DÉPARTEMENT DU GARD

UZÈGE - PONT DU GARD

UZÈS

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°4

Modification des règles de reculs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones Uc et Ud / clarification des règles de reculs des constructions par rapport aux routes départementales

Exposé des motifs / Traduction réglementaire

CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Mai 2019

V4

SOMMAIRE

Objectifs P1

Contexte juridique et modalités de la mise à disposition du public P2

Modification des règles de reculs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques P3
- Exposé des motifs P3
- Traduction réglementaire P6

Marges de recul par rapport aux routes départementales P8
Exposé des motifs et traduction réglementaire P8

Exposé des motifs

La modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a pour objectif la réduction des reculs minimums des constructions par rapport aux voies et emprises publiques **en zones Uc et Ud.**

Cette modification résulte du retour d'expérience de la mise en pratique du règlement du PLU: si le document d'urbanisme actuellement en application traduit bien le projet de développement définit par la commune en 2011 et assure depuis sa mise en œuvre : l'application « au quotidien » du règlement a montré que localement, les reculs minimums des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones Uc et Ud pouvaient constituer, dans leurs rédactions actuelles, des freins injustifiés à l'intensification urbaine, à la valorisation, la rentabilisation de l'espace dédié à l'urbanisation, dans un contexte où le foncier constructible doit être optimisé pour mieux protéger de l'étalement urbain les espaces naturels et agricoles, non renouvelables par essence.

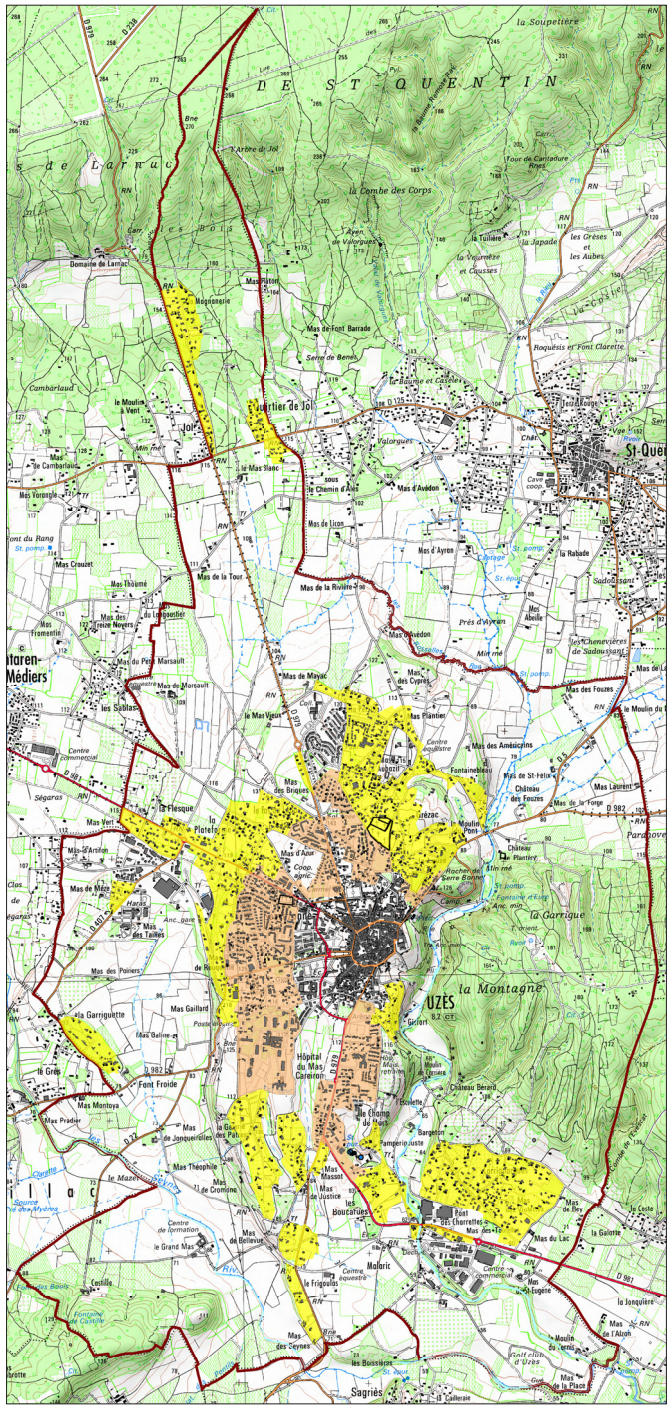
Il s'agit donc d'appliquer des reculs adaptés aux enjeux locaux (au regard de besoins avérés ou non d'élargissements de voies publiques, par exemple). Pour ces raisons, Il convient donc de procéder à la modification simplifiée du PLU, en adaptant les articles Uc 6 et Ud 6 du règlement actuel.

Par souci de clarification, la modification simplifiée a été aussi l'occasion de reporter plus clairement aux règlements graphiques du PLU les secteurs où s'appliquent les marges de reculs des constructions hors agglomération par rapport aux routes départementales.

Les zones Uc et leurs secteurs.

Les zones Ud et leurs secteurs.

Les zones Uc et Ud forment la plus grande partie des zones urbaines de la commune. Elles recouvrent des quartiers aux structures diverses. Leurs «dents creuses» constituent un gisement foncier d'importance, dont la mobilisation permet de construire sans étalement urbain.



Contexte juridique et mise à disposition du public

La modification simplifiée permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une modification classique (car sans enquête publique) d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve :

En application de l'article L153-31 :
_que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées.
_qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits.
_qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite.
_qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

En application de l'article L153-41 :
_que les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ne soient pas majorées de plus de 20 %.
_que les possibilités de construire ne soient pas diminuées.
_que ne soit pas réduite la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La réduction projetée des reculs minimums des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones Uc et Ud n'entre pas dans les catégories déclinées ci-dessus. Dès lors, la modification du PLU peut être réalisée dans le cadre d'une procédure simplifiée, telle qu'elle est décrite à l'article L153-47 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées [...] sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Les chapitres ci-après décrivent les modifications et exposent leurs motifs. Le présent document sera tenu à la disposition du public pendant un mois, en mairie, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

Est annexé un registre sur lequel toutes remarques ou demandes relatives à la modification simplifiée pourront être consignées.

MODIFICATION DES RÈGLES DE RECULS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

EXPOSE DES MOTIFS / zones Ub et Uc

Le règlement actuel du PLU décrit les zones Uc et Ud :
les zones Uc correspondent à des zones urbaines de moyenne densité, destinées à accueillir des constructions individuelles groupées ou des petits collectifs. Ce sont des zones dites de constructions en ordre discontinu dense. La zone Uc comprend deux secteurs :

- *un secteur Uc1 à vocation hospitalière,*
- *un secteur Uc2 situé au nord de l'hôpital du Mas Careïron dans lequel la densité et la hauteur ont volontairement été limitées de façon à mieux maîtriser l'impact visuel des constructions qui pourraient y être édifiées.*

les zones Ud correspondent à des zones urbaines de densités faibles. la zone Ud comprend :

- *un secteur Ud1, zone sensible du point de vue paysagère,*
- *un secteur Ud2, qui correspond également aux zones sensibles paysagères (lieu dit de la Lauze et du Mas de Justice, et zone de protection spéciale du site classé de la Promenade des marronniers),*
- *un secteur Ud3 qui regroupe des espaces partiellement bâtis et insuffisamment équipés,*
- *Des secteurs ou sous-secteurs Uda d'assainissement autonome,*
- *Des secteurs Udp liés au périmètre de protection du captage des Fouzes, dans lesquels le raccordement aux réseaux publics (eaux et assainissement) sera obligatoire.*

Les zones Uc comme Ud regroupent ainsi sous le même vocable une assez grande diversité de structures urbaines (traduite d'ailleurs par un nombre important de secteurs et de sous-secteurs : Uc1, Uc2, Ud1, Ud2...). Les sous-secteurs illustrent l'adaptation du règlement de la «zone mère» (Uc ou Ud) à des particularités qu'il est nécessaire d'intégrer pour traduire au plus près le projet, établi dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Le secteur Ud2, par exemple, développe des règles spécifiquement établies pour assurer la protection de secteurs dont les paysages sont particulièrement sensibles.

Si les secteurs et les sous-secteurs définis pour les zones Uc et Ud permettent d'exprimer des nuances dans l'application du règlement, en fonction des objectifs du PADD et de l'existant, les règles définissant les reculs à respecter pour les constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'expriment *a contrario* pas ces nuances : les mêmes règles s'appliquent indistinctement dans toutes les zones Uc et Ud :

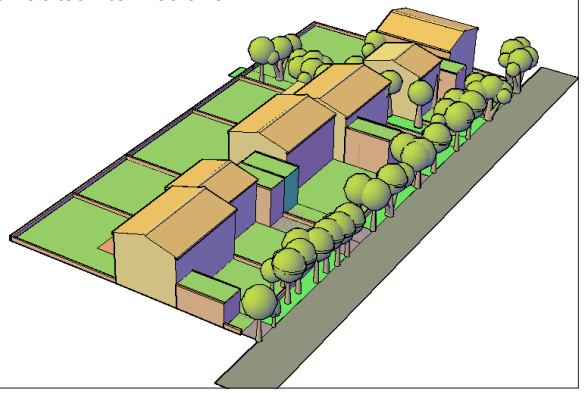
[...] les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies. [...].

Or, paradoxalement, ces règles de reculs, avec celles relatives aux limites séparatives et les règles de hauteurs, sont les bases de la composition urbaine, qu'il s'agisse :

- de la préservation de l'urbanisation existante, quand elle présente une valeur patrimoniale (l'alignement des constructions sur le front bâti d'une vielle rue, par exemple),
- ou de l'organisation d'un quartier d'habitation nouveau (quand il s'agit de construire en établissant une hiérarchie entre les rues, pour structurer un espace bâti : des reculs importants sur une avenue et des reculs plus faibles le long de ruelles par exemple).

Les zones Uc et Ud regroupent des structures bâties très différentes : de l'habitat diffus à l'habitat collectif. Dans les quartiers d'habitation les plus denses, le recul minimum des constructions à 8 m de l'axe des voies n'est pas cohérent avec pas la nature de l'urbanisation existante. Il constitue aussi une moins-value dans la perspective d'une intensification urbaine raisonnée, qui permettrait de mieux rentabiliser le foncier, pour construire de l'habitat intermédiaire par exemple.

Exemple de structure d'habitat intermédiaire.



Les zones Uc et leurs secteurs.

Les zones Ud et leurs secteurs.

Compte-tenu de la diversité des structures urbaines que regroupent les zones Uc et Ud, les règles actuelles de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques constituent aussi un frein à l'intensification urbaine, c'est-à-dire la capacité du règlement à permettre une utilisation plus rationnelle de l'espace pour construire avec plus de densité, sans toutefois bouleverser les rapports de voisinages, la structure bâtie présente (induire des densifications «en douceur», en évitant par exemple, l'émergence d'immeubles collectifs dans une dent creuse d'un quartier d'habitat diffus, mais rendre possible l'émergence d'un habitat intermédiaire).

En outre, «la double règle» définissant à la fois :

- un recul minimum des constructions par rapport à l'alignement[1] des voies et emprises publiques,
- et un recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie,

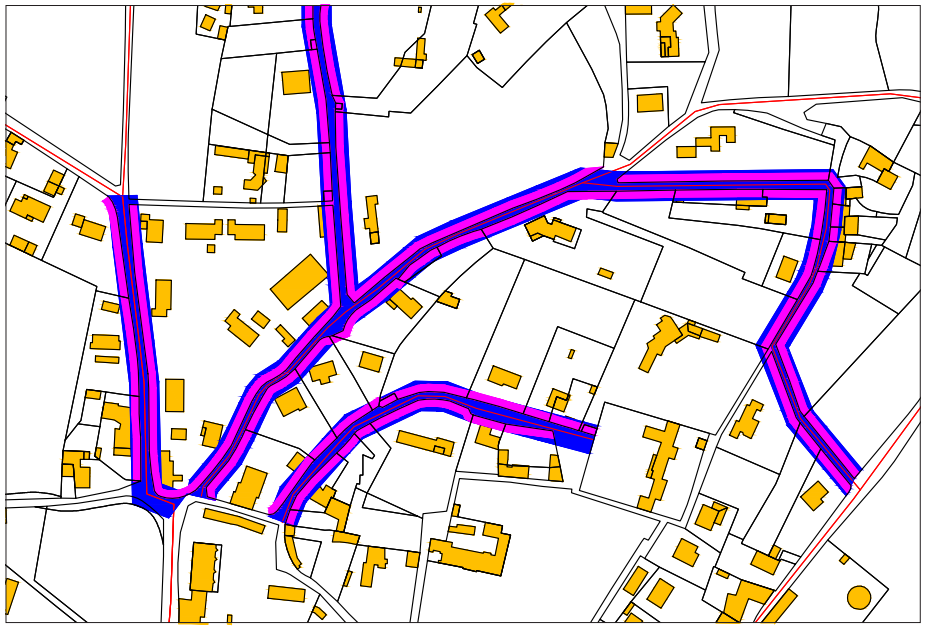
avait aussi été établie (déjà dans le document d'urbanisme précédent, repris dans le PLU en vigueur) pour assurer la conservation de bandes *non aedificandi* de largeurs constantes entre les voies publiques d'une part et le domaine privé d'autre part. Ces bandes *non aedificandi* permettaient de «récupérer gratuitement» du terrain pour le domaine public dans le cadre des dispositions relatives à la cession gratuite de terrain[2] lors de la vente d'une parcelle (pour élargir une voie par exemple). Le dispositif de cession gratuite n'ayant plus cours, la double référence pour le recul des constructions (par rapport à l'axe de la voie et par rapport à l'alignement) ne se justifie plus de ce point de vue non plus. Dans le cadre de la révision générale du PLU, en cours, des emplacements réservés seront d'ailleurs créés le long des voies ou emprises publiques où cela s'avérera nécessaire, pour permettre à la collectivité d'acquérir les bandes de terrain utiles aux élargissements de voies (en se substituant ainsi à la cession gratuite de terrain, abrogée).

[1]L'alignement se définit comme la limite entre le domaine public et le domaine privé.
[2]Dans sa décision du 22 septembre 2010, le Conseil Constitutionnel a jugé la cession gratuite de terrain contraire aux droits et libertés que la Constitution garantit en se fondant sur l'incompétence négative du législateur.

Au regard de ces éléments, il est décidé de supprimer en zone Uc et Ud l'obligation de recul minimum des constructions à 8 m au moins de l'axe des voies, pour ne conserver que le recul minimum de 4 m de l'alignement. Ainsi, tout en conservant une règle de recul minimum qui permettra notamment :

- d'anticiper d'éventuels besoins d'aménagements de voirie (voies douces, trottoirs...)
- de conserver des cônes de visibilités suffisants aux carrefours pour la sécurité routière,
- de limiter l'effet «de cloisonnement» de l'urbanisation le long des voies,

on rendra possible l'aménagement de constructions, on facilitera l'urbanisation de petites dents creuses, on pourra développer une urbanisation plus cohérente avec la composition urbaine de quartiers au parcellaire plus fin, pour au final, densifier, mieux rentabiliser le foncier constructible sans pour autant bouleverser les rapports de voisinages.



Application de la marge de recul minimale de 4 m des constructions par rapport aux alignements des voies et emprises publiques.

Application de la marge de recul minimale de 8 m des constructions par rapport à l'axe des voies publiques.

Lorsque la voie est étroite, la règle de recul par rapport à l'axe des voies est plus pénalisante, inutilement, car la plupart des voies concernées sont bordées de bâtiments totalement ou partiellement déjà compris dans cette marge de recul (compromettant dès lors des élargissements sur tout le linéaire d'une voie).

Rédaction actuelle de l'article UC6

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement des existants.

Pour les opérations d'ensemble, ces dispositions sont à respecter en bordure des voies publiques, mais les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies privées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

Nouvelle rédaction de l'article UC6

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées aux documents graphiques. Pour les routes départementales, **hors agglomération**, ces reculs sont les suivants :

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
1	R.D.981	35 m
2	R.D.981	25 m
2	R.D.982	25 m
2	R.D.979	25 m
3	R.D.407	15 m

Par ailleurs, hors agglomération, le recul minimum des constructions par rapport à la voie verte (tracé de l'ancienne voie ferrée) est de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

À défaut d'indications graphiques, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'emprise de la voie ~~et à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe.~~

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement des existants.

Pour les opérations d'ensemble, ces dispositions sont à respecter en bordure des voies publiques, mais les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies privées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

Les règles de recul minimum des constructions de 8 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques sont supprimées en zones Uc et Ud. La règle de recul minimal de 4 m par rapport à l'emprise des voies actuelles ou projetées est maintenue. Enfin, par souci de clarté et de complétude de l'information, outre la mention «sauf indication contraire mentionnées aux documents graphiques», indiquant que les règles de reculs peuvent comporter des dispositions différentes mentionnées au plan, sont précisés les reculs hors agglomération par rapport aux routes départementales, pour celles qui traversent ou jouxtent les zones UC ou UD, objets de la modification simplifiée.

Rédaction actuelle de l'article UD6

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées aux documents graphiques.
Si l'indication de reculement n'est portée sur les documents graphiques que sur un côté de la voie, sur l'autre côté, la construction pourra se faire soit en limite, soit à 4 mètres de recul de la limite séparative.

À défaut d'indications graphiques, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'emprise de la voie et à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe.

Pour les constructions nouvelles en bordure du chemin de fer, la construction de clôtures défensives à implanter hors de l'emprise ferroviaire est obligatoire.
Pour les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, l'extension autorisée doit se faire à l'alignement de bâti existant.

Nouvelle rédaction de l'article UD6

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées aux documents graphiques.
Pour les routes départementales, hors agglomération, ces reculs sont les suivants :

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
1	R.D.981	35 m
2	R.D.981	25 m
2	R.D.982	25 m
2	R.D.979	25 m
3	R.D.407	15 m

Par ailleurs, hors agglomération, le recul minimum des constructions par rapport à la voie verte (tracé de l'ancienne voie ferrée) est de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

Si l'indication de recul n'est portée sur les documents graphiques que sur un côté de la voie, sur l'autre côté, la construction pourra se faire soit en limite, soit à 4 mètres de recul de la limite séparative.

À défaut d'indications graphiques, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'emprise de la voie ~~et à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe.~~

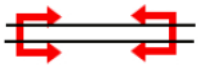
Pour les constructions nouvelles en bordure du chemin de fer, la construction de clôtures défensives à implanter hors de l'emprise ferroviaire est obligatoire.
Pour les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, l'extension autorisée doit se faire à l'alignement de bâti existant.

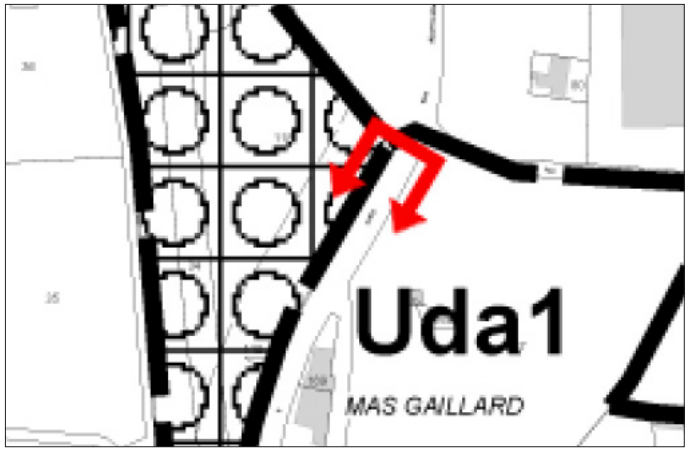
Les règles de recul minimum des constructions de 8 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques sont supprimées en zones Uc et Ud. La règle de recul minimal de 4 m par rapport à l'emprise des voies actuelles ou projetées est maintenue. Enfin, par souci de clarté et de complétude de l'information, outre la mention «sauf indication contraire mentionnées aux documents graphiques», indiquant que les règles de reculs peuvent comporter des dispositions différentes mentionnées au plan, sont précisés les reculs hors agglomération par rapport aux routes départementales, pour celles qui traversent ou jouxtent les zones UC ou UD, objets de la modification simplifiée.

MARGES DE RECULS PAR RAPPORT AUX ROUTES DÉPARTEMENTALES

EXPOSÉ DES MOTIFS ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Pour l'ensemble des zones, afin de clarifier l'application des marges de reculs par rapport aux routes départementales hors agglomération, des flèches d'application de ces marges de reculs sont reportées aux règlements graphique. Ce report ne modifie pas les règles du PLU, mais les rend plus lisibles :



Flèches d'application des marges de reculs des constructions par rapport aux routes départementales

Les flèches de reculs permettent de visualiser clairement les secteurs à partir desquels s'appliquent les reculs hors agglomération pour les routes départementales.