

## NOTICE DE PRESENTATION

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME –  
*APPROUVE LE 3 JUILLET 2019, MODIFIE LE 3 MAI 2021.*

### SOMMAIRE

- 1- Contenu de la modification simplifiée : Modification du règlement littéral en zone A.
- 2- Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLU
- 3- Déroulement de la procédure de modification simplifiée.

#### MAIRIE

Rue Théodore Gaudiche - BP 18  
35530 SERVON-SUR-VILAINE

Tél. : 02 99 00 11 85  
Fax : 02 99 00 23 89

E-mail : [contact@ville-servonsurvilaine.fr](mailto:contact@ville-servonsurvilaine.fr)

[www.ville-servonsurvilaine.fr](http://www.ville-servonsurvilaine.fr)



## 1. Contenu de la modification simplifiée

---

En zone agricole, la règle du PLU est restrictive concernant les évolutions des bâtiments à destination d'habitation pour préserver l'activité agricole et éviter le mitage des espaces agricoles. Le changement de destination des bâtiments agricoles est soumis notamment à la condition que la construction soit implantée à une distance d'au moins 100 m par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes.

Cette règle rend le changement de destination impossible dans un périmètre de 100 m de tout bâtiment agricole, même lorsque l'activité a cessé.

La chambre d'agriculture, qui donne son avis pour les changements de destination vers de l'habitat en zone agricole, estime qu'un délai de deux ans est nécessaire pour opérer le changement de destination.

L'objet de la procédure de modification du PLU est de permettre que les bâtiments agricoles puissent changer de destination lorsqu'ils se trouvent dans le périmètre de 100m d'une exploitation dont l'activité a cessé depuis au moins deux ans.

La règle actuelle est formulée ainsi :

ARTICLE 2 / A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions applicables aux tiers :

Les changements de destination de bâtiments agricoles repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme en vue de créer une habitation est soumise aux conditions cumulatives suivantes :

- [...]
- la construction est implantée à une distance d'au moins 100 m par rapport aux **bâtiments et installations agricoles existantes** (hormis les gîtes ou chambres d'hôtes) ; [...]

Il est proposé de modifier le règlement du PLU comme suit :

ARTICLE 2 / A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions applicables aux tiers :

Les changements de destination de bâtiments agricoles repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme en vue de créer une habitation est soumise aux conditions cumulatives suivantes :

- [...]
- la construction est implantée à une distance d'au moins 100 m par rapport aux **bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.** (hormis les gîtes ou chambres d'hôtes) ; [...]

## 2. Justification de la procédure de modification simplifiée

---

La procédure retenue pour la présente évolution du PLU est la modification simplifiée.

D'une part, conformément aux articles L.153-36 et L 153-31 du code de l'urbanisme, la présente modification simplifiée du PLU n'a pas pour objet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concertée, et n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivants sa réaction, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par un opérateur foncier ;



- De créer des orientations d'aménagements et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

L'article L.153-41 précise que la modification de droit commun concerne :

- Soit la majoration de plus de 20% des possibilités de construction,
- Soit la diminution des possibilités de construire,
- Soit la réduction de la superficie d'une zone U ou AU.

L'article L.154.45 précise que dans les autres cas que ceux mentionnés ci-dessus, la modification peut être effectuée selon la procédure de la modification simplifiée. La présente procédure d'évolution consistant en l'ajout de destinations et sous-destinations, la création d'un emplacement réservé et la rectification d'une erreur matérielle, elle entre dans le champ d'application de la modification simplifiée.

### 3. Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLU

Les plans locaux d'urbanisme sont régis par les articles L.151-1 et suivants R.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En particulier les procédures de modification s'appuient sur les articles L.153-36 et suivants du même code. La procédure de modification simplifiée est régie plus précisément par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification simplifiée. Celui-ci est mis à disposition du public ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, dans les conditions définies par le conseil municipal.

### 4. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.

- Lancement de la procédure :

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire.

- Notification du projet :

Le projet est notifié aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public. Elles disposent de trois mois pour émettre leur avis.

- Avis de l'autorité environnementale

Conformément aux articles R 104-33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme, la personne publique réalise un examen au cas par cas et demande à l'autorité environnementale son avis sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation-environnementale. A cet effet, la collectivité réalise une auto-évaluation des effets de la procédure sur l'environnement.

- Mise à disposition du public :

Les modalités de mise à disposition du public sont précisées par la délibération du Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant la mise à disposition. Le projet de modification simplifiée, ainsi que, le cas échéant, l'avis des personnes publiques est mis à disposition du public pendant au minimum 1 mois ;

- Approbation au Conseil Municipal de Servon-sur-Vilaine :

Après la mise à disposition du public, le Conseil Municipal de Servon-sur-Vilaine tire le bilan de la mise à disposition du public et approuve la modification simplifiée.