

# ZONE A

## Article A 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux liés à l'exploitation agricole, horticole et maraîchère, ou considérés comme leur prolongement ou autres que ceux visés à l'article A 2.
- 2 A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.), les constructions, ouvrages ou travaux interdits, au titre dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

## Article A 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1 – Constructions nouvelles

**1.1 Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et piscines**, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, dans la mesure où il n'existe pas de logement sur l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soient réunies :

- se situer à plus de **100** mètres des bâtiments agricoles<sup>1</sup> d'une autre exploitation et à moins de **50** mètres des bâtiments agricoles<sup>2</sup> de l'exploitation concernée,
- réaliser un seul logement dont l'emprise au sol ne dépasse pas **150 m<sup>2</sup>**,
- que l'exploitation soit en activité.

**1.2 Les constructions, ouvrages ou travaux** lorsqu'il s'agit de créer une activité considérée comme le prolongement<sup>3</sup> de l'activité de l'exploitation agricole à l'exception des constructions affectées à l'hébergement.

**1.3 Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques** liés aux différents réseaux, voirie et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

---

<sup>1</sup> Les bâtiments agricoles concernés sont ceux soumis à déclaration ou autorisation au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Les bâtiments à usage de stockage de matériels ou d'habitation par exemple ne sont pas concernés par cette disposition.

<sup>2</sup> Cf. définition précédente

<sup>3</sup> Sont réputées agricoles, au sens de l'article L. 311-1 du Code rural (modifié par Ordonnance n°2005-1127 du 8 septembre 2005), toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

En ce qui concerne la notion de prolongement de l'acte de production, sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.



**1.4 La construction d'un ou plusieurs garages** en annexe à l'habitation existante, dans les limites définies à l'article A9.

## **2. Constructions existantes situées dans un siège d'exploitation agricole en activité, identifiées ou non au patrimoine bâti d'intérêt local**

**2.1 Les travaux d'aménagement et de remise en état, ainsi que l'extension, des constructions existantes**, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, dans les limites définies à l'article A9.

**2.2 Les travaux d'aménagement, de remise en état, de changement de destination des constructions existantes, ainsi que leur extension**, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation, et lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, dans les limites définies à l'article A9.

## **3 – Constructions existantes situées dans un siège d'exploitation agricole dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans**

### **3.1 Constructions existantes identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local**

#### **3.1.1 Les travaux d'aménagement et de remise en état de ces constructions.**

**3.1.2 Le changement de destination sans extension de ces constructions** vers les destinations suivantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation :

- l'habitation ;
- une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole ;
- une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée ;
- les services liés à l'agriculture ou à l'environnement ;
- les commerces liés à l'agriculture ;
- les activités tertiaires et de service :
  - l'artisanat d'art, les commerces de brocante, activités artistiques et culturelles ou activités liées à l'environnement,
  - la restauration,
  - les équipements collectifs d'intérêt général ;
  - Les activités de stockage et de gardiennage à condition de ne pas générer de nuisances.

Le changement de destination des constructions est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

**3.1.3 L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012)**, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation, et dans les limites définies à l'article A9.

### **3.2 Constructions existantes non identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local**

#### **3.2.1 Les travaux d'aménagement et de remise en état de ces constructions existantes.**

**3.2.2 Les travaux de changement de destination de ces constructions, ainsi que leur extension**, sous réserve qu'elles se situent à plus de **100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation, et lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, dans les limites définies à l'article A9.

#### **4 – Autres utilisations du sol**

##### **4.1** Les installations classées liées :

- aux activités agricoles,
- aux équipements techniques liés aux différents réseaux (déchets, assainissement,...).

##### **4.2** Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole

##### **4.3** Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

#### **5 – Périmètres de servitudes**

##### **5.1** Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

##### **5.2** A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

##### **5.3** A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

##### **5.4** A l'intérieur du périmètre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Rennes / St Jacques, les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « Plan d'Exposition au Bruit »).

## **Article A 3**

---

### **Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public**

#### **1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.
- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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 et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
- Aucun accès ne pourra être autorisé :
  - sur les voies publiques ayant le statut de route express en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
  - à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles, celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

## Article A 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

#### 1 – Conditions de desserte des terrains en eau

##### 1.1. 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 et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable".

##### 1.2. Autre type d'alimentation en eau

L'alimentation individuelle peut être autorisée dans le respect des règles d'hygiène en vigueur.

#### 2 – Assainissement

##### 2.1. Eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire à l'exception des constructions annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

##### 2.2. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### Dispositifs provisoires :

Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

##### **2.3. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

#### **3 – Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### **4 - Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet, dans le respect des préconisations techniques de la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

## Article A 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

## Article A 6

---

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;

#### 1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 mètres par rapport à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul\* ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20** mètre ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la construction d'annexes.

#### 2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **3 mètres par rapport à l'alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée) dans le cas contraire, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul\* ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre **0 et 3 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20** mètre ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;

- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la construction d'annexes.

### 3 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10** mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul\* ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Cette distance est portée à **35** mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

### 4 – Voies ferrées

Lorsqu'une marge de recul\* est figurée par une ligne tiretée au règlement graphique, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

Dans le cas contraire, les constructions devront être implantées à une distance minimale de **5** mètres de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à **2** mètres.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

## Article A 7

---

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de distance ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas **0,60** mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction
- pour les installations nécessaires aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance au moins égale à **5 m**. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Une implantation entre **0 et 5** mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètres ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) qui ne respecte pas les règles définies ci-dessus : si elle est limitée à **20 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol et réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite latérale ;
- la construction d'annexes.

## Article A 8

---

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## Article A 9

---

## Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions à usage agricole et les équipements techniques liés aux différents réseaux.

- Constructions nouvelles :  
Il n'est pas fixé de règle particulière, à l'exception de la construction de garages en annexe à l'habitation principale qui est limitée à **40 m<sup>2</sup>** d'emprise.
- Extension des constructions à usage d'habitation existantes :  
L'extension des constructions à usage d'habitation identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local, prévue aux articles **2.1, 2.2 et 3.1.3**, est limitée à **40 m<sup>2</sup>** et ne peut conduire à une emprise totale de la construction à usage d'habitation, supérieure à **200 m<sup>2</sup>** après extension.  
L'extension des constructions à usage d'habitation non identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local, prévue aux articles **2.1, 2.2 et 3.2.2**, ne peut conduire à une emprise totale de la construction à usage d'habitation, supérieure à **150 m<sup>2</sup>** après extension.
- L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est pas réglementée.

## Article A 10

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ou parties de construction se calcule à partir du terrain naturel avant travaux. Elle est déterminée par l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale de façade,
- d'une hauteur maximale des constructions.

#### 1 – Constructions nouvelles et existantes

La hauteur de tous les plans de façades se mesure ainsi :

- à partir du niveau du terrain naturel avant travaux au droit de la construction,
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Hauteur maximale des façades (\*) : **7 mètres**.

Hauteur maximale des constructions (\*) : **12 mètres**.

Au-delà de la hauteur maximale des façades, les constructions s'inscrivent dans un volume à **45°** à l'exception des murs-pignons. Le volume défini ci-avant n'inclut pas les lucarnes, les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles ainsi que les éléments architecturaux(\*) et installations techniques (silos, élévateurs, etc.).

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) dans la limite de **0,30** mètre.

- La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, etc.) et des équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée.
- Une hauteur minimale peut être imposée pour l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou dans un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble

#### 2 – Constructions identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local

L'extension des constructions s'effectue dans le prolongement des gabarits des constructions existantes. Le volume n'inclut pas les lucarnes, les saillies traditionnelles ainsi que les éléments architecturaux.

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.



## Article A 11

---

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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».

#### **1 – Aspect extérieur des constructions**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans le site au regard notamment des constructions avoisinantes et de la végétation existante.

##### **▪ Façades**

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

##### **▪ Toitures**

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires ou photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

##### **▪ Matériaux**

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet. Les toitures végétalisées sont autorisées.

##### **▪ Ravalement**

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades et leur impact dans l'environnement du projet.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

#### **2 - Constructions identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local**

Les règles relatives aux constructions identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local au titre de l'article L.123-1-5 III 2° sont précisées dans l'annexe 5.

### 3 – Aménagement des abords des constructions

#### ■3.1 Clôtures (à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole)

En fonction des caractéristiques des voies, des clôtures peuvent être édifiées :

- à l'alignement des voies publiques ou en limite d'un emplacement réservé, d'une servitude de localisation(\*) ou, à défaut, en limite des domaines public et privé ;
- en limite de l'emprise de la voie privée.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex. : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à 2 mètres.

Les clôtures séparatives entre propriétés sont réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

#### 3.2 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

#### 3.3 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent 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.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

## Article A 12

---

### Stationnement

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## Article A 13

---

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

#### 1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres\*

Le projet développe une composition paysagère qui s'articule avec la trame arborée du secteur. Il conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes, les arbres supprimés étant remplacés.

#### 2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Des plantations arbustives ou arborées doivent être implantées autour des bâtiments d'exploitation agricole, des aires de stockage ou techniques, à l'exception des circulations, en vue de favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement et délimiter les espaces de stockage ou aires techniques.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés.

Les arbres supprimés sont remplacés.

L'insertion paysagère des équipements techniques liés aux différents réseaux doit être assurée par le maintien des plantations existantes, dans la mesure du possible, la réalisation de plantations arbustives ou arborées.

### **3 – Patrimoine bâti d'intérêt local**

Les compositions végétales en rapport avec l'organisation générale du bâti sont préservées.

## **Article A 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.