

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE :

QUESTEMBERT (56)



**Modification de droit
commun n°6 du PLU**



**Dossier de concertation
2025**

1.	CONTEXTE DE LA PROCEDURE	p.4
2.	OBJETS DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICTIONS	p.8
3.	MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU	p.28
4.	INCIDENCES PREVISIBILES SUR L'ENVIRONNEMENT	p.34

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Suite à l'annulation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Questembert Communauté, les documents d'urbanisme communaux ont été remis en vigueur.

Celui de Questembert est particulièrement ancien, puisqu'il a été approuvé le 12 juillet 2006.

Certaines dispositions sont obsolètes et ne correspondent plus aux projets portés par la commune. Il est donc nécessaire de le faire évoluer.

Une première modification a été approuvée le 27 juin 2011, une seconde le 9 juillet 2012 et une troisième le 6 mars 2017. Les modifications n°4 et n°5 du PLU sont en cours. Elles ont été engagées par arrêté du président de Questembert Communauté, respectivement le 11/02/2025 et le 21/04/2025.

Suite à l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de modification n°4, Questembert Communauté a décidé par délibération du 26/05/2025 de retirer le projet de modification du zonage 1AUib vers un zonage 1AUB dans le secteur du Godrého.

Questembert Communauté a dans le même temps décidé **d'engager une modification n°6 pour passer la zone 1AUib à vocation économique en zone 1AUB à vocation d'habitat**. Cette procédure a été engagée par arrêté du président de Questembert Communauté le 28/05/2025. **Elle est soumise à évaluation environnementale et doit donc faire l'objet d'une concertation préalable**, dont les modalités ont été définies par délibération du conseil Communautaire le 26/05/2025.



Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Une procédure de modification peut donc être menée – Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'avis n°2025-012155 du 11 avril 2025 de l'autorité environnementale sur la modification n°4, le projet de modification des zonages dans le secteur du Godrého doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, toute modification de PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation préalable.

Compatibilité de la procédure avec le PADD du PLU

Le passage d'une zone 1AUib à vocation économique en zone 1AUb à vocation d'habitat ne remet pas en cause la logique même du projet déjà intégré au PLU. Dans le cadre du PLUi annulé, ce secteur était fléché à vocation d'habitat. Dans cette logique, des autorisations d'urbanisme ont déjà été délivrées.

Quand bien même ces secteurs sont fléchés pour du commerce au PLU en vigueur, le PADD prévoit deux autres zones prioritaires pour accueillir ce type d'activités, plus proches du centre-ville et où il reste de la place disponible. Les secteurs concernés par la modification du PLU sont localisés en périphérie des zones d'habitat, moins proches du centre-ville. Le passage d'une vocation « commerces » à une vocation « habitat » ne remet pas en cause les orientations du PADD.

De plus, en compatibilité avec les orientations du PADD, la réalisation de logements sur ces secteurs est en continuité du tissu urbain existant et ne génère pas de nouvelles nuisances/risques. Enfin, l'intégration d'OAP permet une prise en compte des franges urbaines : maintien des haies et arbres isolés, ce que requiert le PADD.



Il est important de rappeler que le projet de modification n°6 du PLU de Questembert concerne des projets d'aménagement déjà autorisés :

- Lotissement « Les Jardins de Kerbonnet » (permis d'aménagement n°PA05618421Y0002 délivré le 21/03/2022)
- Lotissement « Les Prés de Kerhardy » (permis d'aménager n°PA05618422Y0005 délivré le 16/05/2023)

Les constructions sont en cours sur le secteur Sud et des fouilles archéologiques ont été réalisées sur le secteur Nord.

Cette procédure constitue donc une régularisation suite à l'annulation du PLU intercommunal de Questembert Communauté. Elle concerne des projets en cours de réalisation.

2. OBJETS DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

Objectif : Poursuivre la réalisation des opérations de logements autorisées sous le prisme du PLUi en zone 1AU. Cette zone est aujourd'hui reclassée en 1AUib à vocation économique à la suite de l'annulation du PLUi et compromet les projets en cours.

Pour y parvenir, la zone classée 1AUib est classée 1AUb au PLU de Questembert par la présente procédure.

Le règlement écrit de la zone 1AUb ainsi créée est établi sur la base des dispositions prévues au PLUi annulé.

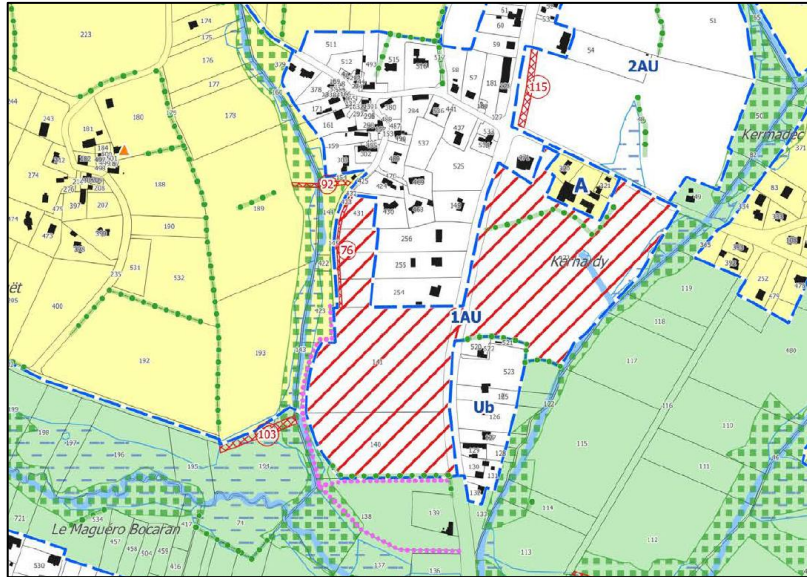
De plus, l'OAP prévue sur cette zone au PLUi annulé est également intégrée aux OAP du PLU de Questembert.

Le détail des modifications apporté est présenté aux pages suivantes.



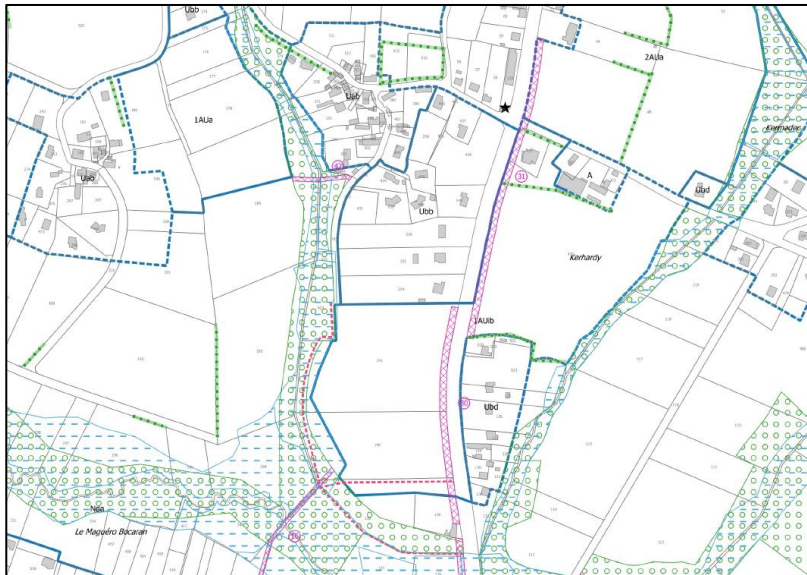
Extrait du règlement
graphique du PLUi
annulé

-> La zone était prévue à vocation d'habitat au PLUi annulé.

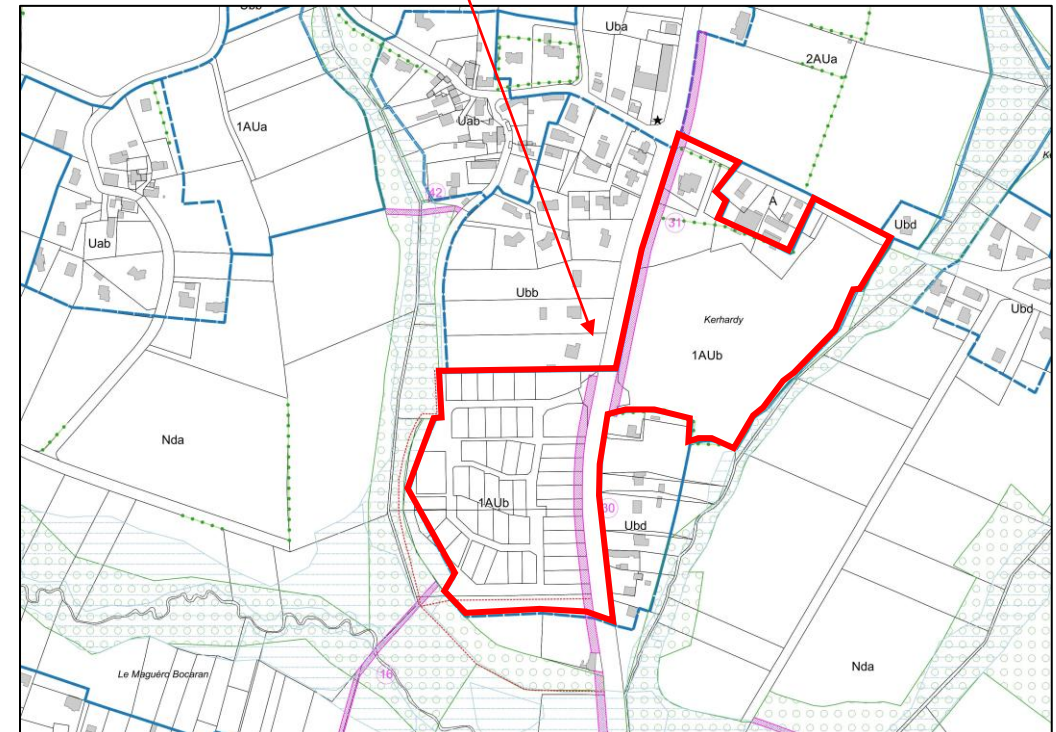


Extrait du règlement
graphique du PLU de
Questembert en
vigueur

-> A l'ancien PLU de Questembert remis en vigueur suite à l'annulation du PLUi, la zone est à vocation économique.



ZONE IAU1B PASSÉE EN ZONE IAU1B



Passage de la zone 1AUib à vocation économique au PLU en vigueur en zone 1AUb à vocation d'habitat, pour poursuivre les opérations de logements en cours, autorisées par le PLUi annulé

Modifications apportées au règlement écrit

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUb

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article R.151-20 : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Les zones 1AUb recouvrent les zones à urbaniser à court ou moyen terme à dominante habitat; certaines activités compatibles avec l'habitat sont autorisées. L'urbanisation de ces secteurs peut se faire en renouvellement de l'enveloppe urbaine, ou en extension de celle-ci.

ARTICLE 1AUb1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

De manière générale, sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol qui compromettent le caractère spécifique de la zone, et sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction d'annexes à usage d'habitation avant la réalisation de la construction principale.
- Les annexes et les extensions d'une construction principale ainsi que toute construction à caractère précaire réalisé en matériaux disparates ou de fortune ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à déclaration, à moins d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées
- Les aires d'accueil des gens du voyage et le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs d'attraction.
- Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- La reconstruction de bâtiments en zone inondable après inondation, coulée de boue ou ruissellement pluvial.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les opérations d'aménagement compatibles avec les dispositions contenues dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et le caractère de la zone,

Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation de construction (et des activités comprises à l'intérieur de ces bâtiments) sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur dimension ou leur nature ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

L'extension ou la modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

ARTICLE 1AUb 3 - VOIRIE ET ACCES**I. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Pour toute voie desservant plus d'un lot constructible, cette voie devra au minimum respecter une largeur de 4 mètres.

II. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Toute nouvelle voie en impasse qui desservira un minimum de 10 constructions devra comporter, en partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Restriction et obligations particulières en bordure de certaines voies**Restriction d'accès**

Pour les opérations dont l'accès se fait sur la RD5 il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent, au regard du règlement de voirie départemental en vigueur.

Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

II. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée aux réseaux électriques.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Conformément à la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques promulguée le 30 décembre 2006,

au code de l'environnement, à l'article L 2224-10 du Code général des Collectivités Territoriales, aux prescriptions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Il faudra donc que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Dans tous les cas, les aménageurs ou propriétaires réalisant des constructions nouvelles ayant une répercussion sur l'infiltration naturelle des eaux de pluies dans les sols et d'une surface supérieure à 20 m² d'emprise au sol devront rechercher des solutions afin de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et se prémunir contre toute pollution du milieu récepteur quel qu'il soit.

Le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

En d'autres termes, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

À cet égard, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses d'écoulement et les risques de débordement des cours d'eau d'autre part, doivent être mises en œuvre sauf impossibilité technique.

IV. Dispositions spécifiques aux constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics(ou assimilés)ou d'intérêt collectif

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Recommandations :

Implantation

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages nécessaires au passage des réseaux seront en priorité intégrés dans le volume bâti. À défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant.

Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

Aspect de la construction

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit enduit, semi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel.

L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

En d'autres termes et sauf dispositions particulières exprimées dans le présent règlement, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque zonage ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes, en particulier :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, schelters, châteaux d'eau, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs, etc.).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

ARTICLE 1AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi ALUR de 2014.

ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

La construction peut être édifée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes (ou de toute limite s'y substituant), à modifier ou à créer et à l'alignement des emprises publiques ou privées, sauf indications particulières de retrait inscrites sur le plan de zonage.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait, la continuité visuelle du bâti doit être assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise par une annexe, une extension ou des éléments de type mur, porche, portail, aménagement paysager, etc.

ARTICLE 1AUb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone :

- **une implantation particulière de la construction pourra être imposée** lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- **une hauteur particulière de la construction pourra être imposée** lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Toute construction doit être édifée :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur une limite séparative,
- Soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins un mètre.

ARTICLE 1AUb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1AUb 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles 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 :

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

Sommet du plan vertical	Faîtage	Acrotère
10 mètres	14 mètres	9 mètres

ARTICLE 1AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1 – Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Toitures

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension, l'acrotère de cette dernière devra se situer sous la hauteur au sommet du plan vertical du volume principal.

Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

2 – Clôtures

De manière générale, Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les hauteurs maximales des clôtures exigées ci-dessous incluent les piliers de clôture ou tout autre support de fixation.

Les clôtures sur rue (emprise publique ou privé) :

Les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive entretenue, doublée ou non d'un grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 m,
- un mur en moellons apparents dont la hauteur, y compris le chaperon, n'excèdera pas 1,80 m ;

- un mur bahut de 1 m de hauteur maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative devront respecter une hauteur maximale de 2,00 m.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Le long des emprises de la voie ferrée l'édification de clôture de plus de 2m est autorisée.

3 – Conception durable des constructions

La conception des projets de construction doit se faire en privilégiant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources.

L'emprise au sol des constructions neuves sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées..., sont autorisés en saillie des toitures terrasse à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Pour les toitures en pente, ces dispositifs seront intégrés dans le plan de toiture.

À l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm d'épaisseur par rapport au nu des façades des constructions sauf le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ou localisé au sein de périmètre de protection du patrimoine (SPR, ZPPAUP et autres).

Ces règles de saillies et de gabarit seront étudiées au regard des exigences spécifiques liées à la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Les matériaux utilisés, les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants. Le choix des matériaux se fera, autant que possible, d'après des critères environnementaux et sanitaires.

La conception des projets de construction doit se faire en privilégiant les principes de conception bioclimatique, d'économie de ressources et d'usage de matériaux biosourcés.

ARTICLE 1AUb 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

La réalisation d'aires de stationnement conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol est prescrite.

Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes du règlement ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies au sein de la zone doivent être respectées, y compris en dehors du régime du permis de construire ou de celui de la déclaration préalable.

La réalisation d'aires de stationnement pour les vélos sera obligatoire à raison d'une place de stationnement vélo par tranche de 10 logements en immeuble d'habitations et par tranche de 100m² en immeuble de bureaux.

Les aires de stationnement à prévoir pour le logement sont les suivantes :

- En dehors des opérations d'aménagement : 2 places/logement
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé :
 - 2 places/logement individuel sur espace privatif et 1 place par logement en immeuble collectif
 - 1 place de stationnement sur espaces communs devra être réalisée à hauteur d'une place pour 3 logements réalisés.
- 1 place de stationnement par logement de fonction.

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel, des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Rappel en cas de non-satisfaction des obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le demandeur du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 1AUb 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR de 2014.

Modifications apportées aux OAP : intégration des OAP du PLUi dans le PLU**OAP – La Bande du Godreho / La Bande du Godreho 2****Urbanisation générale**

Deux sites de projet à vocation d'habitat qui devront respecter une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

- **La Bande du Godreho** : 84 logements à réaliser, sur une surface de 4,18 hectares.
- **La Bande du Godreho 2** : 76 logements à réaliser sur une surface de 3,8 hectares.

Accès et desserte des sites de projet

La Bande du Godreho : l'accès au site s'effectuera, pour les futures constructions réalisées sur les fonds de parcelles au nord depuis la rue du Godreho, qui sera à viabiliser dans sa partie sud. Pour les autres constructions, Deux accès seront créés au niveau de l'avenue de la Gare après aménagement permettant la sécurisation.

La Bande du Godreho 2 : l'accès au site se fera depuis la voie de « Kerhardy », ainsi que sur la rue de la gare, au niveau de l'accès réalisé pour l'autre site de projet.

Un cheminement doux sera à préserver au sud du secteur de la Bande du Godreho.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Modifications apportées aux OAP : intégration des OAP du PLUi dans le PLU

Etat initial des sites de projet

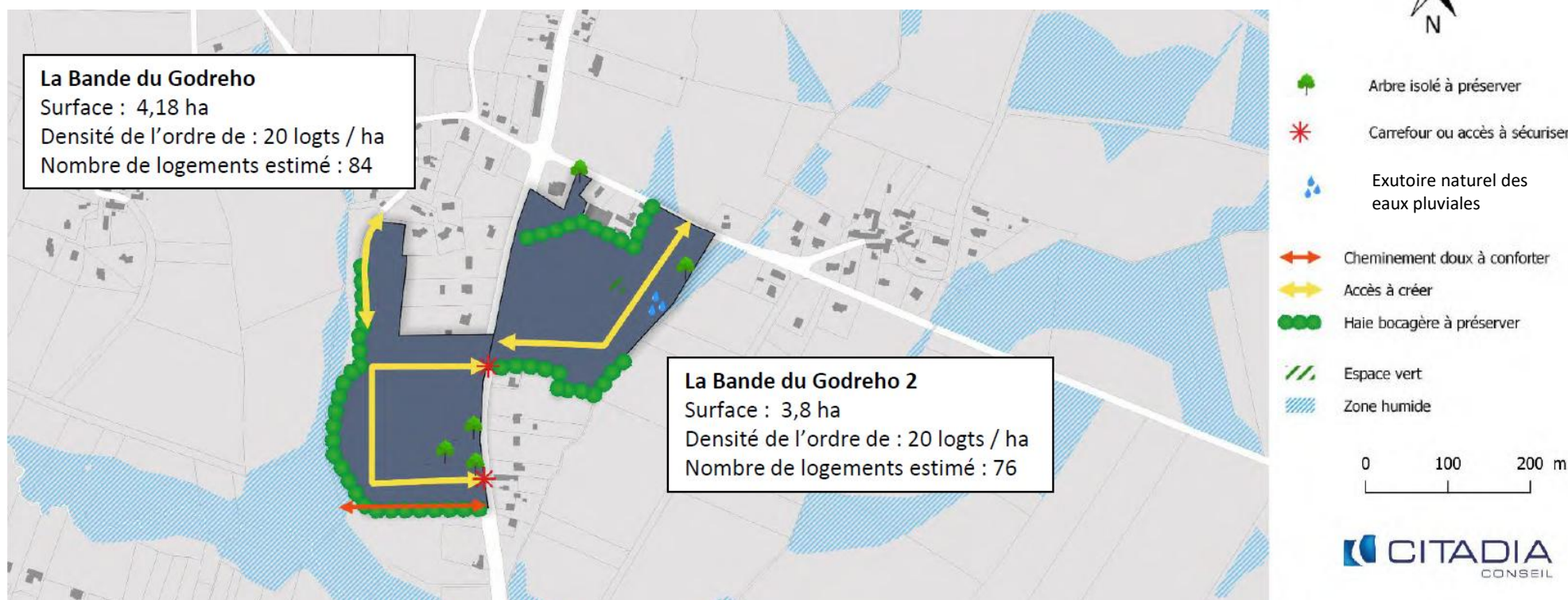


even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Modifications apportées aux OAP : intégration des OAP du PLUi dans le PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation



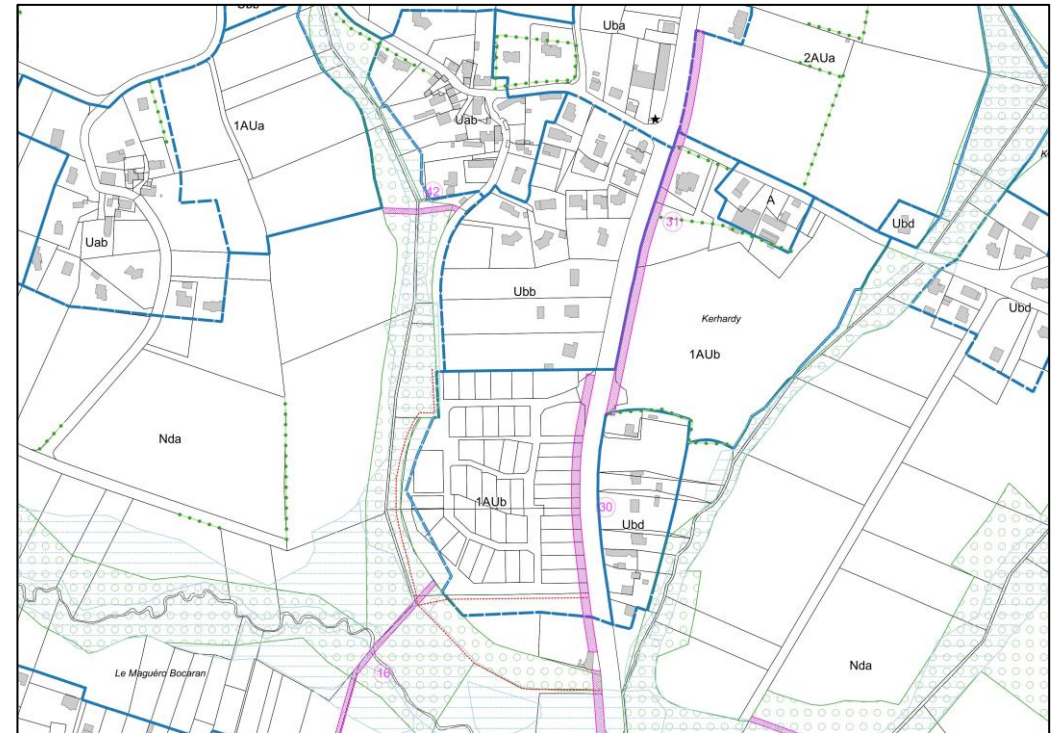
4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

Les modifications apportées aux pièces du PLU concernent **le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP.**

Les modifications du règlement écrit et des OAP ont été présentées aux pages précédentes.

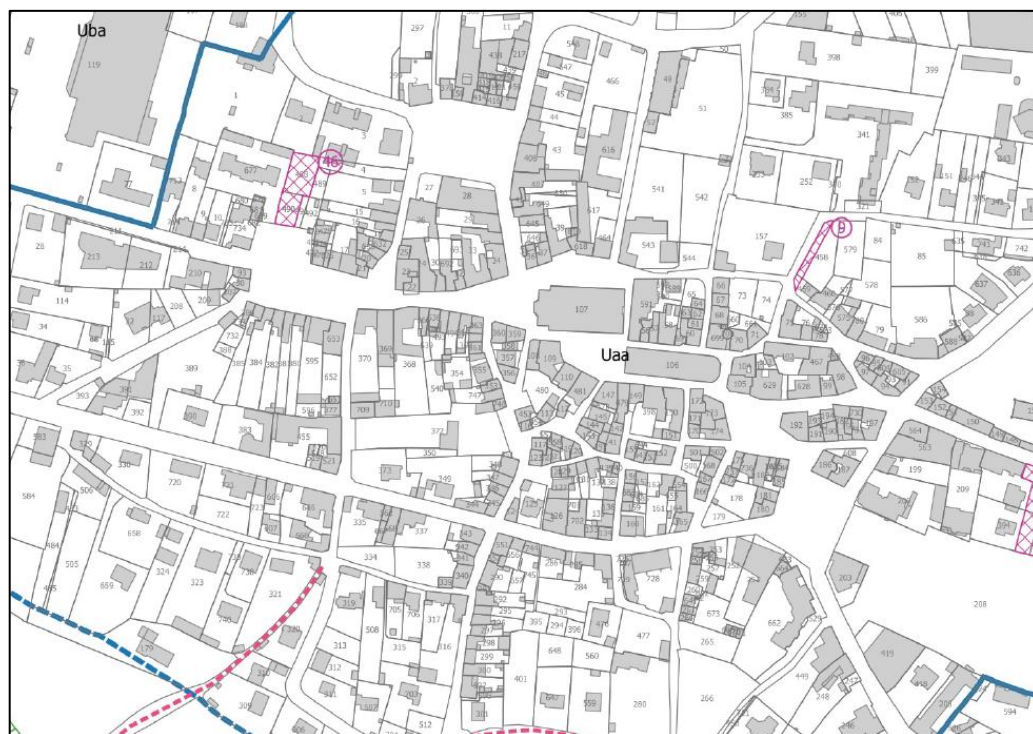
Les modifications du règlement graphique figurent aux pages suivantes.

Règlement graphique après modification

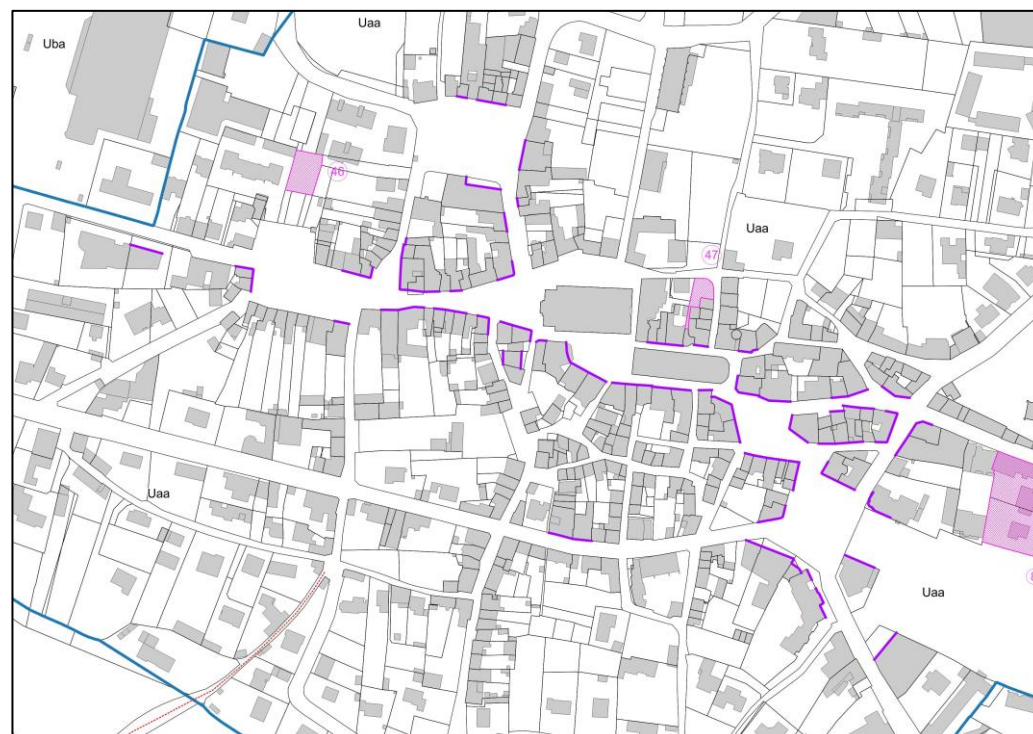


Passage de la zone 1AUib à vocation économique au PLU en vigueur en zone 1AUb à vocation d'habitat, pour poursuivre les opérations de logements en cours, autorisées par le PLUi annulé

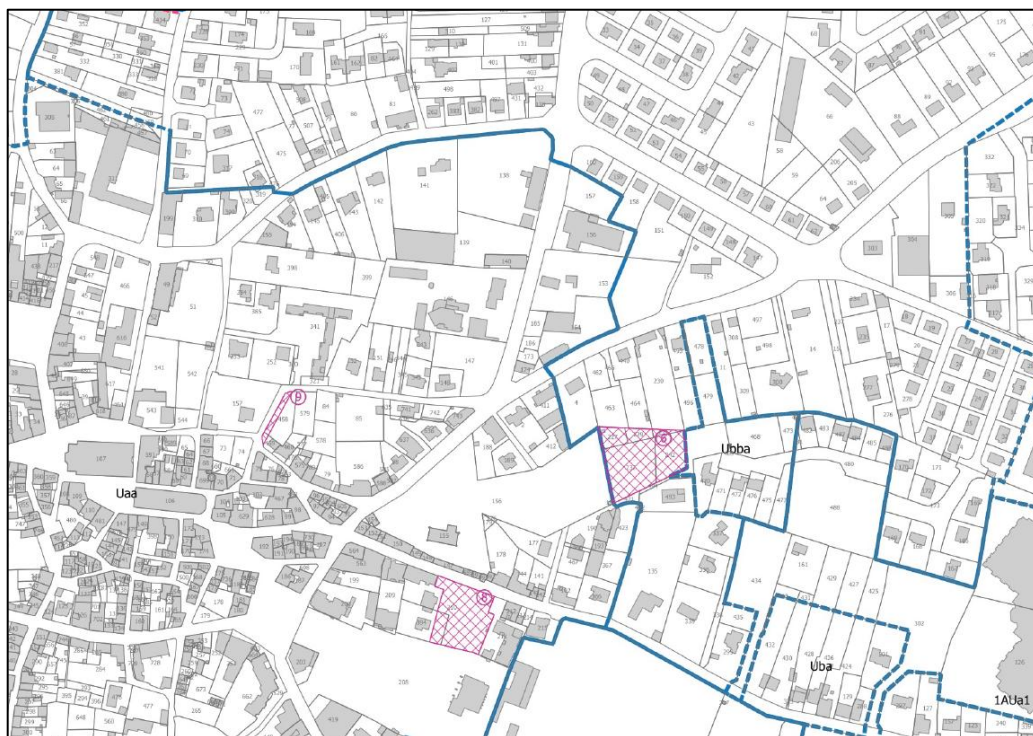
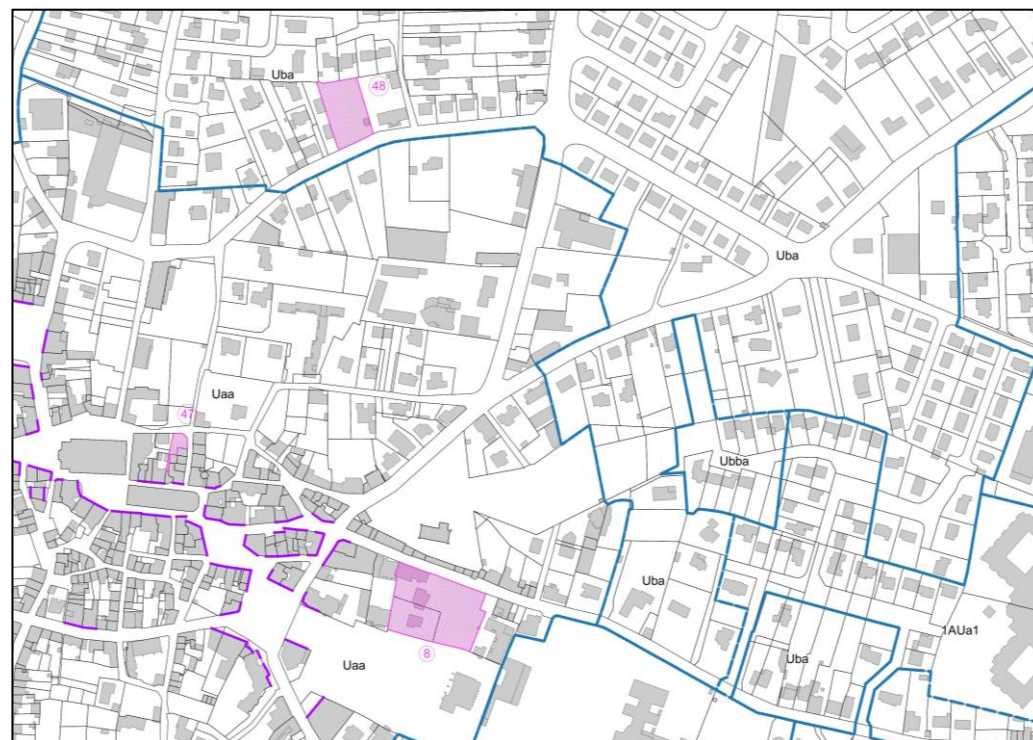
Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

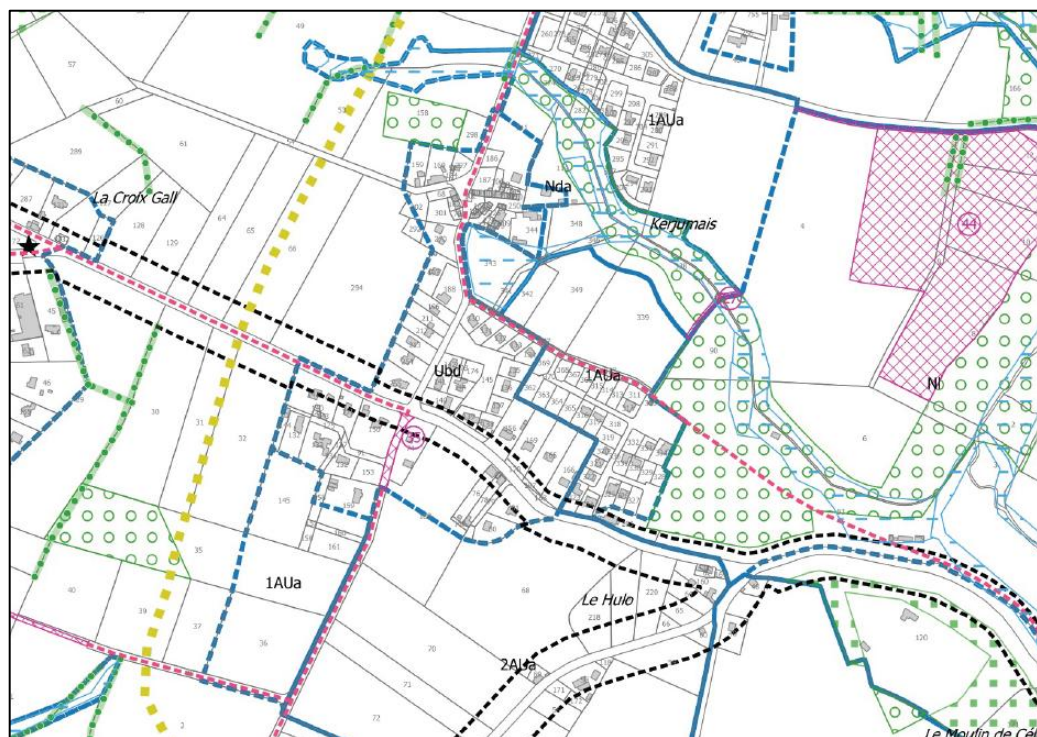


Création de linéaires commerciaux pour préserver les cellules commerciales dans le centre-ville et réduction de l'emplacement réservé n°46

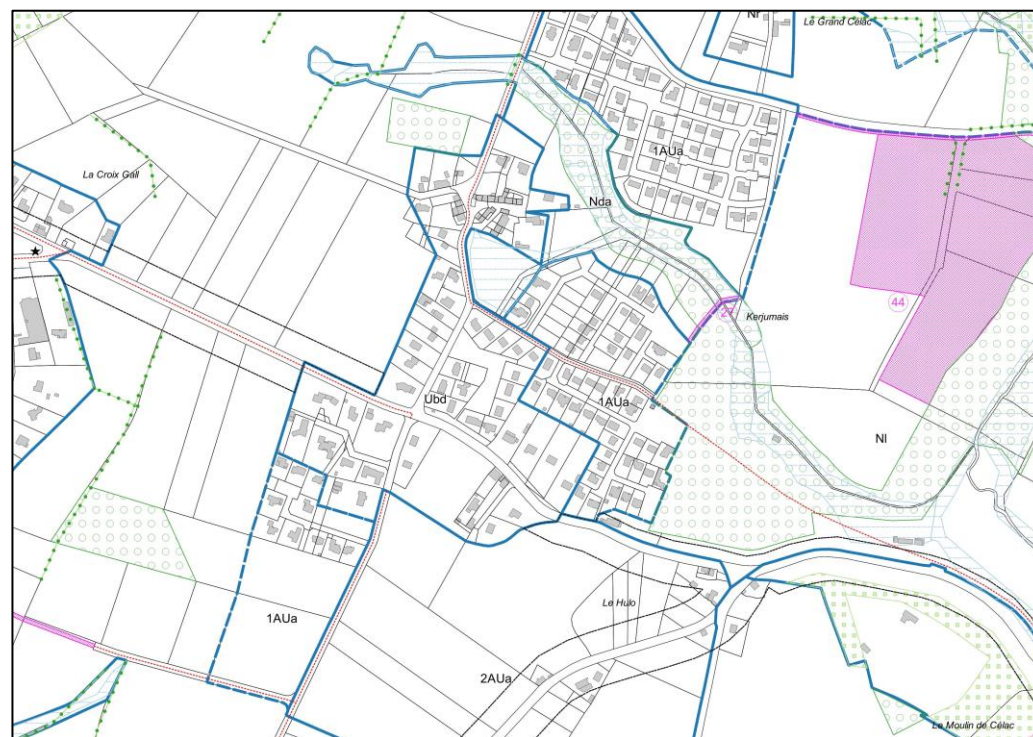
Règlement graphique avant modification*Règlement graphique après modification*

Suppression des emplacements réservés n°6 et n°9, création des emplacements réservés n°47 et n°48 et ajustement de l'emplacement réservé n°8 du PLU en vigueur

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Suppression de la marge de recul de la RD à Kerjumaïs et suppression de l'emplacement réservé n°35

5. SUITE DE LA PROCEDURE

Une procédure en deux temps :

1. **Elaborer le dossier de mise en compatibilité du PLU**
2. **Approuver le dossier de mise en compatibilité du PLU**

PHASE DE TRAVAIL

ELABORER LE PROJET

- Justifier et expliquer le projet
- Définir les nouvelles règles
- Evaluer les incidences sur l'environnement
- Monter le dossier

⇒ **2^e trimestre 2025**

PHASE ADMINISTRATIVE

APPROUVER LE PROJET

- Consulter les PPA
- Consulter l'autorité environnementale
- Consulter le public
- Ajuster éventuellement les règles
- Approuver la mise en compatibilité

⇒ **2^e semestre 2025**

CONCERTER

Bilan de la concertation

L'enquête publique aura lieu à l'automne 2025