MAIRIE DE MINIAC - MORVAN

DÉPARTEMENT d'ILLE-et-VILAINE - 35540

Tél. : 02 99 58 51 77
Fax : 02 99 58 03 55

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MINIAC-MORVAN

IV. PIECES REGLEMENTAIRES

1. REGLEMENT ECRIT

Projet arrêté en date du : 02/05/2023

Enquête publique du 08/09/2023 au 12//10/2023

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du : 29/01/2024

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

A et Aa

Définition (extrait du rapport de présentation)

Les **zone A** et **Aa** couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser. Elles ont ainsi vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité de ces espaces. Les zones Aa se démarquent à travers une protection plus stricte visant à garantir l'intégrité paysagère des parties du territoire concerné.

Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, quoique situées au sein d'une zone agricole, peuvent évoluer dans les conditions du règlement.



L'essentiel des destinations et sous-destinations en zones A

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE					
Sous-destination	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Rappel : Chaque zone est concernée par les dispositions générales inscrites en première partie du règlement.

Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	**En zone A uniquement**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	• **En zone A et Aa**, les locaux techniques ou installations d'intérêt public, à l'exception des installations et constructions photovoltaïques au sol, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • **En zone A uniquement**, les logements de fonction liés et nécessaires à une exploitation agricole, en respectant les conditions suivantes : – Un seul logement de fonction est autorisé par exploitation – La nature de l'activité agricole et son importance doivent justifier une présence permanente; – l'existence de bâtiments d'exploitation est un préalable nécessaire à la construction d'un logement de fonction ; – un seul logement de fonction est autorisé par exploitation ; – le logement de fonction doit dans la mesure du possible être attenant à un bâtiment de l'exploitation. À défaut, une distance de 75 mètres sera tolérée ; – La surface du logement de fonction ne peut excéder 30m² d'emprise au sol. • Dans le cadre du changement de destination de constructions existantes identifiées au plan de zonage au titre du L151-11 du code de l'urbanisme, sont autorisées les sous-destination suivantes : – Logement (intégrant gîtes et chambres d'hôte) – Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • **En zone A uniquement**, l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Article A2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent. Sont interdits : • Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • Le stockage à l'air libre de véhicules, matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, • Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
Changement de destination des bâtiments identifiés	Les bâtiments repérés au sein du règlement graphique 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. La distance d'un bâtiment agricole d'une exploitation en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans est de 100 mètres. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cet avis vaudra aussi pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au

	conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans le cadre d'une diversification d'une activité agricole
Extension des bâtiments existants	Les bâtiments d'habitation et ceux autorisés au changement de destination peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les principes décrits en A 4.

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle	Sans objet.
Mixité sociale	Sans objet.

Chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... Les éléments de modénatures, les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Emprise au sol	La surface de nouvelles constructions à vocation de logement de fonction agricole est limitée à 30m² de surface de plancher. Pour les bâtiments à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, il est autorisé sein de l'unité foncière de la propriété, sans création de nouveau logement, la construction d'extensions, d'annexes ou de piscines dans une enveloppe maximum de 60m² Ces éléments pourront s'implanter dans une limite de 20 mètres de la construction principale. Les logements agricoles de fonction ne bénéficient pas de ces possibilités d'extension et d'annexe. Les constructions faisant l'objet d'un changement de destination vers du logement ne peuvent pas prétendre à une extension simultanée.
Hauteur des constructions	Pour les constructions à destination agricole, la hauteur maximale n'est pas règlementée. La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder R+1+comble. Toutefois, les extensions pourront atteindre la hauteur du bâtiment jouxté. Pour les annexes closes et couvertes la hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage. Les annexes dédiées au stationnement de véhicules hauts (camping-car) pourront accorder leur hauteur en harmonie avec celle de la construction principale.
Implantation par rapport à l'alignement	Les bâtiments autre que la vocation agricole devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait d'au moins un mètre. Les bâtiments agricoles auront un recul d'au moins 5 mètres. Toutefois pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Pour les constructions agricoles, un recul minimal de 10 mètres est imposé vis-à-vis des limites de parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Dans les autres cas, lorsque l'implantation ne se fait pas en limite, un recul de 3 mètres minimum est imposé par rapport à la limite séparative.

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Les constructions veilleront à s'implanter dans le respect de la pente naturelle du terrain. Dans le cas de plusieurs bâtiment, une implantation regroupée est souhaitée en veillant, dans la mesure du possible, à se rattacher aux éléments existant qui structurent le paysage (murets, bocages chemins...) L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes, des ouvertures et des couleurs. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement, ...). Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes. les antennes, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. En parement extérieur, ou en clôture, l'emploi brut (sans enduit) de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...) est interdit. Les boîtiers de climatisation ou de pompe à chaleur seront non visibles de l'espace public et éloignés des ouvrants des voisins. Ils devront être indiqués sur les plans dès la phase du permis de construire. **Les toitures** Les constructions agricoles ne sont pas concernées par les dispositions qui suivent. Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (40 à 50°) sur au moins 50% de la surface bâtie Dans tous les cas, l'orientation de la toiture devra privilégier l'implantation de dispositifs photovoltaïque ou de production d'eau chaude. Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées pour l'ensemble du bâti uniquement pour les constructions de plain-pied. La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Les toitures des annexes et des extensions devront, dans la mesure du possible, s'accorder avec celle du bâti principal. **Les clôtures** les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage rural. Elles doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace public. Les principes esthétiques des clôtures sont exprimés dans l'OAP thématique « clôture et ambiance urbaine ». Les parpaings apparents et les bâches plastiques sont strictement interdites. La hauteur des clôtures est limitée à : • 2 mètres lorsqu'elles sont végétales, • 1,8 mètre lorsqu'elles sont constituées de grillage doublé d'une haie vive, de bois tressé, de panneaux de brandes, • Les parties maçonnées ne doivent pas dépasser 1,2 mètre.
Performances énergétiques et environnementales	Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments agricoles nouveaux devront intégrer la possibilité d'installation de production d'énergie renouvelable en favorisant une exposition des toitures au Sud. Ces dispositions devront néanmoins s'inscrire en cohérence avec les exigences du bien-être animal notamment sur des critères de bonne ventilation des bâtiments d'élevage. Conformément à l'article **L111-16** du code de l'urbanisme, les projets de construction devront veiller à la bonne intégration paysagère et patrimoniale des dispositifs de production d'énergie renouvelable. L'usage de matériaux traditionnels et locaux sont privilégiés de manière à lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation	Dans les secteurs définis comme risque de submersion de barrage, la construction d'un logement lié au besoin d'une exploitation devra intégrer une surélévation nécessaire.

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	• Les aménagements extérieurs devront prévoir au minimum de 80% d'espace perméables sur la parcelle • Les espaces de stationnement créés devront être conçus en revêtements perméables
Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour tout projet de plantation, il conviendra de se reporter à la liste des espèces recommandées et interdites disponible en annexe du règlement
Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Les mesures à prendre en compte sont définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue dans la section « nature en ville » notamment concernant la perméabilité des clôtures pour la faune.

Article A7 : Stationnement

	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones »

Chapitre III - Équipement et réseaux

Article A8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains	Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A9 : Desserte par les réseaux

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Les eaux de pluie doivent être en priorité gérées au sein même de la parcelle afin d'en limiter au maximum le rejet dans le milieu. Cette disposition s'applique aussi dans le cadre d'une desserte du réseau de collecte des eaux pluviales où le raccordement reste facultatif. La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie est imposé pour toute nouvelle construction.
Réseau d'eau potable	Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le creusement de puits ou forage est autorisé pour un usage non domestique. Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une disconnexion totale des réseaux doit être mise en place.
Réseau d'eaux usées	Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées, s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre

	définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol. Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.
Autres réseaux	Pour toute construction ou installation nouvelle, en dehors des emprises publiques, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les extensions de réseaux sur le domaine public doivent être réalisés en souterrain. En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique....) soient surélevés. La limitation de l'impact de l'éclairage public s'inscrit dans une volonté de préservation de la trame noire. Les impératifs en terme d'éclairage sont intégrés à l'OAP thématique "trame noire".