

Projet de PLU arrêté le :	20 juin 2019
PLU approuvé le :	**23 janvier 2020**
Mise à jour n°1 le :	3 septembre 2020
Mise à jour n°2 le :	7 septembre 2021
Modification n°1 :	13 décembre 2021

Modification n°2 du PLU : Notice de présentation

SOMMAIRE

Introduction 3
1 – Justification des modifications envisagées 5
1.1 Repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination et cartographie du bâti rural .. 5
1.2 Précision de définitions dans le règlement écrit 7
1.3 Ajout de conditions particulières d'utilisations du sol en zone A et NE 8
2. Adaptation du règlement littéral .....

Introduction

Le plan local d'urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 janvier 2020. Depuis son approbation, l'application du plan local d'urbanisme (PLU) de VITRE lors de l'instruction de demandes d'autorisations d'urbanisme a fait ressortir la nécessité de procéder à quelques adaptations. Des incohérences et des erreurs matérielles ont été identifiées ainsi que la nécessité d'apporter des précisions sur le contenu du dossier sont apparues.

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme. Elle peut être mobilisée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme lorsque celle-ci décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions de son PLU, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

La présente procédure vise à faire évoluer le règlement écrit et graphique du PLU afin de compléter l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone naturelle et agricole. Elle ne remet pas en cause les orientations du PADD, elle vise principalement à actualiser et compléter la liste des bâtiments ruraux repérés qui n'a pas été mise à jour lors de la révision générale du PLU.

Objet de la modification :

- Le repérage, sur le règlement graphique, des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et NE
- La précision de deux notions dans le règlement littéral

Historique des procédures approuvées au PLU de Vitré :

DATE	ACTE	PROCEDURE	OBJET
21/04/2016	DCM n°2016-093	Révision générale	Prescription de la révision générale du PLU de Vitré
15/11/2018	DCM n°2018-276	Révision générale	Débat sur les orientations générales du PADD
20/06/2019	DCM n°2019-154	Révision générale	Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU révisé
23/01/2020	**DCM n°2020-005**	**Révision générale**	**Approbation de la révision générale du PLU**
03/09/2020	**AM n°2020-384**	**Mise à jour n°1**	**Modification de l'AVAP annexée au PLU**
05/02/2021	AM n°2021-062	Modification n°1	Prescription de la modification n°1 du PLU (correction d'incohérences et d'erreurs matérielles)
07/09/2021	**AM n°2021-333**	**Mise à jour n°2**	**Suppression des servitudes PT1 et PT2**
13/12/2021	**DCM n°2021-258**	**Modification n°1**	**Approbation de la modification n°1 (correction d'incohérences et d'erreurs matérielles)**

1 – Justification des modifications envisagées

1.1 Repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination et cartographie du bâti rural

Après son approbation, le PLU de Vitré a fait l'objet de remarques de propriétaires qui souhaitaient changer la destination d'une construction affectée à l'usage agricole. Cependant, les constructions visées n'étant pas repérées au PLU, les projets présentés ne pouvaient pas être autorisés.
Aussi, lors de son approbation, le contrôle de légalité a indiqué que l'inventaire des constructions susceptibles de changer de destination en milieu agricole n'avait pas été réalisé de manière exhaustive. La Ville a donc souhaité réaliser un inventaire exhaustif des constructions comprises en zone agricole et naturelle dans le plan de zonage du PLU actuel.

Cet inventaire identifie les constructions qui ont été classé en différentes catégories selon leur usage :

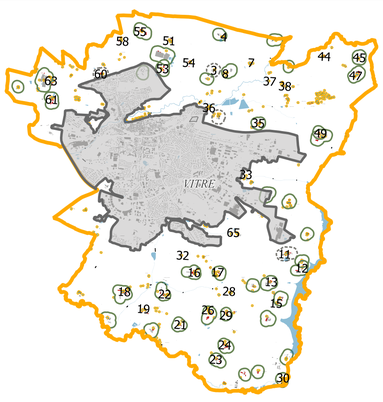
- Les bâtiments agricoles avec l'application d'un périmètre de 100m comprenant les bâtiments agricoles et le logement de fonction
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions qui ont été une habitation, pour lesquelles une réhabilitation n'est pas soumise à l'avis de la CDPENAF.
- Les constructions présentant un intérêt patrimonial (bâtiment en pierre d'une surface supérieure à 50m²) et susceptibles de changer d'usage vers l'habitation.
- Les ruines et des constructions qui ne peuvent devenir à usage d'habitation.

Une cartographie a été réalisée afin de rendre visible cet inventaire :

Département de l'Ille-et-Vilaine
Ville de VITRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

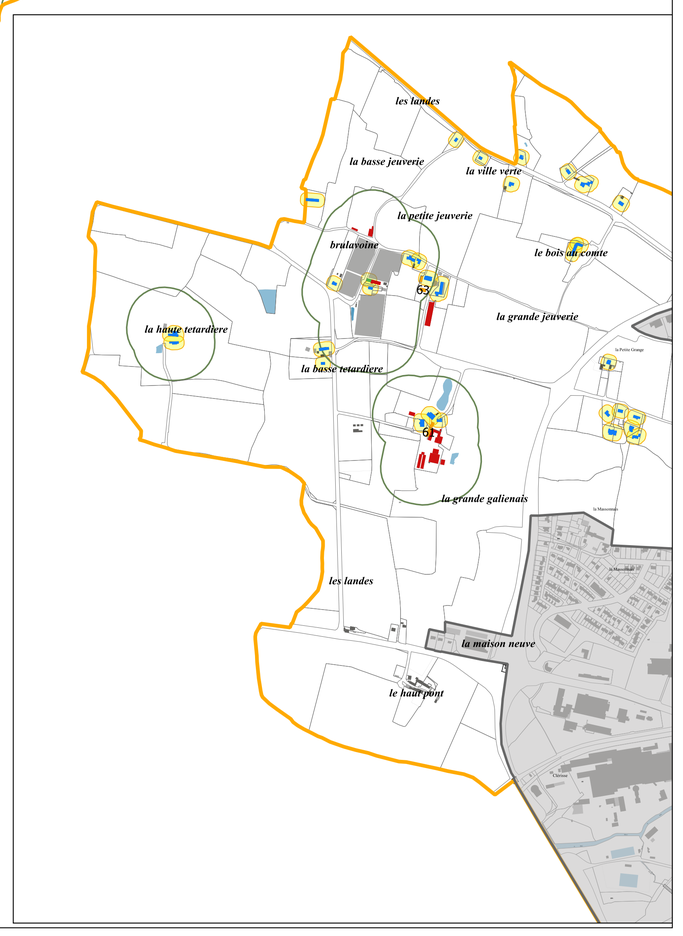
Inventaire du patrimoine bâti
Echelle 1/8500ème



DOCUMENT DE TRAVAIL

Réunion de travail du 9/05/2022
Cabinet URBA

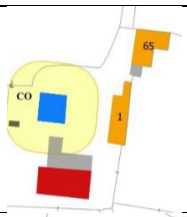
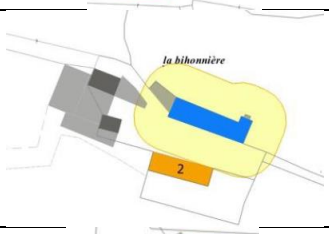
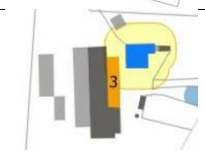
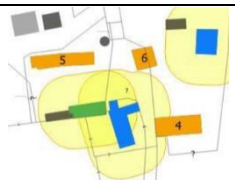
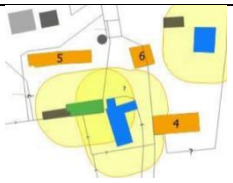
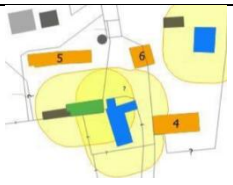
Légende
- Habitation existante occupée
- Habitation existante inoccupée
- Construction d'intérêt patrimonial pouvant devenir un logement (emprise >50m²)
- Bâtiments d'activités (agricole ou autres activités économiques) et les ruines, les bâtiments sans intérêt patrimonial
- Distance de 15 mètres des habitations visant à caractériser les "locaux accessoires"
- 100 mètres comptés depuis les sites et sièges d'exploitation agricole en activité (sur la base de l'étude menée en 2017)
- 100 mètres comptés depuis les sites et sièges d'exploitation agricole ayant cessé leur activité à ce jour
- Zone exclue de l'inventaire (zone urbaine et à urbaniser au PLU)

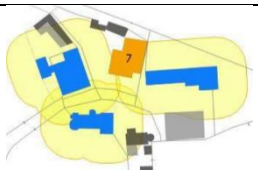
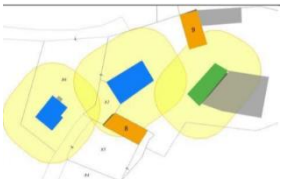
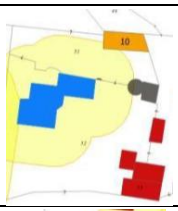
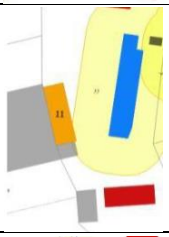
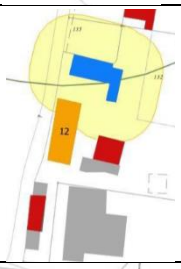
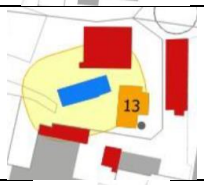
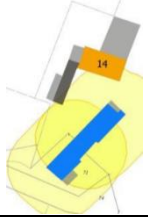


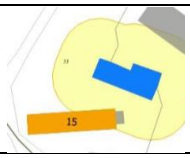
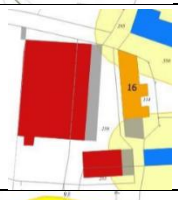
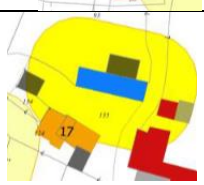
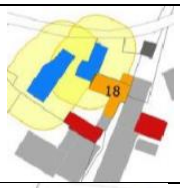
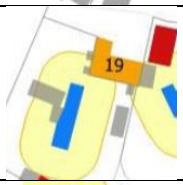
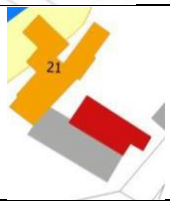
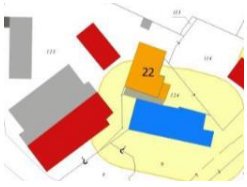
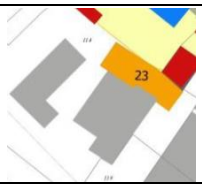
L'étude sur le changement de destination des bâtis agricoles a pour objectif de mettre en valeur le patrimoine existant sur la commune.

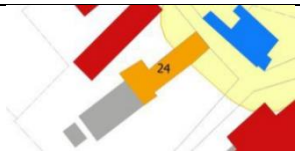
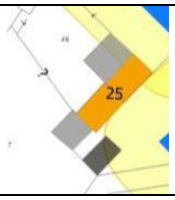
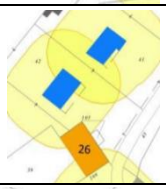
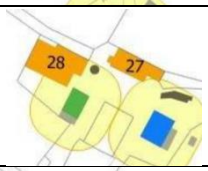
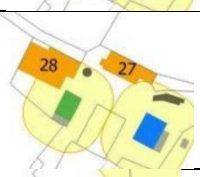
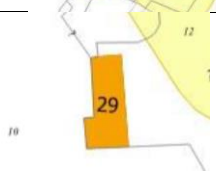
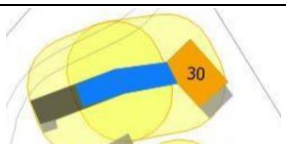
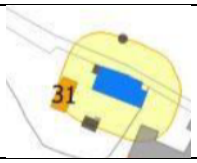
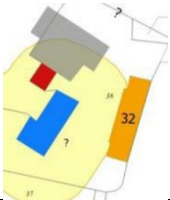
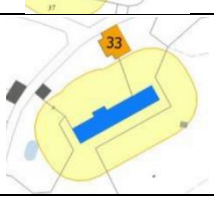
Les bâtiments retenus sont situés à plus de 100 m d'une exploitation agricole en activité ou ayant cessé sont activité depuis moins de deux ans. Les bâtiments ne répondant pas à ces critères mais correspondant à la définition d'un local accessoire ont également été identifiés.

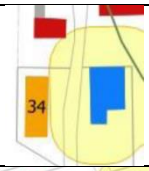
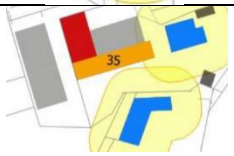
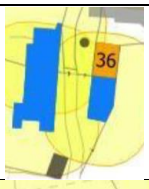
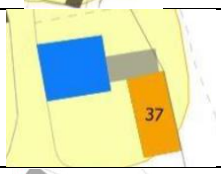
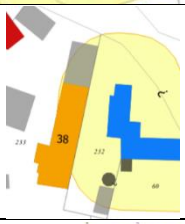
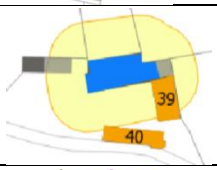
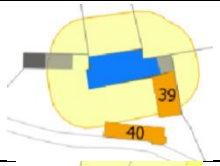
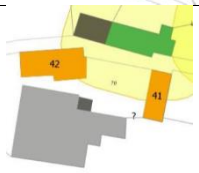
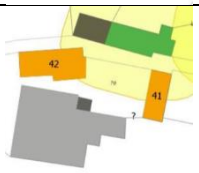
Au total, ce sont 66 bâtiments seront repérés et numérotés dans le règlement graphique de Vitré :

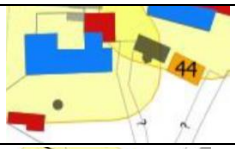
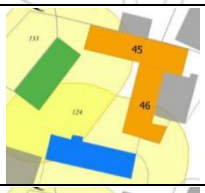
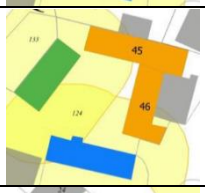
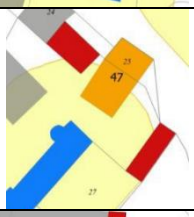
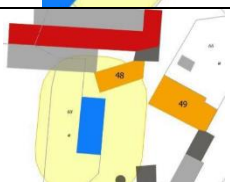
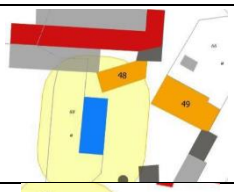
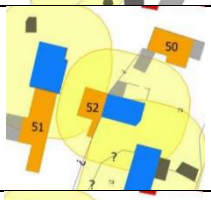
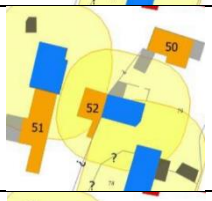
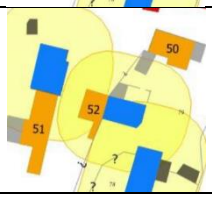
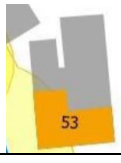
N°	Localisation	Périmètre	Emprise au sol	Situation parcellaire
1	La Piltière		215m²	Parcelle n°CO 18
2	La Bihonière		233 m²	Parcelle n°BR 10
3	La Chesnelière		303 m²	Parcelle n°BL 122
4	La Marre		206 m²	Parcelle n° BL 24
5	La Marre		192 m²	Parcelles n°BL 102
6	La Marre		102 m²	Parcelles n°BL 24 et 104

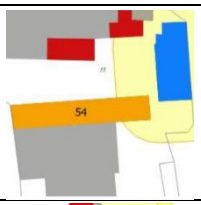
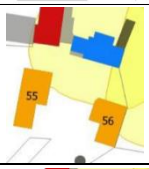
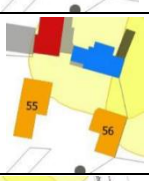
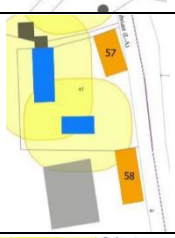
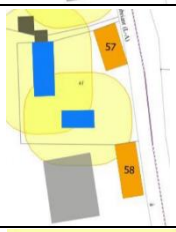
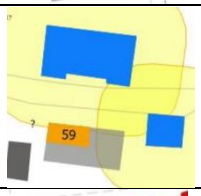
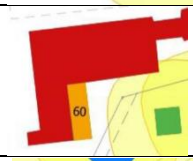
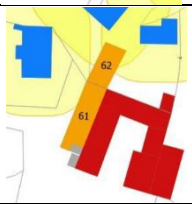
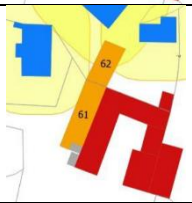
7	La Grande Ferrière		279 m²	Parcelles n°BS 106
8	La Haute Ferrière		137 m²	Parcelle n°BS 82
9	La Haute Ferrière		134 m²	Parcelle n°BS 83
10	Les Guichardières		115 m²	Parcelle n°CN 50
11	Les Guichardières		197 m²	Parcelle n°CN 55
12	La Dehairie		206 m²	Parcelle n°CN 132
13	La Bourgalerie		202 m²	Parcelle n°CW 89
14	La Petite Foucherie		148 m²	Parcelle n°CW 138

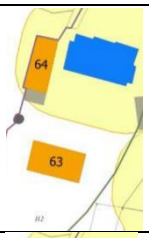
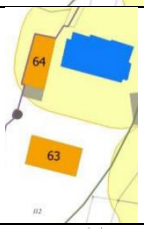
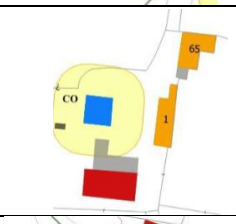
15	La Petite Foucherie		252 m²	Parcelle n°CW 53
16	Les Maurepas		253 m²	Parcelle n°CT 314
17	La Picotière		253 m²	Parcelles n°CV 123, 124 et 138
18	La Basse Morandière		290 m²	Parcelles n°DD 27 et 48
19	Les Hayées		330 m²	Parcelle n°DB 33
20	Les Hayées		208 m²	Parcelle n°DB 5
21	Le Grand Boulay		438 m²	Parcelle n°CZ 50
22	La Haute Morandière		243 m²	Parcelles n° DA 123 et 124
23	Le Bas Beauchêne		251 m²	Parcelles n°CY 114

24	Le Haut Beauchêne		295 m²	Parcelle n°CY 5
25	Les Louries		165 m²	Parcelles n°DA 45 et 48
26	Les Louries		191 m²	Parcelle n°DA 99
27	La Guéholière		211 m²	Parcelle n°CV 44
28	La Guéholière		377m²	Parcelle n°CV 44
29	Les Pins		123 m²	Parcelle n°CV 12
30	Moulins des Rochers		208 m²	Parcelle n°CX 51
31	La Conterie		106 m²	Parcelle n°CX 64
32	La Barbotterie		166 m²	Parcelle n°CT 38
33	Les Perrines		105 m²	Parcelles n°CL 35

34	La Trogniardière		188m²	Parcelle n°BW 13
35	La Freminière		357m²	Parcelle n°BZ 104
36	Le Pont Billon		94 m²	Parcelle n°BT 264
37	La Choiselière		112 m²	Parcelle n°BT 296
38	La Boisardière		268 m²	Parcelle n°BT 233
39	La Mézière		144 m²	Parcelle n°CA 92
40	La Mézière		142 m²	Parcelle n°CA 92
41	La Haute Villoux		114 m²	Parcelle n°BT 70
42	La Haute Villoux		213 m²	Parcelle n°BT 70
43	La Basse Villoux		128 m²	Parcelle n°BT 279

44	L'Argancière		67 m²	Parcelle n°CA 45
45	La Quetterie		214 m²	Parcelle n°CB 124
46	La Quetterie		171 m²	Parcelle n°CB 124
47	L'Aiglerie		167 m²	Parcelle n°CB 25 et 26
48	Ruillé		125 m²	Parcelle n°CC 67
49	Ruillé		255 m²	Parcelle n°CC 67
50	Les Chauffetières		125 m²	Parcelle n°BL 79
51	Les Chauffetières		191 m²	Parcelle n°BL 89
52	Les Chauffetières		88 m²	Parcelle n°BL 89
53	La Gravelle		198 m²	Parcelle n°BR 65

54	Clerheux		435 m²	Parcelle n°BL 55
55	La Robannerie		184 m²	Parcelle n°ZA 35
56	La Robannerie		151 m²	Parcelle n°ZA 35
57	Rouffigné		155 m²	Parcelle n°ZB 61
58	Rouffigné		179 m²	Parcelle n°ZB 65
59	Le Petit Chalet		75 m²	Parcelle n°ZB 52
60	Le Petit Chalet		104 m²	Parcelle n°ZB 126
61	La Grande Galiennais		223 m²	Parcelle n°ZC 64
62	La Grande Galiennais		146 m²	Parcelle n°ZC 28

63	Brulavoine		160 m²	Parcelle n°ZB 112
64	Brulavoine		123 m²	Parcelle n°ZB 112
65	La Piltière		219 m²	Parcelle n°CO 18
66	La Basse Foucherie		97 m²	Parcelle n°CW 49

Les changements de destination des bâtiments repérés sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

1.2 Précision de définitions dans le règlement écrit

Deux notions seront précisées à l'occasion de cette procédure de modification :

- La notion de « local accessoire »,
- La notion de « construction existante ».

Le local accessoire à un local principal est réputé avoir la même destination que ce dernier (article R.151-29 du Code de l'urbanisme). Sont reconnus comme locaux accessoire les bâtiments situés à 15 mètres maximum et partageant un lien de fonctionnalité avec ce dernier. La précision de la notion de « local accessoire » dans le règlement écrit jouera un rôle lors de l'instruction des demandes de changement de destination des bâtiments repérés au PLU : les bâtiments identifiés comme locaux accessoires ne seront pas soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Afin de compléter le recensement des bâtiments situés en zones agricoles et naturelles, la présente modification permet également de préciser la définition d'une « construction existante » et ainsi préciser la notion de ruine.

1.3 Ajout de conditions particulières d'utilisations du sol en zone A et NE

La présente procédure de modification permettra de préciser les conditions de changement de destination d'un bâti rural en habitation, restaurant ou hébergement pour les bâtiments repérés. Sera ainsi mentionné l'assujettissement des changements de destination à l'avis conforme de la CDPENAF.

Seront également précisés les conditions particulières du changement de destination des bâtiments considérés comme locaux accessoires à un local principal au moment de l'instruction. Ainsi, si le bâtiment concerné par la demande de changement de destination est identifié comme local accessoire à une habitation, un restaurant ou un hébergement touristique, celui-ci sera considéré comme ayant la même destination que le bâtiment principal. La procédure de changement de destination ne sera donc pas nécessaire pour les locaux accessoires.

2. Adaptation du règlement littéral

Les modifications apportées au règlement sont surlignées en jaune.

Règlement actuel – Zone A :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liés.

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

	A	ACh
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	V	X
Exploitation forestière	X	X
Habitation		
Logement	V*	V
Hébergement	V*	V
* Les nouvelles habitations ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement.		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	X	V*
* Sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles		
Restauration	V*	V
* Les constructions de restauration ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Leurs extensions et annexes sont interdites.		
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*	V
* Les constructions d'hébergement hôtelier et touristique ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Leurs extensions et annexes sont interdites.		
Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X

Modification :

	A	ACh
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	V	X
Exploitation forestière	X	X
Habitation		
Logement	V*	V
Hébergement	V*	V
* Les nouvelles habitations ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Ne constituent pas un changement de destination les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une sous-destination Logement ou Hébergement. Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Aucun changement de destination ne peut être autorisé si le bâtiment repéré se situe à moins de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	X	V*
* Sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles		
Restauration	V*	V
* Les constructions ayant la sous destination restauration ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Ne constituent pas un changement de destination les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant la sous-destination Restauration. Leurs extensions et annexes sont interdites. Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Aucun changement de destination ne peut être autorisé si le bâtiment repéré se situe à moins de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.		
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*	V
* Les constructions d'hébergement hôtelier et touristique ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Ne constituent pas un changement de destination les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique. Leurs extensions et annexes sont interdites. Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Aucun changement de destination ne peut être autorisé si le bâtiment repéré se situe à moins de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.		

Règlement actuel – Zone NE :

	NE
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	V
Habitation	
Logement	V*
Hébergement	V*
* Les nouvelles constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement.	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*
* Les constructions d'hébergement hôtelier et touristique ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Leurs extensions et annexes sont interdits.	
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	V*
Autres équipements recevant du public	V*
* dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Autres occupations et utilisations du sol	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	V*
* dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	

Modification :

	NE
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	V
Habitation	
Logement	V*
Hébergement	V*
* Les nouvelles habitations ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Ne constituent pas un changement de destination les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une sous-destination Logement ou Hébergement. Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Aucun changement de destination ne peut être autorisé si le bâtiment repéré se situe à moins de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*
* Les constructions d'hébergement hôtelier et touristique ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Ne constituent pas un changement de destination les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique. Leurs extensions et annexes sont interdites. Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Aucun changement de destination ne peut être autorisé si le bâtiment repéré se situe à moins de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.	
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
* dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

Autres occupations et utilisations du sol	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	V*
* dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	V*
Autres équipements recevant du public	V*

Ajout de conditions particulières dans le règlement des zones A et NE :

Conditions particulières pour les créations d'un logement, d'un restaurant, d'un hébergement hôtelier et touristique sans changement de destination (local accessoire): Parmi les bâtiments étoilés au PLU, la création de logements nouveaux peut être autorisée sans changement de destination dans les locaux accessoires qui sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R. 151-29 du Code de l'urbanisme).

Pour être considéré comme accessoire, le local considéré doit :
- Être attenant ou se situer à une distance maximale de 15 mètres en tout point du bâtiment principal ;
- Présenter un lien de fonctionnalité avec le bâtiment principal.

La qualification de local accessoire des bâtiments sera évaluée au cas par cas, au gré des demandes d'autorisation d'urbanisme, par le service instructeur au regard des critères ci-dessus.

Enfin, lorsqu'une construction, en raison de son ancienneté, a été édifiée sans permis de construire et que son usage initial a depuis longtemps cessé en raison de son abandon, l'administration, saisie d'une demande d'autorisation de construire, ne peut légalement fonder sa décision sur l'usage initial de la construction ; il lui incombe d'examiner si, compte tenu de l'usage qu'impliquent les travaux pour lesquels une autorisation est demandée, celle-ci peut être légalement accordée sur le fondement des règles d'urbanisme applicables

Règlement actuel – sous-zonage ACh :

EMPRISE AU SOL

En zone A, hors sous-secteur ACh :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 40 m² d'emprise au sol.
Les annexessont limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulée (totale de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes). Pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU.

Les logements de fonction agricoles sont limités à 120 m² d'emprise au sol. Les logements de fonction de type local de gardiennage sont limités à 30 m² d'emprise au sol.

Modification :

EMPRISE AU SOL

En zone A, hors sous-secteur ACh :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 40 m² d'emprise au sol.
Les annexessont limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulée (totale de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes). Pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU.

Les logements de fonction agricoles sont limités à 120 m² d'emprise au sol. Les logements de fonction de type local de gardiennage sont limités à 30 m² d'emprise au sol.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du C.U). Ainsi, tout travaux sur un local accessoire à un local principal ayant la destination Habitation ne constitue pas une extension de l'habitation (cas par exemple d'une longère composée d'une habitation et d'une grange contigüe).

Définitions – Règlement actuel :

_LOCAL ACCESSOIRE
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

> Construction existante
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Modifications :

_LOCAL ACCESSOIRE
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Un bâtiment est reconnu « local accessoire » lorsqu'il présente un lien de fonctionnalité avec le bâtiment principal, et lorsqu'il est situé à 15 mètres maximum de ce dernier.

> Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de la toiture sons détruits, le bâtiment présentant le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante. ~~Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante~~.

3.Evaluation environnementale et avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

En l'absence de l'avis conforme visé par l'article R.104.33 du code de l'urbanisme au terme du délai de 2 mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation conformément à l'article R.104-35 du code l'urbanisme.

4. Déroulement de la procédure de modification n°2 du PLU

Phase d'études

Elaboration du dossier et des études préalables

Arrêté du Maire qui établit le projet

Prescription et définition des objectifs

Conseil municipal

Présentation des objectifs poursuivis

Mesures de publicité

Saisine de la MRAe

Examen au cas par cas sur la nécessité d'une évaluation environnementale

Délai maximum de réponse : 2 mois

Dossier d'Evaluation Environnementale *si besoin d'une EE*

Elaboration du dossier d'évaluation environnementale suivant l'avis de la MRAe

Consultations

Notifications aux PPA

Préparation de l'enquête publique

Saisine du Tribunal Administratif

Arrêté du Maire – Prescription de l'EP

Mesures de publicité

Enquête publique

Mise à disposition du dossier, permanences du commissaire enquêteur…

Avis et rapport du commissaire enquêteur

Délai : minimum 1 mois et jusqu'à 2 mois

Phase d'études

Etude des avis et rectifications éventuelles du dossier

Délibération du Conseil municipal

Approbation de la modification

Entrée en vigueur de la modification