

Département du Morbihan
Commune de Monterblanc

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°2
Pièce n°3 : Règlement
a) Règles écrites

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du
18 septembre 2014

Le Maire,

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU			04/03/2004
Révision n°1	20/10/2008	16/09/2010	01/06/2011
Modification n°1	NON PRESCRITE		
Modification simplifiée n°1			15/09/2011
Modification n°2			13/12/2012
Modification simplifiée n°2	07/12/2013		18/09/2014



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p12
	Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	p13
	Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	p18
	Chapitre III Règlement applicable aux zones Ui	p26
	Chapitre IV Règlement applicable aux zones U ℓ	p31
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p35
	Chapitre I Règlement applicable aux zones 1 AUb	p36
	Chapitre II Règlement applicable aux zones 1 AUia	p39
	Chapitre III Règlement applicable aux zones 2 AU	p44
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p47
	Chapitre I Règlement applicable aux zones A	p48
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p56
	Chapitre I Règlement applicable aux zones N	p57
	Chapitre II Règlement applicable aux zones N ℓ	p63
	Chapitre III Règlement applicable aux zones Nh	p68
	Chapitre IV Règlement applicable aux zones Nr	p74
	Chapitre V Règlement applicable aux zones Nm	p79
ANNEXES		p82
	Annexe 1 Règles relatives au calcul des places de Stationnement	p83
	Annexe 2 Aspect architectural des constructions	p85
	Annexe 3 Traitement des clôtures	p86
	Annexe 4 Arrêté préfectoral relatif aux périmètres de captage d'eau potable	p87

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MONTERBLANC

2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation des bassins versants vannetais pris par arrêté préfectoral du 24 mars 2009 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique ».
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1/12/2003 et de l'arrêté ministériel du 30/5/1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1998 portant approbation du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Vannes-Meucon.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 2 mars 2005 portant déclaration d'utilité publique des prélèvements d'eau pour l'alimentation en eau potable de SAINT-AVE – MEUCON à partir des captages de « Kerbotin » et « Lihanteu » en SAINT AVE et de l'établissement des périmètres de protection de ces ouvrages.
- Les dispositions de la Charte agriculture et urbanisme signée conjointement par la Chambre d'Agriculture, le président de l'association des maires, le président du conseil général et le préfet le 24 janvier 2008 et dont l'objectif est la préservation de l'activité agricole et la gestion économe de l'espace.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sur les zones urbaines et à urbaniser,
- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées par arrêté municipal le 1^{er} juin 2011 sur les secteurs Ua, Ub, Ui et Ul.
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des espaces soumis à une protection d'architecture.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles.
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les Présidents de la Chambre d'Agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale,
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

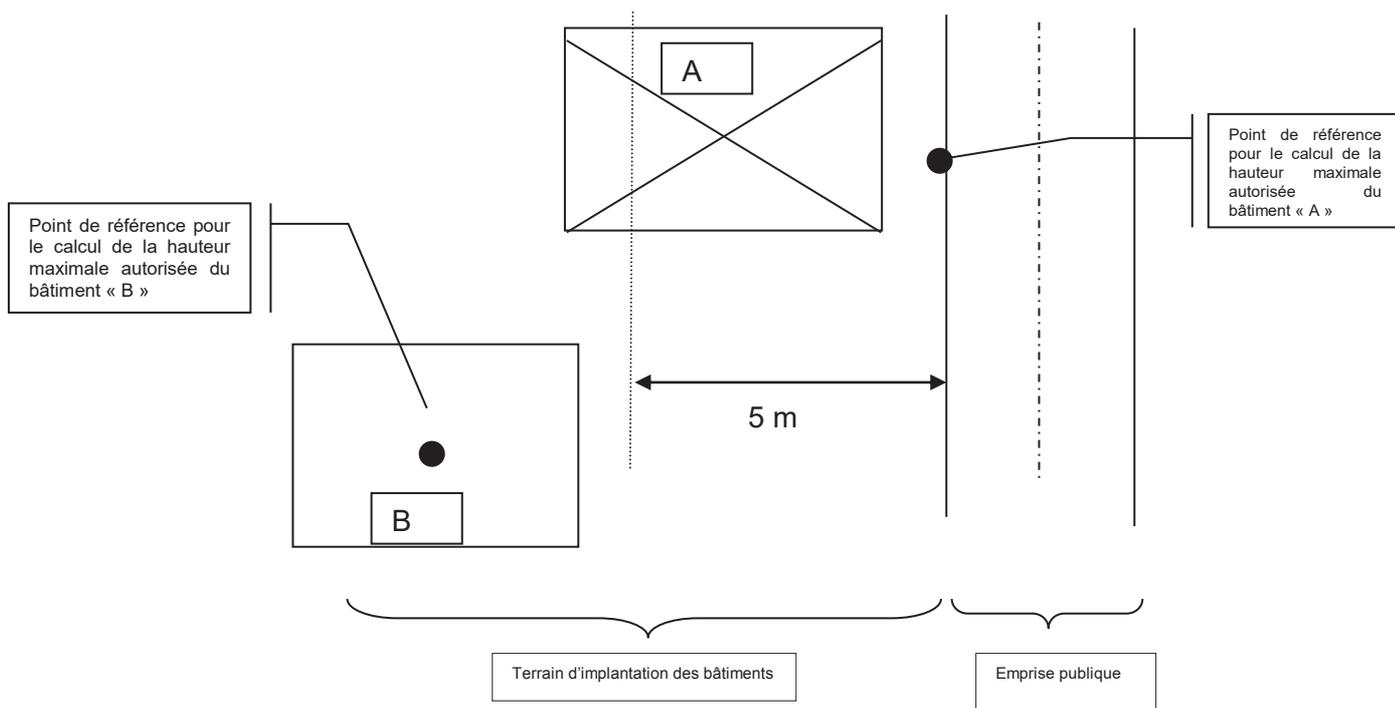
5 - DEFINITIONS

La hauteur maximale fixée à l'article 10 du règlement des différentes zones est calculée à partir d'un « point référence » et pour des hauteurs définies comme suit :

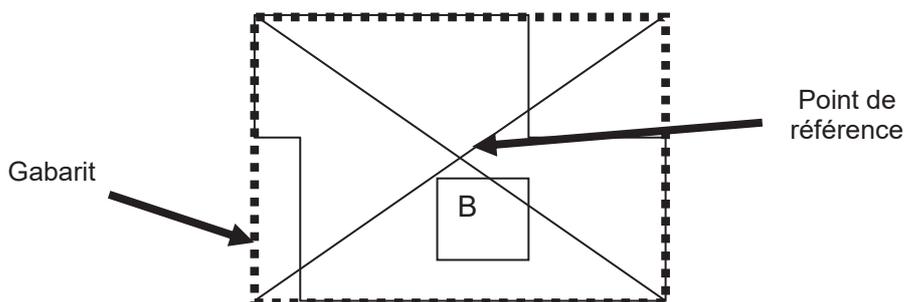
1. Point Référence pour le calcul des hauteurs :

- Pour les constructions dont la façade sur la voie desservant la parcelle est implantée à une distance inférieure ou égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, le point de référence correspond à la hauteur relevée en limite de propriété. Ce point référence sera pris au droit du milieu de la façade.
- Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, le point de référence est pris au centre de l'emprise de chaque projet de construction, au niveau du sol naturel avant travaux.
Pour définir le centre de la construction, il sera utilisé un gabarit rectangulaire dans lequel s'insère le projet, le centre de ce gabarit constituant le point de référence.

Le schéma ci-après illustre la définition du point référence :

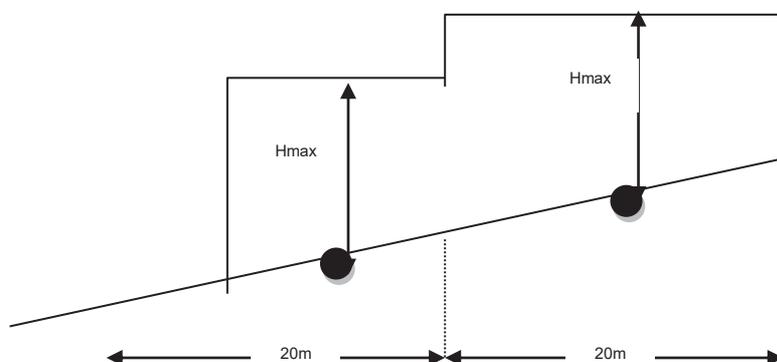


Dans le cas de la construction B, le point de référence correspondra au centre du gabarit rectangulaire dans lequel s'insère la construction comme l'exemple ci-après :



Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçon de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La définition est illustrée par le schéma suivant :

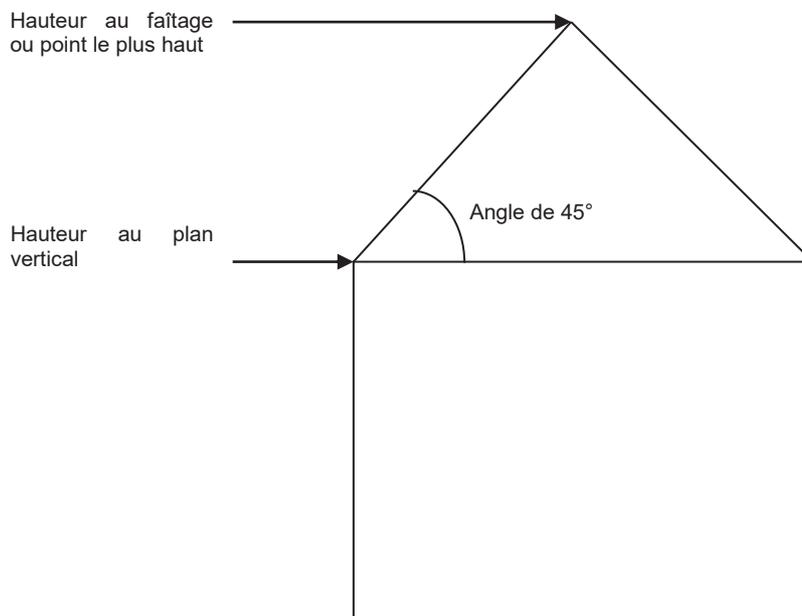


2. Définition de la hauteur :

La hauteur maximale de toute partie de la construction est définie dans le cadre d'un gabarit de volumétrie composé comme suit :

- une hauteur au plan vertical de façade (la façade référence étant la façade la plus longue),
- une hauteur au faîtage ou « point le plus haut » calculée sur la base d'un angle de 45° par rapport à l'horizontale.

Le bâtiment doit ainsi s'inscrire en totalité dans la volumétrie définie et ce quelque soit sa forme architecturale (attique, toitures différentes, ...).



Des ouvrages indispensables de faible emprise (garde corps, éléments de ventilation, machinerie d'ascenseur, lucarne, ... - à l'exception des cheminées) pourront dépasser du gabarit ainsi défini, sans pour autant pouvoir dépasser la hauteur maximale au faîtage ou point le plus haut.

Cas particuliers des constructions avec toiture terrasse :

Dans ces situations la hauteur maximale autorisée est définie par une hauteur à l'acrotère de la construction.

– Surface de plancher

La "surface de plancher" s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. La "surface de plancher" est calculée à partir du nu intérieur des façades.

– Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....
- **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

6 - DENSITE

I- Emprise au sol

L'emprise au sol relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par les poteaux ou les encorbellements.

II- Bâtiments détruits ou démolis (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

7 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER (article L 123-1-7 du code de l'urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants – Décret n° 2004 – 490 du 3 juin 2004).

- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

10 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.
- Conformément à la Charte de l'Agriculture du Morbihan, les constructions nécessitant des fondations devront être implantées à plus de 15 mètres de la lisière du massif boisé classé.

11 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

- Dans les zones où sont repérés des établissements classés :
 - Dans les zones où sont repérés des établissements classés tels que les carrières (figurant au document graphique, zonage Ac) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens (article R 111-2 du code de l'urbanisme : atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique).

12 - CLOTURES

L'édification des clôtures :

- est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2007.

13 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à autorisation préalable dans les secteurs concernés en application de la délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juin 2011 :

- Zone Ua
- Zone Nr
- Les bâtiments agricoles spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement, sur lesquels le changement de destination est autorisé.

Ainsi que dans les secteurs prévus à l'article R 421-28.

14- PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Dans le secteur identifié sur le plan de zonage en tant que zone inondable, il devra être respecté la disposition suivante :

- Toutes les constructions ou installations sont interdites à l'exception des ouvrages techniques publics visant à la régulation de ce risque d'inondation.

15 – PERMIS VALANT DIVISION

En référence des dispositions du R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais à celle de chaque terrain ou lot issu de la division.