



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Approbation du 16 décembre 2024



SOMMAIRE

Procédure	2
Rappel du contexte	2
1. Présentation de la commune de SIXT-SUR-AFF	3
2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme	5
2.1. La modification de l'OAP sectorielle n°1	5
2.1.1. Le contexte.....	5
2.1.2. La modification de l'OAP	6
2.2. La modification du zonage	7
2.3. La modification des dispositions réglementaires des zones UA, UB, Ah et N	8
2.3.2. La modification du règlement littéral	9
2.3.2.1. Le règlement de la zone UA	9
2.3.2.2. Le règlement de la zone UB	13
2.3.2.3. Le règlement de la zone N	18
2.3.2.4. Le règlement de la zone A	21
2.3.2.5. Le règlement de la zone Ah	25
3. Les incidences sur l'environnement	30
3.1. Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue	30
3.2. Les incidences sur le système d'assainissement collectif	30
3.3. Les incidences sur l'activité agricole.....	30
3.4. Les incidences sur la consommation d'espace	30
3.5. Les incidences sur les paysages	30
3.6. La prise en compte des risques et de la sécurité	31
3.7. Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche	31
4. Les surfaces des zones	32
5. Conclusion	33

Procédure

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

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.

Rappel du contexte

La commune de SIXT-SUR-AFF est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 juin 2019. Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 1^{er} juillet 2021.

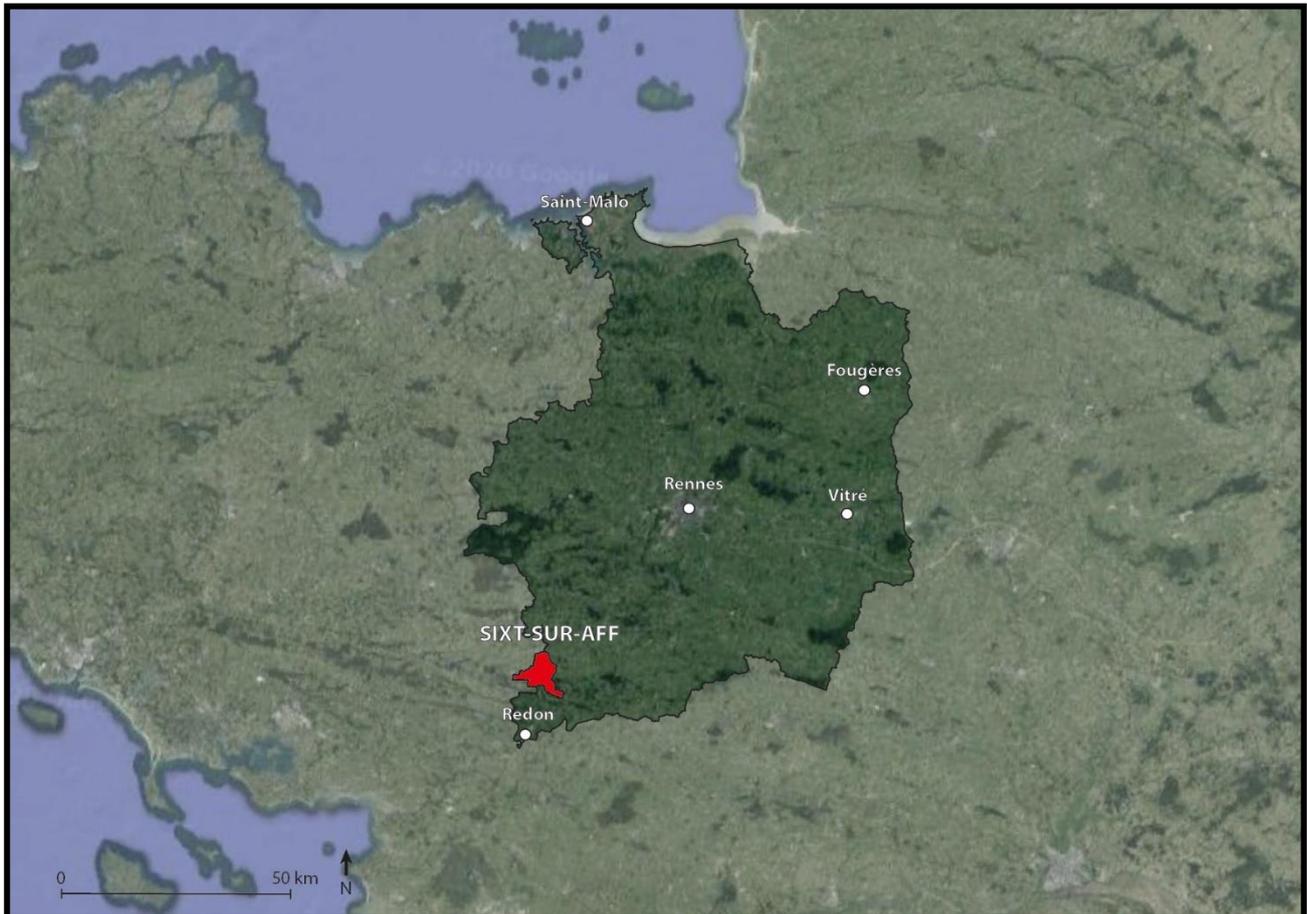
La révision allégée n°1 est en cours.

Le conseil municipal, dans ses délibérations en dates du 8 juin 2023 et du 7 septembre 2023, a décidé de prescrire la modification simplifiée n°2 du PLU de SIXT-SUR-AFF.

1. Présentation de la commune de SIXT-SUR-AFF

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.



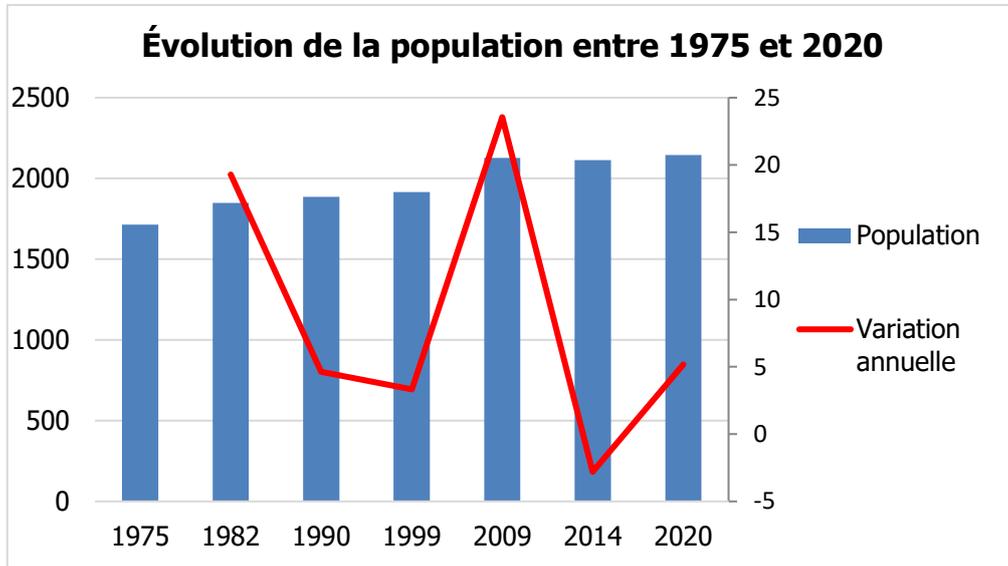
Les communes limitrophes de SIXT-SUR-AFF sont :

- ✓ 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).

Le bourg se trouve à une altitude de 40 à 50 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 90 mètres (au nord du lieu-dit Arguignac).

À l'instar de Redon Agglomération, la commune de SIXT-SUR-AFF gagne des habitants.



En 2020, la population municipale est de 2 144 habitants.

2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

2.1. La modification de l'OAP sectorielle n°1

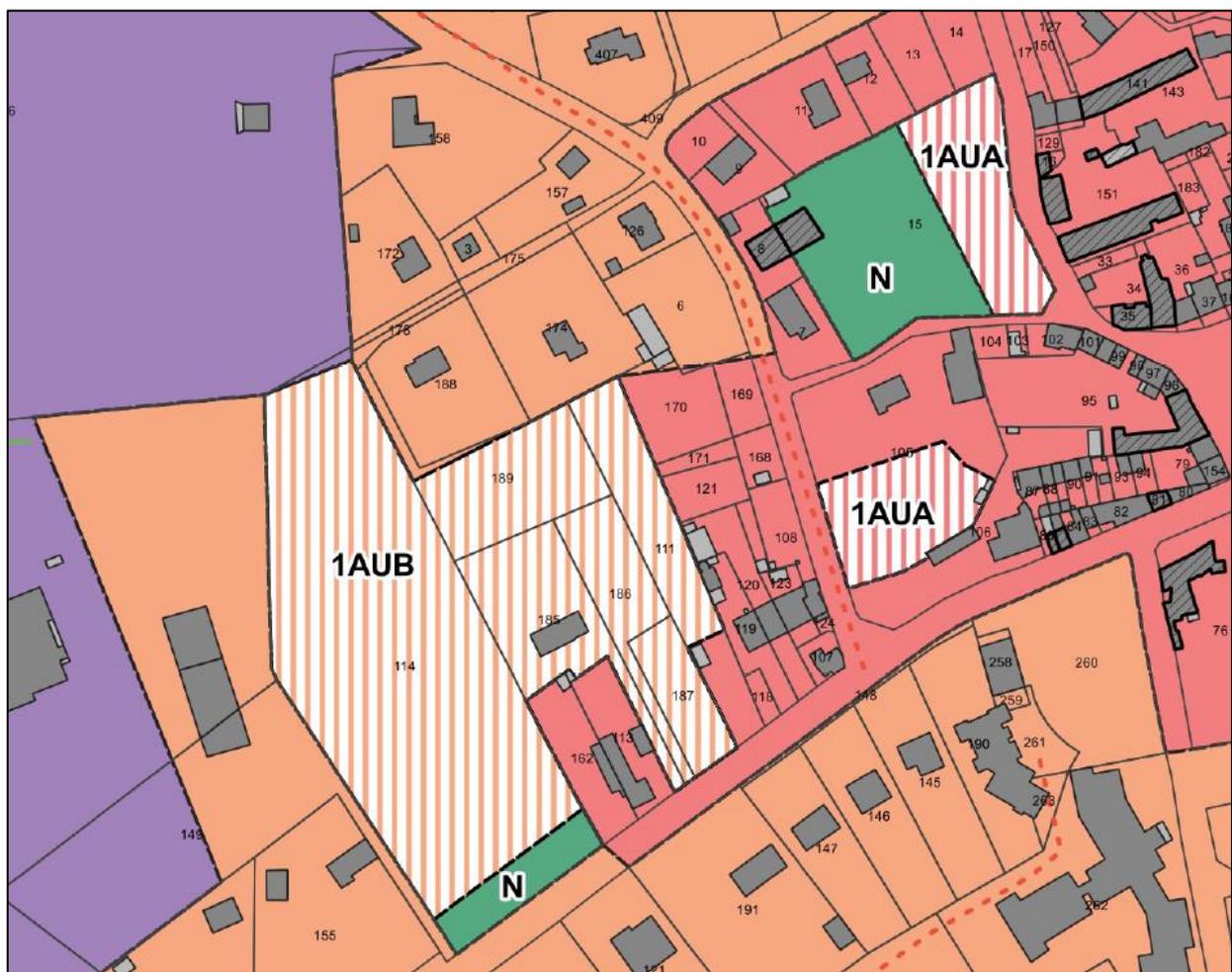
2.1.1. Le contexte

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n°1 – Centre ouest située au nord du bourg de SIXT-SUR-AFF. D'une superficie totale d'environ 2,7 ha, ce secteur est soit construit soit composé d'espaces verts paysagers.

Cette OAP impose une densité de 16 logements par hectare dans les espaces à vocation d'habitat.

La commune souhaite modifier certaines prescriptions des OAP qui ne correspondent plus aux projets envisagés :

1. Le principe de voie traversante ouest-est est supprimé.
2. Le principe de liaison douce traversante ouest-est est supprimé.
3. L'espace vert prévu en bordure de la voie traversante ouest-est est supprimé.



Extrait du PLU en vigueur

2.1.2. La modification de l'OAP

L'OAP sectorielle n°1 fait l'objet d'une modification. Le principe de voie traversante ouest-est est supprimé ainsi que la liaison douce et l'espace vert qui l'accompagnaient

<p>4. Principes d'aménagement La densité moyenne sur ces secteurs devra être au minimum de 16 logements/hectare.</p> <p>→ Composition urbaine et déplacements Partie ouest : Ce secteur pourra accueillir une certaine diversité de fonctions. L'OAP prévoit la création d'une nouvelle voie traversante, reliant les rues du Grippay et de la Sauldre, désenclavant l'ensemble de la partie ouest. Les tracés des futures voies figurant sur le schéma sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés. Les logements s'implanteront de préférence en cœur de secteur, de manière à conserver un espace de transition entre les nouveaux logements et les habitations existantes. L'OAP prévoit également l'aménagement de cheminements doux en accompagnement de la voie principale et en rive du site.</p> <p>Partie est : Les caractéristiques du site ne nécessitent pas la création de nouvelles voies principales. Les accès se feront par la trame viaire existante : la rue du Grippay et la rue Lamennais. Le bâti s'implantera de préférence en façade sur rue, tel qu'indiqué sur le schéma d'orientations. Il s'agit de prolonger le caractère urbain du site, en créant un ensemble bâti relativement compact, en harmonie avec les constructions existantes.</p> <p>→ Espaces verts Partie ouest : Un large espace vert est prévu, en bordure de voie principale. Il s'agit de conserver le caractère paysagé du site. Les rives sud et est seront également paysagées (le long de la D777 et de la rue du Grippay).</p> <p>Partie est : La trame arborée existante sera conservée dans la mesure du possible, notamment les haies le long de la rue du Grippay. L'OAP prévoit également la conservation d'un vaste espace vert en cœur de site, de manière à préserver une ambiance de jardin en cœur d'îlot.</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace vert paysagé à conserver ou à créer Haies à conserver ou à créer Espace à vocation principale d'habitat Espace à vocation d'activités Principe de voies à créer Principe de cheminement doux à créer Principe d'implantation du bâti 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

OAP n°1 du PLU avant modification

<p>4. Principes d'aménagement La densité moyenne sur ces secteurs devra être au minimum de 16 logements/hectare.</p> <p>→ Composition urbaine et déplacements Partie ouest : Ce secteur pourra accueillir une certaine diversité de fonctions. Un accès sera créé à l'ouest du site, sur la voie menant aux ateliers communaux. Les logements s'implanteront de préférence en cœur de secteur, de manière à conserver un espace de transition entre les nouveaux logements et les habitations existantes. L'OAP prévoit également l'aménagement de cheminements doux.</p> <p>Partie est : Les caractéristiques du site ne nécessitent pas la création de nouvelles voies principales. Le bâti s'implantera de préférence en façade sur rue, tel qu'indiqué sur le schéma d'orientations. Il s'agit de prolonger le caractère urbain du site, en créant un ensemble bâti en harmonie avec les constructions existantes.</p> <p>→ Espaces verts Partie ouest : Les rives sud et est seront paysagées (le long de la D777 et de la rue du Grippay).</p> <p>Partie est : La trame arborée existante sera conservée dans la mesure du possible, notamment les haies le long de la rue du Grippay. L'OAP prévoit également la conservation d'un vaste espace vert en cœur de site, de manière à préserver une ambiance de jardin en cœur d'îlot.</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace vert paysagé à conserver ou à créer Haies à conserver ou à créer Espace à vocation principale d'habitat Espace à vocation d'activités Principe de voies à créer Principe de cheminement doux à créer Principe d'implantation du bâti 
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

OAP n°1 du PLU après modification

Par ailleurs, le paragraphe « 4. Principes d'aménagements » de l'OAP est modifié :

- Le principe de voie traversante est supprimé et remplacé par un principe d'accès par l'ouest du site.
- Le principe de cheminements doux pour accompagner la voie traversante est modifié pour prescrire un maillage de cheminements doux.
- La prescription d'espace vert en bordure de la voie principale (traversante) est supprimée.

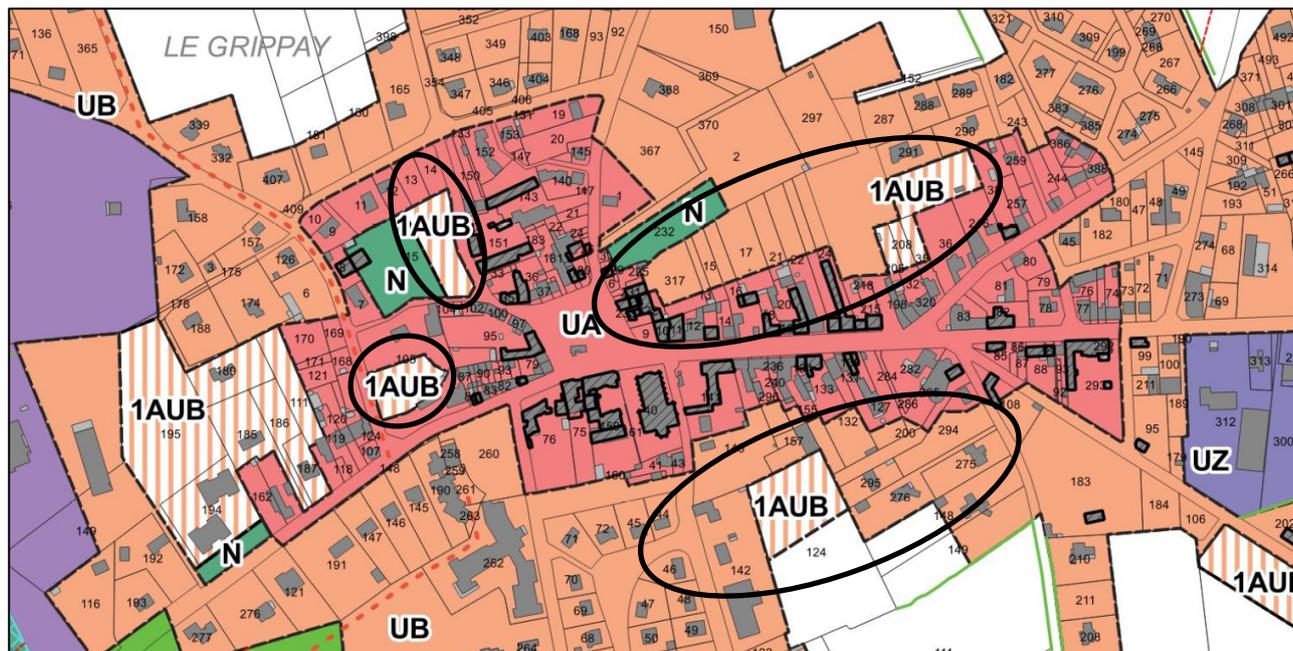
2.2. La modification du zonage

La modification n°2 fait également évoluer le zonage du PLU :

- La zone UA est réduite au profit de la zone UB pour favoriser la densification. Le règlement de la zone UA impose des principes architecturaux, d'implantation et de volumétrie du bâti spécifiques au bâti patrimonial du centre-bourg qui ne favorise pas la densification. L'objectif est de conserver ce règlement « patrimonial » en centre-bourg tout en favorisant la densification des fonds de parcelles qui sont reclassées en zone UB.
- Les zones 1AUA sont reclassées en zones 1AUB pour les mêmes raisons.



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.3. La modification des dispositions réglementaires des zones UA, UB, Ah et N

2.3.1. Le contexte

Le règlement des zones UA, UB, Ah et N pose de nombreux problèmes lors de l'instruction, soit du fait de sa rédaction sujette à interprétation soit par ses règles qui nécessitent des ajustements pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Les évolutions du règlement portent sur les points suivants :

- **en zone UA :**
 - o l'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives,
 - o la notion de volumes secondaires pour les hauteurs du bâti,
 - o les aspects extérieurs des constructions (principes généraux),
 - o les couleurs du bâti et des menuiseries,
 - o les toitures,
- **en zone UB :**
 - o l'implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques,
 - o la notion de volumes secondaires pour les hauteurs du bâti,
 - o les aspects extérieurs des constructions (principes généraux),
 - o les toitures,
- **en zone N :**
 - o les destinations autorisées sous-conditions,
- **en zone A :**
 - o les hauteurs des constructions,
- **en zone Ah :**
 - o les destinations autorisées sous-conditions en cas de changement de destination.
 - o les aspects extérieurs des constructions (principes généraux),

- les toitures.

Les modifications apportées ont été travaillées conjointement entre les élus et le service instructeur de Redon Agglomération.

2.3.2. La modification du règlement littéral

Les évolutions du règlement sont lisibles comme suit :

- **en rouge** : les règles du PLU en vigueur qui sont modifiées,
- **en rouge barré** : les règles du PLU en vigueur qui sont supprimées,
- **en bleu** : les règles après la modification,
- **en noir** : les règles qui n'ont pas évolué.

2.3.2.1. Le règlement de la zone UA

Il convient de modifier l'article 7.1 du règlement littéral de la zone UA.

Avant modification

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. - CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions principales s'implantent à l'alignement **d'au moins une limite séparative, par un volume principal ou secondaire.**

Lorsque les 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 3 m.

Après modification

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. - CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions principales s'implantent à l'alignement **des limites séparatives ou en retrait de 2 m minimum de ces limites.**

L'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Il convient de modifier l'article 10.2 du règlement littéral de la zone UA.

Avant modification

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.2. - Hauteurs des constructions principales

La hauteur de la construction principale sera :

- A l'égout du toit, comprise entre 3 et 7.50 m
- Au faîtage, inférieure ou égale à 11.00m

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

~~Les volumes secondaires couverts en toit terrasse présenteront une hauteur à l'acrotère maximale de 4.50 m~~

Après modification

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.2. - Hauteurs des constructions principales

La hauteur de la construction principale sera :

- A l'égout du toit, comprise entre 3 et 7.50 m
- Au faîtage, inférieure ou égale à 11.00m

Il convient de modifier l'article 11.1 du règlement littéral de la zone UA.

Avant modification

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

11.1. - Principes

~~Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-bourg, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.~~

~~La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.~~

~~De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du centre-bourg. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-bourg.~~

~~Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.~~

Après modification

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

11.1. - Principes

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.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux (y compris les ravalements) doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Il convient de modifier l'article 11.2 du règlement littéral de la zone UA.

Avant modification

11.2. - Volumétries

L'ensemble de la construction devra être composé de volumes simples et sobres.

~~La volumétrie du volume principal des futures constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels.~~

Après modification

11.2. - Volumétries

L'ensemble de la construction devra être composé de volumes simples et sobres.

Il convient de modifier l'article 11.4 du règlement littéral de la zone UA.

Avant modification

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

11.4. - Elévations

- Les couleurs et aspects des matériaux utilisées pour les élévations devront être choisis en harmonie avec le site et la construction existante
- ~~— Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs. Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.~~
- Les pastiches de matériaux sont interdits. Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..., doivent être recouverts.
- Les bardages métalliques, bardages bois et le polycarbonate, ne sont utilisés que sur les volumes secondaires des constructions principales et les annexes implantées à plus de 4m de l'alignement de la voie ou des espaces publics.

Après modification

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

11.4. - Elévations

- Les couleurs et aspects des matériaux utilisées pour les élévations devront être choisis en harmonie avec le site et la construction existante
- Les pastiches de matériaux sont interdits. Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..., doivent être recouverts.
- Les bardages métalliques, bardages bois et le polycarbonate, ne sont utilisés que sur les volumes secondaires des constructions principales et les annexes implantées à plus de 4m de l'alignement de la voie ou des espaces publics.

Il convient de modifier l'article 11.5 du règlement littéral de la zone UA.

Avant modification

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

11.5. - Les menuiseries

-
- ~~— Présenteront de préférence des teintes soutenues.~~
 - Les coffres de volets roulants seront intérieurs. Dans le cas de rénovation d'un bâti ancien, une autre solution technique pourra être envisagée pour l'intégration des coffres de volets roulants, en respectant le caractère et l'intérêt des façades. La teinte des volets roulants et des tabliers sera en harmonie avec celle des huisseries.

Après modification

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

11.5. - Les menuiseries

-
- Les coffres de volets roulants seront intérieurs. Dans le cas de rénovation d'un bâti ancien, une autre solution technique pourra être envisagée pour l'intégration des coffres de volets roulants, en respectant le caractère et l'intérêt des façades. La teinte des volets roulants et des tabliers sera en harmonie avec celle des huisseries.

Il convient de modifier l'article 11.6 du règlement littéral de la zone UA.

Avant modification

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

11.6. - Les percements

-
- Les façades visibles depuis l'espace public seront composées d'ouvertures et percements.
 - Les percements des volumes principaux ou des constructions implantées à l'alignement des voies et espaces publics ou en retrait maximum de 2m de la voie seront franchement verticaux.
 - ~~— Sur les constructions existantes et sur les constructions issues du changement d'affectation, les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes.~~

Après modification

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

11.6. - Les percements

-
- Les façades visibles depuis l'espace public seront composées d'ouvertures et percements.
 - Les percements des volumes principaux ou des constructions implantées à l'alignement des voies et espaces publics ou en retrait maximum de 2m de la voie seront franchement verticaux.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Il convient de modifier l'article 11.7 du règlement littéral de la zone UA.

Avant modification

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

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~~

- Les toitures courbes, les demi-croupes et les mono pentes sont interdites
 - Les lucarnes à couverture courbe sont interdites
- Les volumes secondaires 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.~~
 - ~~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

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

11.7. - Toitures

- Construction principale :
 - Les volumes principaux et secondaires seront à pentes couvertes en ardoises ou zinc.
 - Les toitures courbes, les demi-croupes et les mono pentes sont interdites.
 - Les lucarnes à couverture courbe sont interdites.
- Annexe :
 - Les toitures des annexes seront :
 - A pentes couvertes en ardoises **ou zinc.**
 - à deux pentes égales
 - à mono-pente.
 - Les toitures courbes sont interdites
 - En toit terrasses.
 - La toiture terrasse pourra être végétalisée.

2.3.2.2. Le règlement de la zone UB

Il convient de modifier l'article 6.1 du règlement littéral de la zone UB.

Avant modification

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Principes

Le paysage de la rue résulte des architectures présentent sur ses rives et des clôtures qui accompagnent les

constructions. La zone UB est une zone déjà bâtie dans laquelle les constructions neuves viennent compléter le tissu existant. De ce fait :

- L'implantation de la nouvelle construction dans un ensemble structuré devra prolonger l'alignement dominant ou proposer un alignement qui participe à la mise en œuvre d'un tissu urbain cohérent.
- L'implantation de constructions prolongeant un ensemble architectural de qualité. Dans ce cas l'implantation des constructions visera à composer avec les architectures et formes bâties existantes, un ensemble harmonieux.
- Les annexes s'implanteront à l'alignement de la voie ou en retrait minimal de 1m.

Après modification

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Principes

Le paysage de la rue résulte des architectures présentes sur ses rives et des clôtures qui accompagnent les constructions. La zone UB est une zone déjà bâtie dans laquelle les constructions neuves viennent compléter le tissu existant. De ce fait :

- Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 3 mètres.
- L'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Les annexes s'implanteront en retrait minimal de 3 m.

Il convient de modifier l'article 6.2 du règlement littéral de la zone UB.

Avant modification

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

- ~~— Les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 3 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.~~
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Un alignement dominant de constructions riveraines, proposant un ensemble structuré. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction devra prolonger l'alignement dominant ou proposer un alignement qui participe à la mise en œuvre d'un tissu urbain cohérent.
- ~~— L'implantation de constructions prolongeant un ensemble architectural de qualité. Dans ce cas l'implantation des constructions visera à composer avec les architectures et formes bâties existantes, un ensemble harmonieux.~~

Après modification

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.2. - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Un alignement dominant de constructions riveraines, proposant un ensemble structuré. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction devra prolonger l'alignement dominant ou proposer un alignement qui participe à la mise en œuvre d'un tissu urbain cohérent.

Il convient de modifier l'article 10.1 du règlement littéral de la zone UB.

Avant modification

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - principes généraux

En UB, la hauteur de la construction principale sera :

- Au faîtage, inférieure ou égale à 9.00 m
 - ~~A l'égout du toit, comprise entre 3 et 6.50 m~~
 - ~~A l'acrotère, comprise entre 3 et 4.5 m, et entre 3 et 6.50 m 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 4.50 m

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

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - principes généraux

En UB, la hauteur de la construction principale sera :

- Au faîtage, inférieure ou égale à 9.00 m
 - ~~A l'égout du toit, inférieure ou égale à 6.50 m~~
 - ~~A l'acrotère, inférieure ou égale 6.50 m 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 annexes présenteront une hauteur maximale de 4.50 m

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.

Il convient de modifier l'article 11.1 du règlement littéral de la zone UB.

Avant modification

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. - Généralités

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet, yourte, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés ...) est proscrite.
- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Après modification

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. - Généralités

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.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux (y compris les ravalements) doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Il convient de modifier l'article 11.2 du règlement littéral de la zone UB.

Avant modification

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.2. - Volumétries et extensions

- L'ensemble de la construction devra être composée de ~~peu de décrochés et présenter des~~ volumes simples et sobres.
- ~~— La volumétrie du volume principal des futures constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques, toitures à pans);~~
- ~~— Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante;~~
- ~~— Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.~~

Après modification

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.2. - Volumétries et extensions

L'ensemble des constructions devra être composé de volumes simples et sobres.

Il convient de modifier l'article 11.4 du règlement littéral de la zone UB.

Avant modification

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.4 - Elévations

- Les couleurs et aspects des matériaux utilisées pour les élévations s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien.
- Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux. Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.
- Les pastiches de matériaux sont interdits. Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..., doivent être recouverts.
- ~~Les bardages métalliques, bardages bois et le polycarbonate, ne sont utilisés que sur les volumes secondaires des constructions principales et les annexes implantées à plus de 4m de l'alignement de la voie ou des espaces publics.~~

Après modification

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.4 - Elévations

- Les couleurs et aspects des matériaux utilisées pour les élévations s'accorderont avec les couleurs du bâti ancien.
- Les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et de matériaux. Les couleurs criardes sur l'ensemble des façades sont interdites.
- Les pastiches de matériaux sont interdits. Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..., doivent être recouverts.

Il convient de modifier l'article 11.7 du règlement littéral de la zone UB.

Avant modification

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.7. - Toitures

- Construction principale :
 - Les toitures à deux pentes seront privilégiées.
 - Les architectures contemporaines type toiture terrasse sont autorisées à condition de présenter un aspect satisfaisant, de s'insérer de manière harmonieuse dans le milieu environnant et de respecter les paysages naturels et urbains.
- Annexe :
 - Les toitures des annexes seront :
 - ~~A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires~~
 - à deux pentes
 - à mono-pente.
 - Les toitures courbes sont autorisées
 - En toit terrasses.

- La toiture terrasse pourra être végétalisée ~~ou en matériaux assurant une parfaite harmonie avec la couverture du volume principal.~~

Après modification

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.7. - Toitures

- Construction principale :
 - Les volumes principaux et secondaires seront :
 - soit à deux ou quatre pans,
 - soit en mono-pente,
 - soit en toit terrasse,
 - soit en toit arrondi.
- Annexe :
 - Les toitures des annexes seront :
 - à deux pentes,
 - à mono-pente,
 - les toitures courbes sont autorisées,
 - en toit terrasse. La toiture terrasse pourra être végétalisée.

2.3.2.3. Le règlement de la zone N

Il convient de modifier l'article 2.2 du règlement littéral de la zone N.

Avant modification

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.2. – Sont autorisés, sous réserves, pour les zones N et NL

- Les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une emprise au sol limitée à 30 m² et d'une bonne insertion dans le site,
- ~~— Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion dans le site;~~
- Sont autorisées, les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ; La construction d'éoliennes est autorisée dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- ~~— Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;~~
- ~~— Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelque soit leur superficie) ;~~
- ~~— Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables;~~
- les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone.

Après modification**ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations constituant des équipements d'intérêt collectif ou de service public sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site,
 - o elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - o elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une emprise au sol limitée à 30 m² et d'une bonne insertion dans le site,
- Les constructions nécessaires à la restauration dans la limite de 60 m² d'emprise au sol,
- Les structures démontables pour une durée inférieure à sept mois (consécutifs ou non) par année civile,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone.

Il convient de modifier l'article 2.3.2 du règlement littéral de la zone N.

Avant modification**ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2.3. - Sont, de plus, admis en zone N uniquement****2.3.2 Concernant les constructions non liées et non nécessaires aux activités agricoles :**

- La rénovation sans élévation, l'extension dans la limite d'une surface globale de 40m² de l'emprise au sol de ces extensions, sous réserve que les travaux se fassent en harmonie avec la construction d'origine et qu'elle soit située à plus de 100m d'une exploitation agricole en activité. Lorsque la construction existante est située à moins de 100m d'un des bâtiments d'exploitation en activité, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.
- Sont autorisées, les constructions d'annexes (abris pour animaux inclus) sous conditions :
 - o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m du point le plus proche de la construction principale
 - o que l'emprise au sol globale et maximale des annexes n'excède pas 60 m², dont celles existantes (abris pour animaux situés sur l'unité foncière de l'habitation inclus).
 - o Qu'elle soit localisée en dehors d'un périmètre de 100m d'une exploitation agricole en activité.

Le changement de destination des bâtiments situés à plus de 100m d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans, désignés aux documents graphiques non liés et non nécessaire à l'activité agricole, sans extension, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone N, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages.

Après modification**ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2.3. - Sont, de plus, admis en zone N uniquement****2.3.2 Concernant les constructions non liées et non nécessaires aux activités agricoles :**

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle ne doit pas créer de logement nouveau,
- l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment à date d'approbation du PLU, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol totale du bâti (existant + extension).
- elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
- Sont autorisées, les constructions d'annexes (abris pour animaux inclus) sous conditions :
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m du point le plus proche de la construction principale
 - que l'emprise au sol globale et maximale des annexes n'excède pas 60 m², dont celles existantes (abris pour animaux situés sur l'unité foncière de l'habitation inclus).
 - Qu'elle soit localisée en dehors d'un périmètre de 100m d'une exploitation agricole en activité.
- Le changement de destination des bâtiments situés à plus de 100m d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans, désignés aux documents graphiques non liés et non nécessaire à l'activité agricole, sans extension, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone N, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages. Le changement de destination est autorisé vers les destinations suivantes : habitat ; hébergement hôtelier ; commerce (y compris restauration) ; artisanat.
- L'implantation de parcs de panneaux photovoltaïques au sol ainsi que les constructions strictement nécessaires à l'exploitation de cette énergie sous réserve de permettre le maintien d'une activité agricole sur le site répondant aux critères de l'agrivoltaïsme, cités dans l'article L.314-36 du Code de l'énergie.

Il convient de créer l'article 9.2 du règlement littéral de la zone N.

Avant modification

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'existait pas d'article 9.2 dans le règlement écrit.

Après modification

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.2. - Dans le secteur NL

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sera limitée à 30 m².

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à la restauration sera limitée à 60 m².

2.3.2.4. Le règlement de la zone A

Il convient de modifier l'article 2.1.1 du règlement littéral de la zone A.

Avant modification

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1. - en zone A

2.1.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions relèvent des destinations suivantes :

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- ~~- Commerce ;~~
- ~~- Artisanat ;~~
- Exploitation agricole ou forestière ;

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Après modification

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1. - en zone A

2.1.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions relèvent des destinations suivantes :

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Artisanat ;
- Exploitation agricole ou forestière ;

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Il convient de modifier l'article 2.1.2 du règlement littéral de la zone A.

Avant modification

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1. - en zone A

2.1.2. Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles

- Le logement, les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, l'extension des constructions et installations existantes,
- Pour les professionnels agricoles, les constructions destinées au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère. Ces constructions devront être situées à plus de 100 m d'un bâti de tiers.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants, sans extensions, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), bâtiments de transformation et bâtiments de vente des produits issus de l'activité agricole, ...) restent accessoires par rapport aux

activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement. Les bâtiments devront être localisés à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.

- Les changements de destination, sans extension, pour la création d'un logement de fonction de bâtiments existants situés à plus de 100m d'une exploitation agricole ressortant d'une autre activité.
- La construction à usage d'habitation : dans la limite d'un seul logement sur le site concerné, et :
 - sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole existante en fonctionnement et de son importance,
 - qu'elle soit implantée dans la continuité de bâtiments de l'exploitations concernée. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance maximale de 50m pourra être admise.
 - qu'elle soit implantée à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.
 - Que l'emprise au sol du nouveau logement ne soit pas supérieure à 150m² ;
- En plus du logement d'habitation, la construction d'un local de surveillance, sera autorisée dans les limites suivantes :
 - 30m² de surface plancher maximum,
 - Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 60 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 60 m², aucune extension ne pourra être autorisée.

Après modification

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1. - en zone A

2.1.2. Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles

- Le logement, les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, l'extension des constructions et installations existantes,
- Pour les professionnels agricoles, les constructions destinées au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère. Ces constructions devront être situées à plus de 100 m d'un bâti de tiers.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants, sans extensions, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), bâtiments de transformation et bâtiments de vente des produits issus de l'activité agricole, ...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement. Les bâtiments devront être localisés à plus de 100m des bâtiments ou installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.
- Les changements de destination, sans extension, pour la création d'un logement de fonction de bâtiments existants situés à plus de 100m d'une exploitation agricole ressortant d'une autre activité.
- **L'implantation de parcs de panneaux photovoltaïques au sol ainsi que les constructions strictement nécessaires à l'exploitation de cette énergie sous réserve de permettre le maintien d'une activité agricole sur le site répondant aux critères de l'agrivoltaïsme, cités dans l'article L.314-36 du Code de l'énergie.**

- La construction à usage d'habitation : dans la limite d'un seul logement sur le site concerné, et :
 - sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole existante en fonctionnement et de son importance,
 - qu'elle soit implantée dans la continuité de bâtiments de l'exploitations concernée. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance maximale de 50m pourra être admise.
 - qu'elle soit implantée à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation.
 - Que l'emprise au sol du nouveau logement ne soit pas supérieure à 150m² ;
- En plus du logement d'habitation, la construction d'un local de surveillance, sera autorisée dans les limites suivantes :
 - 30m² de surface plancher maximum,
 - Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 60 m² d'emprise au sol. Une fois franchie la surface d'extension de 60 m², aucune extension ne pourra être autorisée.

Il convient de modifier l'article 10.1 du règlement littéral de la zone A.

Avant modification

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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 4.50 m.

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

Après modification

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les annexes présenteront une hauteur maximale de 4.50 m.

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

Il convient de modifier l'article 11.6 du règlement littéral de la 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**
 - o Ils sont couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
- Les volumes secondaires seront :
 - o 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.
 - o En toit terrasses.
 - La toiture terrasse pourra être végétalisée.

Annexe :

- Les toitures des annexes seront :
 - à deux pentes égales
 - à mono-pente.
- o En toit terrasses.
 - La toiture terrasse pourra être végétalisée.

Après modification

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

Toitures :

Construction principale :

- **Les volumes principaux seront à pentes**
 - o Ils sont couverts en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires
- Les volumes secondaires seront :
 - o 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.
 - o En toit terrasses.
 - La toiture terrasse pourra être végétalisée.

Annexe :

- Les toitures des annexes seront :

- à deux pentes égales,
- à toits arrondis,
- à mono-pente.
- o En toit terrasses.
 - La toiture terrasse pourra être végétalisée.

2.3.2.5. Le règlement de la zone Ah

Il convient de modifier l'article 2.1.a. du règlement littéral de la zone Ah.

Avant modification

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1.a. – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions qu'elles relèvent des destinations suivantes :

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- ~~- Commerce ;~~
- Artisanat ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Après modification

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1.a. – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions qu'elles relèvent des destinations suivantes :

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Artisanat ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Il convient de modifier l'article 2.1.d du règlement littéral de la zone Ah.

Avant modification

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1.d. – le changement de destination de biens non liés et nécessaires à une exploitation agricole

Sont concernés les bâtiments non liés et nécessaires à une exploitation agricole en activité, implantés à plus de 100m d'un bâtiment d'exploitation ~~d'un tiers en activité et induisant un périmètre sanitaire~~, sous réserve que :

- les travaux se fassent en harmonie avec la construction d'origine,
- le changement de destination, l'extension dans la limite d'une surface globale de 40m² de l'emprise au sol de ces extensions ou du tiers de l'emprise au sol de la construction existante

la destination nouvelle relève de la destination habitat

Après modification

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1.d. – le changement de destination de biens non liés et nécessaires à une exploitation agricole

Sont concernés les bâtiments non liés et nécessaires à une exploitation agricole en activité, implantés à plus de 100m d'un bâtiment d'exploitation en activité (ou dont l'activité a cessé depuis plus de 2 ans), sous réserve que :

- les travaux se fassent en harmonie avec la construction d'origine,
- le changement de destination, l'extension dans la limite d'une surface globale de 40m² de l'emprise au sol de ces extensions ou du tiers de l'emprise au sol de la construction existante,
- la destination nouvelle relève de la destination habitat, commerce ou artisanat (y compris showroom).

Il convient de modifier l'article 10 du règlement littéral de la 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 0.60m 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.

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 0.60m 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.

Après 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

Les annexes présenteront 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

Les annexes présenteront une hauteur maximale de 4.50m.

Il convient de modifier l'article 11.2 du règlement littéral de la zone Ah.

Avant modification

11.2. - Volumétries et extensions

- L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres.
- ~~— La volumétrie du volume principal des futures constructions devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques, toitures à pans).~~
- Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.
- Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

Après modification

11.2. - Volumétries et extensions

- L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples et sobres.
- Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.
- Les volumes secondaires devront suivre la même logique et présenter un volume parallélépipédique.

Il convient de modifier l'article 11.6 du règlement littéral de la zone Ah

Avant modification

11.6. - Toitures

Logement :

Construction principale :

- Les volumes principaux seront à pentes
 - o 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 :
 - o 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.
 - o En toit terrasses.
 - 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 :
 - o ~~A pentes couvertes en ardoises ou en matériaux présentant un aspect et une teinte similaires~~
 - à deux pentes égales
 - à mono-pente.
 - o 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

11.6. - Toitures

Logement :

Construction principale :

- Les volumes principaux seront à pentes
 - o 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 :
 - o 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.
 - o En toit terrasses.
 - 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 :
 - à deux pentes égales,
 - à toit arrondis,
 - à mono-pente.
- o 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 faîtage étant parallèle au plus grand côté.

3. Les incidences sur l'environnement

3.1. Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur l'environnement. L'évolution du zonage est effectuée au sein des zones déjà constructibles (U et AU). Le patrimoine naturel n'est pas impacté.

3.2. Les incidences sur le système d'assainissement collectif

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur le système d'assainissement collectif puisqu'il n'y a pas de majoration notable des possibilités de construire.

3.3. Les incidences sur l'activité agricole

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur l'activité agricole. L'évolution du zonage est effectuée au sein des zones déjà constructibles (U et AU). Aucune parcelle exploitée n'est concernée par l'objet de la révision allégée du PLU.

3.4. Les incidences sur la consommation d'espace

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur la consommation d'espace. L'évolution du zonage est effectuée au sein des zones déjà constructibles (U et AU).

3.5. Les incidences sur les paysages

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur les paysages. L'évolution du zonage est effectuée au sein des zones déjà constructibles (U et AU). Les évolutions des règlements des zones N et Ah ne majorent pas non plus les possibilités de construire.

3.6. La prise en compte des risques et de la sécurité

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur les risques et la sécurité. Les évolutions du PLU sont à distance des risques identifiés

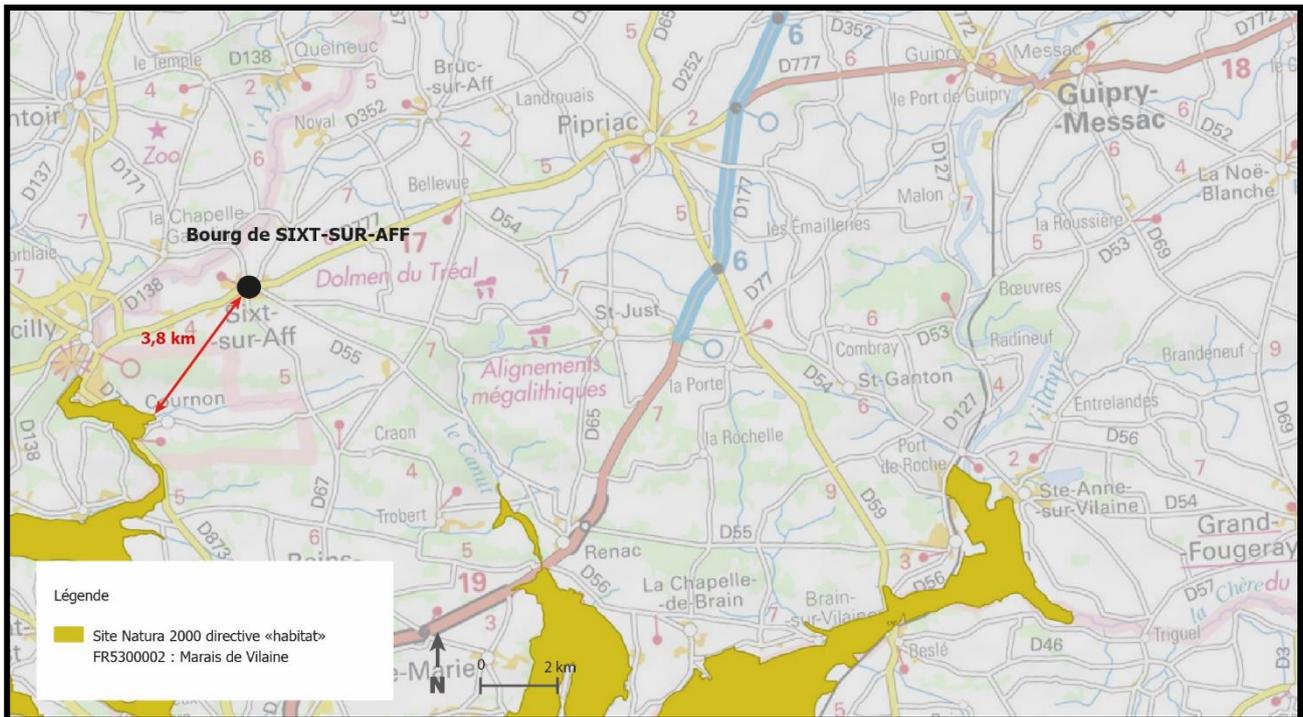
3.7. Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 14 sites Natura 2000 : 10 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de SIXT-SUR-AFF est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

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 révision allégée qui n'a pour objet que l'évolution du zonage au sein des zones déjà constructibles, l'évolution du règlement sans majorer les possibilités de construire et l'évolution d'une OAP dans un secteur déjà artificialisé.

Cette zone s'étend sur 246 hectares.



Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification n°1 du PLU de SIXT-SUR-AFF n'engendrera pas d'incidences notables sur l'environnement ni sur le site Natura 2000 le plus proche.

4. Les surfaces des zones

La présente modification fait évoluer la superficie des zones UA, UB, 1AUA et 1AUB.

2,31 ha de zone UA sont reclassés en zone UB et 1,02 ha de zone 1AUA est reclassé en zone 1AUB.

ZONES	PLU en vigueur (ha) Chiffres issus du rapport de présentation du PLU	Modification simplifiée n°2 (ha)	Différence (ha)
Centre-bourg traditionnel (UC ou UA)	12,25	9,94	-2,31
Extensions récentes du bourg (UE ou UB)	54,47	56,78	+2,31
Zones d'activités (UA ou UZ)	16,12	16,12	
Zones d'équipements (UL ou UE)	7,7	7,7	
Zones d'équipements inondable (ULi ou UEi)	0,41	0,41	
Sous-total U	90,95	90,95	0,00
Zone d'extension future à vocation d'activités (1AUA ou 1AUZ)	3,4	3,4	
Zone d'extension future à vocation d'habitat dense (1AUA)	1,02	0	-1,02
Zone d'extension future à vocation d'habitat pavillonnaire (1AUE ou 1AUB)	3,58	4,60	+1,02
Zone d'extension future à vocation d'équipements (1AUL)	0	0	
Zone d'extension future à vocation d'habitat à long terme (2AU)	0	0	
Sous-total AU	8,00	8,00	0,00
Zone bâtie dans l'espace naturel pouvant évoluer (NH)	0	0	
Zone naturelle (N)	1132,24	1132,24	
Zone naturelle inondable (Ni)	174,55	174,55	
Zone naturelle de loisirs de plein air non constructible (NL)	10,15	10,15	
Zone naturelle de loisirs de plein air non constructible inondable (NLi)	3,82	3,82	
Zone constructible de tourisme dans l'espace naturel (Na)	5,05	5,05	
Sout-total N	1325,81	1325,81	0,00
Zone agricole (A)	2833,48	2833,48	
Zone constructible habitat dans l'espace agricole (UH ou Ah)	52,56	52,56	
Zone constructible artisanale dans l'espace agricole (Aa)	0,74	0,74	
Sous-total A	2886,78	2886,78	

5. **Conclusion**

Cette procédure de modification simplifiée n°2 va permettre de rendre opposable aux tiers les OAP, 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 n°2.
- ✓ La pièce *OAP* modifiée.
- ✓ La pièce *Règlement littéral* modifiée.
- ✓ La pièce *Règlement graphique* modifiée.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.