

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
COMMUNE DE LIVRE-SUR-CHANGEON

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation
Mars 2016

Document approuvé en CM le :



Sommaire

1. Préambule	5
2. Contexte.....	7
3. Modification des documents graphiques du règlement	17
4. Modification du règlement littéral.....	31
5. Justifications et impacts de la modification simplifiée du PLU	39
5.1 Environnement	39
5.2 Paysages.....	39
5.3 Agriculture	39

1. Préambule

1.1 l'objet de la modification

Par délibération du 26 juin 2015 la commune de Livré-sur-Changeon a engagé une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé initialement en 2006 et modifié en 2010.

Suite à la promulgation de la loi ALUR, LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, la rénovation, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes dans l'espace agricole ont été fortement contraintes (les Lois LAAAF et Macron autoriseront successivement la création d'extension puis la création d'annexes dans la zone agricole).

Soucieux de la préservation de leur patrimoine bâti, les élus ont souhaité lancer une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 afin d'intégrer le repérage des bâtis pouvant changer de destination en zone agricole (A), le changement de destination étant déjà autorisé dans les pastillages (NA).

En effet, la commune de Livré-sur-Changeon possède un petit patrimoine rural de qualité et souhaite assurer sa préservation.

La présente modification du PLU porte donc sur le repérage exhaustif des bâtis pouvant changer de destination en zone agricole.

Elle porte notamment sur :

- **la modification du règlement littéral du PLU :**

Le règlement littéral du PLU fait l'objet d'une modification de l'article 2 de la zone agricole afin d'autoriser le changement de destination des constructions identifiées sur les documents graphiques du règlement.

La présentation des modifications du règlement littéral figure dans le présent document et le règlement littéral complet modifié est intégré au présent dossier de modification simplifiée.

- **La modification des documents graphiques du règlement littéral :**

Les documents graphiques du règlement font l'objet de modifications liées au repérage des bâtis pouvant changer de destination en zone agricole.

La présentation des modifications des documents graphiques figure dans le présent document et les documents graphiques du règlement modifiés sont intégrés au présent dossier de modification simplifiée.

1.2 Le choix de la procédure

Dans la mesure, où cette modification ne concerne que le règlement littéral et n'engendre pas une diminution des possibilités de construire, ni une augmentation de plus de 20% des possibilités de construire dans la zone AU, alors cette évolution du PLU nécessite une procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L. 123-13-1 du code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130 et art.139 (V), qui définit que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»

Et conformément à l'article L.123-13-3 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art.158, le code de l'Urbanisme précise que :

«I. En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.»

1.3 le contenu du dossier de modification simplifiée du PLU

La modification simplifiée du PLU comporte un note synthétique présentant les évolutions des différents documents du PLU avant et après la procédure de modification simplifiée. Aussi, il convient de modifier le document du PLU concerné à savoir le règlement littéral du PLU et ses documents graphiques.

1.4 le déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU doit être notifiée aux Personnes Publiques Associées. Elle ne prévoit pas d'enquête publique mais une mise à disposition du public pendant un mois (article L.123-13-3 du CU).

Une fois, le bilan des observations recueillies est établi, le Conseil Municipal délibère sur le bilan de la mise à disposition et approuve, par délibération motivée, le dossier de modification simplifiée.

2. Contexte

2.1 Le contexte géographique et administratif

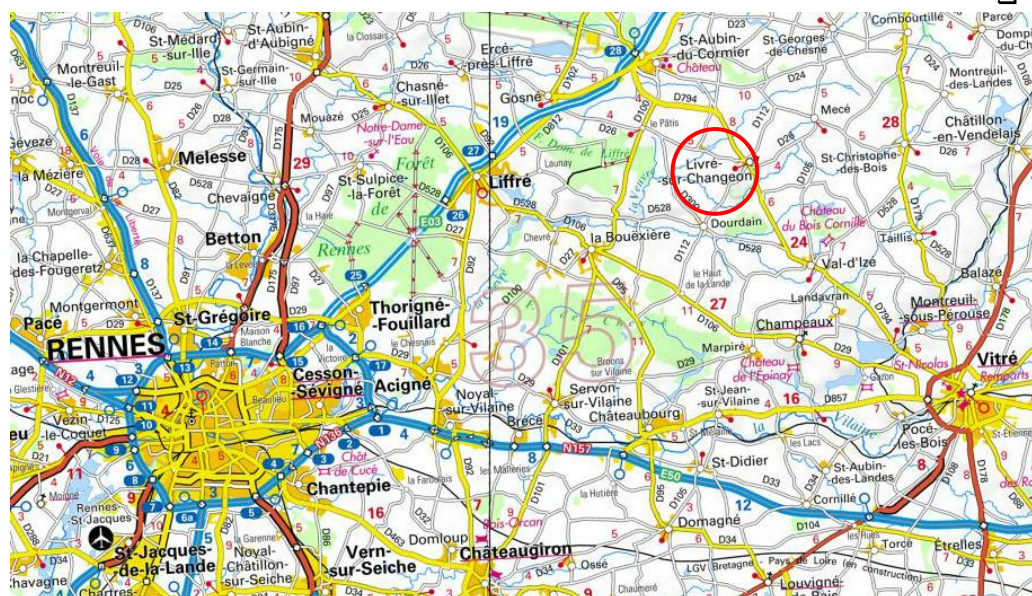
D'une superficie de 26,37 km², Livré-sur-Changeon se situe à l'Est du département d'Ille-et-Vilaine au cœur du triangle Rennes (37km)- Vitré (15km) – Fougères (30km). La commune fait partie de l'arrondissement de Rennes et du canton de Fougères.

La commune de Livré-sur-Changeon est limitrophe :

- de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier au nord-ouest,
- de la commune de Saint-Georges de Chesné au nord-est,
- de la commune de Mécé à l'est,
- de la commune de Val d'Izé au sud-est,
- de la commune de Dourdain à l'ouest.

Situation géographique de Livré sur Changeon

Source: IGN



Son territoire est irrigué par la départementale RD794, cette ancienne route nationale assure la liaison entre Plancoët et Vitre et traverse le territoire et l'agglomération et le centre-bourg selon un axe nord-ouest/sud-est.

Les départementales RD26 (Châtillon-en-Vendelais- Melesse) et la RD112 (la Bouëxière-Fougères) se raccordent respectivement selon un axe est-ouest et nord-est/sud-ouest.

La commune est membre la communauté de communes du Pays de Saint-Aubin du Cormier et fait partie intégrante du SCoT du Pays de Fougères actuellement en révision.

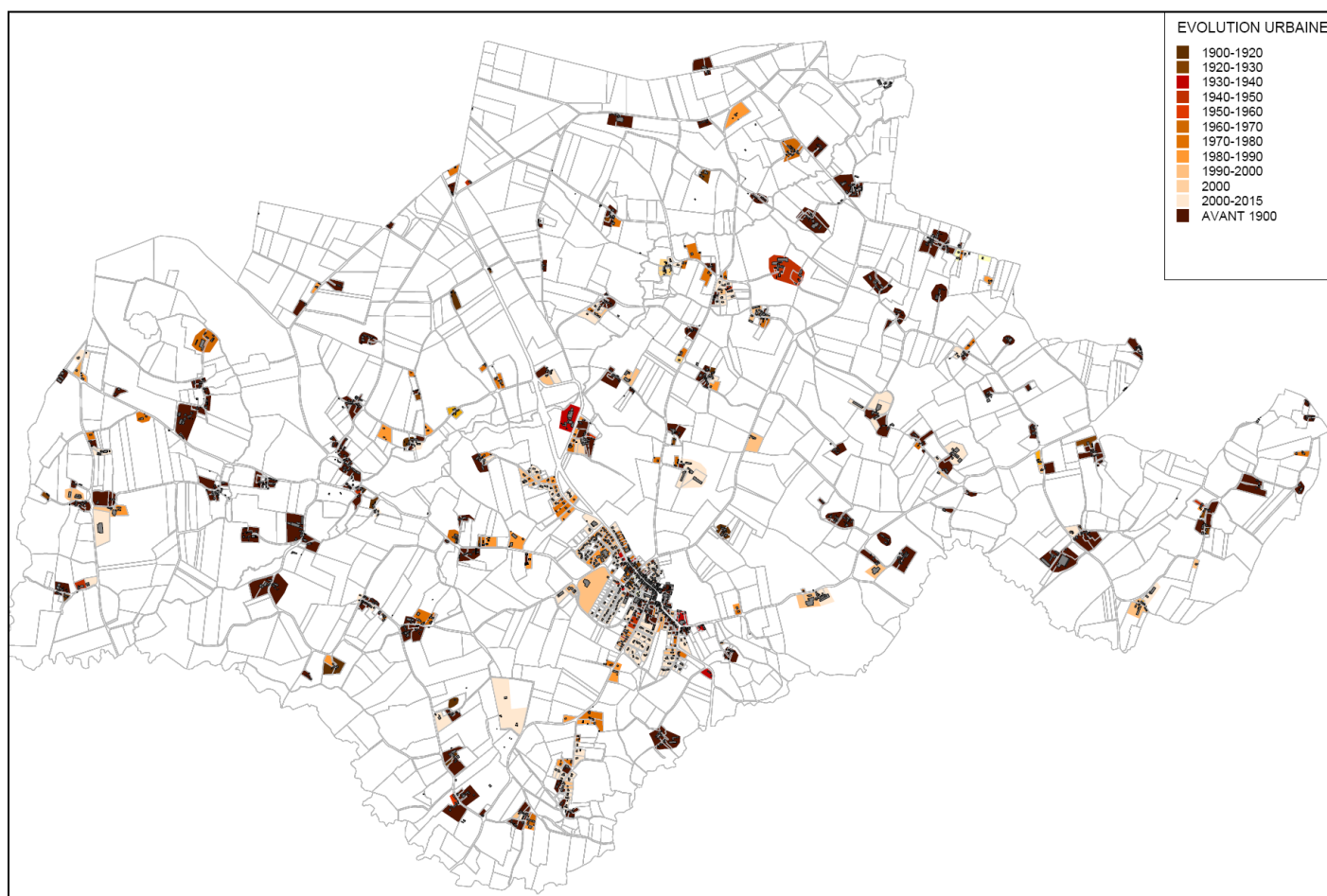
2.2 le contexte réglementaire

Avant 1900, la commune rurale de Livré-sur-Changeon s'est développée principalement dans le centre-bourg le long de la voie historique (RD794) mais aussi un principalement sous la forme de hameaux structurés dans l'espace agricole.

La majeure partie des hameaux existants sur la commune de Livré-sur-Changeon a été établie avant 1900 comme l'atteste la carte ci-dessous présentant l'évolution urbaine de la commune d'avant 1900 à aujourd'hui :

Evolution urbaine de Livré sur Changeon (avant 1900 à nos jours)

Source : fichiers MAJIC



Les élus souhaitent conserver ce petit patrimoine en autorisant le changement de destination de certains bâtiments de qualité afin d'assurer leur préservation dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

Conformément à l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 80 :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »






Les élus ont souhaité réaliser un repérage exhaustif des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole.

L'ensemble des bâtiments présents dans la zone agricole a fait l'objet d'une analyse multicritère :

- **Absence d'impact sur une activité agricole** : non intégration du bâti dans le périmètre sanitaire des infrastructures ou des bâtiments agricoles (règlement sanitaire départemental) (1 point)
- **Absence d'impact sur la qualité paysagère du site** : impact dans le paysage proche, impact dans le paysage lointain, participation de la préservation du bâti dans le paysage... (1 point)
- **Qualité patrimoniale** liée aux caractéristiques historiques de Livré-sur-Changeon avec une typologie de bâti et des abords spécifiques (juxtaposition de bâtiments, cour intérieure...), des éléments d'accompagnement (étable, écurie, bâtiments ou locaux d'élevage spécifiques...) (1 point)
- **Qualité architecturale** liée aux caractéristiques du bâtiment (pentes de toiture, volumétrie, ouvertures...) mais aussi du mode de construction utilisé (pierre, brique, bois, enduits, torchis, ardoises...) (1 point)
- Présence d'un accès assurant la **desserte de la construction** : accès sécurisé à la construction afin de ne pas accroître la dangerosité de certaines voies notamment les voies départementales (1 point)

Ce sont donc 46 constructions qui ont été identifiées aux documents graphiques afin de permettre leur changement de destination à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et d'avoir un avis favorable de la CDPENAF.






En reprenant chacun des critères pour chaque construction cela a permis de définir une note finale :

Critères d'analyse	Photos	Absence d'impact sur une activité agricole	Absence d'impact sur la qualité paysagère du site	Qualité patrimoniale	Qualité architecturale	sécurité routière et facilité d'accès	Total
La Driais		0	1	1	1	1	4
La Heurterie		1	1	1	1	1	5
La Heurterie		1	1	1	1	1	5
La Haute Rivière		0	1	1	1	1	4
La Haute Rivière		0	1	1	1	1	4
La Haute Rivière		0	1	1	1	1	4
La Meltais		0	1	1	1	1	4





Critères d'analyse	Photos	Absence d'impact sur une activité agricole	Absence d'impact sur la qualité paysagère du site	Qualité patrimoniale	Qualité architecturale	sécurité routière et facilité d'accès	Total
La Meltais		0	1	1	1	1	4
La Meltais		0	1	1	1	1	4
La Meltais		0	1	1	1	1	4
La Bénerais		0	1	1	1	1	4
La Bénerais		0	1	1	1	1	4
La Riodais		0	1	1	1	1	4
La Baudouiniais		0	1	1	1	1	4

Critères d'analyse	Photos	Absence d'impact sur une activité agricole	Absence d'impact sur la qualité paysagère du site	Qualité patrimoniale	Qualité architecturale	sécurité routière et facilité d'accès	Total
La Baudouinaiis		0	1	1	1	1	4
La Baudouinaiis		0	1	1	1	1	4
Champ Richter		0	1	1	1	1	4
La Chevrolais		0	1	1	1	1	4
La Massonais		0	1	1	1	1	4
Saint-Mauron		0	1	1	1	1	4
Saint-Mauron		0	1	1	1	1	4

Critères d'analyse	Photos	Absence d'impact sur une activité agricole	Absence d'impact sur la qualité paysagère du site	Qualité patrimoniale	Qualité architecturale	sécurité routière et facilité d'accès	Total
Le Manoir Chesnil		0	1	1	1	1	4
La Chevalerie		0	1	1	1	1	4
La Chevalerie		0	1	1	1	1	4
La Marchelais		0	1	1	1	1	4
L'Aubriais		0	1	1	1	1	4
L'Aubriais		0	1	1	1	1	4
L'Aubriais		0	1	1	1	1	4

Critères d'analyse	Photos	Absence d'impact sur une activité agricole	Absence d'impact sur la qualité paysagère du site	Qualité patrimoniale	Qualité architecturale	sécurité routière et facilité d'accès	Total
L'Aubriais		0	1	1	1	1	4
L'Aigrière		0	1	1	1	1	4
La Goupilière		0	1	1	1	1	4
La Goupilière		0	1	1	1	1	4
La Hubaudière		0	1	1	1	1	4
La Hubaudière		0	1	1	1	1	4
La Peutelais		0	1	1	1	1	4

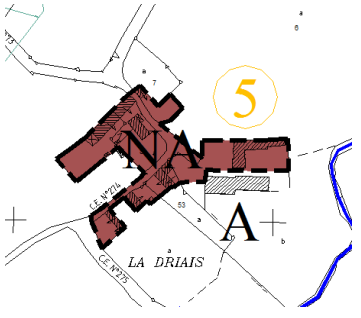
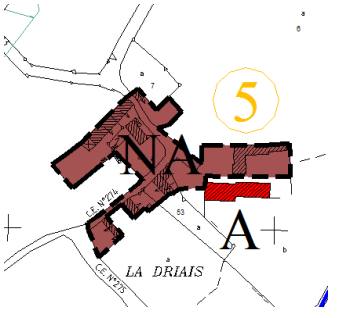

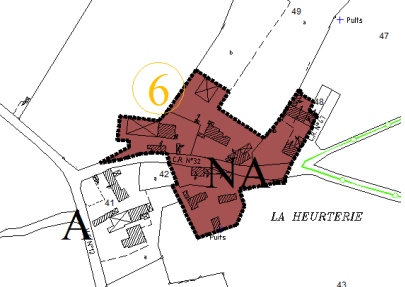
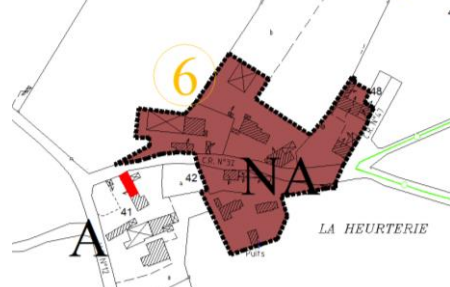

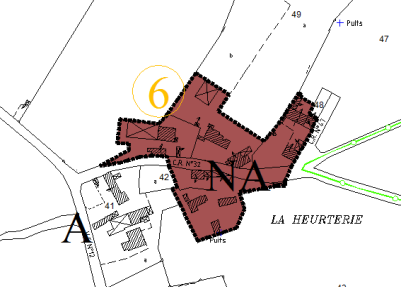


Critères d'analyse	Photos	Absence d'impact sur une activité agricole	Absence d'impact sur la qualité paysagère du site	Qualité patrimoniale	Qualité architecturale	sécurité routière et facilité d'accès	Total
La Peutelais		0	1	1	1	1	4
Ortiais		0	1	1	1	1	4
La Fauvelais		1	1	1	1	1	5
La Bhorais		0	1	1	1	1	4
La Bhorais		0	1	1	1	1	4
La Chupinière		0	1	1	1	1	4
La Chupinière		0	1	1	1	1	4

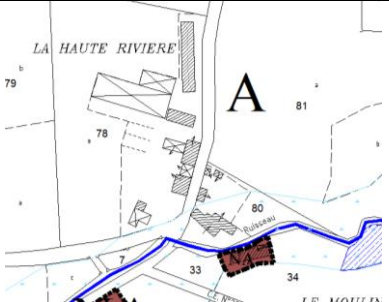
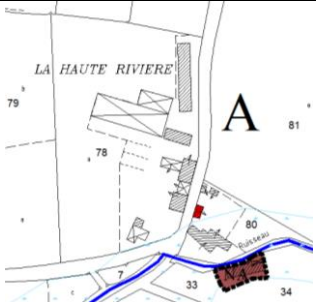

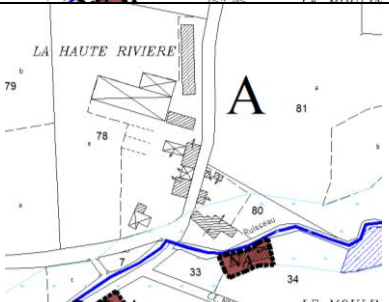
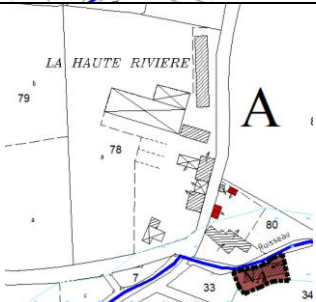

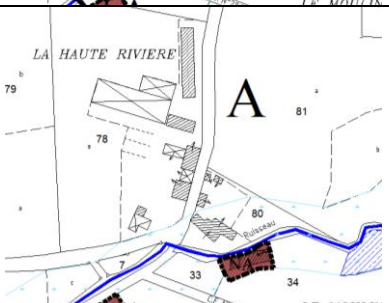
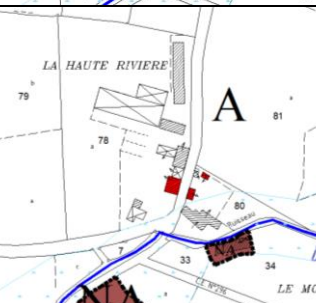

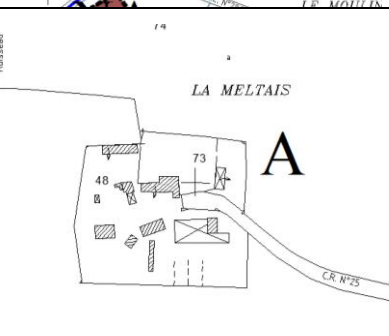
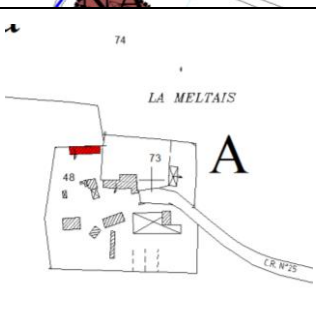

Critères d'analyse	Photos	Absence d'impact sur une activité agricole	Absence d'impact sur la qualité paysagère du site	Qualité patrimoniale	Qualité architecturale	sécurité routière et facilité d'accès	Total
La Chupinière		0	1	1	1	1	4
Le Petit Désert		0	1	1	1	1	4
La Conardais		0	1	1	1	1	4
La Conardais		0	1	1	1	1	4

L'ensemble des bâtiments étudiés ayant une note comprise entre 3 et 5 a été intégré à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination.

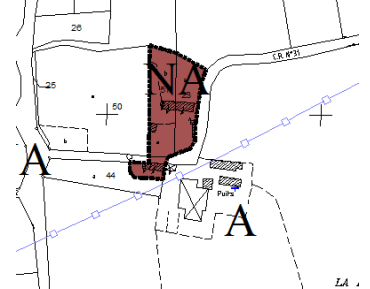
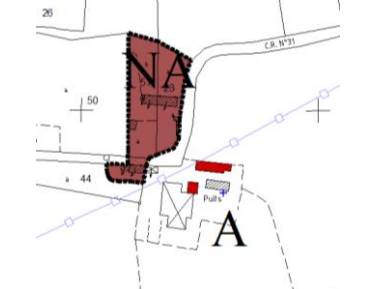

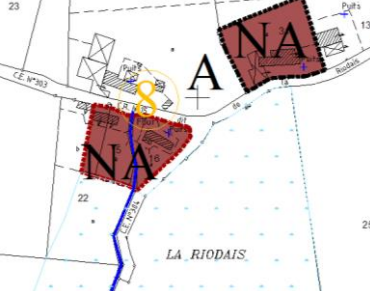
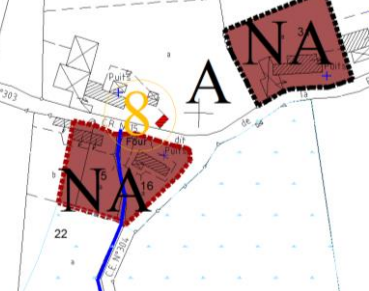

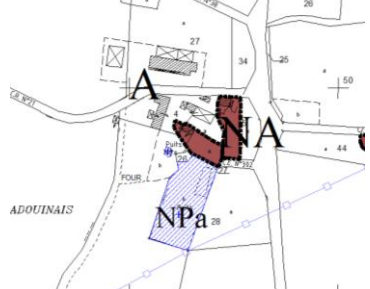
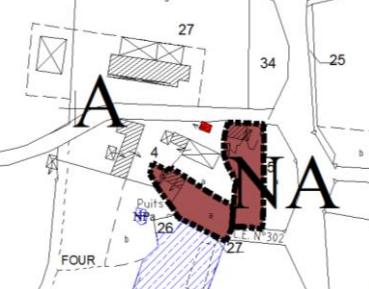

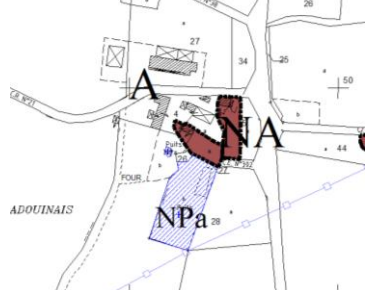
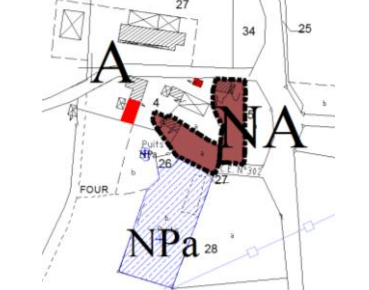

3. Modification des documents graphiques du règlement

Les documents graphiques du règlement du PLU de la commune sont modifiés comme suit. Les bâtiments pouvant changer de destination sont couverts d'un aplat rouge sur les documents graphiques du PLU.

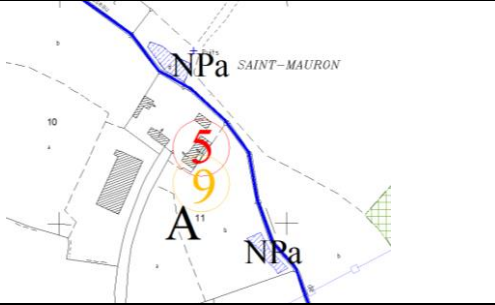
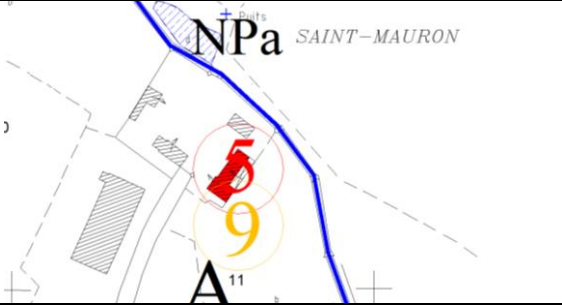

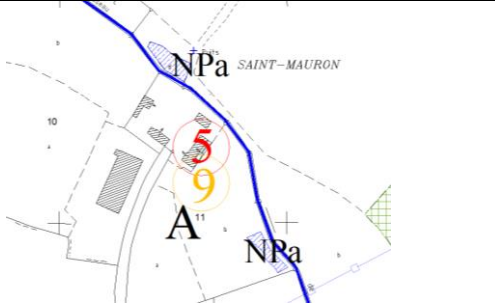
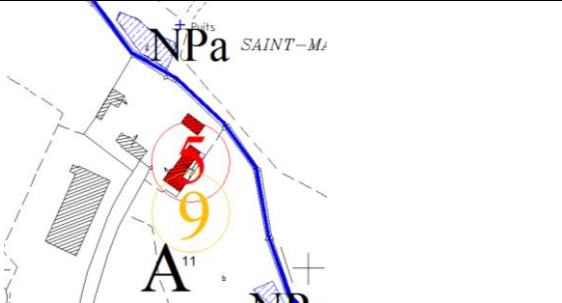

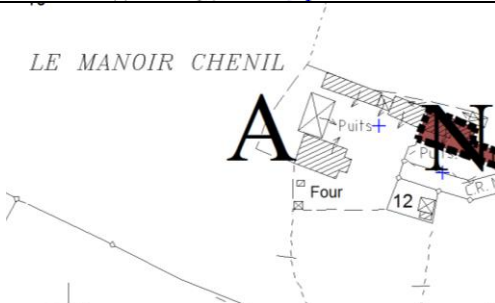
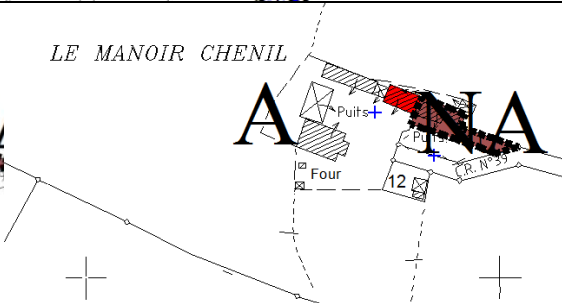
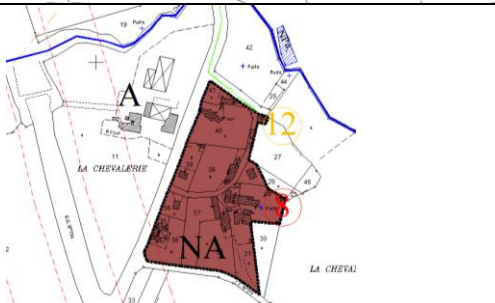
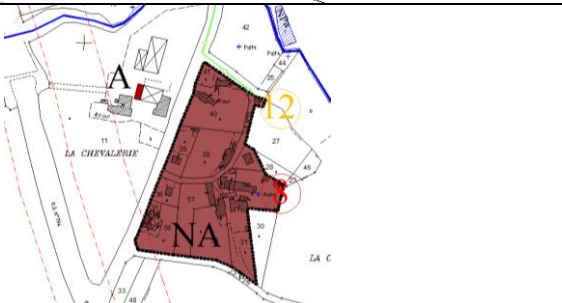

Lieu-dit	Avant modification	Après modification	Photos
La Driais			
La Heurterie			
La Heurterie			

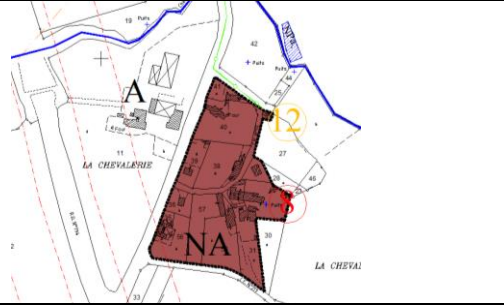
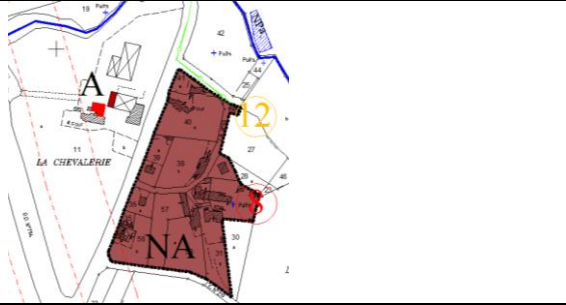

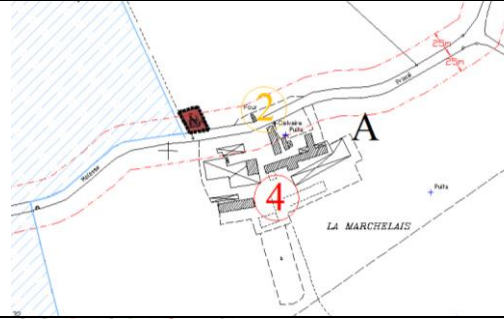
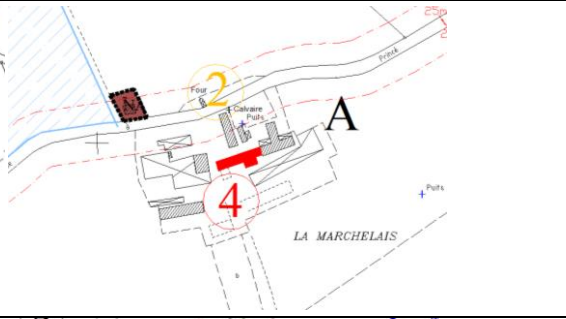


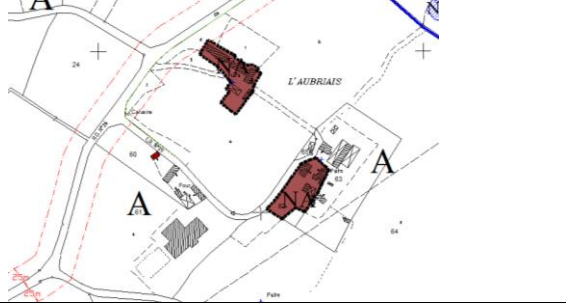

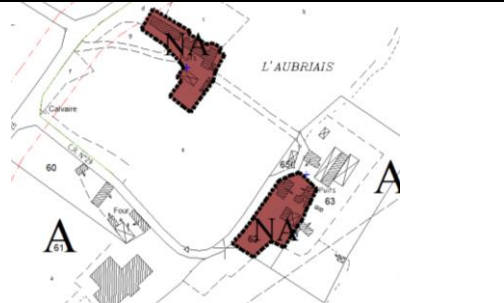


<p>La Haute Rivière</p>			
<p>La Haute Rivière</p>			
<p>La Haute Rivière</p>			
<p>La Meltais</p>			

<p>La Meltais</p>			
<p>La Meltais</p>			
<p>La Meltais</p>			
<p>La Bénerais</p>			

<p>La Bénerais</p>			
<p>La Riodais</p>			
<p>La Baudouinai</p>			
<p>La Baudouinai</p>			

<p>La Baudouinais</p>			
<p>Le Champ Richer</p>			
<p>La Chevrolais</p>			
<p>La Massonais</p>			

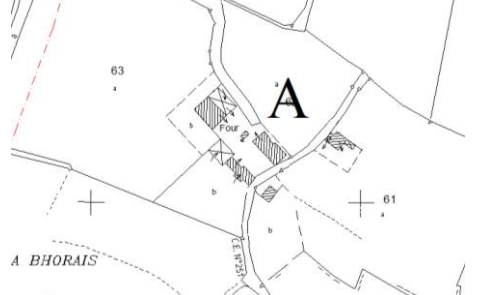


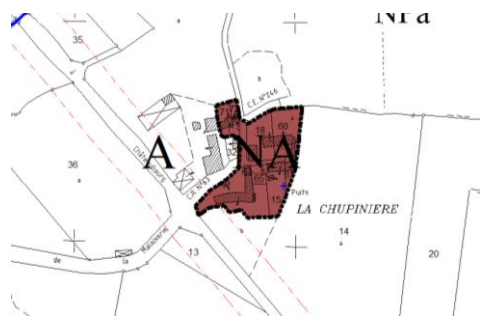
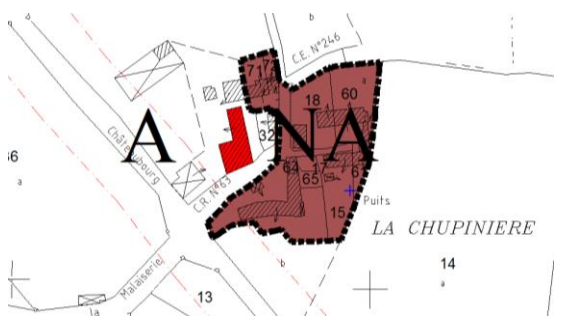

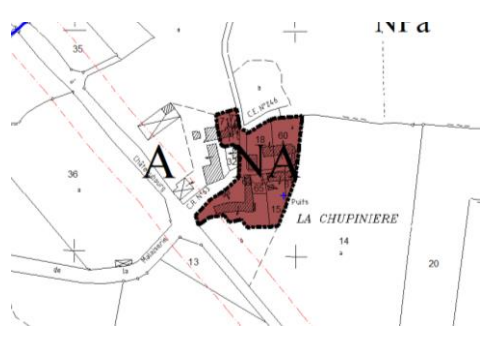
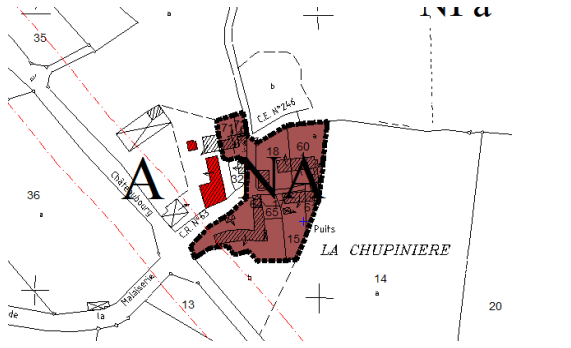

<p>Saint-Mauron</p>			
<p>Saint-Mauron</p>			
<p>Le Manoir Chesnil</p>			<p>Pas de photo</p>
<p>La Chevalerie</p>			

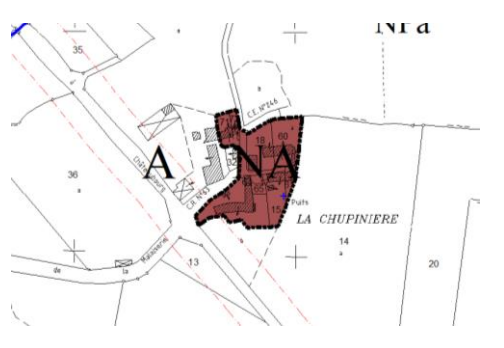
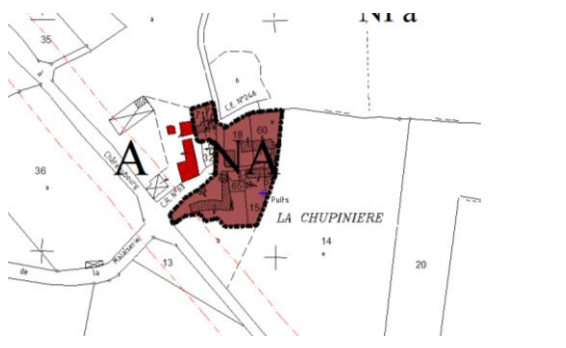

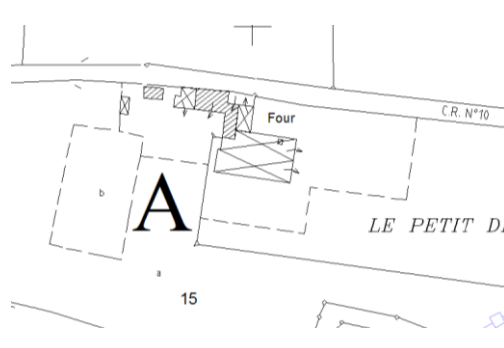
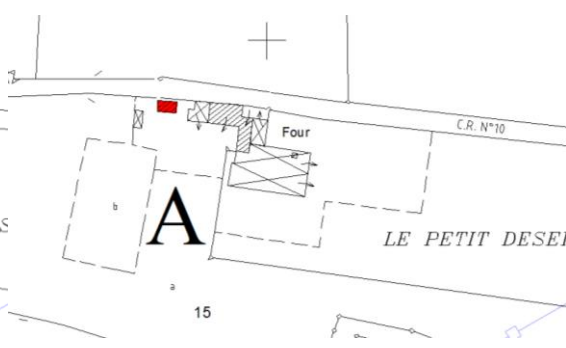

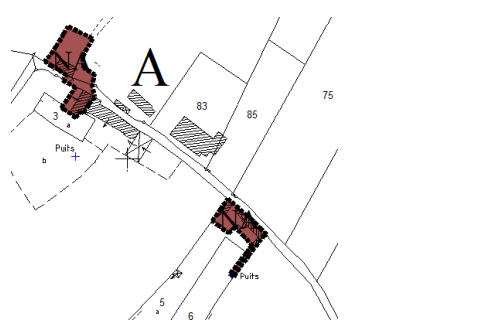
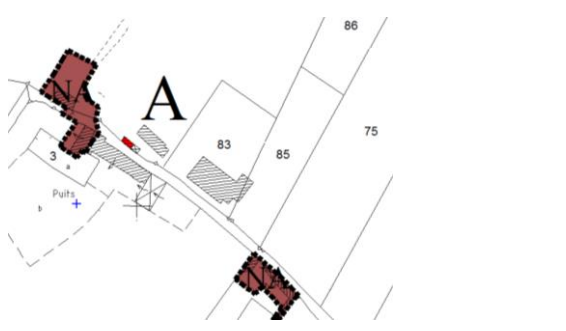

<p>La Chevalerie</p>			
<p>La Marchelais</p>			
<p>L'Aubriais</p>			
<p>L'Aubriais</p>			

L'Aubriais			
L'Aubriais			
L'Aigrière			
La Goupilière			

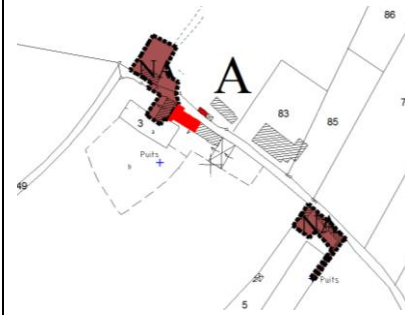
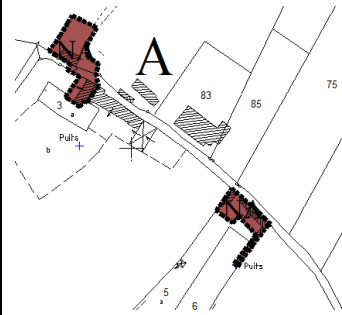
<p>La Goupilière</p>			
<p>La Hubaudière</p>			
<p>La Hubaudière</p>			
<p>La Peutelais</p>			

<p>La Peutelais</p>			
<p>L'Ortiais</p>			
<p>La Fauvelais</p>			
<p>La Bhorais</p>			

<p>La Bhorais</p>			
<p>La Chupinière</p>			
<p>La Chupinière</p>			

<p>La Chupinière</p>			
<p>Le Petit Désert</p>			
<p>La Conardais</p>			

La Conardais



4. Modification du règlement littéral

Afin d'autoriser le changement de destination des bâtis repérés aux documents graphiques du règlement, il convient de modifier l'article 2 du règlement littéral de la zone agricole (A) comme suit :

Extrait du règlement littéral du PLU (source : PLU en vigueur)

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

Sur l'ensemble de la zone, sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

3 Sur l'ensemble de la zone :

3.1 Pour les constructions :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Les installations agricoles nouvelles et leurs extensions devront être situées **à au moins 100 m de tout bâtiment accueillant une présence humaine régulière (habitation, hébergement, bureau, artisanat...) ou local appartenant à un tiers.**

Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 m de bâtiments occupés par des tiers, les extensions de ce bâti agricole ne devront pas réduire les interdistances avec les tiers. Les extensions s'effectueront à l'opposé ou de manière latérale mais ne devront pas s'effectuer face aux locaux occupés par des tiers.

La construction d'un nouveau siège d'exploitation n'est admise que si elle se situe à au moins 100m des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU.

3.2 Le changement de destination :

La restauration, l'aménagement, l'extension avec ou sans changement de destination pour les besoins de l'exploitation agricole.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent

- avoir une structure traditionnelle en bon état en pierre ou en terre
- l'essentiel des murs porteurs est encore existant

Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...)

La règle de distance de 100m ne s'applique aux changements de destination réalisés pour le logement de personnes dont la présence doit être permanente pour assurer le bon fonctionnement des exploitations. Le logement peut s'implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation mais doit être à plus de 100 mètres du bâti de l'exploitation agricole voisine.

Les activités considérées comme la diversification d'une activité agricole existante sous réserve d'être étroitement liées à l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire, sont autorisées. Elles seront implantées à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ressortant d'autres exploitations.

Sont donc autorisées les constructions nouvelles ou changement de destination au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire...)

La règle de distance des 100m ne s'applique pas non plus dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L 311.1 du code rural. Cette diversification peut ainsi s'implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation mais doit être à plus de 100 mètres du bâti occupé par des tiers.

Les changements de destination pour les activités de diversification sont autorisés.

3.3 Autres modes d'occupation ou d'utilisation du sol :

Les bâtiments annexes aux habitations existantes sont autorisés uniquement si elles sont liées à un siège agricole.

Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.

Les affouillements et exhaussements de sol, pour les constructions neuves, visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les chemins piétonniers ainsi que le mobilier urbain destiné à l'accueil et à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

Les constructions et installations ayant un rapport avec l'agriculture nécessitant une utilisation de surfaces agricoles mais ne relevant pas d'une exploitation agricole (expérimentation, recherche agronomique, enseignement agricole...)

Le règlement de l'article A2 est donc modifié comme suit :

Extrait du règlement littéral du PLU après modification

**ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A
CONDITIONS SPECIALES**

Sur l'ensemble de la zone, sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

3 Sur l'ensemble de la zone :

3.1 Pour les constructions :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Les installations agricoles nouvelles et leurs extensions devront être situées **à au moins 100 m de tout bâtiment accueillant une présence humaine régulière (habitation, hébergement, bureau, artisanat...) ou local appartenant à un tiers.**

Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 m de bâtiments occupés par des tiers, les extensions de ce bâti agricole ne devront pas réduire les interdistances avec les tiers. Les extensions s'effectueront à l'opposé ou de manière latérale mais ne devront pas s'effectuer face aux locaux occupés par des tiers.

La construction d'un nouveau siège d'exploitation n'est admise que si elle se situe à au moins 100m des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU.

3.2 Le changement de destination :

Pour les bâtiments liés à l'activité agricole :

La restauration, l'aménagement, l'extension avec ou sans changement de destination pour les besoins de l'exploitation agricole.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent

- avoir une structure traditionnelle en bon état en pierre ou en terre
- l'essentiel des murs porteurs est encore existant

Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...)

La règle de distance de 100m ne s'applique aux changements de destination réalisés pour le logement de personnes dont la présence doit être permanente pour assurer le bon fonctionnement des exploitations. Le logement peut s'implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation mais doit être à plus de 100 mètres du bâti de l'exploitation agricole voisine.

Les activités considérées comme la diversification d'une activité agricole existante sous réserve d'être étroitement liées à l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire, sont autorisées. Elles seront implantées à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ressortant d'autres exploitations.

Sont donc autorisées les constructions nouvelles ou changement de destination au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire....)

La règle de distance des 100m ne s'applique pas non plus dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L 311.1 du code rural. Cette diversification peut ainsi s'implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation mais doit être à plus de 100 mètres du bâti occupé par des tiers.

Les changements de destination pour les activités de diversification sont autorisés.

Pour les bâtiments non liés à l'activité agricole :

Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement sous réserves cumulatives :

- de préserver le caractère architectural originel (en pierre ou en terre) ;
- de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
- que l'essentiel des murs porteurs existe ;
- que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
- que l'accès à la voie ou l'emprise publique soit sécurisé ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter une distance d'éloignement de 100m par rapport aux exploitations agricoles ;
- de rester dans les volumes existants et sans extension ultérieure.

Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

3.3 Autres modes d'occupation ou d'utilisation du sol :

Les bâtiments annexes aux habitations existantes sont autorisés uniquement si elles sont liées à un siège agricole.

Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.

Les affouillements et exhaussements de sol, pour les constructions neuves, visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les chemins piétonniers ainsi que le mobilier urbain destiné à l'accueil et à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

Les constructions et installations ayant un rapport avec l'agriculture nécessitant une utilisation de surfaces agricoles mais ne relevant pas d'une exploitation agricole (expérimentation, recherche agronomique, enseignement agricole...)

L'article 3 de la zone A se verra également modifié afin d'intégrer la nécessité de mettre en place un accès à la voie ou à l'emprise publique sécurisé dans le cadre d'un changement de destination non lié à l'activité agricole afin d'assurer la sécurité des habitants et des usagers de la route.

Extrait du règlement littéral du PLU (source : PLU en vigueur)

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, sauf par les chemins d'exploitation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés, sauf par les chemins d'exploitation répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le règlement de l'article A3 est donc modifié comme suit :

Extrait du règlement littéral du PLU après modification

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, sauf par les chemins d'exploitation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole est autorisé à condition que l'accès à la voie ou l'emprise publique soit sécurisé.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés, sauf par les chemins d'exploitation répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

L'article 4 de la zone A sera aussi modifié afin d'imposer la réalisation de l'assainissement sur l'unité foncière comme préciser dans l'article A2.

Extrait du règlement littéral du PLU (source : PLU en vigueur)

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Le règlement de l'article A4 est donc modifié comme suit :

Extrait du règlement littéral du PLU après modification

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole est autorisé à condition que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

L'article 11 de la zone A se verra également modifier afin d'assurer la protection du bâti de qualité existant et de préserver ainsi le petit patrimoine rural.

Extrait du règlement littéral du PLU (source : PLU en vigueur)

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Tous les travaux qui concernent un élément du patrimoine répertorié doivent reprendre la mise en œuvre et la méthode de l'époque de la construction et conserver ou restituer dans le domaine du possible l'origine du patrimoine.

Le règlement de l'article A11 est donc modifié comme suit :

Extrait du règlement littéral du PLU après modification

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies monospécifiques de conifères seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées, celle-ci devra être convenablement entretenue.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti répertorié **au titre de la loi paysage ou pouvant faire l'objet d'un changement de destination** afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Tous les travaux qui concernent un élément du patrimoine répertorié **ou un bâti pouvant changer de destination** doivent reprendre la mise en œuvre et la méthode de l'époque de la construction et conserver ou restituer dans le domaine du possible l'origine du patrimoine.

5. Justifications et impacts de la modification simplifiée du PLU

L'impact de la présente modification simplifiée du PLU est moindre voire nul.

5.1 Environnement

LA QUALITE DE L'AIR :

Le changement de destination des constructions en zone agricole engendrera à terme une hausse de la part de la population dans l'espace agricole et donc l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre notamment en raison de l'augmentation des déplacements motorisés.

LA QUALITE DE L'EAU :

Le changement de destination des constructions repérées sur les documents graphiques du règlement n'est possible qu'à condition que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le changement de destination n'engendre pas la consommation d'espace agricole donc n'augmente pas l'imperméabilisation des sols et n'impacte donc pas l'écoulement naturel des ruissellements des eaux pluviales.

LA QUALITE DES SOLS

Le changement de destination des bâtis n'engendre pas l'imperméabilisation des sols. Il évite l'urbanisation de nouveaux espaces en encourageant la réhabilitation du bâti existant.

CONTINUITE ECOLOGIQUE ET BIODIVERSITE

Les continuités écologiques et la biodiversité ne sont pas impactées dans le cadre de la présente modification du PLU.

L'impact est nul voire positif car il évite l'étalement urbain.

5.2 Paysages

Les constructions étant déjà existantes, le changement de destination ne viendra pas impacter de manière négative le paysage rural de la commune de Livré-sur-Changeon. Au contraire, elle permettra la préservation du bâti de qualité dans l'espace agricole et contribuera à la conservation du patrimoine local et du paysage livréen.

5.3 Agriculture

Dans la mesure où les changements de destination ne peuvent compromettre l'activité agricole et doivent respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles et où le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), l'impact sur l'agriculture est nul.