PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1 du PLU

Approbation en date du 19 novembre 2019

COMMUNE DE GOSNÉ

L'ATELIER D'YS

Vu pour être annexé à la
la délibération du conseil municipal
en date du 19 novembre 2019

Le Maire,
Véronique LEPANNETIER RUFFAULT

MAIRIE DE GOSNÉ
35140

Table des matières

1. Préambule 3
2. La modification simplifiée 5
2.1. Modification du règlement de la zone A 5
2.1.1. Le règlement graphique 5
2.1.2. Le règlement littéral 5
2.2. Modification des articles A 10, NA 10 et NPb 10 6
2.2.1. Le règlement graphique 6
2.2.2. Le règlement littéral 6
2.3. Modification du règlement de la zone NA 7
2.3.1. Le règlement graphique 7
2.3.2. Le règlement littéral 7
3. Les incidences sur l'environnement 8
4. Les incidences sur l'activité agricole 8
5. Les surfaces des zones 8
6. Conclusion 9

1. Préambule

Présentation de la commune

GOSNÉ se situe au nord-est du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une quinzaine de kilomètres au nord-est de Rennes, le long de l'axe Rennes-Caen (A84), le territoire communal s'étend sur 1 814 hectares. Sa population est de 1 994 habitants en 2016.

Les communes limitrophes de GOSNÉ sont :

- ✓ Saint-Aubin-du-Cormier au nord et à l'est,
- ✓ Ercé-près-Liffré à l'ouest,
- ✓ Liffré au sud.

GOSNÉ fait partie de Liffré-Cormier Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 9 communes pour un total d'environ 25 000 habitants.

La modification simplifiée

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 8 février 2006.

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.

Dans ce contexte, la commune a décidé d'engager une telle procédure pour modifier :

- ✓ les règles d'implantation des constructions agricoles en zone A (article A 2),
- ✓ les règles relatives à la hauteur des constructions (articles A 10, NA 10 et NPb 10),
- ✓ les règles relatives à l'implantation des piscines en zone N (article NA 2).

2. La modification simplifiée

2.1. Modification du règlement de la zone A

Le règlement du PLU actuel impose pour toutes constructions agricoles un recul de 100 mètres par rapport aux zones 2AU. Cette règle a pour objectif d'éviter les éventuelles nuisances par rapport aux futures zones d'habitat. Cependant la rédaction du PLU, ne permet pas de distinguer la zone 2AUS (réserve pour une aire de service) des zones 2AUE (à vocation d'habitat).

Un exploitant agricole souhaite réaliser une extension de son bâtiment qui est déjà situé à moins de 100m de la zone 2AUS. Aussi pour ne pas compromettre l'activité agricole et du fait de la vocation de la zone 2AUS, il est proposé de modifier le règlement littéral du PLU.

Seules les zones 2AUE (à vocation d'habitat) seront concernées par le recul obligatoire pour les nouvelles constructions à usage agricole.

L'article A 2 sera donc modifié.

2.1.1. Le règlement graphique

Aucune modification n'est apportée au règlement graphique.

2.1.2. Le règlement littéral

Les éléments ~~rayés et bleus~~ sont supprimés au profit des éléments **gras et rouges**.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

(...)

- Sur l'ensemble de la zone :

(...)

Les constructions agricoles nouvelles (bâtiments d'élevage, silos, fosse à lisier, installations de traitement des effluents...) et leurs extensions devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et à 100 mètres des limites des zones 1AUE et ~~2AU~~ **2AUE**.

Les autres bâtiments nécessaires à l'exploitation (stockage, fourrage, matériel…) devront être situés à une distance supérieure ou égale à 50 mètres de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et à 100 mètres des limites des zones 1AUE et ~~2AU~~ **2AUE**.

(...)

- Les nouvelles constructions agricoles classées pour la protection de l'environnement ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 mètres des limites des zones U, 1AU et ~~2AU~~ **2AUE** du PLU.

2.2. Modification des articles A 10, NA 10 et NPb 10

Le règlement actuel du PLU évoque dans certains articles 10 des hauteurs relatives. Cet article difficilement compréhensible a posé plusieurs problèmes d'interprétation lors de l'instructions de demandes de permis ou de déclarations.

Afin de faciliter la lecture du règlement du PLU et de restreindre les problèmes d'interprétation, la commune souhaite reformuler cet article.

Les articles A 10, NA 10 et NPb 10 sont donc modifiés.

2.2.1. Le règlement graphique

Aucune modification n'est apportée au règlement graphique.

2.2.2. Le règlement littéral

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

- ~~Lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel ou dans le prolongement d'un bâtiment existant ou lorsqu'il s'agira d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant, une hauteur égale (ou intermédiaire à 0,50 m près à l'égout du toit ou 1 m près au faîtage) à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant, sera autorisée ou imposée, à toutes fins de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.~~
- **Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure ou supérieure à celle autorisée ci-dessus peut être imposée ou autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.**

ARTICLES NA 10 et NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- ~~Toutefois, lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel ou dans le prolongement d'un bâtiment existant ou lorsqu'il s'agira d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant, une hauteur égale (ou intermédiaire à 0,50 m près à l'égout du toit ou 1 m près au faîtage) à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant, sera autorisée ou imposée, à toutes fins de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.~~
- **Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.**

2.3. Modification du règlement de la zone NA

Le règlement actuel du PLU pose des problèmes quant à l'application des règles relatives à l'installation de piscines en zone naturelle.

Le règlement impose une emprise maximale pour l'implantation d'annexes aux habitations existantes. Il précise que les piscines couvertes sont comprises dans ce calcul. Mais aucune mention n'est faite concernant les piscines non couvertes.

La commune ne souhaitant pas conserver de distinctions entre piscines couvertes et non couvertes, le règlement modifié considèrera que ces deux types de piscines sont comprises dans l'emprise au sol maximale.

L'article NA 2 est donc modifié.

2.3.1. Le règlement graphique

Aucune modification n'est apportée au règlement graphique.

2.3.2. Le règlement littéral

ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPECIALES

(...)

- Sur l'ensemble de la zone :

(...)

- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes (piscine ~~couverte~~ comprise) dans la limite d'une emprise maximale de 100m² dès lors :
    - que, dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, la construction ne conduit pas à réduire les inter-distances entre l'habitation et le bâtiment agricole (exception faite des logements de fonction),
    - que ces annexes sont implantées à une distance maximale de 30 mètres mesurée depuis tout point de l'habitation.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

(...)

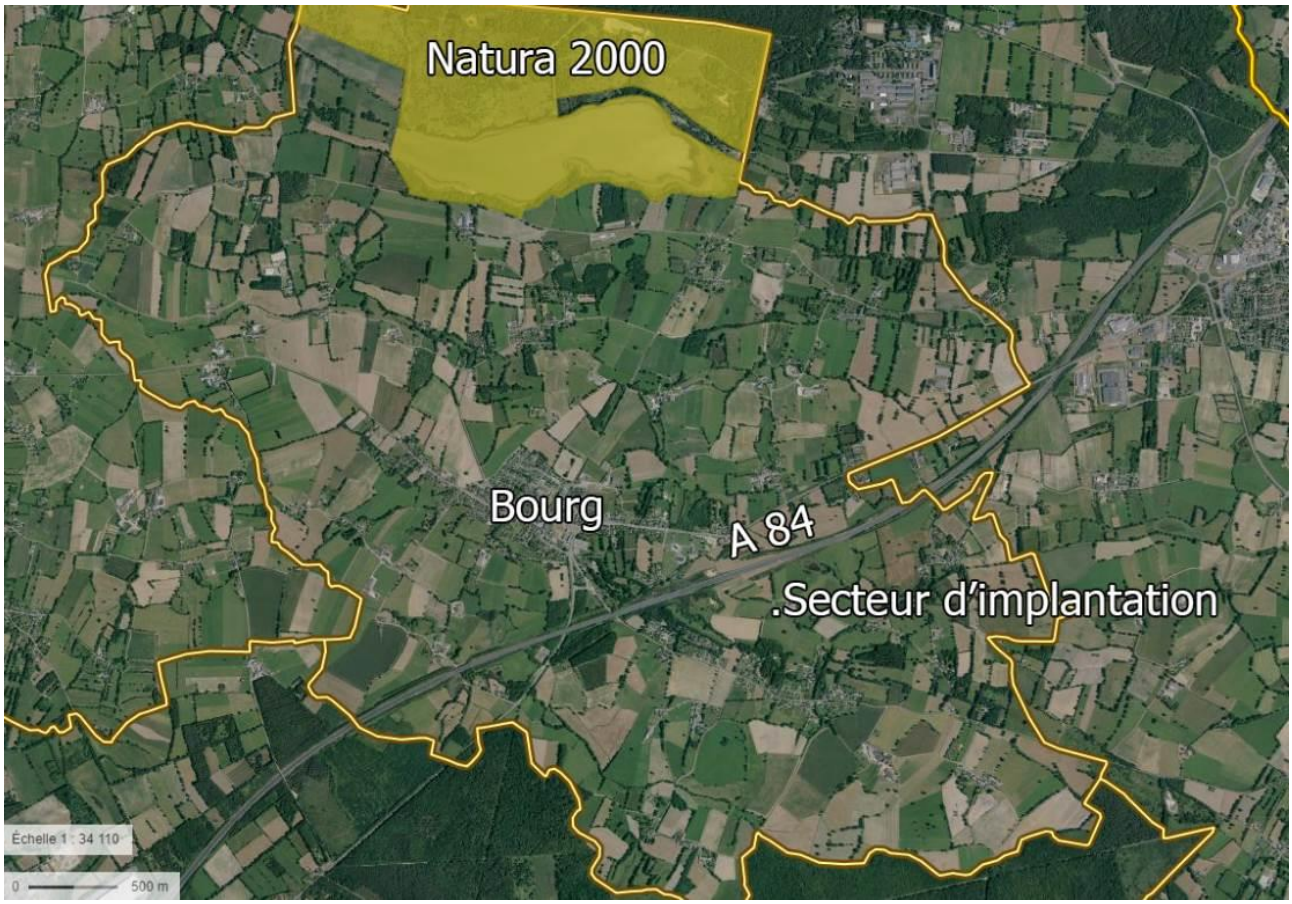
L'emprise au sol d'une annexe à une habitation existante (~~y compris~~ piscine ~~couverte~~ **comprise**) est limitée à 100 m² maximum.

3. Les incidences sur l'environnement

Les modifications ci-dessus n'auront aucune incidence sur l'environnement.

Le site Natura 2000, les ZNIEFF, les zones humides, boisements, linéaires bocagers, réservoirs de biodiversité ne sont pas impactés par cette modification simplifiée.

La modification du règlement de la zone A 2 permettra aux constructions et installations agraires de se rapprocher de la zone 2AUS (ancienne aire de service de l'autoroute). Ce secteur éloigné du site Natura 2000 n'a aucun impact sur les espèces et habitats protégés.



4. Les incidences sur l'activité agricole

Les modifications ci-dessus n'auront pas d'incidence négative sur la consommation d'espaces agricoles. La modification relative aux distances d'implantation par rapport aux zone 2AU est favorable au monde agricole.

5. Les surfaces des zones

Les surfaces des zones ne sont pas modifiées.

6. Conclusion

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

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

- ✓ La présente notice de présentation de la modification simplifiée.
- ✓ La pièce *Règlement écrit* modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.