

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Date d'approbation :



COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DES-LANDES

Table des matières

1.	Présentation de la commune de SAINT-AUBIN-DES-LANDES.....	4
2.	Les modifications du Plan Local d'Urbanisme	6
2.1.	Le Contexte.....	6
2.2.	Les modifications du règlement écrit	7
2.3.	La création d'un atlas cartographique.....	10
2.4.	Les modifications du règlement graphique.....	11
3.	Les incidences sur l'environnement	12
3.1.	Les incidences sur les habitats naturels	12
3.2.	Les incidences sur les terres agricoles	12
3.3.	Les incidences sur les paysages	12
3.4.	La prise en compte des risques et de la sécurité	13
3.5.	Les incidences sur le patrimoine	13
4.	Conclusion	14

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.

Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31. A savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

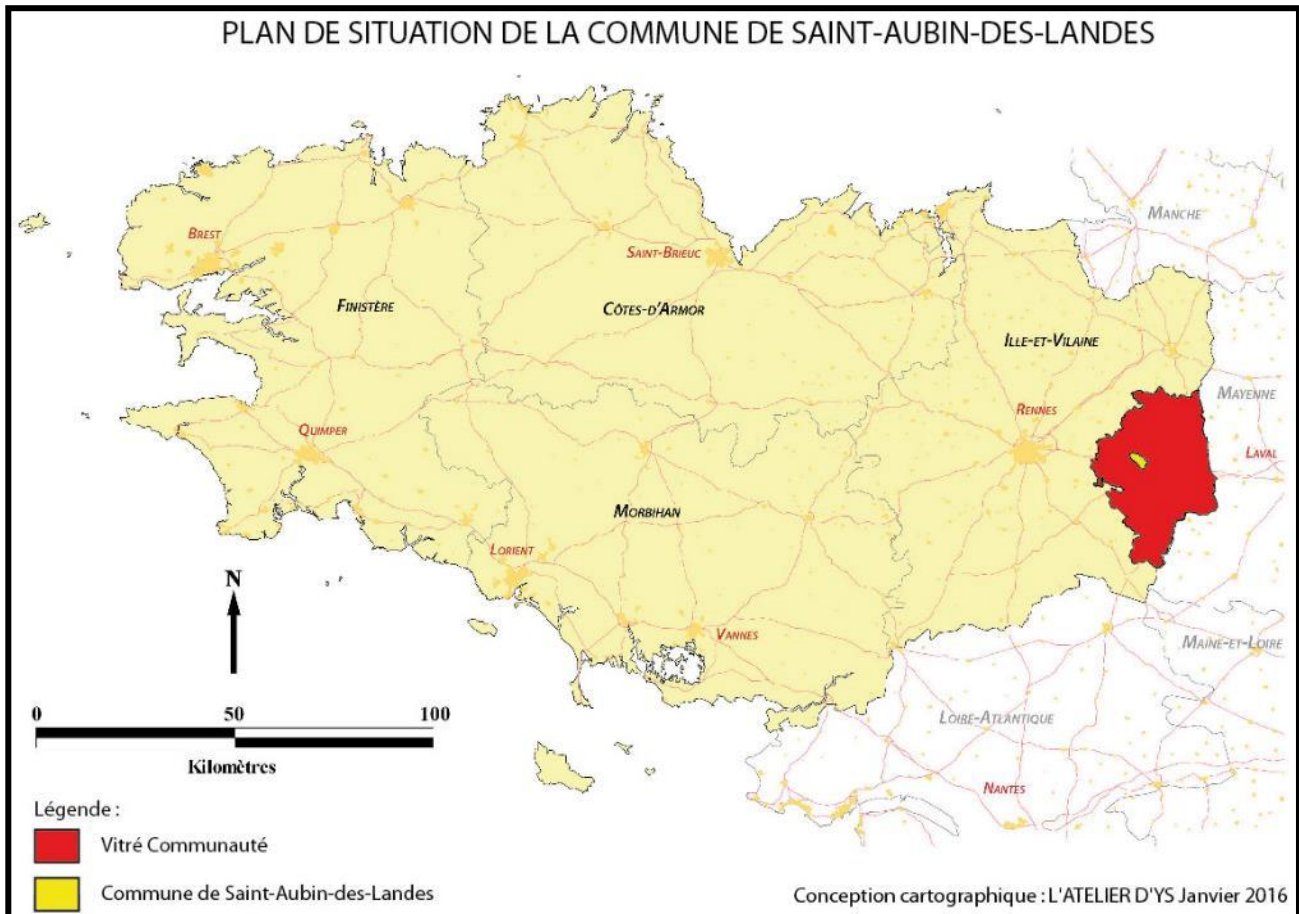
Le dossier sera soumis à enquête publique par le maire.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal.

1. Présentation de la commune de SAINT-AUBIN-DES-LANDES

SAINT-AUBIN-DES-LANDES se situe à l'est du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

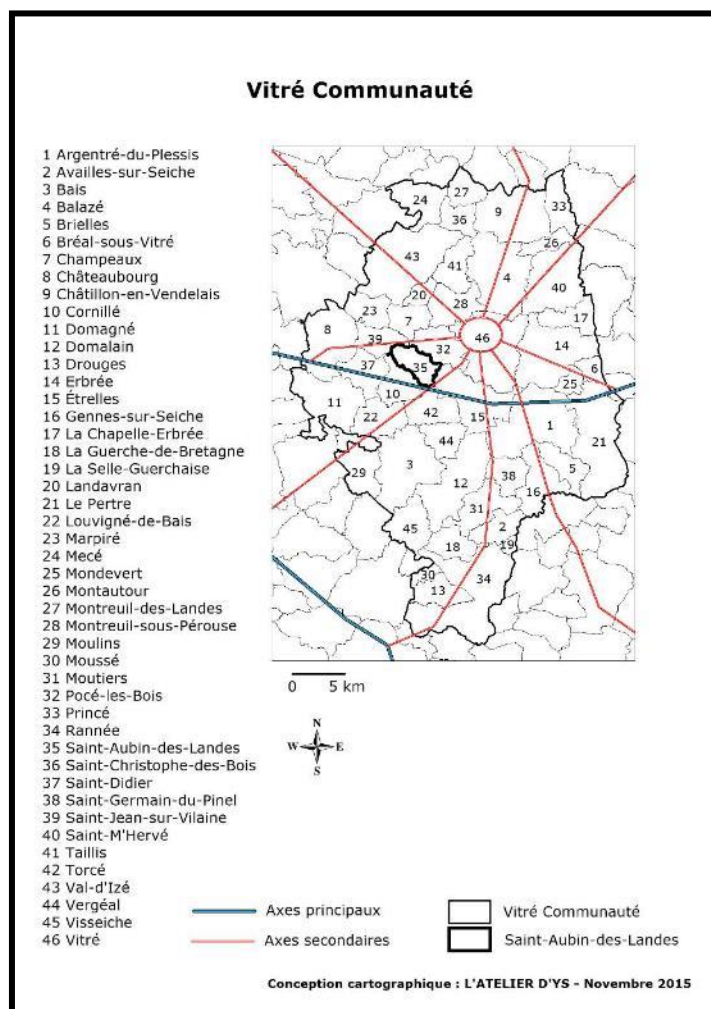


À une trentaine de kilomètres à l'est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 028 hectares. Sa population est de 935 habitants en 2018. Selon la codification de l'INSEE, SAINT-AUBIN-DES-LANDES est une commune multipolarisée.

Les communes limitrophes de SAINT-AUBIN-DES-LANDES sont :

- Saint-Jean-sur-Vilaine et Pocé-les-Bois au nord,
- Cornillé et Torcé au sud,
- Ételles à l'est.

SAINT-AUBIN-DES-LANDES fait partie de Vitré Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 46 communes pour un total de plus de 81 000 habitants.



La commune est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 6 juin 2019.

Le Conseil Municipal de SAINT-AUBIN-DES-LANDES, dans sa délibération en date du 16 février 2021, a décidé de procéder à une première modification de son PLU.

Les articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme stipulent que sous *réserve de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

Le dossier de modification n°1 du PLU de SAINT-AUBIN-DES-LANDES a pour objet la mise à jour des règles et de l'identification des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

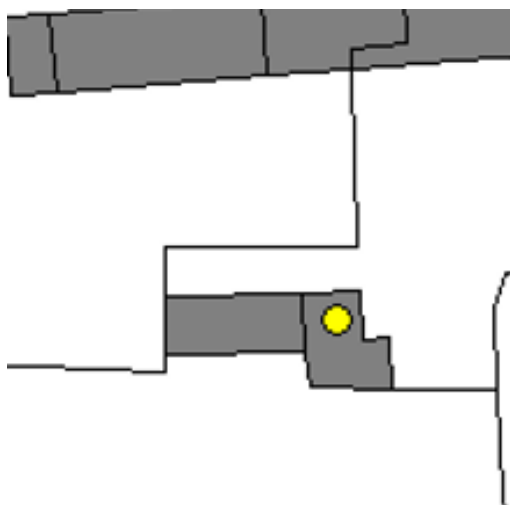
2.1. Le Contexte

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le PLU de SAINT-AUBIN-DES-LANDES avait identifié **42 constructions**, situées en zones Agricole ou Naturelle, pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

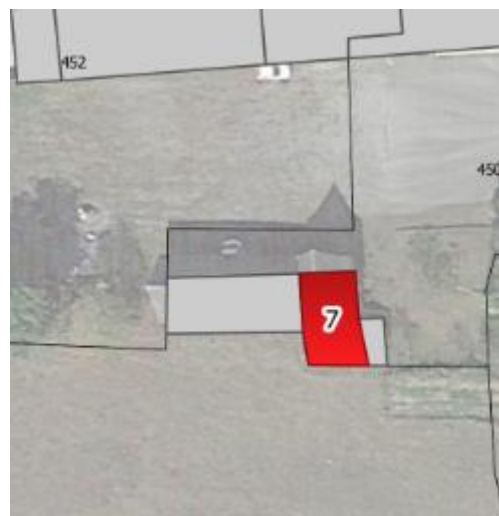
Le règlement écrit et le règlement graphique ont engendré des interrogations et des problèmes d'interprétation entre la commune, les pétitionnaires et le service instructeur..

- ✓ Peut-on réaliser une extension d'habitation dans un local accessoire même si ce dernier n'est pas identifié sur le plan de zonage ?
- ✓ Le règlement graphique doit-il identifier précisément les futures extensions dans du bâti existant ?
- ✓ Les futures extensions doivent-elles faire plus de 50 m² pour être autorisées par changement de destination ?
- ✓ Peut-on créer un gîte par changement de destination ?
- ✓ ...

De plus l'identification par un symbole ponctuel sur le plan de zonage actuel semble moins efficace que par un symbole surfacique.



Identification ponctuelle



Identification surfacique

Pour toutes ces raisons, la commune a souhaité modifier son PLU pour clarifier les règles relatives aux changements de destination.

Ainsi, les règlements écrit et graphique sont modifiés et un atlas cartographique a été créé et sera annexé au PLU.

2.2. Les modifications du règlement écrit

Ces modifications doivent permettre de :

- ✓ définir la notion de local accessoire,
- ✓ faciliter la création d'extension par changement de destination ou dans un local accessoire,
- ✓ préciser que les gîtes sont autorisés par changement de destination,
- ✓ préciser que seule la création de nouveaux logements est soumise à la règle des 50 m² d'emprise au sol minimum.

Avant modification

DISPOSITIONS GÉNÉRALES : 5. Lexique

Destinations et sous-destinations

- (...)
- La sous-destination logement comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Après modification

DISPOSITIONS GÉNÉRALES : 5. Lexique

Destinations et sous-destinations

- (...)
- La sous-destination logement ~~comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.~~

Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ex : yourtes
- Les chambres d'hôtes au sens de l'art. D324-13 du code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes)
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle).
- Les gîtes

Est considéré comme logement au sens du code de la construction et de l'habitat, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilette, W-C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparé dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Est ajoutée la définition suivante dans le lexique :

Local accessoire

Les constructions situées sur l'unité foncière d'une habitation sont considérées comme des locaux accessoires.

Un local accessoire doit avoir une emprise au sol inférieure à l'habitation. L'article R 151-29 du code de l'urbanisme stipule que « *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.* »

Avant modification

Paragraphe A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'ÀUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- (...)
- L'édification d'annexes aux logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A 4.
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ladite annexes et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- (...)

II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- (...)
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le **changement de destination** des bâtiments identifiés au document graphique du PLU est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m²,
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,
 - o le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

- **L'extension** des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A 4,
 - o 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 ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Après modification

Paragraphe A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Est ajouté en entête du paragraphe 2 le rappel suivant :

Rappel de l'article R 151-29 du code de l'urbanisme qui stipule que « Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »

I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'ÀUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- (...)
- L'extension des logements de fonction existants est autorisée par **édification et/ou dans un local accessoire**, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle doit être **contiguë au logement de fonction**,
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A 4,
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- (...)

II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- (...)
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le **changement de destination** des bâtiments identifiés au document graphique du PLU est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - o il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o **pour toute création de nouveau logement**, le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m² (*cette règle ne s'applique pas pour les changements de destination relatif à des extensions d'habitations*).
 - o le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,
 - o le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure.
 - o **Seule la sous-destination « logement » est autorisée.**

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

- **L'extension** des bâtiments d'habitation existants est autorisée par **édification et/ou dans un local accessoire**, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle doit être **contiguë à l'habitation**,
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A 4,
 - o 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 ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

LES MODIFICATIONS CI-DESSUS S'APPLIQUENT ÉGALEMENT DANS LA ZONE NP.

2.3. La création d'un atlas cartographique

Dans le but de faciliter l'identification des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination, un atlas cartographique sera annexé au PLU.

Cet atlas fait apparaître 70 constructions.

Initialement le PLU avait identifié 42 constructions. Cette modification en ajoute donc 28 nouvelles (du n°43 au n°70).

SAINT-AUBIN-DES-LANDES
Changement de destination

53	N° de parcelle	425
	Lieu-dit	Les Flessis

54	N° de parcelle	307
	Lieu-dit	Les Petits Chénots

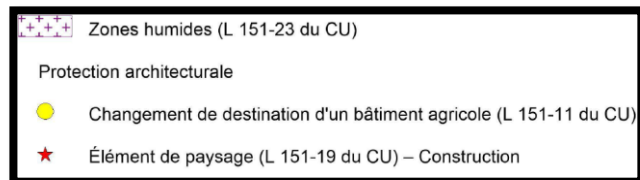
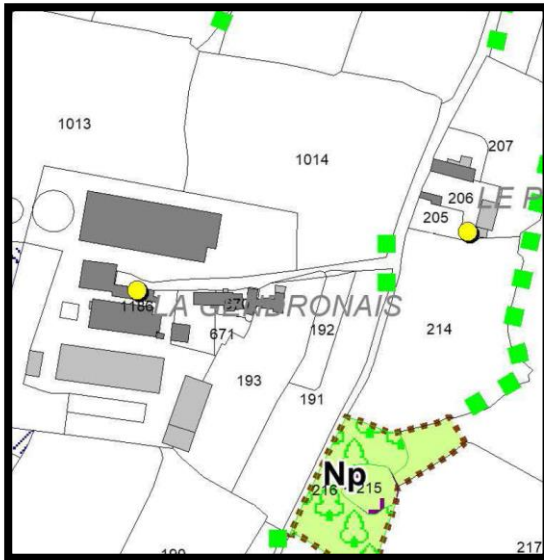
Version en date d'avril 2021
28

Extrait de l'atlas cartographique

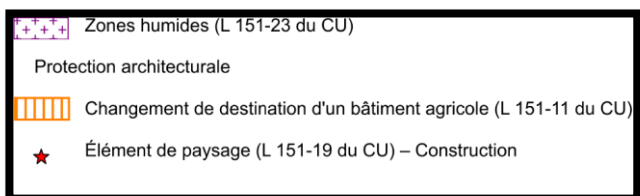
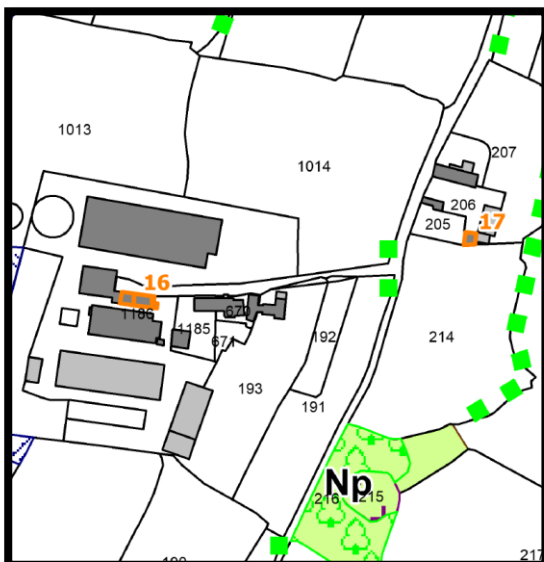
2.4. Les modifications du règlement graphique

Dans le but de faciliter l'identification des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination, le plan de zonage est modifié.

Avant modification



Après modification



3. Les incidences sur l'environnement

Considérant que la modification a pour objet la mise à jour des règles et de l'identification des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il a été analysé ci-dessous les incidences ou non de cette modification sur l'environnement.

3.1. Les incidences sur les habitats naturels

Les modifications ne concernent pas des sites présentant des habitats remarquables.

Les modifications de la rédaction des changements de destination qui reprend celle du code de l'urbanisme, et celle préconisée par la CDPENAF d'Ille-et-Vilaine ne contribuent pas à réduire ni une zone humide, ni un boisement, ni la trame verte et bleue, ni un cours d'eau.

Au regard des modifications limitées apportées au PLU, nous pouvons considérer que les caractéristiques des milieux seront conservées et les écosystèmes sauvegardés.

3.2. Les incidences sur les terres agricoles

Les modifications concernent majoritairement des secteurs agricoles.

Les modifications de la rédaction des changements de destination ne remettent pas en cause la notion de préservation des espaces agricoles. Le nouveau règlement ne fait que préciser les règles qui permettent un éventuel changement de destination.

L'ajout de changements de destination concernent des bâtiments qui sont :

- ✓ soit en dehors d'un périmètre agricole, l'impact sur l'activité agricole est donc très limité.
- ✓ soit dans un périmètre agricole. Tant que l'exploitation sera en activité, le changement de destination pour un tiers ne sera pas autorisé par la CDPENAF.

Ainsi les diverses modifications ci-dessus évoquées auront peu d'incidences sur l'activité agricole et aucune sur la consommation d'espaces agricoles.

3.3. Les incidences sur les paysages

Les modifications concernent essentiellement des secteurs N et A. Il est donc nécessaire de vérifier l'impact sur les paysages.

Le nouveau règlement ne fait que préciser les règles qui permettent un éventuel changement de destination. Cette modification n'autorise pas de nouvelles constructions ou extensions (par édification) qui seraient susceptibles d'avoir une incidence sur le paysage.

L'ajout de changements de destination n'a pas d'impact sur le paysage puisqu'il ne s'agit que de changement d'usage dans l'enveloppe du bâti existant.

Nous pouvons considérer que la qualité des paysages est conservée.

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

Aucun nouveau changement de destination n'a été identifié dans le périmètre du PPRI.

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ainsi, les modifications envisagées n'aggraveront pas les risques existants sur la commune : séismes, inondations, mouvements de terrains, radon, tempêtes et grains, transports de marchandise dangereuse, ruptures de barrage, installations classées.

3.5. Les incidences sur le patrimoine

L'ajout de changements de destination peut contribuer à l'amélioration du patrimoine bâti en pierre en offrant la possibilité de rénovation à usage d'habitation.

Nous pouvons considérer que la préservation du patrimoine est confortée.

➔ Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification du PLU n'a que très peu d'incidences notables sur l'environnement.

4. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable, à savoir modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

Les présentes modifications restent mineures et ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD.

- b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

Les modifications ne réduisent pas la superficie de ces espaces et zones.

- c) Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications ne comportent aucun risque grave de nuisance, puisqu'elles ne modifient aucune disposition réglementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

Cette procédure de modification va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification n°1,
- ✓ Le plan de zonage modifié,
- ✓ Le règlement écrit modifié,
- ✓ Un atlas cartographique des changements de destination.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.