



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Note de présentation

Modification simplifiée n°1 approuvée le 1<sup>er</sup> juillet 2021



# COMMUNE DE SIXT-SUR-AFF



## Table des matières

<b>1. Préambule</b>	<b>Page 3</b>
<b>2. Modification simplifiée</b>	<b>Page 5</b>
<b>2.1 Modification des hauteurs des annexes en zones UA, UB, A et Ah</b>	<b>Page 5</b>
<b>2.2 Modification des surfaces des toitures terrasses en zones UA, A et Ah</b>	<b>Page 9</b>
<b>2.3 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones UB</b>	<b>Page 16</b>
<b>2.4 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones UZ</b>	<b>Page 18</b>
<b>2.5 L'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives en zones A</b>	<b>Page 19</b>
<b>2.6 Ajuster la marge de recul de la RD 255</b>	<b>Page 20</b>
<b>2.7 Supprimer la marge de recul de la RD 352 au lieu-dit Noyal</b>	<b>Page 22</b>
<b>3. Les incidences sur l'environnement</b>	<b>Page 24</b>
<b>4. Les incidences sur l'activité agricole</b>	<b>Page 25</b>
<b>5. Les surfaces des zones</b>	<b>Page 25</b>
<b>6. Conclusion</b>	<b>Page 26</b>

# 1. Préambule

## Présentation de la commune

SIXT-SUR-AFF se situe au sud du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une dizaine de kilomètres au nord de Redon, le long de l'axe Rennes-Redon (RD 177), le territoire communal s'étend sur 4 250 hectares. Sa population est de 2 144 habitants en 2018.



Les communes limitrophes de SIXT-SUR-AFF sont :

- ✓ La Gacilly à l'ouest,
- ✓ Carentoir au nord-ouest,
- ✓ Bruc-sur-Aff et Saint-Just à l'est,
- ✓ Renac au sud-est,
- ✓ Cournon et Bains-sur-Oust au sud.

SIXT-SUR-AFF fait partie de Redon Agglomération, établissement public de coopération intercommunale regroupant 31 communes pour un total d'environ 68 000 habitants répartis sur deux régions (Bretagne et Pays de la Loire) et trois départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan et Loire-Atlantique).

## La modification simplifiée

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 juin 2019.

Conformément à l'article L.153-41 et 45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Il s'agit ici de :

- ✓ modifier le règlement écrit du PLU :
  - modifier les hauteurs des annexes en zones UA, UB, A et Ah,
  - modifier les restrictions de surfaces des toitures terrasses en zones UA, A et Ah,
  - modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB.
  - reformuler la règle d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives en zone UZ.
  - modifier l'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives en zone A.
- ✓ Modifier le zonage du PLU :
  - ajuster la marge de recul de la RD 255 pour correspondre au panneau d'agglomération,
  - réduire la marge de recul « conseillée » de la RD 352 au lieu-dit Noyal, à 10 mètres depuis l'axe de la voie.

## **2. La modification simplifiée**

### **2.1. Modification des hauteurs des annexes en zones UA, UB, A et Ah**

Le règlement écrit du PLU règlemente les hauteurs des annexes par trois prescriptions :

- la hauteur à l'égout du toit doit être comprise entre 3 mètres et 3,60 mètres,
- la hauteur maximale à l'acrotère doit être de 3,60 mètres,
- la hauteur maximale doit être de 4,5 mètres.

Les élus souhaitent modifier ces règles qui sont problématiques, notamment pour les annexes destinées au stationnement des camping-car et caravanes.

La modification vise donc à modifier les prescriptions s'appliquant aux hauteurs des annexes dans les zones UA, UB, A et Ah du PLU.

Le règlement écrit est donc modifié.

#### **2.1.1. Le règlement graphique**

Aucune modification n'est apportée au règlement graphique.

#### **2.1.2. Le règlement littéral**

### **ZONE UA**

#### **Avant modification**

##### **10.3. - Annexes**

---

Les annexes présenteront :

- Une hauteur à l'égout du toit comprise entre 3.00m et 3.60m
- Une hauteur maximale à l'acrotère de 3.60m |
- Une hauteur maximale de 4.50m

#### **Après modification**

Les éléments ~~rayés bleus~~ sont supprimés.

##### **10.3. - Annexes**

---

**Les annexes** présenteront une hauteur maximale de 4.50m.

~~— Une hauteur à l'égout du toit comprise entre 3.00m et 3.60m~~

~~— Une hauteur maximale à l'acrotère de 3.60m~~

## **ZONE UB**

### **Avant modification**

#### **10.1. - principes généraux**

---

**En UB, la hauteur de la construction principale sera :**

- **Au faîtage, inférieure ou égale à 9.00m**
- **A l'égout du toit, comprise entre 3 et 6.50 m**
- **A l'acrotère, comprise entre 3 et 4.5m, et entre 3 et 6.50m pour une toiture terrasse**  
Une tolérance ne pouvant excéder 1m sera acceptée pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement ou la rénovation thermique des constructions existantes.

**Les volumes secondaires** présenteront, par rapport aux volumes principaux, une différence de hauteur au moins égale à 0.60 m.

**Les annexes** présenteront :

- Une hauteur à l'égout du toit comprise entre 3.00m et 3.60m
- Une hauteur maximale à l'acrotère de 3.60m
- Une hauteur maximale de 4.50m

Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons

### **Après modification**

Les éléments ~~rayés bleus~~ sont supprimés.

#### **10.1. - principes généraux**

---

**En UB, la hauteur de la construction principale sera :**

- **Au faîtage, inférieure ou égale à 9.00m**
- **A l'égout du toit, comprise entre 3 et 6.50 m**
- **A l'acrotère, comprise entre 3 et 4.5m, et entre 3 et 6.50m pour une toiture terrasse**  
Une tolérance ne pouvant excéder 1m sera acceptée pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement ou la rénovation thermique des constructions existantes.

**Les volumes secondaires** présenteront, par rapport aux volumes principaux, une différence de hauteur au moins égale à 0.60 m.

**Les annexes** présenteront une hauteur maximale de 4.50m.

- ~~— Une hauteur à l'égout du toit comprise entre 3.00m et 3.60m~~
- ~~— Une hauteur maximale à l'acrotère de 3.60m~~

Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons.

## **ZONE A**

### **Avant modification**

#### **10.1. - Principe général**

---

Afin de préserver l'harmonie générale des constructions existantes :

- **La hauteur de la construction principale, en dehors des bâtiments techniques agricoles sera :**
  - o **A l'égout du toit, comprise entre 3 et 7.50 m**
  - o **A l'acrotère, comprise entre 3 et 4.5m**
  - o **Au faîtage, inférieure ou égale à 10.00m**

Une tolérance ne pouvant excéder 0.60cm sera acceptée pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement ou la rénovation thermique des constructions existantes.

**Les volumes secondaires** présenteront, par rapport aux volumes principaux, une différence de hauteur au moins égale à 0.60 m.

**Les annexes** présenteront :

- Une hauteur à l'égout du toit comprise entre 3.00m et 3.60m
- Une hauteur maximale à l'acrotère de 3.60m
- Une hauteur maximale de 4.50m

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour **les équipements publics ou d'intérêt collectif**.

### **Après modification**

Les éléments ~~rayés bleus~~ sont supprimés.

#### **10.1. - Principe général**

---

*Afin de préserver l'harmonie générale des constructions existantes :*

- ***La hauteur de la construction principale, en dehors des bâtiments techniques agricoles sera :***
  - o ***A l'égout du toit, comprise entre 3 et 7.50 m***
  - o ***A l'acrotère, comprise entre 3 et 4.5m***
  - o ***Au faîtage, inférieure ou égale à 10.00m***

*Une tolérance ne pouvant excéder 0.60cm sera acceptée pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement ou la rénovation thermique des constructions existantes.*

***Les volumes secondaires*** présenteront, par rapport aux volumes principaux, une différence de hauteur au moins égale à 0.60 m.

***Les annexes*** présenteront une hauteur maximale de 4.50m.

- ~~— Une hauteur à l'égout du toit comprise entre 3.00m et 3.60m~~
- ~~— Une hauteur maximale à l'acrotère de 3.60m~~

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour **les équipements publics ou d'intérêt collectif**.

**ZONE Ah****Avant modification****ARTICLE Ah 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Afin de préserver l'harmonie générale des constructions existantes :

- **Pour le logement :**

**La hauteur de la construction principale sera :**

- **A l'égout du toit, comprise entre 3 et 7.50 m**
- **A l'acrotère, comprise entre 3 et 4.5m, et entre 3m et 6.50m pour les toits terrasse**
- **Au faîtage, inférieure ou égale à 10.00m**

Une tolérance ne pouvant excéder 0.60cm sera acceptée pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement ou la rénovation thermique des constructions existantes.

**Les volumes secondaires** présenteront, par rapport aux volumes principaux, une différence de hauteur au moins égale à 0.60 m.

**Les annexes** présenteront :

- Une hauteur à l'égout du toit comprise entre 3.00m et 3.60m
- Une hauteur maximale à l'acrotère de 3.60m
- Une hauteur maximale de 4.50m

- **Pour l'activité artisanale ou agricole :**

**La hauteur de la construction principale sera :**

- **Au faîtage, inférieure ou égale à 10.00m**

Une tolérance ne pouvant excéder 0.60cm sera acceptée pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement ou la rénovation thermique des constructions existantes.

**Les volumes secondaires** présenteront, par rapport aux volumes principaux, une différence de hauteur au moins égale à 0.60 m.

**Les annexes** présenteront :

- Une hauteur à l'égout du toit comprise entre 3.00m et 3.60m
- Une hauteur maximale à l'acrotère de 3.60m
- Une hauteur maximale de 4.50m

**Après modification**

Les éléments ~~rayés bleus~~ sont supprimés.

**ARTICLE Ah 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

*Afin de préserver l'harmonie générale des constructions existantes :*

***Pour le logement :***

***La hauteur de la construction principale sera :***

- ***A l'égout du toit, comprise entre 3 et 7.50 m***
- ***A l'acrotère, comprise entre 3 et 4.5m, et entre 3m et 6.50m pour les toits terrasse***
- ***Au faîtage, inférieure ou égale à 10.00m***

*Une tolérance ne pouvant excéder 0.60cm sera acceptée pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement ou la rénovation thermique des constructions existantes.*

**Les volumes secondaires** présenteront, par rapport aux volumes principaux, une différence de hauteur au moins égale à 0.60 m.

**Les annexes** présenteront une hauteur maximale de 4.50m.

- ~~— Une hauteur à l'égout du toit comprise entre 3.00m et 3.60m~~
- ~~— Une hauteur maximale à l'acrotère de 3.60m~~

**Pour l'activité artisanale ou agricole :**

**La hauteur de la construction principale sera :**

- Au faitage, inférieure ou égale à 10.00m**

Une tolérance ne pouvant excéder 0.60cm sera acceptée pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement ou la rénovation thermique des constructions existantes.

**Les volumes secondaires** présenteront, par rapport aux volumes principaux, une différence de hauteur au moins égale à 0.60 m.

**Les annexes** présenteront une hauteur maximale de 4.50m.

- ~~— Une hauteur à l'égout du toit comprise entre 3.00m et 3.60m~~
- ~~— Une hauteur maximale à l'acrotère de 3.60m~~

## **2.2. Modification des surfaces des toitures terrasses en zones UA, A et Ah**

Le règlement écrit du PLU contraint les toitures terrasses à une surface comprise entre 9 et 25 m<sup>2</sup> en zones UA, A et Ah.

Les élus souhaitent modifier ces règles qui sont problématiques pour certaines constructions, extensions ou annexes dont les dimensions sont inférieures ou supérieures à l'intervalle donné.

La modification vise donc à supprimer la prescription qui impose aux toitures terrasses une surface comprise entre 9 m<sup>2</sup> et 25 m<sup>2</sup>.

Le règlement écrit est donc modifié.

### **2.2.1. Le règlement graphique**

Aucune modification n'est apportée au règlement graphique.

## 2.2.2. Le règlement écrit

### ZONE UA

#### Avant modification

##### 11.7. - Toitures

---

- **Construction principale :**
  - Les volumes principaux seront à pentes
    - couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise
    - Les toitures courbes, les demi-croupes et les mono pentes sont interdites
    - Les lucarnes à couverture courbe sont interdites
  - Les volumes secondaires seront à pentes. Ils pourront être :
    - couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires et assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise.
    - Les toitures courbes, les demi-croupes sont interdites
    - Les lucarnes à couverture courbe sont interdites.
    - La hauteur au faitage du mono-pente ne pourra excéder 4.5m.
    - En toit terrasses.
      - D'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et maximale de 25 m<sup>2</sup>
      - La toiture terrasse pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.
  
- **Annexe :**
  - Les toitures des annexes seront :
    - A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
      - à deux pentes égales
      - à mono-pente.
      - Les toitures courbes sont interdites
    - En toit terrasses.
      - La toiture terrasse pourra être végétalisée.

#### Après modification

Les éléments ~~rayés bleus~~ sont supprimés.

##### 11.7. - Toitures

---

- **Construction principale :**
  - *Les volumes principaux seront à pentes*
    - *couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise*
    - *Les toitures courbes, les demi-croupes et les mono pentes sont interdites*
    - *Les lucarnes à couverture courbe sont interdites*

- Les volumes secondaires ~~seront à pentes. Ils~~ pourront être :
  - couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires et assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise.
  - Les toitures courbes, les demi-croupes sont interdites
  - Les lucarnes à couverture courbe sont interdites.
  - La hauteur au faîtage du mono-pente ne pourra excéder 4.5m.
  - En toit terrasses.
    - ~~D'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et maximale de 25 m<sup>2</sup>~~
    - La toiture terrasse pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.
- **Annexe :**
  - Les toitures des annexes seront :
    - A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
      - à deux pentes égales
      - à mono-pente.
      - Les toitures courbes sont interdites
    - En toit terrasses.
      - La toiture terrasse pourra être végétalisée.

## **ZONE A**

### **Avant modification**

#### **11.6 – Bâtiments non liés et nécessaires aux exploitations agricoles, habitation des exploitations**

---

##### **Toitures**

- **Construction principale :**
  - Les volumes principaux seront à deux pentes égales
    - Ils sont couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
  - Les volumes secondaires seront :
    - A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
      - à deux pentes égales
      - mono-pente. La hauteur au faîtage du mono-pente ne pourra excéder 4.5m.
    - En toit terrasses.
      - D'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et maximale de 25 m<sup>2</sup>
      - La toiture terrasse pourra être végétalisée.
  
- **Annexe :**
  - Les toitures des annexes seront :
    - A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
      - à deux pentes égales
      - à mono-pente.
    - En toit terrasses.
      - D'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et maximale de 25 m<sup>2</sup>
      - La toiture terrasse pourra être végétalisée.

### **Après modification**

Les éléments ~~rayés bleus~~ sont supprimés.

#### **11.6 – Bâtiments non liés et nécessaires aux exploitations agricoles, habitation des exploitations**

---

##### **Toitures**

- **Construction principale :**
  - *Les volumes principaux seront à deux pentes égales*
    - *Ils sont couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires*
  - *Les volumes secondaires seront :*
    - *A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires*
      - *à deux pentes égales*
      - *mono-pente. La hauteur au faîtage du mono-pente ne pourra excéder 4.5m.*
    - *En toit terrasses.*

- ~~— D'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et maximale de 25 m<sup>2</sup>~~
- La toiture terrasse pourra être végétalisée.

○ **Annexe :**

- Les toitures des annexes seront :
  - A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
    - à deux pentes égales
    - à mono-pente.
  - En toit terrasses.
    - ~~— D'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et maximale de 25 m<sup>2</sup>~~
    - La toiture terrasse pourra être végétalisée.

## **ZONE Ah**

### **Avant modification**

#### **11.6. - Toitures**

---

##### ▪ **Logement :**

##### **Construction principale :**

- Les volumes principaux seront à pentes
  - couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager de la construction
- Les volumes secondaires seront à pente. Ils pourront être :
  - couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires et assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise.
  - En toit terrasses.
    - D'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et maximale de 25 m<sup>2</sup>
    - La toiture terrasse pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.

##### **Annexe :**

- Les toitures des annexes seront :
  - A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
    - à deux pentes égales
    - à mono-pente.
  - En toit terrasses.
    - La toiture terrasse pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.

##### ▪ **Artisanat, agriculture :**

Les toitures seront de préférence à 2 pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté.

### **Après modification**

Les éléments ~~rayés bleus~~ sont supprimés.

#### **11.6. - Toitures**

---

##### ○ **Logement :**

##### **Construction principale :**

- *Les volumes principaux seront à pentes
 
  - *couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise**

- *Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager de la construction*
- *Les volumes secondaires seront à pente. Ils pourront être :*
  - *couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires et assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal. La pente du toit est affirmée et adaptée à la pose traditionnelle de l'ardoise.*
  - *En toit terrasses.*
    - ~~*D'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et maximale de 25 m<sup>2</sup>*~~
    - *La toiture terrasse pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.*

**Annexe :**

- *Les toitures des annexes seront :*
  - *A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires*
    - *à deux pentes égales*
    - *à mono-pente.*
  - *En toit terrasses.*
    - *La toiture terrasse pourra être végétalisée ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.*
- **Artisanat, agriculture :**

*Les toitures seront de préférence à 2 pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté.*

## 2.3. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB

Le règlement écrit du PLU prescrit des implantations différentes par rapport aux limites séparatives selon que la construction compose ou non le front bâti.

Les élus souhaitent modifier ces règles, qui sont problématiques dans leur application, pour autoriser des règles qui favorisent la densification.

La modification vise donc à imposer, en zone UB, pour l'ensemble des bâtiments principaux, une implantation soit en limites séparatives, soit à 2 mètres minimum de ces limites. Les bâtiments annexes s'implanteront en limites séparatives ou à 1 mètre minimum de ces limites.

Le règlement écrit est donc modifié.

### ZONE UB

#### Avant modification

##### 7.1. - Limites latérales de la zone UB

---

La constitution de front bâti est un objectif de paysage urbain à combiner avec une densité bâtie et des caractéristiques d'usage des sols caractérisés par une aération du tissu induite par une lecture individualisée de l'habitat. La densification du secteur UB est un objectif d'intérêt communal tant par les gains d'espace généré que par le paysage urbain produit qui vise à réduire la fracture morphologique entre le tissu central et sa périphérie pavillonnaire. De ce fait :

- Lorsque ces constructions principales ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2 m**.
- Lorsque ces constructions annexes ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1 m**.
- Pour les constructions principales autres que celles mentionnées ci-dessus la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur comptée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à **5m**.
- Pour les constructions annexes autres que celles mentionnées ci-dessus la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2 m**.

#### Après modification

Les éléments ~~rayés bleus~~ sont supprimés.

##### 7.1. - Limites latérales de la zone UB

---

*La constitution de front bâti est un objectif de paysage urbain à combiner avec une densité bâtie et des caractéristiques d'usage des sols caractérisés par une aération du tissu induite par une lecture individualisée de l'habitat. La densification du secteur UB est un objectif d'intérêt communal tant par les gains d'espace généré que par le paysage urbain produit qui vise à réduire la fracture morphologique entre le tissu central et sa périphérie pavillonnaire. De ce fait :*

- Lorsque ces constructions principales ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2 m**.
- Lorsque ces constructions annexes ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1 m**.
- ~~— Pour les constructions principales autres que celles mentionnées ci-dessus la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur comptée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à **5m**.~~
- ~~— Pour les constructions annexes autres que celles mentionnées ci-dessus la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2 m**.~~

## **2.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UZ**

Le règlement écrit du PLU impose l'implantation des constructions en limites séparatives ou à 3 mètres minimum de ces limites.

Les élus estiment que la rédaction de l'article porte à confusion et souhaitent le reformuler.

La modification vise donc à réécrire cette règle d'implantation des bâtiments en zone UZ.

Le règlement écrit est donc modifié.

### **2.4.1. Le règlement graphique**

Aucune modification n'est apportée au règlement graphique.

### **2.4.2. Le règlement littéral**

## **ZONE UZ**

### **Avant modification**

#### **ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

---

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées sur une au moins des limites séparatives.

Si elle ne s'implante pas en limite séparative, la construction respectera un retrait minimal de **3 m** la limite séparative.

### **Après modification**

La règle est simplement reformulée

#### **ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

---

*À défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées :*

- *Soit en limite séparative,*
- *Soit en retrait minimal de 3 mètres depuis la limite séparative.*

## 2.5. L'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives en zones A

Le règlement écrit du PLU impose l'implantation des constructions en limites séparatives ou à 3 mètres minimum de ces limites sans différencier les constructions principales des annexes.

Les élus souhaitent que les annexes puissent s'implanter en limites séparatives ou à 1 mètre minimum de ces limites pour favoriser l'amplitude d'implantation de ces constructions.

La modification vise donc à modifier la règle d'implantation des annexes en zone A.

Le règlement écrit est donc modifié.

### 2.5.1. Le règlement graphique

Aucune modification n'est apportée au règlement graphique.

### 2.5.2. Le règlement littéral

#### ZONE A

##### Avant modification

#### ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

---

Si la construction n'est pas édifée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à 3 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes sous condition de ne pas aggraver les risques.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

##### Après modification

Les éléments **gras rouges** sont modifiés.

#### ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

---

- **La construction principale**
  - si la construction n'est pas édifée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à 3 m,
  - toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité,
  - les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes sous condition de ne pas aggraver les risques,

- les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m.
- **La construction secondaire**
  - **si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à 1 m,**
  - **toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.**
  - les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m.

## 2.6. Ajuster la marge de recul de la RD 255

Le règlement graphique du PLU reporte les marges de recul, y compris celles de la RD 255.

Le panneau d'agglomération a été déplacé (cf. arrêté municipal n°2020/21 du 07/08/2020) et les élus souhaitent ajuster la marge de recul à ce panneau d'entrée d'agglomération.

La modification vise donc à modifier la marge de recul de la RD 255 pour correspondre au panneau d'entrée d'agglomération.

Le règlement graphique est donc modifié.

### 2.6.1. Le règlement graphique

#### Avant modification





## 2.7. Réduire la marge de recul de la RD 352 au lieu-dit Noyal

Le règlement graphique du PLU reporte les marges de recul, y compris celles « conseillées » de 25 mètres sur les routes de catégorie D en zones agricoles et naturelles.

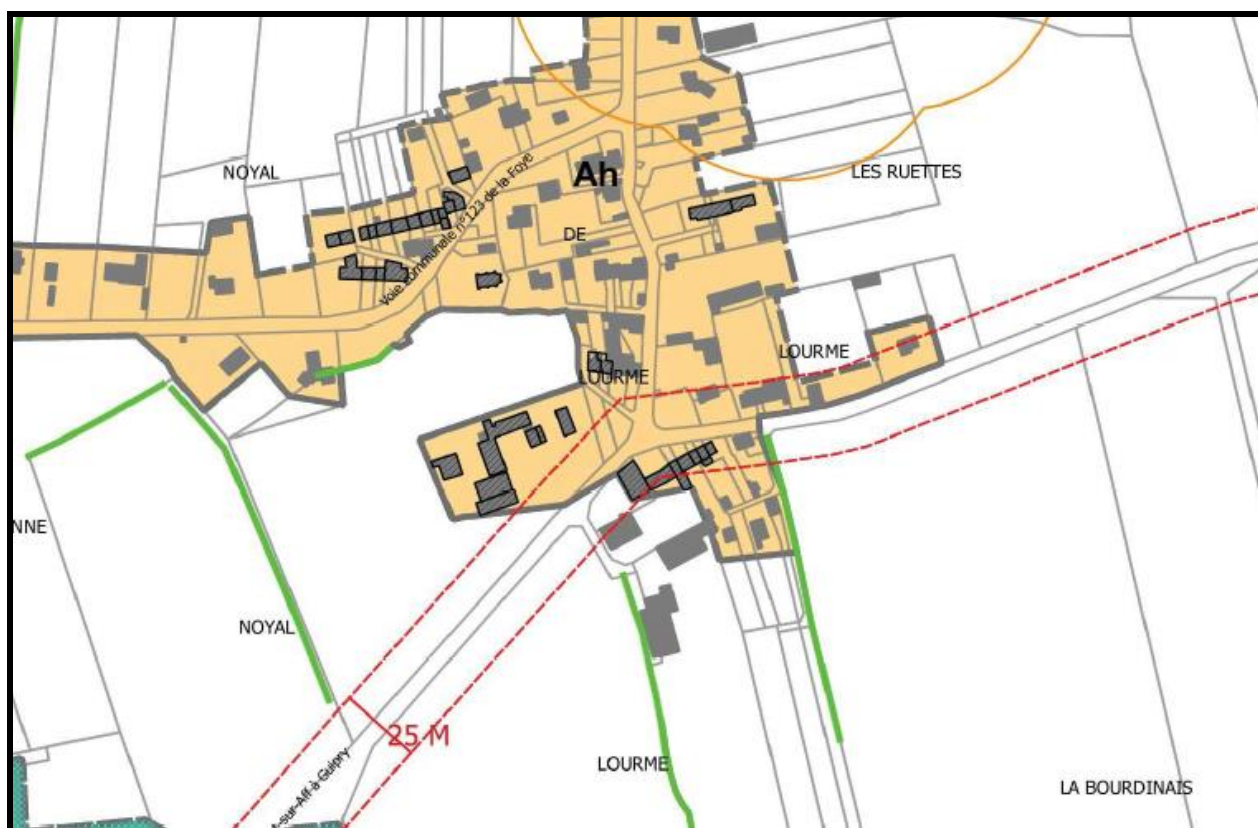
Les élus souhaitent réduire marge de recul de la RD 352 au lieu-dit Noyal, à 10 mètres depuis l'axe de la voie, pour les parcelles classées en zone Ah. Cette modification permettra la densification du secteur tout en préservant une marge de recul de 10 mètres préservant la visibilité du carrefour.

La modification vise donc à modifier la marge de recul de la RD 352 au lieu-dit Noyal.

Le règlement graphique est donc modifié.

### 2.7.1. Le règlement graphique

#### Avant modification

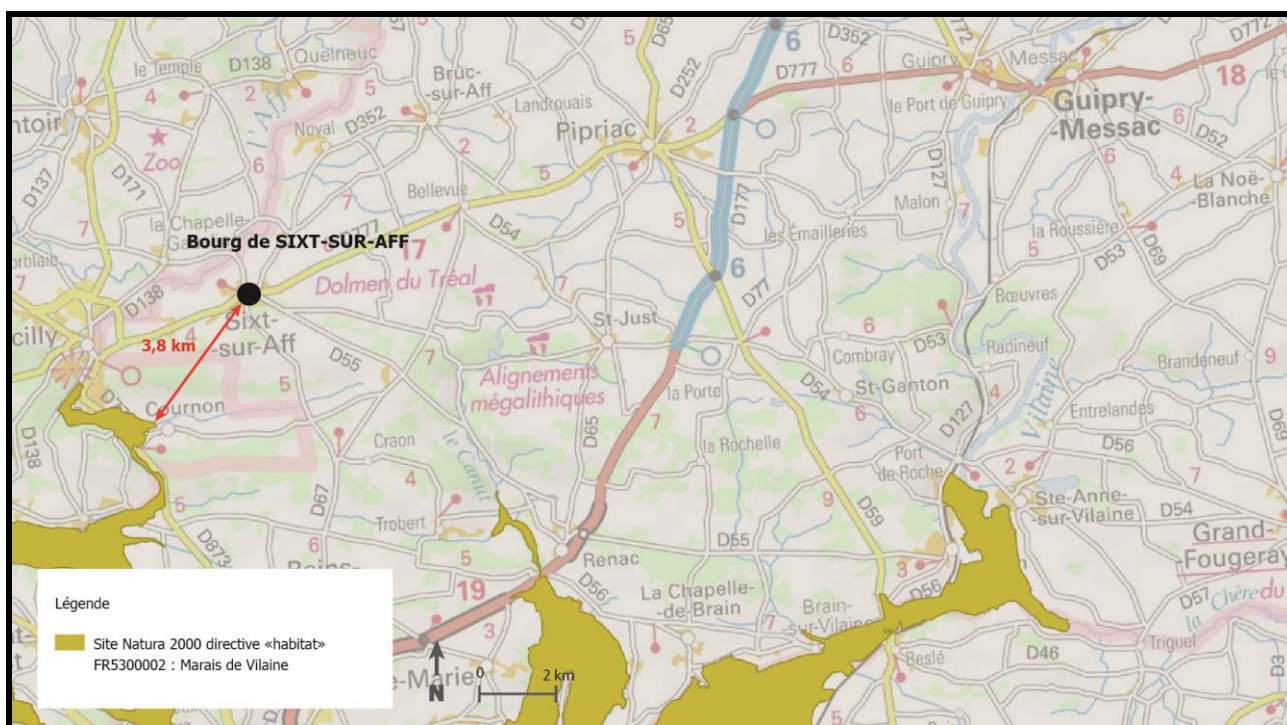




### 3. Les incidences sur l'environnement

Les modifications ci-dessus auront peu d'incidences sur l'environnement.

Le site Natura 2000 le plus proche (Marais de Vilaine) se situe à plus de trois kilomètres des secteurs concernés par cette modification simplifiée. Il ne sera pas impacté par cette modification simplifiée puisqu'elle ne modifie ni l'usage ni la destination des secteurs concernés.



*Site Nature 2000 le plus proche.*

La modification du règlement littéral n'aura aucun impact sur l'environnement puisqu'elle ne modifie que les règles de hauteur des annexes et les implantations des constructions et annexes par rapport aux limites séparatives

La modification du règlement graphique n'aura aucun impact puisqu'elle vient simplement rectifier les marges de reculs de 25 mètres au sud du bourg et au lieu-dit Noyal.

Les zones humides et les linéaires bocagers ne seront pas impactés.

## **4. Les incidences sur l'activité agricole**

Les modifications ci-dessus n'auront pas d'incidence négative sur la consommation d'espaces agricoles puisque les zones n'évoluent pas.

## **5. Les surfaces des zones**

Les surfaces des zones ne sont pas modifiées.

## **6. Conclusion**

Cette procédure de modification simplifiée va permettre de rendre opposable aux tiers le règlement littéral et le règlement graphique dûment mis à jour.

Les changements explicités ci-dessus se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente notice de présentation de la modification simplifiée.
- ✓ La pièce *Règlement littéral* modifiée.
- ✓ La pièce *Règlement graphique* modifiée.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.