

3 ZONE Ar

La zone A comporte une sous zone dénommée Ar qui correspond aux constructions sans lien avec l'activité agricole.

Seules les extensions du bâti existant, le changement de destination sont autorisées sous réserve du respect de l'activité agricole voisine et des règles édictées ci-dessous.

La zone Ar est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

ARTICLE Ar 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article Ar 2

La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue des habitations.

Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules.

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ar2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur.

L'implantation de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

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

Sont autorisées sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article.

2.1 Les constructions existantes en zone Ar

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre le bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

2.2 Le changement de destination en zone Ar

Les constructions susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :

- une structure en pierre et ou en terre
- une structure en bon état avec l'essentiel des murs porteurs
- une emprise au sol minimale de 30 m²
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations relevant d'une exploitation agricole en activité

Le terrain disposera d'une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Les bâtiments annexes construits après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être soumis au changement de destination.

2.3 Autres constructions autorisées en zone Ar

Les bâtiments annexes aux habitations sont autorisés dans les limites de l'article Ar 9 et Ar 10, ils seront implantés dans un rayon de 30 m maximum autour de l'habitation.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les piscines individuelles privées, celles-ci seront implantées à plus de 100 m de tous bâtiments et installations agricoles en activité.

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, et réalisés en constructions légères intégrées au paysage et dans les limites de l'article Ar 9 et Ar10.

ARTICLE Ar 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou ensemble de constructions 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.

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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.

ARTICLE Ar 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées 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.

Les mises aux normes des installations existantes pourront « débordés » sur la zone A voisine, notamment lorsque l'installation est située en dehors de la zone Ar.

4.2.2 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...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

4.4 Réseau incendie

Toute construction de plus de 250 m² habitable doit être assortie d'une réserve à incendie à la charge du propriétaire.

ARTICLE Ar 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE Ar 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement et ou en retrait de 1 m minimum par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers.

Dans les marges de recul, l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes pourront être autorisés.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Dans le cas de constructions contiguës construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

6 3 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum des cours d'eau identifiés aux plans de zonage.

ARTICLE Ar 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m et 3 m en cas d'ouverture(s).

7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

ARTICLE Ar 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE Ar 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 40 m².

L'emprise au sol maximale cumulée des bâtiments annexes est limitée à 60 m².

ARTICLE Ar 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction.

La hauteur maximale des bâtiments annexes aux habitations et des abris pour animaux est de 4,5 m au faîtage.

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 9 m au faîtage ou 6 m à l'égout du toit / acrotère.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE Ar 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie des couleurs, le rythme et la proportion des ouvertures, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, le dimensionnement et la composition des volumes.

11.2 La végétation

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

11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable.

En limite séparative, la hauteur maximale de la clôture sera 2 m.

En front de rue, la hauteur maximale de la clôture sera 1.70 m.

L'utilisation de béton non enduits et de plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

11.4 Bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Le bâti repéré aux plans de zonage est protégé au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les caractéristiques ne seront pas dénaturées et les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

Les monuments identifiés au PLU au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU sont soumis au permis de démolir.

11.5 Bâti ancien (petit patrimoine, bâti vernaculaire en pierre antérieur au XX siècle)

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine en pierre est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques (volume, équilibre entre les pleins et les vides...) de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux issus du changement de destination doivent concourir à la valorisation du bâti, viser la conservation des caractéristiques patrimoniales, la volumétrie du bâti sera gardée.

ARTICLE Ar 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle habitation issue d'un changement de destination, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement sur la parcelle, garage compris.

ARTICLE Ar 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.
Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE Ar 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ARTICLE Ar 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de techniques ou matériaux visant aux économies d'énergie devra être employée en tenant compte de la proximité du voisinage.

Le voisinage ne devra pas être impacté par les éventuelles nuisances liées à l'utilisation de ces techniques (pompes à chaleur...).

ARTICLE Ar 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière