

7c

## LANVALLAY

### PLAN LOCAL D'URBANISME

Repérage du bâti agricole de la zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination



21 Bld Franklin Roosevelt  
CS 33105  
35031 RENNES CEDEX  
02 99 22 78 00 Tel  
02 99 22 78 01 Fax  
Em:atcanal@wanadoo.fr

*atelier du*

**CANAL**

Décembre 2006

## Introduction

Les élus de Lanvallay ont pour objectif de préserver et de valoriser l'ensemble des ressources patrimoniales de la commune. Ces éléments patrimoniaux sont naturels (vallée de la Rance, forêt de Coetquen, paysage rural de la commune), mais aussi urbains, à savoir **le bâti ancien de la commune. Il se présente sous deux formes :**

- **aggloméré**, en noyaux urbains plus ou moins denses : ce sont les villages historiques de Lanvallay, sur lesquels se sont greffées des zones d'habitat récent. Ce bâti est en grande majorité à usage d'habitation.
- **isolé** dans l'espace rural : ce sont les anciennes fermes, dont certaines sont toujours en activité. Le bâti est alors de deux types : bâti d'habitation (souvent des longères) et bâti agricole (grange, cellier, ...).

Afin de préserver ce patrimoine bâti ancien, les élus souhaitent instaurer des règles d'urbanisme permettant sa valorisation. Ceci nécessite d'autoriser l'aménagement de ces constructions pour en faire des logements confortables, adaptés aux besoins actuels.

Cet objectif est facilement transcrit **dans les zones agglomérées**, où la réglementation favorise la rénovation de ces constructions, tout en assurant une insertion réussie dans le tissu ancien homogène (règles de prospect sur les hauteurs ou les implantations) et la préservation de la valeur architecturale intrinsèque de la construction (article 11 du règlement).

**Dans les espaces ruraux**, il convient de dissocier les entités bâties toujours liées à l'activité agricole des autres. Lorsque des constructions sont **occupées par des tiers à l'activité agricole**, les élus souhaitent autoriser l'amélioration du logement existant (par des extensions par exemple), mais aussi la transformation du bâti présentant une valeur patrimoniale réelle. Cette valeur est bien souvent liée aux matériaux utilisés pour la construction, à savoir la pierre. La réglementation du PLU autorise donc les rénovations et changements de destination dans l'espace rural, à conditions de préserver le caractère architectural originel de la construction, et de rester dans le volume initial de la construction.

**Pour le bâti ancien situé à l'intérieur des exploitations agricoles actuelles** classées en zone A, la réglementation impose que toute évolution du bâti existant soit nécessaire à l'activité agricole. Cette protection, justifiée pendant la vie de l'exploitation, devient bloquante à la cessation de l'activité. Le bâti agricole ancien perd toute possibilité d'évolution si cette cessation se produit durant la phase d'application du PLU, à savoir une période de 10 ans environ (2005-2015).

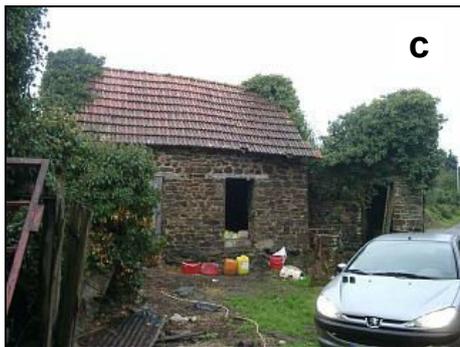
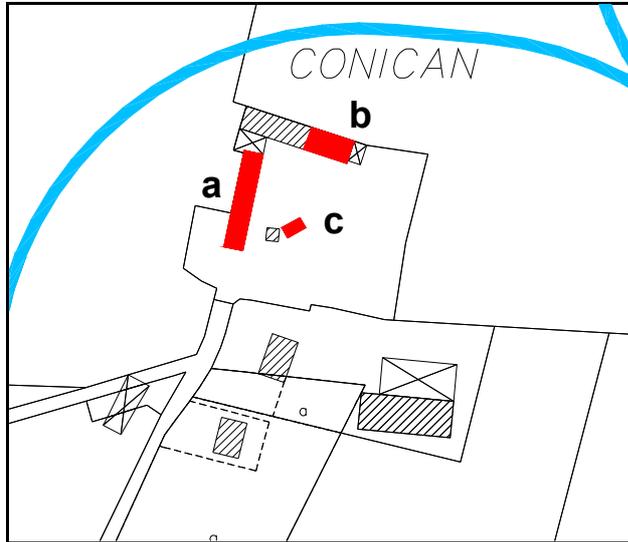
Afin d'assouplir cette réglementation, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 insère un nouvel article dans le code de l'urbanisme L. 123-3-1 ainsi rédigé : *« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »*

En outre l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme prévoit qu'un PLU peut : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

Dans le cadre de la révision du PLU, les élus ont souhaité réaliser un inventaire du bâti patrimonial dans les exploitations. Les visites de site ont permis d'affiner cette notion d'intérêt patrimonial. Le critère retenu a été celui des matériaux, à savoir la pierre pour les murs extérieurs et l'ardoise ou parfois la tuile pour la toiture. Le critère de la surface des bâtiments actuels n'est pas pertinent, puisque les petites constructions se trouvent systématiquement situées dans l'enceinte des fermes, elles participent donc harmonieusement à un ensemble bâti de qualité. Elles peuvent donc être réhabilitées en logements annexes en relation directe avec le foyer principal tout proche. Le PLU autorise donc le changement de destination sur l'ensemble du bâti repéré dans ces fiches, à la condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. Ainsi ce changement de destination ne peut se réaliser qu'après la cessation de l'activité sur l'exploitation.

# 1 : adresse : CONICAN

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



### Bâtiment a:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	142 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

### Bâtiment b:

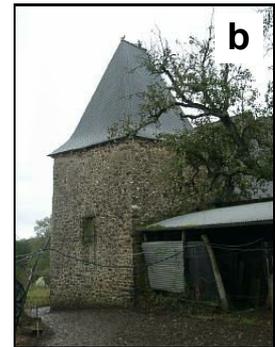
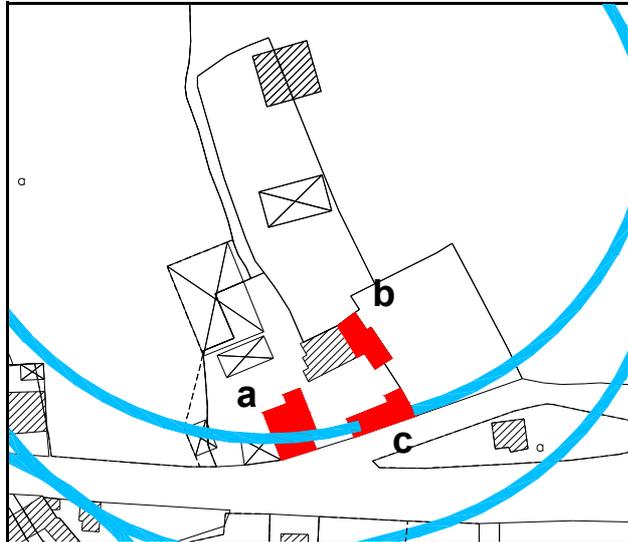
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	78 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

### Bâtiment c:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, tuiles
Emprise au sol	18 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

# 2 : adresse : SAINT PIAT

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



## Bâtiment a:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	210 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

## Bâtiment b:

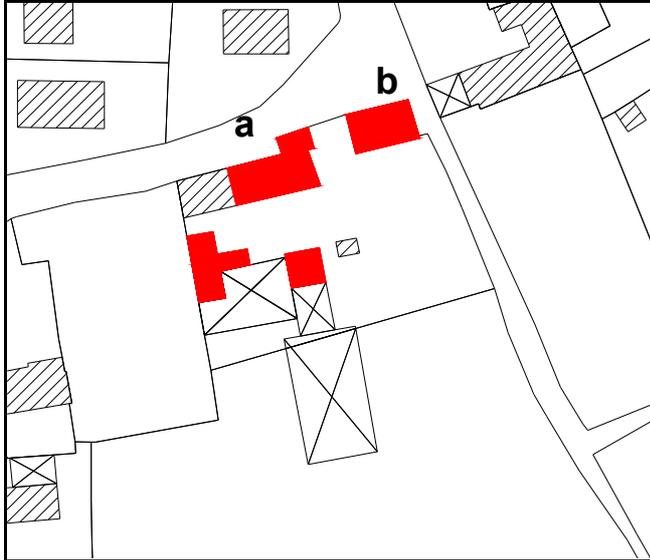
Volumétrie	R+1+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	120 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

## Bâtiment c:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	136 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

# 3 : adresse : SAINT PIAT

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



## Bâtiment a:

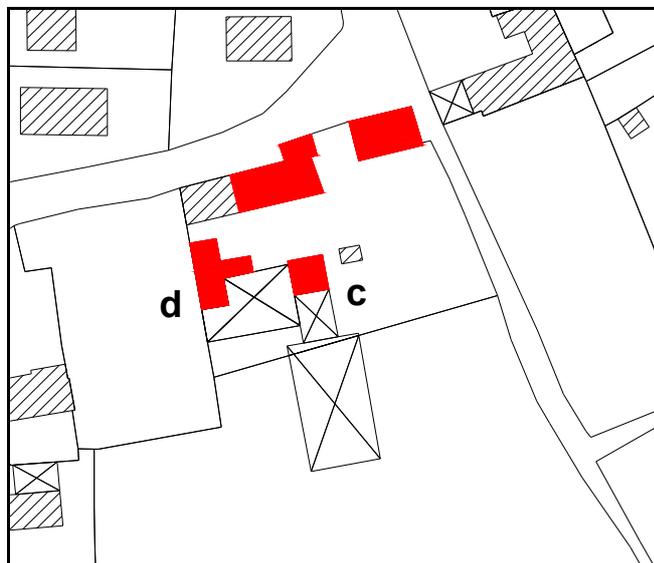
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierres, tôle	
Emprise au sol	125 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	oui	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

## Bâtiment b:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierres, tôle	
Emprise au sol	84 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

# 3bis : adresse : SAINT PIAT

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



## Bâtiment c:

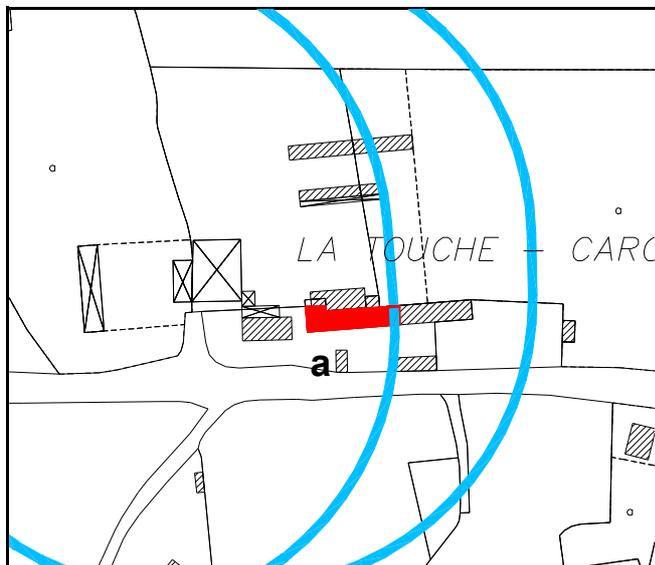
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, tôle
Emprise au sol	40 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

## Bâtiment d:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, tôle
Emprise au sol	75 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

# 4 : adresse : LA TOUCHE CARCOUET

localisation (plan)	photo
---------------------	-------

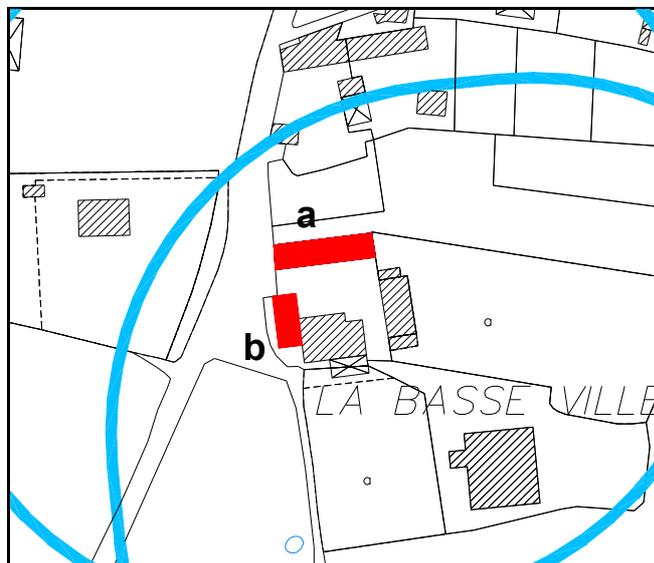


**Bâtiment a:**

<b>Volumétrie</b>	R+1+C	<b>Nature des matériaux</b>	Pierre, ardoises
<b>Emprise au sol</b>	230 m <sup>2</sup>	<b>En continuité de la partie habitable existante</b>	<b>oui</b>
<b>Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination</b>		<b>oui</b>	

# 5 : adresse : LA BASSE VILLE ARAIS

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



## Bâtiment a:

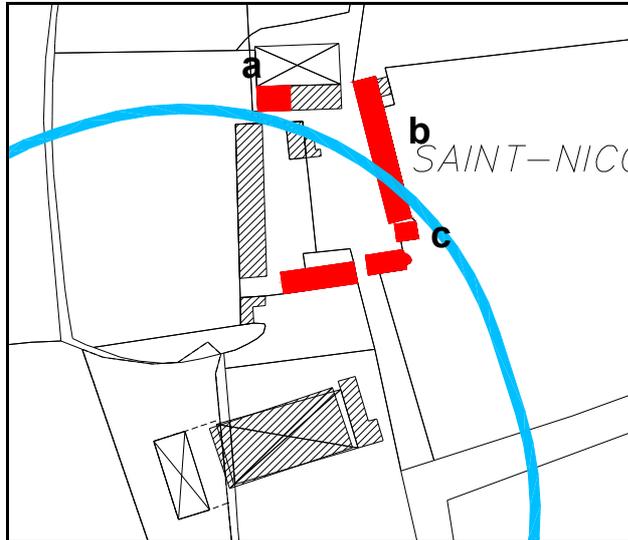
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	200 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

## Bâtiment b:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	100 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

# 6 : adresse : SAINT NICOLAS

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



## Bâtiment a:

Volumétrie	R+1+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	80 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

## Bâtiment b:

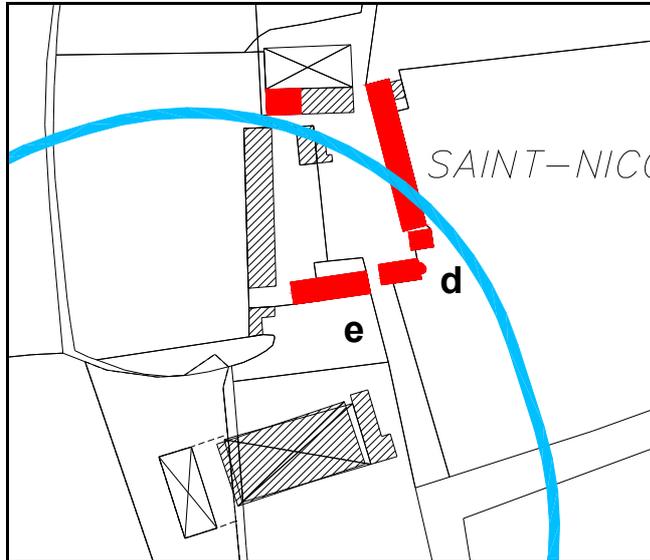
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	320 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

## Bâtiment c:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	36 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

# 6bis : adresse : SAINT NICOLAS

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



## Bâtiment d:

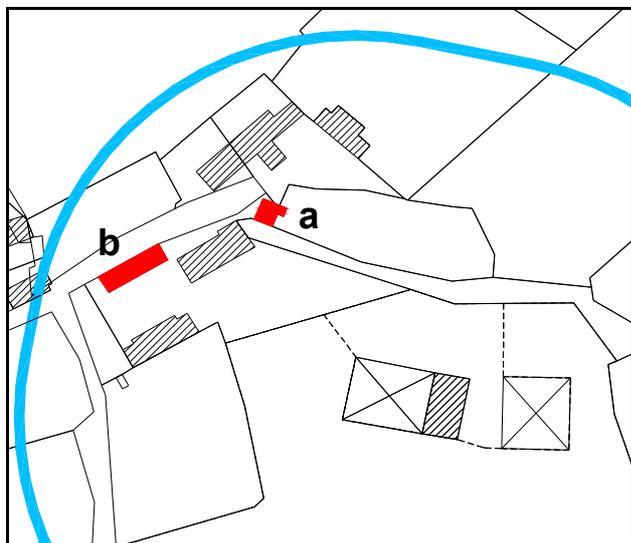
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierres, ardoises
Emprise au sol	78 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

## Bâtiment e:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierres, ardoises
Emprise au sol	150 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

# 7 : adresse : LA VILLE AMELINE

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



## Bâtiment a :

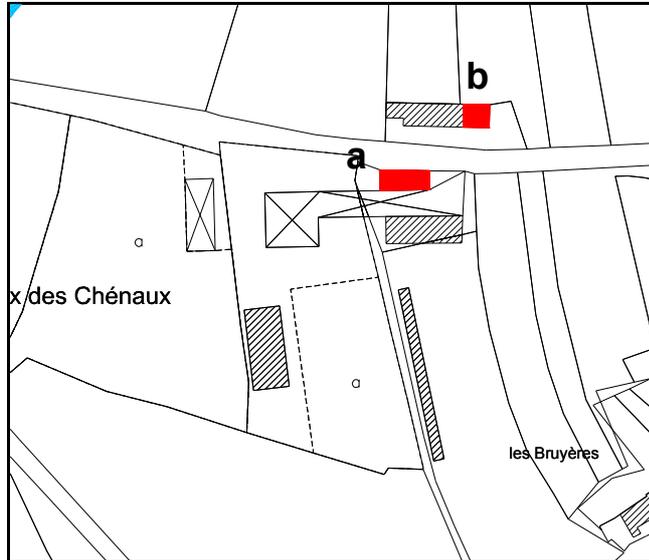
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierres, bac acier
Emprise au sol	46 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

## Bâtiment b :

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierres, ardoises
Emprise au sol	120 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

# 8 : adresse : LA BUTTAINE

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



## Bâtiment a:

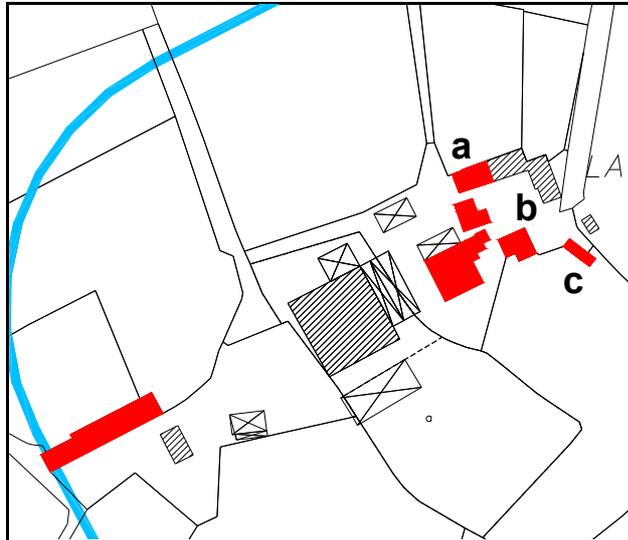
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise.
Emprise au sol	120 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

## Bâtiment b:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise.
Emprise au sol	72 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

# 9 : adresse : LA VILLE ORIS

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



## Bâtiment a:

Volumétrie	R+1+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	100 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

## Bâtiment b:

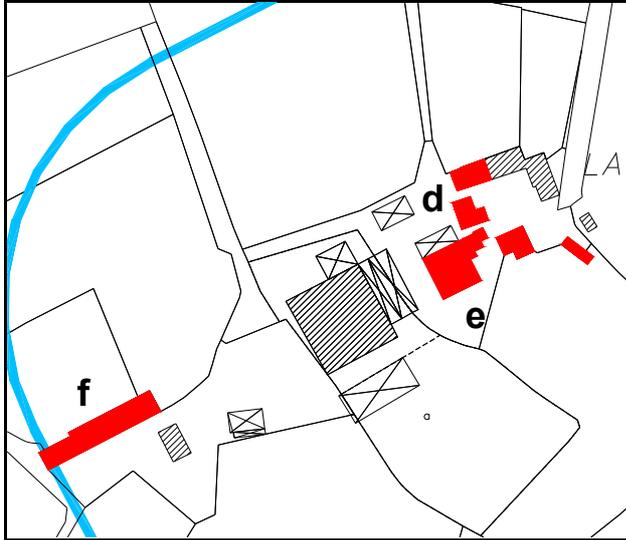
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	96 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

## Bâtiment c:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises
Emprise au sol	43 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

# 9bis : adresse : LA VILLE ORIS

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



## Bâtiment d:

Volumétrie	R+1+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises	
Emprise au sol	90 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

## Bâtiment e:

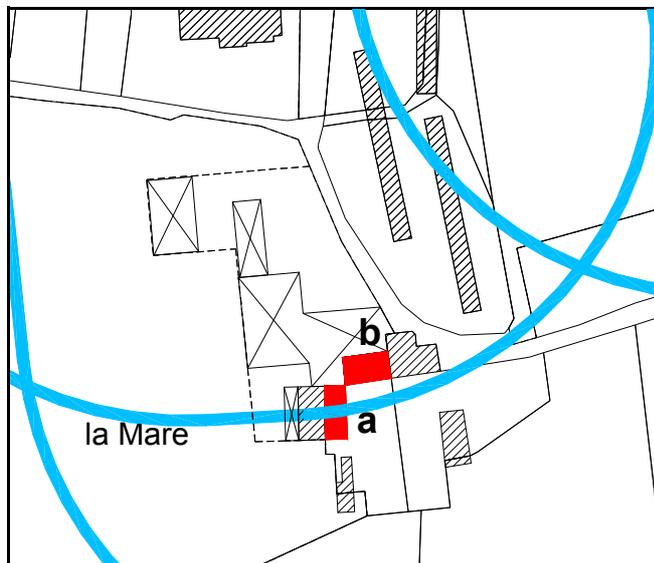
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises	
Emprise au sol	310 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

## Bâtiment f:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises	
Emprise au sol	380 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

# 10 : adresse : LA MARE

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



## Bâtiment a:

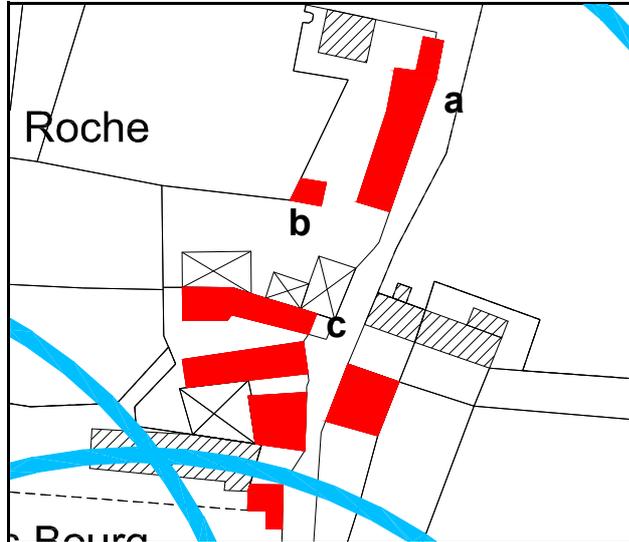
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise.
Emprise au sol	84 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

## Bâtiment b:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise.
Emprise au sol	92 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

# 11 : adresse : LA ROCHE

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



## Bâtiment a:

Volumétrie	R+1+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises	
Emprise au sol	225 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	oui	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

## Bâtiment b:

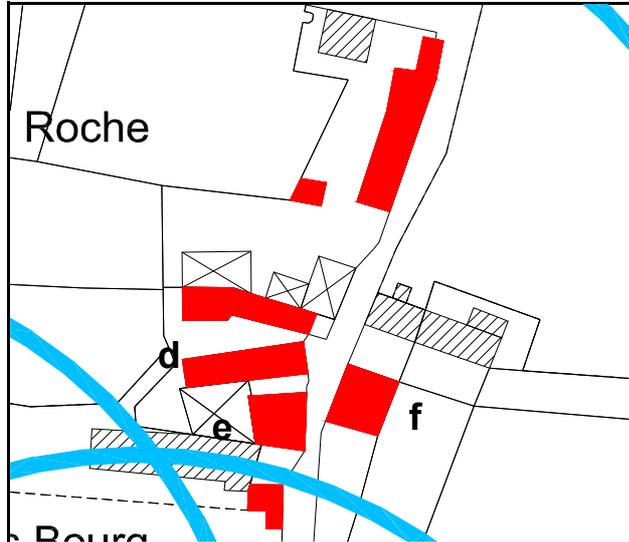
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises	
Emprise au sol	26 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

## Bâtiment c:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises	
Emprise au sol	138 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

# 11bis : adresse : LA ROCHE

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



## Bâtiment d:

Volumétrie	R+1+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises	
Emprise au sol	141 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

## Bâtiment e:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises	
Emprise au sol	110 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

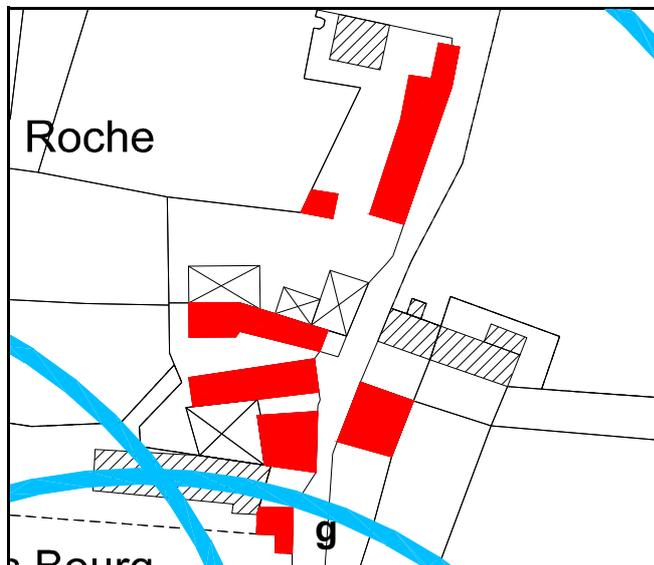
## Bâtiment f:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoises	
Emprise au sol	123 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	

# 11ter

 : adresse : LA ROCHE

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



## Bâtiment g:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise.	
Emprise au sol	45 m <sup>2</sup>	En continuité de la partie habitable existante	non	
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui	