



QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ

PLUi valant SCoT

Modification de droit commun n°1

Dossier de présentation 4/4
Modifications relatives au règlement écrit

Modifications relatives au règlement écrit

Élément modifié n°92

Modification du règlement écrit dans sa partie relative aux définitions

Pièces modifiées : Règlement écrit (p.26)

Élément modifié : Modification du règlement écrit dans sa partie relative aux définitions

Justification : Correction d'une erreur dans l'écriture la définition relative aux hauteurs

Le règlement écrit du PLUi de Questembert Communauté détaille notamment les constructions et installations autorisées ou interdites dans chacune des zones existantes sur le règlement graphique et leurs conditions d'intégration.

Toutefois, l'écriture du règlement écrit tel qu'il a été approuvé le 16 décembre 2019 comprend des tournures équivoques ou des erreurs et coquilles dans la rédaction qui compliquent l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

C'est notamment le cas pour la définition de la hauteur d'une construction qui détaille les points de référence pour calculer la hauteur d'une construction selon le type de toiture et conclue en évoquant le sommet du plan vertical qui fait référence au point bas de la toiture.

Il est donc proposé de modifier cette rédaction dans le cadre de la modification n°1 du PLUi en supprimant la référence au 'sommet du plan vertical' dans la définition de la hauteur afin de corriger cette erreur et simplifier les règles à la fois pour le pétitionnaire et pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Écriture actuelle du règlement écrit (p.26)

Dispositions générales

(...)

Article 8: Définitions

(...)

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, en d'autres termes à ce qui est également appelé le **sommet du plan vertical**. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Écriture après la modification de droit commun n°1 - les modifications sont identifiées en gras et souligné et les éléments supprimés sont barrés

Dispositions générales

(...)

Article 8: Définitions

(...)

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, ~~en d'autres termes à ce qui est également appelé le sommet du plan vertical~~. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Élément modifié n°93

Modification du règlement écrit dans sa partie relative aux hauteurs des constructions dans les zones Ub et 1AU à Lauzach

Pièces modifiées : Règlement écrit (p.26)

Élément modifié : Modification du règlement écrit dans sa partie relative aux hauteurs des constructions

Justification : Relèvement des hauteurs des constructions autorisées sur le territoire de la commune de Lauzach

Le règlement écrit du PLUi de Questembert Communauté détaille notamment les constructions et installations autorisées ou interdites dans chacune des zones existantes sur le règlement graphique et leurs conditions d'intégration.

La commune de Lauzach, commune du territoire de Questembert Communauté la plus proche de l'agglomération vannetaise, connaît une croissance très forte de sa population depuis une vingtaine d'années. En conséquence, le foncier constructible se raréfie et se renchérit. Dans un contexte réglementaire de limitation croissante de l'artificialisation des terres, l'optimisation du potentiel foncier à la parcelle peut apporter une part de réponse à ces enjeux.

Le relèvement des hauteurs maximales des constructions est susceptible de promouvoir une densification verticale prévenant l'artificialisation des sols et facilitant la diversification des formes urbaines dans un territoire largement dominé par l'habitat pavillonnaire.

Ainsi, il est proposé dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi d'assouplir la règle relative aux hauteurs maximales des constructions dans les secteurs Ub et 1AU de la commune de Lauzach en relevant ces plafonds à 7m pour le sommet du plan vertical ou l'acrotère et à 12m pour le faîtage.

Écriture actuelle du règlement écrit (p.43)

Chapitre 2: Dispositions applicables au secteur Ub

(...)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

(...)

Article Ub-3: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

Hauteur

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixées ci-dessous peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur des constructions mesurée au sommet du plan vertical, à l'acrotère ou au faitage (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle), est fixée comme suit :

Communes	Sommet du plan vertical	Faitage	Acrotère
Malansac, Questembert, Berric, Le Cours, Larré, Molac, Pluherlin.	7 mètres	12 mètres	7 mètres
Lauzach, Caden, Limerzel, Rochefort-en-Terre, La Vraie-Croix (hors Lieudit du Temple), Saint-Gravé	5 mètres	9 mètres	7 mètres
Lieudit La Butte du Temple à La Vraie-croix	4 mètres	7 mètres	4 mètres

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

Écriture après la modification de droit commun n°1 (p.43) - les modifications sont identifiées en gras et souligné et les éléments supprimés sont barrés

Chapitre 2: Dispositions applicables au secteur Ub

(...)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

(...)

Article Ub-3: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

Hauteur

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixées ci-dessous peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur des constructions mesurée au sommet du plan vertical, à l'acrotère ou au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle), est fixée comme suit :

Communes	Sommet du plan vertical	Faitage	Acrotère
Malansac, Questembert, Berric, Le Cours, Larré, Molac, Pluherlin, <u>Lauzach.</u>	7 mètres	12 mètres	7 mètres
<u>Lauzach</u> , Caden, Limerzel, Rochefort-en-Terre, La Vraie-Croix (hors Lieudit du Temple), Saint-Gravé	5 mètres	9 mètres	7 mètres
Lieudit La Butte du Temple à La Vraie-croix	4 mètres	7 mètres	4 mètres

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

Écriture actuelle du règlement écrit (p.64)

Chapitre 6: Dispositions applicables au secteur 1AU

(...)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

(...)

Article 1AU-3: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

Hauteur

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixées ci-dessous peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

A titre indicatif, la hauteur des constructions mesurée au sommet du plan vertical, à l'acrotère ou au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle), est fixée comme suit :

Communes	Sommet du plan vertical	Faitage	Acrotère
Malansac, Questembert,	10 mètres	14 mètres	9 mètres
Berric, Le Cours, Larré, Molac, Pluherlin.	7 mètres	12 mètres	7 mètres
Lauzach, Caden, Limerzel, Rochefort-en-Terre, La Vraie-Croix, Saint-Gravé	5 mètres	9 mètres	7 mètres

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

Écriture après la modification de droit commun n°1 (p.64) - les modifications sont identifiées en gras et souligné et les éléments supprimés sont barrés

Chapitre 6: Dispositions applicables au secteur 1AU

(...)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

(...)

Article 1AU-3: VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

Hauteur

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixées ci-dessous peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

A titre indicatif, la hauteur des constructions mesurée au sommet du plan vertical, à l'acrotère ou au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle), est fixée comme suit :

Communes	Sommet du plan vertical	Faitage	Acrotère
Malansac, Questembert,	10 mètres	14 mètres	9 mètres
Berric, Le Cours, Larré, Molac, Pluherlin, <u>Lauzach</u> .	7 mètres	12 mètres	7 mètres
<u>Lauzach</u> , Caden, Limerzel, Rochefort-en-Terre, La Vraie-Croix, Saint-Gravé	5 mètres	9 mètres	7 mètres

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 m au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.