commune de BOUVRON

# P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

# BOUVRON

## REGLEMENT 3

**Copie conforme au dossier approuvé par délibération du conseil communautaire en date du mercredi 25 septembre 2019 :**

**le Président**

| | |
|---|---|
| **PROJET ARRÊTE** | **07 juillet 2004** |
| **APPROBATION** | **23 mai 2005** |
| **MODIFICATION** | **09.12.2005 - 06.10.2008 - 09.09.2013 - 04.11.2013 - 22.03.2016 - 08.11.2016 - 26.03.2018 - 23.01.2019** |


ÉTUDE RÉALISÉE PAR

**patrick kermarrec architecte**
9, rue Chateaubriand
44000 NANTES
Tel: 07 89 82 33 03
kermarrec.archi@orange.fr

**Communauté de Communes de la Région de Blain**
1 avenue de la Gare BP 29
44130 BLAIN
Tel : 02 40 79 09 92
accueil@cc-regionblain.fr

**SOMMAIRE**


**TITRE I**
**DISPOSITIONS GENERALES**

SOUS-TITRE I : Dispositions générales administratives et réglementaires
SOUS-TITRE II : Dispositions générales techniques

_____

**TITRE II**
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

Chapitre I règlement applicable à la zone U
Chapitre II règlement applicable à la zone Ue
Chapitre III règlement applicable à la zone 1AU
Chapitre IV règlement applicable à la zone 2AU
Chapitre V règlement applicable à la zone A
Chapitre VI règlement applicable à la zone N

_____

**ANNEXES**

Annexe 1 article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques – angle de 2 voies
Annexe 2a article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives – toutes zones
Annexe 2b article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives – zones U, Nh et Nhr
Annexe 3 article 8 : implantation des constructions sur une même propriété
Annexe 4 article 10 : hauteur - hauteurs absolues – toutes zones
Annexe 5 article 11 : aspect extérieur - recommandations architecturales
Annexe 6 règlement graphique des zones 1AU
Annexe 7a secteur d'application majoration des droits à construire (article L 151-28 du Code de l'Urbanisme) en zone U
Annexe 7b secteur d'application majoration des droits à construire (article L 151-28 du Code de l'Urbanisme) en zone 1AU

## REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quatorze articles.
Ces sections sont les suivantes :

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie
ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux
ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains
ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
ARTICLE 9 : Emprise au sol
ARTICLE 10 : Hauteur
ARTICLE 11 : Aspect extérieur
ARTICLE 12 : Stationnement
ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

Le présent Titre I est composé de deux parties :

- le sous-Titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire.
- le sous-Titre II, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

## SOUS-TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

### ARTICLE DGA 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BOUVRON. Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

### ARTICLE DGA 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

**a) Sont et demeurent applicables les dispositions des articles suivants du Code de l'Urbanisme**
- Les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21(cf. annexe), permettant, dans certains cas, soit de refuser le permis de construire, soit d'imposer des prescriptions spéciales ou des contributions financières pour la réalisation des projets envisagés;
- Les articles L 111.7 et suivants, L 313.2 (alinéa 2), R 111.26.2, régissant le sursis à statuer.

**b) Prévalent sur le Plan Local d'Urbanisme :**

Rappel: seules les lois ayant valeur de "lois d'aménagement" prévalent sur les dispositions du P.L.U.

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier des Plans d'Occupation des Sols.
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La loi du 27 septembre 1941, (article 14), relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement. Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossement, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, 1 rue Stanislas Baudry, 44000 Nantes), la loi du 17 janvier 2001 modifiée ainsi que la circulaire du 3 mai 2002
- L'article 257-1 du Code Pénal relatif à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance. - Le décret 86-192 du 5 février 1986 et l'article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme relatifs à la prise en compte et à la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme.
- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n°85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plans d'eau.
- La loi du 8 janvier 1993, relative à la protection du paysage.

**c) demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :**

- Le Code de la Santé Publique.
- Le Code Civil.
- Le Code de la Construction et de l'Habitation.
- Le Code de la Voirie Routière.
- Le Code des Communes.
- Le Règlement Sanitaire Départemental.
- Le Code rural et forestier.
- Etc.

Article L111-3 du code rural, sur la règle de réciprocité
*(Loi nº 99-574 du 9 juillet 1999 art. 105 Journal Officiel du 10 juillet 1999)*
*(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 204 Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

Article L123-17 du code rural, sur les divisions de parcelles remembrées
*(Loi nº 99-574 du 9 juillet 1999 art. 120 Journal Officiel du 10 juillet 1999)*

En vue de conserver les effets du remembrement, toute division envisagée de parcelles comprises dans le périmètre où le remembrement a eu lieu doit être soumise à la commission départementale d'aménagement foncier. La commission départementale procède au lotissement, sur les parcelles à diviser, des droits résultant du partage, de telle manière que les nouvelles parcelles créées se trouvent dans des conditions d'exploitation comparables à celles de l'immeuble divisé, notamment en ce qui concerne les accès.

Tous actes contraires aux dispositions de l'alinéa précédent sont nuls.
Tout propriétaire d'une parcelle au sein du périmètre d'un des aménagements fonciers visés aux 1º, 2º et 6º de l'article L. 121-1 du code rural réalisé depuis moins de dix ans peut, dans le cas où un changement d'affectation d'une parcelle agricole est prévu dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision d'un document d'urbanisme, saisir la commission départementale d'aménagement foncier. Le président de cette commission est entendu, à sa demande, par l'autorité chargée de l'élaboration ou de la révision du document d'urbanisme.

ARTICLE DGA 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zones naturelles.

Les plans comportent aussi les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer; y figurent également les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

I - Les zones auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières des différents chapitres du Titre II, sont délimitées sur le plan conformément à la légende.

Ce sont:

| | |
|---|---|
| - la zone constituée de secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter | U |
| - la zone destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services | Ue |
| - la zone constituée de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme | 1AU |
| - la zone urbanisable à moyen et long terme, après modification ou révision du P.L.U., sans vocation précise | 2AU |
| - la zone agricole | A |
| - la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites | N |
| à l'intérieur de laquelle est délimitée un secteur | Ne |
| un secteur | Nh |
| et un secteur | Nhr |

II – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer :
Sont soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L .130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-14 du Code de l'urbanisme.

III - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :
sont soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 123-1, L 123-9, R 123-18, R 123-22, R 123-24 et R 123-32 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE DGA 4 : ADAPTATIONS MINEURES

**a) Selon l'Article L123.1 du Code de l'Urbanisme**
" Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes".

Une adaptation est considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions:
- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1;
- elle doit rester limitée;
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

**b)** Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DGA 5 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

**a) Zones U**

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible à l'identique, eu égard à la nature même de ces zones définies comme constructibles.

**b) Autres zones**

La reconstruction dans un volume identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, peut être autorisée à la condition que le pétitionnaire apporte une preuve fiable de la nature du sinistre (récépissé de déclaration à l'assurance, déclaration du Maire, constat de gendarmerie, etc...). Il est fortement conseillé d'user de cette faculté dans un délai raisonnable à compter dudit sinistre.

**c) Toutes zones**

Dans tous les cas des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur et l'aspect des constructions pourront être imposées, afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire par rapport au règlement spécifique de la zone du PLU dans laquelle ils se situent.

ARTICLE DGA 6 : ENSEIGNES ET PUBLICITES

Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997

## SOUS-TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

ARTICLE DGT 1 : DEFINITIONS DE BASE

**- ALIGNEMENT :** l'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111.1 et L 112.1 du Code de la Voirie Routière).

**- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carré de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

**SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

a) des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
b) des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
c) des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80m ;
d) des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
e) des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
f) des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L .231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
g) des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
h) d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**SURFACE TAXABLE**

La surface taxable de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

a) des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

b) des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
c) des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre

**- HAUTEUR**

La hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut dépasser 30 m de longueur, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme expliqué ci-dessus.
Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, châteaux d'eau, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc. sont exonérées de hauteur maximale.

## ARTICLE DGT 2 : OBLIGATIONS SPECIFIQUES AUX RESEAUX

Selon l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 et l'arrêté du 22 juin 1973 modifiés par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.
Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs ou constructeurs et lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de Télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public.

# TITRE II : ZONES URBAINES

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone :

La zone U comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U correspond au secteur géographique du bourg ainsi qu'aux autres secteurs de la commune déjà urbanisés et destinés à être étendus.

Il s'agit de secteurs où le caractère urbain se traduit par une diversité et une mixité des fonctions. Cette mixité et cette diversité existantes sont à renforcer, avec des fonctions telles que : habitat, commerces, services, équipements publics, activités artisanales, industrielles, etc.

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites notamment les occupations et utilisations du sol suivantes:**

1. les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à une autorisation de construire et si la topographie l'exige;
2. les exploitations de carrières;
3. les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement des caravanes pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur;
4. les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone;
5. toute construction ou installation dans les secteurs délimités comme terrains cultivés à protéger et inconstructibles.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**I - RAPPELS**

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
3. Tous projets prévoyant de détruire un élément bâti identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
4. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat

6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
7. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
8. Le projet architectural précisera, par des documents photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.421-2 alinéas 5, 6 et 7 du Code de l'urbanisme).

**II - Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article U 1, et notamment les occupations et les utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :**

1. **les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.**

2. **les constructions à usage d'habitation sous réserve que les terrains sur lesquels elles prennent place aient une superficie maximale de 1500 m2 par logement dans la zone U pour tendre à une économie générale de l'espace, conformément aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme et pour préserver l'urbanisation traditionnelle.**

3. **tous lotissements et toutes opérations groupées à usage d'habitation sous réserve qu'au moins vingt pour cent (20%) des logements soient à caractère social pour les lotissements ou opérations groupées d'au moins vingt (20) logements et sous réserve de respecter le 2ème alinéa du présent paragraphe.**

4. tout lotissement d'au moins 5 lots à usage d'habitation et toute opération groupée à usage d'habitation d'au moins 5 logements sous réserve de prévoir un espace collectif abrité d'au moins 1 $m^2$ par logement, en dehors du stationnement voitures et du local poubelle, à usage polyfonctionnel, et qui pourrait servir par exemple d'attente pour les transports collectifs.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:
   a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
   b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus.

4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

5. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra assurer la continuité avec les chemins piétons et cyclables existant à la périphérie de l'opération.

6. Hors agglomération, tout accès direct à la RD 16 est interdit.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1 Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie par le réseau public d'eau potable.

**2 Assainissement :**

**Eaux usées :**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées (art. L.421-3 du code de l'urbanisme).

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié en application de l'article L.35-8 du Code de la Santé Publique.

**Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe, sinon les eaux pluviales doivent être récupérées sur la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

**Eaux usées, eaux pluviales :**

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, de leur importance ou de leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

**3 Réseaux E.D.F.-P.T.T.**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux E.D.F.-P.T.T. seront réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public.

## ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

## ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors agglomération, conformément à la délibération du 24 novembre 1992 du Conseil général, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à:

   - **RD 16** (entre la RN 171 et la limite est de la commune) :
     - 100 mètres pour les habitations
     - 75 mètres pour les activités (50 mètres en cas de projet urbain)
     - 30 mètres pour les bretelles d'échangeurs

   - **RD 16** (entre la RN 171 et la limite ouest de la commune) :
     - 100 mètres pour les habitations
     - 50 mètres pour les activités
     - 30 mètres pour les bretelles d'échangeurs

   - **RD 43, 102 :**
     - 25 mètres

2. Les constructions à usage principal doivent être édifiées entre zéro (O) et cinq (5) mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme. La longueur de cette accroche est au minimum de 3 mètres. Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement pourra être exigée. Cette prescription s'applique de la même manière aux constructions édifiées à la limite latérale effective des voies privées.

3. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

4. Des adaptations aux règles prévues aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, et notamment:

    a. pour la modification ou l'extension de constructions existantes: l'implantation dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée;

    b. pour permettre une préservation de la végétation, des talus et des murs existants situés à l'alignement, l'implantation des constructions à 3 mètres en recul des éléments à préserver peut être autorisée;

    c. à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe: les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements. *(voir plan en annexe du présent règlement)*

    d. pour les volumes neufs à l'angle de deux voies ou emprises publiques

5. Les constructions annexes indépendantes de la construction principale (abris de jardins, remises, …) ne sont pas soumises aux alinéas 1 et 2 ci-dessus.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter :

    a. dans la bande de constructibilité principale de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées

    - soit en limite séparative ;
    - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m (R.111.19 du Code de l'urbanisme)

    b. au-delà de la bande de constructibilité principale de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées

- soit en limite séparative si leur hauteur en limite est égale ou inférieure à 3,00 m et si elles s'inscrivent dans un gabarit à 45° à partir de cette hauteur en limite *(voir annexe du présent règlement)*
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m *(voir annexe du présent règlement)*

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple: équipement public, château d'eau, transformateur, relais hertziens, éoliennes...).

2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal *(voir annexe du présent règlement).*

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions à usage principal ne peut excéder 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage *(voir annexe du présent règlement).*
Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées, souches, antennes et autres superstructures.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, châteaux d'eau, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc. sont exonérées de hauteur maximale. Il en est de même pour les équipements d'intérêt collectif et les bâtiments industriels.

Afin de permettre la réalisation de projets concourant au bon développement de la commune, les dispositions prévues par l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme s'appliquent dans le secteur en zone U exposé dans l'annexe 7a du présent règlement.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

*(Voir annexe : « recommandations architecturales » du présent règlement)*

1. **Toutes constructions**

   a. 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.

   b. Toute construction voisine d'une construction recensée au plan « Patrimoine » du présent PLU devra faire l'objet d'un avant-projet préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

c. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. sont autorisées sous réserve de ne pas être réalisées avec des moyens de fortune.

d. L'emploi de matériaux ou de principes oeuvrant dans le sens d'une meilleure qualité environnementale est à rechercher.

e. Les murs de pierre en aspect extérieur devront être conservés sauf impossibilité technique de respecter la réglementation thermique. Dans ce cas, des calculs thermiques devront être fournis pour pouvoir déroger à cette règle.

2. **<u>Constructions recensées au plan « Patrimoine »</u>**

*(voir l'annexe « Patrimoine » du PLU et l'annexe : « recommandations architecturales » du présent règlement )*

a. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément bâti identifié par le plan local d'urbanisme sur le « Plan patrimoine » en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

b. Les modifications apportées aux constructions recensées au « Plan Patrimoine » devront s'efforcer de maintenir ou retrouver l'état d'origine, y compris pour les matériaux, sauf nécessité qui devra être justifiée pour des raisons :
   i. soit d'usage,
   ii. soit d'emploi de matériaux ou de principes oeuvrant dans le sens d'une meilleure qualité environnementale.

c. Les détails architecturaux devront être conservés sauf impossibilité technique qui devra être démontrée

d. Toute construction recensée au plan « Patrimoine » du présent PLU devra faire l'objet d'un avant-projet préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme

3. **<u>Clôtures</u>** :

a. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
*Rappel 1 : L'alignement est la séparation entre le domaine public et le domaine privé*
*Rappel 2 : en cas d'absence de clôture à l'alignement, un mur et un portail, même en retrait de l'alignement, sont considérés comme des clôtures*

b. L'aspect des clôtures devra être précisé dans le permis de construire.

c. En l'absence de clôture, l'alignement devra être matérialisé par un élément physique : caniveau, bordure de trottoir, changement de matériau,…. Une demande d'alignement devra être déposée en mairie.

d. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades et non pas disposés en applique ou isolément.

e. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; ainsi des hauteurs spécifiques pourront être imposées. A cet effet, la demande d'autorisation d'urbanisme devra s'accompagner d'une ou plusieurs photographies montrant la clôture projetée avec les clôtures voisines.

f. Les talus, haies végétales et murets traditionnels existants constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

g. Au contact des zones agricoles (A) ou naturelles (N), en limites séparatives, les éléments végétaux ou ruraux devront être favorisés pour assurer la transition avec le paysage environnant.

h. Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

i. Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

j. Sont interdits :
   - <u>Sur voies et emprises publiques et sur la marge de recul de 3 mètres par rapport à l'alignement</u> :
     - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits;
     - les palplanches (plaques) béton;
     - les grilles sauf sur muret ;
     - les grilles rigides de type industriel en particulier type treillis soudés en panneaux ;
     - les grillages sans végétation dont les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent » ;
     - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante-ciment, etc...) ;

- les panneaux bois en palissade continue ;
- les haies de thuyas, afin de favoriser la biodiversité.

- En limites séparatives au-delà de la marge de recul de 3 mètres par rapport à l'alignement :
  - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
  - les palplanches (plaques) béton, sauf en soubassement sur une hauteur maximale visible de 0,50 m au-dessus du terrain naturel;
  - les grilles sauf sur muret ;
  - les grilles rigides de type industriel en particulier type treillis soudés en panneaux ;
  - les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent » ;
  - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante-ciment, etc...).
  - les haies de thuyas, afin de favoriser la biodiversité.

k. Hauteur maximale des clôtures :

- Hauteur maximale sur les voies et emprises publiques ainsi que sur une marge de recul de 3 mètres en limite séparative : la hauteur maximale est de 1m.

  Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, et notamment :

  1. dans le cas de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture ancienne : l'aspect et la hauteur devront s'inspirer de l'existant ;
  2. lors de construction principale à l'alignement., les clôtures peuvent être de 2 m de haut , sous réserve d'être constituées de murs en pierres, béton ou parpaings enduits ou bardage identique à celui de la construction principale,
  3. en cas de forte densité des constructions, des clôtures opaques d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisées pour préserver l'intimité
  4. en cas de muret, surmonté ou non de grille ou grillage, la hauteur maximale de celui-ci sera de 0,80m. Il pourra être surmonté ou non de :
     - *i.* grilles,
     - *ii.* grillages redoublée éventuellement d'une haie végétale
     - *iii.* de lisses ajourées sous réserve que l'espace entre lisses soit égal ou supérieur à la largeur des lisses

  avec une hauteur totale maximale de la clôture de 1,50 m.

5.pour les haies bocagères qui sont dispensées de hauteur maximale mais devant respecter les dispositions du Code Civil

6. pour les parcelles recevant des activités pour lesquelles la hauteur maximale est de 2 (deux) mètres sous réserve que la clôture soit constituée d'un grillage, redoublée ou non d'une haie végétale

- Hauteur maximale en limite séparative au-delà de la marge de recul de 3 m par rapport à l'alignement : la hauteur maximale est de 2 (deux) mètres.
  Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, et notamment dans le cas de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture ancienne; l'aspect et la hauteur devront s'inspirer de l'existant.

l. Les clôtures devant satisfaire à des normes de sécurité particulières (ex : installations électriques,…) sont exonérées de hauteur maximale.

## 4. Enseignes

Les enseignes devront respecter la structure architecturale du bâtiment sur lesquels elles sont apposées.

## 5. Constructions situées dans le périmètre d'un Monument Historique

Dans le périmètre des Monuments Historiques classés ou inscrits (château de Quéhillac), tout projet de construction ou de restauration des bâtiments existants devra être soumis à l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Afin d'assurer une meilleure intégration, des règles particulières, notamment en ce qui concerne les matériaux, pourront se substituer aux règles générales édictées aux alinéas 1, 2, 3 et 4 ci-dessus.

## ARTICLE U 12: STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2, y compris les accès, il est exigé :

1. Constructions à usage d'habitation :
   - deux places de stationnement, à l'exception de logements locatifs réalisés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il sera exigé une place de stationnement par logement.

2. Constructions à usage de bureau, de professions libérales et assimilées :
   - une place de stationnement par 40 m2 de surface de plancher

3. Constructions à usage commercial de plus de 150 m2 de surface de vente :
   - une place de stationnement par 20 m2 de surface de vente au dessus de 150m2

4. Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :
   - une place de stationnement par 100 m2 de surface de plancher

5. Hôtels et restaurants :
   - Hôtel : une place de stationnement par chambre
   - Restaurant : une place de stationnement par 10 m2 de salle de restaurant
   - Hôtel restaurant : la norme la plus contraignante est retenue

6. Etablissements divers :
   - Concernant les établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

7. Modalités d'applications

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Le stationnement des vélos et deux-roues devra être prévu.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

2. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger de la part du constructeur :
   - la réalisation, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance
   - le maintien d'espaces non bâtis à usages tels que potagers, vergers…

3. Les zones humides existantes (mares, ruisseaux,…) doivent être conservées.

4. Les espaces communs, qu'ils soient communs de village, communs domaniaux ou de commune devront être préservés.

5. Les surfaces libres de toute construction, les parkings ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre par 50m$^2$.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités d’occupation du sol sont celles qui résultent de l’application des articles U3 à U13.

# CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Caractère de la zone :

La zone Ue est une zone d'activités destinée à regrouper des établissements à caractère principalement industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services.

Elle comprend deux secteurs géographiques :

- Un secteur au nord du bourg comprenant en particulier la Fromagerie
- Le secteur de Druge chevaux

# SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas au caractère de la zone, et notamment:**

1. les constructions à usage d'habitation non directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
2. les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation;
3. le camping isolé ou le stationnement de caravanes, pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur;
4. les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à une autorisation de construire et si la topographie l'exige;
5. les exploitations de carrières;
6. les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone;

ARTICLE Ue2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**I - RAPPELS**

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
3. Tous projets prévoyant de détruire un élément bâti identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
4. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997

5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat
6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
7. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
8. Le projet architectural précisera, par des documents photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.421-2 alinéas 5, 6 et 7 du Code de l'urbanisme).

**II - Sont admis notamment:**

1. les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement d'intérêt collectif, d'entrepôt, de bureaux et de services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules;
2. les lotissements à usage d'activités;
3. les constructions liées aux installations classées soumises à déclaration;
4. les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes;
5. les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes ayant leur activité dans la zone ainsi que celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
6. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**III - Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

1. l'extension, la modification et la reconstruction après sinistre des constructions existantes d'un type ou non autorisé dans la zone à la condition qu'elles n'aggravent pas la gêne ou le danger qu'elles engendrent et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone;

2. les installations classées soumises à autorisation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue3 : ACCES ET VOIRIE

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:
   a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
   b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus.

4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

5. Toute opération d’aménagement d’ensemble devra assurer la continuité avec les chemins piétons et cyclables existant à la périphérie de l’opération.

ARTICLE Ue4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1 Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie par le réseau public d'eau potable.

**2 Assainissement :**

**Eaux usées :**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées (art. L.421-3 du code de l'urbanisme).

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié en application de l'article L.35-8 du Code de la Santé Publique.

**Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe, sinon les eaux pluviales doivent être récupérées sur la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

**Eaux usées, eaux pluviales :**

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, de leur importance ou de leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

**3 Réseaux E.D.F.-P.T.T.**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux E.D.F.-P.T.T. seront réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public.

ARTICLE Ue5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

ARTICLE Ue6 : IMPLANTATiON DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à:

   - **RD 16**
     - 100 mètres pour les habitations
     - 35 mètres pour les activités
     - 30 mètres pour les bretelles d'échangeurs

2. Les constructions à usage principal doivent être édifiées entre zéro (O) et cinq (5) mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme. La longueur de cette accroche est au minimum de 3 mètres. Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement pourra être exigée. Cette prescription s'applique de la même manière aux constructions édifiées à la limite latérale effective des voies privées.

3. Lorsque des marges de recul plus importantes sont prévues au plan, ces marges se substitueront à l'alignement dans la règle de énoncée à l'alinéa 2 du présent article.

4. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

5. Des adaptations aux règles prévues aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, et notamment:

   a. pour la modification ou l'extension de constructions existantes: l'implantation dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée;

b. pour permettre une préservation de la végétation, des talus et des murs existants situés à l'alignement, l'implantation des constructions à 3 mètres en recul des éléments à préserver peut être autorisée;

c. à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe: les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements. *(voir plan en annexe du présent règlement)*

6. Les constructions annexes indépendantes de la construction principale (abris de jardins, remises, …) ne sont pas soumises aux alinéas 1 et 2 ci-dessus.

ARTICLE Ue7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter :

   - soit en limite séparative ;
   - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points *(voir annexe du présent règlement*).

2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE Ue8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal *(voir annexe du présent règlement).*

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Ue9: EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ue10 : HAUTEUR

Les constructions sont exonérées de hauteur maximale.

ARTICLE Ue11 : ASPECT EXTERIEUR

*(Voir annexe : « recommandations architecturales » du présent règlement)*

1. **Constructions**

   a. 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.

b. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. sont autorisées sous réserve de ne pas être réalisées avec des moyens de fortune.

c. L'emploi de matériaux ou de principes oeuvrant dans le sens d'une meilleure qualité environnementale est à rechercher.

2. **<u>Clôtures</u>** :

a. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
*Rappel 1 : L'alignement est la séparation entre le domaine public et le domaine privé*
*Rappel 2 : en cas d'absence de clôture à l'alignement, un mur et un portail, même en retrait de l'alignement, sont considérés comme des clôtures*
b. L'aspect des clôtures devra être précisé dans le permis de construire.
c. En l'absence de clôture, l'alignement devra être matérialisé par un élément physique : caniveau, bordure de trottoir, changement de matériau,…. Une demande d'alignement devra être déposée en mairie.
d. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades et non pas disposés en applique ou isolément.
e. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; ainsi des hauteurs spécifiques pourront être imposées. A cet effet, la demande d'autorisation d'urbanisme devra s'accompagner d'une ou plusieurs photographies montrant la clôture projetée avec les clôtures voisines.
f. Les talus, haies végétales et murets traditionnels existants constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
g. Au contact des zones agricoles (A) ou naturelles (N), en limites séparatives, les éléments végétaux ou ruraux devront être favorisés pour assurer la transition avec le paysage environnant.
h. Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.
i. Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

j. Sont interdits :
   - Sur voies et emprises publiques :
     - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits;
     - les palplanches (plaques) béton;
     - les grillages sans végétation dont les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent » ;
     - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante-ciment, etc...) ;
     - les panneaux bois en palissade continue ;
     - les haies de thuyas, afin de favoriser la biodiversité.

   - En limites séparatives :
     - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits;
     - les palplanches (plaques) béton, sauf en soubassement sur une hauteur maximale visible de 0,50 m au-dessus du terrain naturel;
     - les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent » ;
     - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante-ciment, etc.),
     - les haies de thuyas, afin de favoriser la biodiversité.

k. Hauteur maximale des clôtures
   - Hauteur maximale sur les voies et emprises publiques : la hauteur maximale est de 1m

     Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, et notamment :
     1. dans le cas de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture ancienne : l'aspect et la hauteur devront s'inspirer de l'existant ;
     2. lors de construction principale à l'alignement, les clôtures peuvent être de 2 m de haut , sous réserve d'être constituées de murs en pierres, béton ou parpaings enduits ou bardage identique à celui de la construction principale,
     3. en cas de forte densité des constructions, des clôtures opaques d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisées pour préserver l'intimité
     4. en cas de muret, surmonté ou non de grille ou grillage, la hauteur maximale de celui-ci sera de 0,80m. Il pourra être surmonté ou non de :
        *i.* grilles,
        *ii.* grillages redoublée éventuellement d'une haie végétale

*iii.* de lisses ajourées sous réserve que l'espace entre lisses soit égal ou supérieur à la largeur des lisses avec une hauteur maximale totale de la clôture de 1,50m

5. pour les haies bocagères qui sont dispensées de hauteur maximale mais devant respecter les dispositions du Code Civil
6. pour les parcelles recevant des activités pour lesquelles la hauteur maximale est de 2 (deux) mètres sous réserve que la clôture soit constituée d'un grillage, redoublée ou non d'une haie végétale

- Hauteur maximale en limite séparative au-delà de la marge de recul de 3 m par rapport à l'alignement : La hauteur maximale est de 2 (deux) mètres.
  Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, et notamment dans le cas de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture ancienne; l'aspect et la hauteur devront s'inspirer de l'existant.

l. Les clôtures devant satisfaire à des normes de sécurité particulières (ex : installations électriques,…) sont exonérées de hauteur maximale.

3. **Enseignes**

Les enseignes devront respecter la structure architecturale du bâtiment sur lesquels elles sont apposées.

ARTICLE Ue12: STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2, y compris les accès, il est exigé :

1. Constructions à usage d'habitation :
   - deux places de stationnement, à l'exception de logements locatifs réalisés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il sera exigé une place de stationnement par logement.

2. Constructions à usage de bureau, de professions libérales et assimilées :
    - une place de stationnement par 40 m2 de surface de plancher

3. Constructions à usage commercial de plus de 150 m2 de surface de vente :
    - une place de stationnement par 20 m2 de surface de vente au dessus de 150m2

4. Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :
    - une place de stationnement par 100 m2 de surface de plancher

5. Hôtels et restaurants :
    - Hôtel : une place de stationnement par chambre
    - Restaurant : une place de stationnement par 10 m2 de salle de restaurant
    - Hôtel restaurant : la norme la plus contraignante est retenue

6. Etablissements divers :
    - Concernant les établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

7. Modalités d'applications

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Le stationnement des vélos et deux-roues devra être prévu.

ARTICLE Ue13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

2. Les zones humides existantes (mares, ruisseaux,…) doivent être conservées.

3. Les espaces communs, qu'ils soient communs de village, communs domaniaux ou de commune devront être préservés.

4. Les surfaces libres de toute construction, les parkings ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre par 50m$^2$.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Ue3 à Ue3.

# CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Caractère de la zone :

Il s'agit de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Dans ces zones, des occupations et des utilisations du sol peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Afin d'assurer une maîtrise de l'urbanisation, en particulier une certaine densification, chaque secteur 1AU devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec un nombre minimal de lots pour la quasi-totalité d'entre eux, **conformément au règlement graphique de chaque zone, lorsqu'il existe, en annexe du présent règlement.**

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

Cette zone correspond aux secteurs géographiques :

Zones 1AU du bourg : Le Génigan, Chemin de la Petite Forêt, Le Bardoul, La Furetais, La Perronnerie

Zones 1AU extérieures au bourg : Clos Breton, La Bélinais, La Fleuriais, La Maugendrais, La Voliais, Le Châtel, Quéhillac

Le secteur 1AUez est une zone d'activités, à caractère environnemental, destinée à accueillir des activités économiques : établissements industriels, artisanaux, de bureaux et de services.
Elle se trouve en bordure de la RN 171 et de la RD 43 au lieu dit Bel Air.

*NB : La différenciation de secteurs 1AUa, 1AUb,… apparaissant au plan de zonage est une différenciation uniquement géographique. Le règlement est le même pour ces différents secteurs.*

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites notamment les occupations et utilisations du sol suivantes:**

1. les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à une autorisation de construire;
2. les exploitations de carrières;
3. les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement des caravanes pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
4. les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone;
5. la construction et l'extension de bâtiments à usage agricole.

**Dans le secteur 1AUez :**
Les occupations et utilisations du sol de toute nature incompatibles avec la vocation de la zone.
En particulier :

- les constructions à usage de commerce de détails,
- les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**I – RAPPELS**

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
3. Tous projets prévoyant de détruire un élément bâti identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
5. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997
6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
7. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
8. Le projet architectural précisera, par des documents graphiques et photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.421-2 alinéas 5, 6 et 7 du Code de l'urbanisme).

**II – Sont admises, sous réserve de ne pas être mentionnées au 1AU1, et dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation ultérieures du site à des fins urbaines, les occupations et les utilisations du sol suivantes :**

1. l'aménagement, l'extension et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants
2. les annexes aux constructions existantes
3. toutes autres constructions sous réserve de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, avec un nombre minimal de lots pour la plupart d'entre eux, conformément au règlement graphique en annexe du présent règlement, et sous réserves des conditions éventuelles fixées aux III et IV ci-dessous. Ces opérations peuvent cependant être réalisées par tranches successives. Dans le cas où une activité prend place dans un secteur 1AU, le nombre minimal de lots, dans le cas où il existe, peut être diminué d'un lot. Ce nombre minimal de lots peut aussi être diminué en cas d'impossibilité technique (ex : importance des bassins de rétention).
4. tout lotissement d'au moins 5 lots à usage d'habitation et toute opération groupée à usage d'habitation d'au moins 5 logements sous réserve de prévoir un espace collectif abrité d'au moins 1 $m^2$ par logement, en dehors du stationnement voitures et du local poubelle, à usage polyfonctionnel, et qui pourrait servir par exemple d'attente pour les transports collectifs.

**III - Toutefois, les occupations et les utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

1. **les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.**

2. **les constructions à usage d'habitation sous réserve que les terrains sur lesquels elles prennent place aient une superficie maximale de 1500 m2 par logement pour tendre à une économie générale de l'espace, conformément aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme et pour préserver l'urbanisation traditionnelle.**

3. **tous lotissements et toutes opérations groupées à usage d'habitation sous réserve qu'au moins vingt pour cent (20%) des logements soient à caractère social pour les lotissements ou opérations groupées d'au moins vingt (20) logements et sous réserve de respecter le 2ème alinéa du présent paragraphe.**

**IV – <u>Secteur 1AU de Clos Breton</u> :** sur ce secteur particulier ne sont admises que les opérations de constructions associant un usage d'activités et un usage d'habitat lié et nécessaire à ces activités, dans un même bâtiment ou dans des bâtiments séparés. Les activités devront être compatibles avec l'habitat, en particulier avec la zone U contiguë. Dans le cas où bâtiment d'activités et d'habitation sont distincts, le bâtiment à usage d'activités devra être construit en premier.

**V - <u>Secteur 1AUez du Parc d'Activités du Bel Air</u>** :
Les constructions autorisées sont les activités d'artisanat, d'industrie, de commerce de gros et de service.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:
   a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
   b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus.

4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

5. Les accès se feront conformément à ceux indiqués, lorsqu'ils existent, au schéma du secteur concerné en annexe du présent règlement. Dans le cas de haie existante, la largeur maximale des accès aux parcelles sera de 4 mètres, sauf nécessité technique à démontrer.

6. Les aménagements de voirie nouvelle créée devront assurer la sécurité des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite assistées d'un véhicule spécifique.

7. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra assurer la continuité avec les chemins piétons et cyclables existant à la périphérie de l'opération.

8. Les accès directs sur la RN 171, sur sa déviation ainsi que, hors agglomération, sur la RD 16, sont interdits.

**En outre, dans le secteur 1AUez :**
Dans le Parc d'Activités du Bel Air, aucun terrain ne peut avoir un accès direct sur la RN 171 ou la RD 43. Les accès des propriétés existantes sont conservés sur la RD 43. Pour assurer les manœuvres des poids lourds, la largeur des accès des futurs lots du Parc d'Activités du Bel Air, n'est pas limitée.

ARTICLE 1AU 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1 Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie par réseau public d'eau potable.

**En outre dans le secteur 1AUez :**
Si les ressources en eau sont insuffisantes pour assurer la défense contre l'incendie, il pourra être demandé au pétitionnaire de constituer à sa charge des réserves complémentaires en eau.
Les industries utilisant l'eau du réseau public pour le refroidissement comporteront obligatoirement un dispositif de recyclage des eaux pour en limiter la consommation.
En cas d'activité polluante, et de manière générale, chaque fois que l'activité industrielle pourra présenter un risque de contamination du réseau public de distribution d'eau potable, un disconnecteur à zone de pression réduite devra être installé sur le branchement particulier aux frais du pétitionnaire

**2 Assainissement :**
**Eaux usées :**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées (art. L.421-3 du code de l'urbanisme).

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

**En outre dans le secteur 1AUez :**

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite. Un traitement des eaux industrielles doit être assuré par le pétitionnaire conformément à la législation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe, sinon les eaux pluviales doivent être récupérées sur la propriété.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

Il est recommandé de privilégier une évacuation des eaux pluviales par noues ou fossés plutôt que par busage.

L'alimentation naturelle des mares existantes devra être maintenue.

Pour les opérations groupées de plus de trois unités, il est imposé la mise en place d'un dispositif de stockage d'eau pluviale ayant fonction de bassin de rétention ou de réserve d'eau.

**En outre dans le secteur 1AUez** :

Dans le Parc d'Activités du Bel Air, tout rejet vers les zones humides est interdit. Tout projet de construction doit présenter un coefficient d'imperméabilisation maximal de 70%. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser sur leur parcelle, les ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés permettant de gérer le surplus.

**Eaux usées, eaux pluviales :**

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, de leur importance ou de leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

**3 Réseaux E.D.F.-P.T.T.**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux E.D.F.-P.T.T. seront de préférence réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public.

**4 Autres réseaux d'énergie**

L'installation de petites éoliennes de proximité ainsi que les systèmes de valorisation de l'énergie solaire sont autorisées.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

ARTICLE 1AU 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors espaces urbanisés, conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (dite "Loi Barnier"), le recul minimal des constructions par rapport à l'axe (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement, d'élargissement ou de déviation sont prévus) des routes classées à grande circulation, telles la RN 171 et la RD 16 (entre la RN 171 et la limite Est de la commue, est de 75 mètres.

   Ce recul ne s'applique pas:
   - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
   - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
   - aux bâtiments d'exploitation agricole;
   - aux réseaux d'intérêt public ;
   - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Hors agglomération, conformément à la délibération du 24 novembre 1992 du Conseil général, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à:

   - **RD 16** (entre la RN 171 et la limite est de la commune - section concernée par la loi Barnier) :
     - 100 mètres pour les habitations
     - 75 mètres pour les activités (50 mètres en cas de projet urbain)
     - 30 mètres pour les bretelles d'échangeurs

   - **RD 16** (entre la RN 171 et la limite ouest de la commune) :
     - 100 mètres pour les habitations
     - 35 mètres pour les activités
     - 30 mètres pour les bretelles d'échangeurs
   - **RD 43, 102 :**
     - 25 mètres

   Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;

3. Les constructions à usage principal doivent être édifiées conformément au schéma d'aménagement propre à chaque secteur en annexe du présent règlement.

4. En l'absence de schéma d'aménagement, les constructions à usage principal doivent être édifiées entre zéro (O) et cinq (5) mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme. La longueur de cette accroche est au minimum de 3 mètres. Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement pourra être exigée.

5. Les prescriptions des alinéas 3 et 4 s'appliquent de la même manière aux constructions édifiées à la limite latérale effective des voies privées.

6. Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, après avis du service chargé de l'instruction des autorisations d'urbanisme, et notamment:

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes: l'implantation dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée;
- pour permettre une préservation de la végétation, des talus et des murs existants situés à l'alignement, l'implantation des constructions à 3 mètres en recul des éléments à préserver peut être autorisée;
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe: les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements. *(voir plan en annexe du présent règlement)*

7. Les constructions annexes indépendantes de la construction principale (abris de jardins, remises,…) ne sont pas soumises aux alinéas 3 et 4 ci-dessus.

**Dans le secteur 1AUez :**

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 75 mètres au moins de l'axe de la RN171, de manière partielle ou totale ;
- 25 mètres au moins de l'axe de la RD 43 ;
- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies ;
- 3 mètres au moins en retrait de la limite des autres emprises publiques (cheminement piéton, espaces verts,…).

Modalité de calcul du retrait :

- Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.
- Ne sont pas compris dans le calcul du retrait : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons et oriels, ainsi que les parties enterrées de la construction.

Pourront être implantés à une distance inférieure :

- les ouvrages techniques de type public (transformateur notamment) et les équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une implantation particulière,
- les ouvrages privés (postes de gardiennage par exemple) pour autant que cette localisation soit nécessaire au fonctionnement de l'entreprise et que la surface de plancher desdits ouvrages n'excèdent pas 50m².

## ARTICLE 1AU 7: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter :

   - soit en limite séparative ;

   - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m *(voir annexe du présent règlement*)

   Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple: équipement public, château d'eau, transformateur, relais hertziens, éoliennes...).

2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

   **Dans le secteur 1AUez** :
   Les constructions et dépôts de matériaux doivent être implantés à 3 mètres au moins des limites séparatives.
   Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsque des mesures appropriées sont prises pour :
   - éviter la propagation des incendies, telles que des murs coupe-feu,
   - éviter les nuisances sonores, telles que des isolants phoniques.

   Modalité de calcul du retrait :
   - Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de séparative.
   - Ne sont pas compris dans le calcul du retrait : les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons et oriels, ainsi que les parties enterrées de la construction.

ARTICLE 1AU 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal *(voir annexe du présent règlement).*

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.
Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**Pour le secteur 1AUez :**
Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux façades en vis-à-vis mesurée à l'égout du toit afin de permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6m.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

**Pour le secteur 1AUez :**
L'emprise au sol correspond à l'emprise des différentes constructions, des voies de desserte et des aires de stationnement internes à la parcelle ne pouvant être considérées comme « espaces verts » conformément à l'article 1AU13. Le cas échéant, ses emprises réduisant l'imperméabilisation des sols seront exclues du calcul de l'emprise maximale.
L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10: HAUTEUR

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions à usage principal ne peut excéder 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage *(voir annexe du présent règlement).*

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées, souches, antennes et autres superstructures.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, châteaux d'eau, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc. sont exonérées de hauteur maximale. Il en est de même pour les équipements d'intérêt collectif et les bâtiments industriels.

Afin de permettre la réalisation de projets concourant au bon développement de la commune, les dispositions prévues par l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme s'appliquent dans le secteur en zone 1AU exposé dans l'annexe 7b du présent règlement.

**Pour le secteur 1AUez :**
Dans le Parc d'Activités du Bel Air, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 15 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

Modalité de calcul de la hauteur :
La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'acrotère ou l'égout du toit, en tout point du bâtiment, et le sol après terrassement.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

*(Voir annexe : « recommandations architecturales » du présent règlement)*

1. **Toutes constructions**

a. 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.

b. Toute construction voisine d'une construction recensée au plan « Patrimoine » du présent PLU devra faire l'objet d'un avant-projet préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

c. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. sont autorisées sous réserve de ne pas être réalisées avec des moyens de fortune.

d. Sens de faîtage

- le sens de faîtage de chaque construction devra être conforme à celui indiqué, lorsqu'il existe, au schéma de secteur correspondant annexé au présent règlement.
- un faîtage perpendiculaire à celui indiqué est possible à condition que le volume concerné soit très secondaire par rapport au volume principal qui devra respecter le sens de faîtage indiqué.

e. L'emploi de matériaux ou de principes oeuvrant dans le sens d'une meilleure qualité environnementale est à rechercher.

f. Les murs de pierre en aspect extérieur devront être conservés sauf impossibilité technique de respecter la réglementation thermique. Dans ce cas, des calculs thermiques devront être fournis pour pouvoir déroger à cette règle.

2. **Constructions recensées au plan « Patrimoine »**

*(Voir l'annexe « Patrimoine » du PLU et l'annexe : « recommandations architecturales » du présent règlement)*

a. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément bâti identifié par le plan local d'urbanisme sur le « Plan patrimoine » en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

b. Les modifications apportées aux constructions devront s'efforcer de maintenir ou retrouver l'état d'origine, y compris pour les matériaux, sauf nécessité qui devra être justifiée pour des raisons :
   i. soit d'usage,
   ii. soit d'emploi de matériaux ou de principes oeuvrant dans le sens d'une meilleure qualité environnementale.

c. Les détails architecturaux devront être conservés sauf impossibilité technique qui devra être démontrée

d. Toute construction recensée au plan « Patrimoine » du présent PLU devra faire l'objet d'un avant-projet préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme

3. **Clôtures** :

a. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-11 et suivants du code de l'urbanisme.
   *Rappel 1 : L'alignement est la séparation entre le domaine public et le domaine privé*
   *Rappel 2 : en cas d'absence de clôture à l'alignement, un mur et un portail, même en retrait de l'alignement, sont considérés comme des clôtures*
b. L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier d'aménager et le dossier de permis de construire.
c. En l'absence de clôture, l'alignement devra être matérialisé par un élément physique : caniveau, bordure de trottoir, changement de matériau,…. Une demande d'alignement devra être déposée en mairie.
d. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades et non pas disposés en applique ou isolément.
e. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; ainsi des hauteurs spécifiques pourront être

imposées. A cet effet, la demande d'autorisation d'urbanisme devra s'accompagner d'une ou plusieurs photographies montrant la clôture projetée avec les clôtures voisines.

f. Les talus, haies végétales et murets traditionnels existants constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
g. Au contact des zones agricoles (A) ou naturelles (N), en limites séparatives, les éléments végétaux ou ruraux devront être favorisés pour assurer la transition avec le paysage environnant.
h. Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.
i. Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.
j. Hauteur maximale des clôtures :
   - Hauteur maximale sur les voies et emprises publiques ainsi que sur une marge de recul de 3 mètres en limite séparative : la hauteur maximale est de 1m

     Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, et notamment :
     1. dans le cas de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture ancienne : l'aspect et la hauteur devront s'inspirer de l'existant.
     2. lors de construction principale à l'alignement : les clôtures peuvent être de 2 m de haut, sous réserve d'être constituées de murs en pierres, béton ou parpaings enduits ou bardage identique à celui de la construction principale
     3. en cas de forte densité des constructions, des clôtures opaques d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisées pour préserver l'intimité
     4. en cas de muret, surmonté ou non de grille ou grillage, la hauteur maximale de celui-ci sera de 0,80m. Il pourra être surmonté ou non de :
        *iv.* grilles,
        *v.* grillages redoublée éventuellement d'une haie végétale
        *vi.* de lisses ajourées sous réserve que l'espace entre lisses soit égal ou supérieur à la largeur des lisses

        avec une hauteur maximale totale de la clôture de 1,50m
     5. pour les haies bocagères qui sont dispensées de hauteur maximale mais devant respecter les dispositions du Code Civil
     6. pour les parcelles recevant des activités pour lesquelles la hauteur maximale est de 2 (deux) mètres sous réserve que la clôture soit constituée d'un grillage, redoublée ou non d'une haie végétale

- Hauteur maximale en limite séparative au-delà de la marge de recul de 3 m par rapport à l'alignement : la hauteur maximale est de 2 (deux) mètres.
  Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, et notamment dans le cas de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture ancienne; l'aspect et la hauteur devront s'inspirer de l'existant.

k. Les clôtures devant satisfaire à des normes de sécurité particulières (ex : installations électriques,…) sont exonérées de hauteur maximale.

4. **Enseignes**

Les enseignes devront respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment sur lesquels elles sont apposées.

5. **Constructions situées dans le périmètre d'un Monument Historique**

Dans le périmètre des Monuments Historiques classés ou inscrits (château de Quéhillac), tout projet de construction ou de restauration des bâtiments existants devra être soumis à l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Afin d'assurer une meilleure intégration, des règles particulières, notamment en ce qui concerne les matériaux, pourront se substituer aux règles générales édictées aux alinéas 1, 2, 3 et 4 ci-dessus.

**6. Pour le secteur 1AUez** :
L'ensemble des dispositions, ci-dessous, devra être illustré et motivé par tout document nécessaire joint au dossier de demande de permis de construire.

**Constructions**
Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du Parc d'Activités du Bel Air.

Une attention particulière devra être portée à :
- la composition des différents volumes de constructions,

- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

Les façades autres que la façade d'entrée du bâtiment devront être traitées avec autant d'attention que cette dernière.

Un nuancier des teintes employées, ainsi que la couleur et le détail des matériaux employés y compris en superstructure, devront être joints au dossier de demande de permis de construire.

Il peut être dérogé aux règles ci-après pour les constructions qui se distinguent par leur valeur exemplaire en matière d'écologie (bâtiment bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires…) sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement bâti et paysager.

Pour les constructions neuves, le règlement autorise les constructions bioclimatiques, c'est-à-dire toute construction qui optimise la gestion des apports passifs et actifs solaires.

**Traitement de la marge de recul par rapport à la RN 171 et la RD 43** :
A l'intérieur de la marge de recul définie à l'article 1AUez 6 ou dans les orientations d'aménagement :
- les espaces privatifs doivent faire l'objet d'un traitement paysager,
- l'installation de tout dispositif publicitaire, pré-enseigne ou enseigne est interdite,
- les aires de stationnement et de stockage sont proscrites.

**Traitement de la marge de recul par rapport à la RN 171 et la RD 43, dans le Parc d'Activités du Bel Air :**

A l'intérieur de la marge de recul définie à l'article 1AUez 6 ou dans les orientations d'aménagement :
- les espaces privatifs doivent faire l'objet d'un traitement paysager,
- l'installation de tout dispositif publicitaire, pré-enseigne ou enseigne est interdite. Seule l'entreprise ayant une activité sur le lot pourra placer une enseigne :
    - Soit par un totem avec les dimensions maximales de 1m de large, 3m de hauteur et 0.5m d'épaisseur,
    - Soit par un panneau dont la surface ne pourra dépasser 3 m².

- les aires de stationnements seront traitées de manière paysagère, et de préférence, avec un matériau perméable. Les aires de stockages seront dissimulées des vues depuis la RD et la RN par un dispositif paysager (spécifications : cf. Aires de stockage, ci-dessous). Les voies de circulation sont autorisées avec gabarit de 7m maximum. Des bassins sont autorisés avec un recul de 6 m par rapport à la limite du domaine public. Tout aménagement réalisé à proximité de l'entrée du Parc d'Activités du Bel Air, ne doit pas réduire la visibilité à l'accès de la RD 43.

*Le long de la RD43, les excavations dont les bassins, et les exhaussements devront être conformes aux règles édictées par les articles 34 et 35 du règlement de la voirie départementale opposable à la date de leur création. Ces travaux donneront lieu à une autorisation de voirie délivrée par le Département.*

**Clôtures :**
Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes. Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide, ainsi que les clôtures en plaques de ciment préfabriquées sont interdites.
Pour les clôtures en limite séparative, on aura recours à des clôtures de type grille ou treillis soudés de couleur identique à la clôture implantée en limite d'emprise publique, c'est à dire gris foncé ou noir.
Les portails d'accès devront également être réalisés en coloris gris foncé ou noir en barreaudage métallique.

**Aires de stockage :**
Les stockages de matériaux visibles depuis l'espace public ne sont pas autorisés. Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager soigné et doivent être masqués soit par un élément architectural établi en cohérence avec le bâtiment principal, soit par une haie arbustive et/ou arborée d'une hauteur au moins égale au ¾ de la hauteur de stocks.

**Eléments techniques (Transformateurs, locaux techniques et locaux poubelles) :**
Les éléments techniques (coffrets EDF/GDF, boîtes aux lettres, transformateurs…) seront regroupés à l'entrée du terrain et devront faire l'objet d'un traitement soigné dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.
Les locaux techniques, postes de distribution privés, et les locaux déchets sont à intégrer aux constructions principales. Il est interdit toute annexe. Seuls les containers ordures ménagères, faisant l'objet d'un ramassage par la collectivité pourront être stockés à l'extérieur mais dissimulés depuis l'espace public.

**Enseignes :**
A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises, toute publicité sur le terrain est interdite. Leur emplacement situé sur la façade de la construction, est défini afin de ne pas dépasser la façade de la construction.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2, y compris les accès, il est exigé :

1. Constructions à usage d'habitation :
   - deux places de stationnement, à l'exception de logements locatifs réalisés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il sera exigé une place de stationnement par logement.

2. Constructions à usage de bureau, de professions libérales et assimilées :
   - une place de stationnement par 40 m2 de surface de plancher

3. Constructions à usage commercial de plus de 150 m2 de surface de vente :
   - une place de stationnement par 20 m2 de surface de vente au dessus de 150m2

4. Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :
   - une place de stationnement par 100 m2 de surface de plancher

5. Hôtels et restaurants :
   - Hôtel : une place de stationnement par chambre
   - Restaurant : une place de stationnement par 10 m2 de salle de restaurant
   - Hôtel restaurant : la norme la plus contraignante est retenue

6. Etablissements divers :

   - Concernant les établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

7. Modalités d'applications

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Le stationnement des vélos et deux-roues devra être prévu.

**Dans le secteur 1AUez :**
Au-delà des espaces à aménager pour le transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires, pour le stationnement des visiteurs et l'accueil éventuel du public et pour le stockage éventuel de véhicules.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées dans la zone, doit être assurée en-dehors du domaine public et suivant les dispositions ci-après :

Pour les établissements industriels et artisanaux :
- place de stationnement pour deux emplois, avec un minimum de 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les bureaux :
- place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements divers :
Concernant les établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour le stationnement deux roues :
Il est exigé un minimum d'une place de stationnement pour 15 places de stationnement véhicules avec un minimum de deux places par parcelle.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. En l'absence d'un argumentaire précis et détaillé justifiant sa disparition, la trame bocagère existante doit être conservée. Dans le cas de suppression d'arbres et de haies, il devra être replanté sur la parcelle l'équivalent boisé de ce qui aura été arraché ;

2. Les zones humides existantes (mares, ruisseaux,…) doivent être conservées.

3. Les espaces communs, qu'ils soient communs de village, communs domaniaux ou de commune devront être préservés.

4. Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, lotissements ou opération groupée d'habitat d'au moins cinq constructions, au moins un vingtième (1/20$^{e}$) de la surface d'assiette de l'opération devra être boisé afin de participer au combat contre l'effet de serre.

5. Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, lotissements ou opération groupée d'habitat d'au moins cinq constructions, une superficie au moins égale à un dixième de la superficie de l'ensemble des surfaces privatives doit être réservée aux espaces collectifs ou communs, hors voirie éventuelle.

6. L'aménagement de tout secteur géographique AU devra assurer la continuité des espaces naturels avec les secteurs environnants.

**Pour le secteur 1AUez :**
La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect la programmation fixée du Parc d'activités du Bel Air. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts :

- l'emprise au sol des bâtiments,
- les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal,
- les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle,
- les cours de services et les emplacements pour poste de transformation, et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 30 % de la superficie de la parcelle.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet ou d'une cépée au minimum pour 4 places de stationnement.

Les terrains situés dans la marge de recul inscrite au plan de zonage par rapport à la RN 171 et la RD 43 devront faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif visant à permettre une meilleure intégration de la zone d'activités.

Les aires de dépôt et de stockage doivent être obligatoirement dissimulées (écran végétal, …) notamment depuis la RN 171 et la RD 43. Elles seront positionnées à l'arrière des bâtiments.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AU3 à 1AU13.

# CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, réservée à un développement futur de la Commune.

Elle ne peut être urbanisée qu'à l'occasion d'une révision ou d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

*NB : La différenciation des secteurs $2AU_1$, $2AU_2$ à Druge Chevaux apparaissant au plan de zonage est une différenciation de phasage de réalisation. Le secteur $2AU_1$ devra être opérationnel avant le secteur $2AU_2$. Le règlement est le même pour ces deux secteurs.*

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et les utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**I - RAPPELS**

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Tous projets prévoyant de détruire un élément bâti identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
4. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
6. Le projet architectural précisera, par des documents graphiques et photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords.

**II - Sont admises dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation ultérieures du site à des fins urbaines certains aménagements et constructions, à la condition:**

- qu'ils n'apportent pas de contraintes supplémentaires aux activités autorisées dans la zone;
- qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général;

- qu'ils respectent par leur localisation et leur aspect, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels;
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

**Sont admis sous les réserves précitées, les aménagements suivants:**

1. la restauration avec ou sans changement d'affectation des constructions existantes conservées pour l'essentiel;
2. l'extension des habitations existantes dans la limite de 35 m2 de surface de plancher ;
3. les constructions de garages ou annexes sur la même unité foncière qu'une habitation existante, dans la limite d'une surface taxable de 35 m2 ;
4. l'extension des constructions abritant les installations classées existantes;
5. l'extension des constructions existantes à usage d'activités non liées directement au caractère de la zone;
6. sur propriété non bâtie, les constructions strictement liées aux activités de jardinage, potager, sans installation sanitaire fixe dont la superficie au sol n'excède pas 15 m2 et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,50 m; il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 15 m2, ni plus d'un abri par propriété;
7. les reconstructions de bâtiments après sinistre ou frappés d'alignement et en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique;
8. les aires de stationnement ouvertes au public ;
9. les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole dans la limite d'une surface taxable de 35 m2;
10. les affouillements et exhaussements du sol liés à une autorisation de construire ou à une déclaration pour installations et travaux divers;

**III - Sont admis sous réserve que leur implantation doit nécessairement se situer dans cette zone et soit justifiée:**

1. les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier;
2. les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont liées, et notamment les aires de repos le long du réseau routier;
3. les installations légères liées aux aires de jeux, de sports ou d'attraction;
4. la construction et l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques d'intérêt général (exemple: château d'eau, transformateur, relais hertziens,...);
5. les ouvrages de production d'énergie électrique (éoliennes...).

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:
   a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
   b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus.

4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

5. Les accès se feront conformément à ceux indiqués, lorsqu'ils existent, au schéma du secteur concerné en annexe du présent règlement. Dans le cas de haie existante, la largeur maximale des accès aux parcelles sera de 4 mètres, sauf nécessité technique à démontrer.

6. Les aménagements de voirie nouvelle créée devront assurer la sécurité des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite assistées d'un véhicule spécifique.

7. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra assurer la continuité avec les chemins piétons et cyclables existant à la périphérie de l'opération.

8. Les accès directs sur la RN 171, sur sa déviation ainsi que, hors agglomération, sur la RD 16, sont interdits. En particulier, l'accès aux secteurs 2AUa et 2AUb de Druge Chevaux devra s'effectuer à partir du carrefour existant.

ARTICLES – 2AU 4 – 2AU 5 – 2AU 6 – 2AU 7 – 2AU 8 – 2AU 9 – 2AU 10 – 2AU 11 – 2AU 12 – 2AU 13

Les conditions d'occupation du sol sont celles de la zone 1AU.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 2AU 14

Sans objet.

# CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas au caractère agricole de la zone, et notamment:**

1. les lotissements de toute nature;
2. les constructions à usage d'habitation non directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
3. les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation;
4. le camping isolé ou le stationnement de caravanes, pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non visé à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**I - RAPPELS**

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
3. Tous projets prévoyant de détruire un élément bâti identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat
5. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997
6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
7. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
8. Le projet architectural précisera, par des documents graphiques et photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.421-2 alinéas 5, 6 et 7 du Code de l'urbanisme).

**II – Les démolitions de bâtiments agricoles sont soumises à permis de démolir**

**III - Sont admises, sous réserve, les constructions et installations suivantes:**

1. les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles;

2. les logements de fonction directement liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone. Il est autorisé 1 (un) logement de fonction par exploitation. Tout logement supplémentaire sera autorisé après étude de l'activité de l'exploitation. Ces logements doivent être implantés à une distance maximale de 150 mètres des bâtiments d'élevage. Exceptionnellement, il pourra être dérogé à cette règle :
    a. pour favoriser l'intégration de l'habitation dans le tissu existant d'un hameau ou village
    b. dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux ou à des spécificités réglementaires.
3. les logements de fonction dans le cas de création de sièges d'exploitation sous réserve que les bâtiments d'exploitation soient déjà existants ou soient construits avant l'habitation ;
4. les installations classées liées aux activités dans la zone;
5. les affouillements et les exhaussements liés aux permis et aux activités autorisés dans la zone;
6. les activités de diversification de l'activité agricole à condition que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de l'activité agricole de production. L'activité agricole doit cependant rester l'activité agricole (ex : les activités de loisirs ou éducatives liées directement à l'agriculture, les campings à la ferme, gîtes, tables d'hôtes et chambres d'hôtes liés à une exploitation agricole, les activités de vente de produits issus de l'exploitation agricole…)
7. les installations nouvelles ou les aménagements nécessaires à la gestion des eaux : bassins de rétention, déversoirs, installations et aménagements nécessaires à l'entretien des cours d'eaux…
8. les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface;

**Sont admis, sous réserve, certains aménagements des constructions existantes, non directement liés ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale et à la condition:**

- qu'ils n'apportent pas de contraintes supplémentaires aux activités autorisées dans la zone;
- qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général;
- qu'ils respectent par leur localisation et leur aspect, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels;
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

**Sont admis sous les réserves précitées, les aménagements suivants:**

1. la restauration avec changement de destination et sans extension des constructions existantes repérées sur le plan « Patrimoine » en raison de leur intérêt patrimonial et architectural sous réserve de respecter les conditions de distance vis-à-vis du périmètre sanitaire des exploitations agricoles conformément à l'article L.111-3 du Code rural ;
2. l'extension des constructions abritant les installations classées existantes;
3. les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**IV - Sont admis sous réserve**

- que leur implantation doit nécessairement se situer en zone rurale et soit justifiée ;
- que leur impact dans le paysage soit compatible avec le champ de visibilité des Monuments Historiques (château de Quehillac)

1. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple: château d'eau, transformateur, relais hertziens,...);
2. les ouvrages de production d'énergie électrique

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
   Les aménagements de voirie devront assurer la sécurité des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite assistés d'un véhicule spécifique.

3. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:
   a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
   b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus.

4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

5. Les accès directs sur la RN 171, sur sa déviation ainsi que, hors agglomération, sur la RD 16, sont interdits.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**1 Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.
A défaut de réseau public, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

**2 Assainissement :**

**Eaux usées :**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées (art. L.421-3 du code de l'urbanisme).
Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

**Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur la propriété ou rejetées dans le réseau public s'il existe avec l'accord du service gestionnaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

Il est recommandé de privilégier une évacuation des eaux pluviales par noues ou fossés plutôt que par busage.

L'alimentation naturelle des mares existantes devra être maintenue.

**Eaux usées, eaux pluviales :**

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

De même, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires au maintien de l'alimentation naturelle des mares existantes.

**3 Réseaux E.D.F.-P.T.T.**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux E.D.F.-P.T.T. seront de préférence réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public.

**4 Autres réseaux d'énergie**

L'installation de petites éoliennes de proximité ainsi que les systèmes de valorisation de l'énergie solaire sont autorisées.

**5 Raccordements aux réseaux :**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinées à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de toute autre utilisation.

## ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

## ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors espaces urbanisés, conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (dite "Loi Barnier"), le recul minimal des constructions par rapport à l'axe (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement, d'élargissement ou de déviation sont prévus) des routes classées à grande circulation, telles la RN 171, est de 75 mètres.

   Ce recul ne s'applique pas:
   - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
   - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
   - aux bâtiments d'exploitation agricole;
   - aux réseaux d'intérêt public ;
   - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Hors agglomération, conformément à la délibération du 24 novembre 1992 du Conseil général, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à:
   - **RD 16** (entre la RN 171 et la limite est de la commune - section concernée par la loi Barnier) :
     - 100 mètres pour les habitations
     - 75 mètres pour les activités (50 mètres en cas de projet urbain)

- 30 mètres pour les bretelles d'échangeurs

- **RD 16** (entre la RN 171 et la limite ouest de la commune) :
  - 100 mètres pour les habitations
  - 50 mètres pour les activités
  - 30 mètres pour les bretelles d'échangeurs

- **RD 43, 102 :**
  - 25 mètres

Ces reculs ne s'appliquent pas:
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;

3. Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées entre zéro et cinq mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques et doivent être édifiées sur une bande de 20 mètres par rapport à cet alignement. La longueur de cette accroche est au minimum de 3 mètres. Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement pourra être exigée. En cas d'impossibilité technique, une accroche d'au moins 3 m, entre 0 et 5 m par rapport à une voie privée pourra être autorisée**.**

4. Des adaptations aux règles prévues aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, et notamment :
   - pour la modification ou l'extension de constructions existantes: l'implantation dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée;
   - pour permettre une préservation de la végétation, des talus et des murs existants situés à l'alignement, l'implantation des constructions à 3 mètres en recul des éléments à préserver peut être autorisée;
   - à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe: les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements. *(voir plan en annexe du présent règlement)*

5. Les constructions annexes indépendantes de la construction à usage d'habitation ne sont pas soumises aux alinéas 1 à 4 ci-dessus

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter :
   - soit en limite séparative;
   - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points *(voir annexe du présent règlement*).

   Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple: château d'eau, transformateur, relais hertziens, éoliennes...).

2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal *(voir annexe du présent règlement).*
Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.
Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR

1. Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage *(voir annexe du présent règlement).*
Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées, souches, antennes et autres superstructures.
Les bâtiments principaux liés à l'exploitation agricole sont exonérés de hauteur maximale.
La hauteur maximale des autres constructions annexes ne peut excéder 5 mètres au faîtage.
Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, châteaux d'eau, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc. sont exonérées de hauteur maximale.

2. Hauteur par rapport aux limites séparatives :

Au-delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 4 mètres de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45 degrés.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple: château d'eau, transformateur, relais hertziens, éoliennes...);

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR
*(voir annexe : « recommandations architecturales » du présent règlement)*

1. **Toutes constructions**

a. 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.

b. Toute construction voisine d'une construction recensée au plan « Patrimoine » du présent PLU devra faire l'objet d'un avant-projet préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

c. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. sont autorisées sous réserve de ne pas être réalisées avec des moyens de fortune.

d. Le bac acier est autorisé en toiture pour les granges ne changeant pas de destination

e. L'emploi de matériaux ou de principes oeuvrant dans le sens d'une meilleure qualité environnementale est à rechercher.

f. Les murs de pierre en aspect extérieur devront être conservés sauf impossibilité technique de respecter la réglementation thermique. Dans ce cas, des calculs thermiques devront être fournis pour pouvoir déroger à cette règle.

2. **<u>Constructions recensées au plan « Patrimoine »</u>**
*(voir l'annexe « Patrimoine » du PLU et l'annexe : « recommandations architecturales » du présent règlement)*

a. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément bâti identifié par le plan local d'urbanisme sur le « Plan patrimoine » en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'un permis de démolir

b. Les modifications apportées aux constructions devront s'efforcer de maintenir ou retrouver l'état d'origine, y compris pour les matériaux, sauf nécessité qui devra être justifiée pour des raisons :
   i. soit d'usage,
   ii. soit d'emploi de matériaux ou de principes oeuvrant dans le sens d'une meilleure qualité environnementale.

c. Les détails architecturaux devront être conservés sauf impossibilité technique qui devra être démontrée

d. Toute construction recensée au plan « Patrimoine » du présent PLU devra faire l'objet d'un avant-projet préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme

3. **<u>Clôtures</u>** :

a. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-11 et suivants du code de l'urbanisme.
*Rappel 1 : L'alignement est la séparation entre le domaine public et le domaine privé.*
*Rappel 2 : en cas d'absence de clôture à l'alignement, un mur et un portail, même en retrait de l'alignement, sont considérés comme des clôtures.*
b. L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
c. En l'absence de clôture, l'alignement devra être matérialisé par un élément physique : caniveau, bordure de trottoir, changement de matériau,…. Une demande d'alignement devra être déposée en mairie.
d. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades et non pas disposés en applique ou isolément.
e. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants; ainsi des hauteurs spécifiques pourront être imposées. A cet effet, la demande d'autorisation d'urbanisme devra s'accompagner d'une ou plusieurs photographies montrant la clôture projetée avec les clôtures voisines.
f. Les talus, haies végétales et murets traditionnels existants constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
g. Au contact des zones agricoles (A) ou naturelles (N), en limites séparatives, les éléments végétaux ou ruraux devront être favorisés pour assurer la transition avec le paysage environnant.
h. Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.
i. Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.
j. Sont interdits :
   - <u>Sur voies et emprises publiques et sur la marge de recul de 3 mètres par rapport à l'alignement</u> :
     - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits;
     - les palplanches (plaques) béton;
     - les grilles sauf sur muret ;
     - les grilles rigides de type industriel en particulier type treillis soudés en panneaux,
     - les grillages sans végétation dont les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent » ;
     - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante-ciment, etc...) ;

- les panneaux bois en palissade continue ;
- les haies de thuyas, afin de favoriser la biodiversité.

- En limites séparatives au-delà de la marge de recul de 3 mètres par rapport à l'alignement :
  - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
  - les palplanches (plaques) béton, sauf en soubassement sur une hauteur maximale visible de 0,50 m au-dessus du terrain naturel;
  - les grilles sauf sur muret ;
  - les grilles rigides de type industriel en particulier type treillis soudés en panneaux ;
  - les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent » ;
  - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante-ciment, etc...) ;
  - les haies de thuyas, afin de favoriser la biodiversité.

k. Hauteur maximale des clôtures :
- Hauteur maximale sur les voies et emprises publiques ainsi que sur une marge de recul de 3 mètres en limite séparative : la hauteur maximale est de 1m

  Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, et notamment :

  1. dans le cas de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture ancienne : l'aspect et la hauteur devront s'inspirer de l'existant.
  2. lors de construction principale à l'alignement : les clôtures peuvent être de 2 m de haut , sous réserve d'être constituées de murs en pierres, béton ou parpaings enduits ou bardage identique à celui de la construction principale.
  3. en cas de forte densité des constructions, des clôtures opaques d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisées pour préserver l'intimité.
  4. en cas de muret, surmonté ou non de grille ou grillage, la hauteur maximale de celui-ci sera de 0,80m. Il pourra être surmonté ou non de :
     - *i.* grilles ;
     - *ii.* grillages redoublée éventuellement d'une haie végétale ;
     - *iii.* de lisses ajourées sous réserve que l'espace entre lisses soit égal ou supérieur à la largeur des lisses ;

     avec une hauteur maximale totale de la clôture de 1,50m.

5. pour les haies bocagères qui sont dispensées de hauteur maximale mais devant respecter les dispositions du Code Civil.
6. pour les parcelles recevant des activités pour lesquelles la hauteur maximale est de 2 (deux) mètres sous réserve que la clôture soit constituée d'un grillage, redoublée ou non d'une haie végétale.

- Hauteur maximale en limite séparative au-delà de la marge de recul de 3 m par rapport à l'alignement : la hauteur maximale est de 2 (deux) mètres.
  Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, et notamment dans le cas de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture ancienne; l'aspect et la hauteur devront s'inspirer de l'existant.

**4. Enseignes**

Les enseignes devront respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment sur lesquels elles sont apposées.

**5. Constructions situées dans le périmètre d'un Monument Historique**

Dans le périmètre des Monuments Historiques classés ou inscrits (château de Quéhillac), tout projet de construction ou de restauration des bâtiments existants devra être soumis à l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Afin d'assurer une meilleure intégration, des règles particulières, notamment en ce qui concerne les matériaux, pourront se substituer aux règles générales édictées aux alinéas 1, 2, 3 et 4 ci-dessus.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

1. Les places de stationnement, de manoeuvre, chargement et déchargement, devront être prévues en dehors des voies publiques.

2. Il est exigé un plan détaillé précisant les conditions de fonctionnement et d'accès des aires de stationnement afin de s'assurer que la sécurité des usagers est préservée.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone;
2. Les milieux dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements seront exclus des plantations.
3. En l’absence d’un argumentaire précis et détaillé justifiant sa disparition, la trame bocagère existante doit être conservée.
4. Les zones humides existantes (mares, ruisseaux,…) doivent être conservées.
5. Les espaces communs, qu’ils soient communs de village, communs domaniaux ou de commune devront être préservés.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

# CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs:

- N, délimitant les secteurs naturels exempts de toute construction ;
- Ne, délimitant, à la périphérie du bourg, un secteur à vocation naturelle et agricole mais où des équipements d'intérêt collectif peuvent ponctuellement prendre place ;
- Nh, délimitant, à l'intérieur de la zone agricole A, les constructions existantes non liées à cette zone, qu'il est prévu de maintenir ;
- Nhr, délimitant, à l'intérieur de la zone N, les constructions existantes qu'il est prévu de maintenir.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**I - Sont interdites en N, Ne et Nhr toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.**

**II - Sont interdites en Nh notamment les occupations et utilisations du sol suivantes:**

1. les affouillements ou exhaussements des sols autres que ceux liés à une autorisation de construire ou à la gestion de l'eau;
2. les exploitations de carrières;
3. les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement des caravanes pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur;

4. les installations classées ou les activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter;
5. les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone;
6. la construction et l'extension de bâtiments à usage agricole

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**I – RAPPELS**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
4. Tous projets prévoyant de détruire un élément bâti identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat
6. Les enseignes, enseignes publicitaires et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, le décret n°82-211 du 24 février 1982 et la circulaire du 26 mai 1997
7. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
8. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
9. Le projet architectural précisera, par des documents graphiques et photographiques, l'insertion dans l'environnement proche et lointain, l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.421-2 alinéas 5, 6 et 7 du Code de l'urbanisme).

**II - Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes:**

1. **<u>En secteurs N</u>**: sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement, qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone, que leur implantation doit nécessairement se situer en zone naturelle et soit justifiée:
    a. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier
    b. les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère des lieux
    c. les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
    d. les installations nouvelles ou les aménagements nécessaires à la gestion des eaux : bassins de rétention, déversoirs, installations et aménagements nécessaires à l'entretien des cours d'eaux…
    e. les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

2. **<u>En secteur Ne</u>**
    a. Les équipements publics à vocation culturelle, de loisirs et de détente
    b. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier
    c. les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère des lieux;

3. **<u>En secteur Nh</u>**
    a. Sont admises tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non expressément mentionnées au chapitre II de l'article N 1. Une construction neuve peut être autorisée au cas par cas sous réserve de n'altérer en rien l'existant et de situer entre deux constructions existantes

4. **<u>En secteur Nhr</u>**
    a. la restauration avec ou sans changement d'affectation des constructions existantes;
    b. l'extension des habitations existantes dans la limite de 35 m2 de surface de plancher;
    c. les constructions de garages ou annexes d'une habitation existante, dans la limite d'une surface taxable de 35 m2;
    d. les constructions et les installations liées et nécessaires au sport équestre, tels que manège, poney club, remise de fourrages,...

e. les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole dans la limite d'une surface taxable de 35 m2 ;
f. les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
g. les reconstructions à l'identique après sinistre.

**III - Toutefois, sont admis <u>en secteurs Ne</u> certains aménagements des constructions existantes, à la condition:**

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires;
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics;
- qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général;
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse

**Sont admis sous les réserves précitées, les aménagements suivants:**

**<u>En secteurs Ne</u>**

1. la restauration avec ou sans changement d'affectation des constructions existantes;
2. l'extension des habitations existantes;
3. les constructions de garages ou annexes d'une habitation existante, dans la limite d'une surface taxable de 35 m2;
4. les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole dans la limite d'une surface taxable de 35 m2;
5. les reconstructions à l'identique après sinistre ;
6. les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : <u>ACCES ET VOIRIE</u>

1. Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité.
4. Les accès directs sur la RN 171, sur sa déviation ainsi que, hors agglomération, sur la RD 16, sont interdits.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.
A défaut de réseau public, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.
En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

2. **Assainissement**

**Eaux usées**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées (art. L.421-3 du code de l'urbanisme).
Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

**Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur la propriété ou rejetées dans le réseau public s'il existe avec l'accord du service gestionnaire.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
Il est recommandé de privilégier une évacuation des eaux pluviales par noues ou fossés plutôt que par busage.

L’alimentation naturelle des mares existantes devra être maintenue.

**Eaux usées, eaux pluviales**
En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété.
De même, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires au maintien de l’alimentation naturelle des mares existantes.

3. **Réseaux E.D.F.-P.T.T.**
   En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non directement liés et nécessaires aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

   Pour les occupations ou utilisations autorisées dans la zone, les réseaux E.D.F. basse tension et P.T.T. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

4. **Autres réseaux d’énergie**
   L’installation de petites éoliennes de proximité ainsi que les systèmes de valorisation de l’énergie solaire sont autorisées.

5. **Raccordements aux réseaux :**
   Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinées à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.
   Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de toute autre utilisation.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n’est pas fixé de superficie minimale des terrains.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors espaces urbanisés, conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (dite "Loi Barnier"), le recul minimal des constructions par rapport à l'axe (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement, d'élargissement ou de déviation sont prévus) des routes classées à grande circulation, telles la RN 171, est de 75 mètres.

   Ce recul ne s'applique pas:
   - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
   - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
   - aux bâtiments d'exploitation agricole;
   - aux réseaux d'intérêt public ;
   - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Hors agglomération, conformément à la délibération du 24 novembre 1992 du Conseil général, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à:

   - **RD 16** (entre la RN 171 et la limite est de la commune - section concernée par la loi Barnier) :
     - 100 mètres pour les habitations
     - 75 mètres pour les activités (50 mètres en cas de projet urbain)
     - 30 mètres pour les bretelles d'échangeurs

   - **RD 16** (entre la RN 171 et la limite ouest de la commune) :
     - 100 mètres pour les habitations
     - 50 mètres pour les activités
     - 30 mètres pour les bretelles d'échangeurs

   - **RD 43, 102 :**
     - 25 mètres

   Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;

3. **Secteur N**
   Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

4. **Secteur Ne**
   Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

5. **Secteurs Nh et Nhr**
   Les constructions à usage principal doivent être édifiées entre zéro (O) et cinq (5) mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme et doivent être édifiées sur une bande de 20 mètres par rapport à cet alignement. La longueur de cette accroche est au minimum de 3 mètres. Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement pourra être exigée.

   Au-delà de la bande de constructibilité principale de 20m par rapport à l'alignement seules sont autorisées :
   - les annexes, dépendances et extensions

6. **Tous secteurs**
   Des adaptations à la règle prévue aux paragraphes 1 à 5 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment:
   a. pour la modification ou l'extension de constructions existantes: l'implantation dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée;
   b. pour permettre une préservation de la végétation, des talus et des murs existants situés à l'alignement, l'implantation des constructions à 3 mètres en recul des éléments à préserver peut être autorisée;
   c. à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe: les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements. *(voir plan en annexe du présent règlement)*

7. Les constructions annexes (abris de jardins, remises, …) ne sont pas soumises aux alinéas 3 et 4 ci-dessus.

## ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Secteurs, Nh, Nhr

   Dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions à usage principal doivent s'implanter :

   a. soit en limite séparative ;
   b. soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m

   Au-delà de la bande de constructibilité principale de 20 m, seules sont autorisées les annexes, dépendances et extensions. Elles doivent s'implanter :

   a. soit en limite séparative si leur hauteur en limite est égale ou inférieure à 3 m et si elles s'inscrivent dans un gabarit à 45% à partir de cette hauteur en limite *(voir annexe du présent règlement)*
   b. soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m *(voir annexe du présent règlement)*

   Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple: équipement public, château d'eau, transformateur, relais hertziens, éoliennes...).

1. Secteur Ne

   La distance comptée horizontalement de tout point d'une nouvelle construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

   Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple: château d'eau, transformateur, relais hertziens, éoliennes...).

2. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.
Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus. *(Voir annexe du présent règlement)*

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

1. **Secteurs N, Nh et Nhr**

- Hauteur absolue :

  La hauteur maximale des constructions à usage principal ne peut excéder 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage *(voir annexe du présent règlement).*

  Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées, souches, antennes et autres superstructures.

  La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, châteaux d'eau, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc. sont exonérées de hauteur maximale. Il en est de même pour les équipements d'intérêt collectif.

**2. Secteur Ne**

- Hauteur absolue :

  La hauteur maximale des constructions à usage principal ne peut excéder 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage *(voir annexe du présent règlement).*

  Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées, souches, antennes et autres superstructures.

  La hauteur maximale des annexes d'une habitation ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

  Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, châteaux d'eau, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc. sont exonérées de hauteur maximale. Il en est de même pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

*(Voir annexe : » recommandations architecturales » du présent règlement)*

1. **Toutes constructions**

   a. 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.

   b. Toute construction voisine d'une construction recensée au plan « Patrimoine » du présent PLU devra faire l'objet d'un avant-projet préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

c. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. sont autorisées sous réserve de ne pas être réalisées avec des moyens de fortune.

d. Le bac acier est autorisé en toiture pour les granges ne changeant pas de destination

e. L'emploi de matériaux ou de principes oeuvrant dans le sens d'une meilleure qualité environnementale est à rechercher.

f. Les murs de pierre en aspect extérieur devront être conservés sauf impossibilité technique de respecter la réglementation thermique. Dans ce cas, des calculs thermiques devront être fournis pour pouvoir déroger à cette règle.

2. **Constructions recensées au plan « Patrimoine »**

*(Voir l'annexe « Patrimoine » du PLU et l'annexe : « recommandations architecturales » du présent règlement )*

a. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément bâti identifié par le plan local d'urbanisme sur le « Plan patrimoine » en application du 7° de l'article L.123-1 doivent faire l'objet d'un permis de démolir

b. Les modifications apportées aux constructions devront s'efforcer de maintenir ou retrouver l'état d'origine, y compris pour les matériaux, sauf nécessité qui devra être justifiée pour des raisons :
   i. soit d'usage,
   ii. soit d'emploi de matériaux ou de principes oeuvrant dans le sens d'une meilleure qualité environnementale.

c. Les détails architecturaux devront être conservés sauf impossibilité technique qui devra être démontrée

d. Toute construction recensée au plan « Patrimoine » du présent PLU devra faire l'objet d'un avant-projet préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme

3. **Clôtures :**

a. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-11 et suivants du code de l'urbanisme.

*Rappel 1 : L'alignement est la séparation entre le domaine public et le domaine privé.*
*Rappel 2 : en cas d'absence de clôture à l'alignement, un mur et un portail, même en retrait de l'alignement, sont considérés comme des clôtures.*

b. L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
c. En l'absence de clôture, l'alignement devra être matérialisé par un élément physique : caniveau, bordure de trottoir, changement de matériau,…. Une demande d'alignement devra être déposée en mairie.
d. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades et non pas disposés en applique ou isolément.
e. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; ainsi des hauteurs spécifiques pourront être imposées. A cet effet, la demande d'autorisation d'urbanisme devra s'accompagner d'une ou plusieurs photographies montrant la clôture projetée avec les clôtures voisines.
f. Les talus, haies végétales et murets traditionnels existants constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
g. Au contact des zones agricoles (A) ou naturelles (N), en limites séparatives, les éléments végétaux ou ruraux devront être favorisés pour assurer la transition avec le paysage environnant.
h. Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.
i. Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.
j. Sont interdits :
   - <u>Sur voies et emprises publiques et sur la marge de recul de 3 mètres par rapport à l'alignement</u> :
     - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits;
     - les palplanches (plaques) béton;
     - les grilles sauf sur muret ;
     - les grilles rigides de type industriel en particulier type treillis soudés en panneaux ;
     - grillages opaques en plastique de type « coupe-vent » ;
     - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante-ciment, etc...) ;
     - les panneaux bois en palissade continue ;
     - les haies de thuyas, afin de favoriser la biodiversité.

   - <u>En limites séparatives au-delà de la marge de recul de 3 mètres par rapport à l'alignement</u> :
     - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;

- les palplanches (plaques) béton, sauf en soubassement sur une hauteur maximale visible de 0,50 m au-dessus du terrain naturel;
- les grilles sauf sur muret ;
- les grilles rigides de type industriel en particulier type treillis soudés en panneaux ;
- les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent » ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante-ciment, etc.) ;
- les haies de thuyas.

k. Hauteur maximale des clôtures :

- Hauteur maximale sur les voies et emprises publiques ainsi que sur une marge de recul de 3 mètres en limite séparative : la hauteur maximale est de 1m.

  Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, et notamment :

  1. dans le cas de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture ancienne : l'aspect et la hauteur devront s'inspirer de l'existant ;
  2. lors de construction principale à l'alignement : les clôtures peuvent être de 2 m de haut , sous réserve d'être constituées de murs en pierres, béton ou parpaings enduits ou bardage identique à celui de la construction principale ;
  3. en cas de forte densité des constructions, des clôtures opaques d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisées pour préserver l'intimité
  4. en cas de muret, surmonté ou non de grille ou grillage, la hauteur maximale de celui-ci sera de 0,80m. Il pourra être surmonté ou non de :
     - *i.* grilles ;
     - *ii.* grillages redoublée éventuellement d'une haie végétale ;
     - *iii.* de lisses ajourées sous réserve que l'espace entre lisses soit égal ou supérieur à la largeur des lisses ;

     avec une hauteur maximale totale de la clôture de 1,50m ;
  5. pour les haies bocagères qui sont dispensées de hauteur maximale mais devant respecter les dispositions du Code Civil ;
  6. pour les parcelles recevant des activités pour lesquelles la hauteur maximale est de 2 (deux) mètres sous réserve que la clôture soit constituée d'un grillage, redoublée ou non d'une haie végétale.

- Hauteur maximale en limite séparative au-delà de la marge de recul de 3 m par rapport à l'alignement : la hauteur maximale est de 2 (deux) mètres.
  Des adaptations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique et architectural, et notamment dans le cas de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture ancienne; l'aspect et la hauteur devront s'inspirer de l'existant.

4. **Enseignes**

Les enseignes devront respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment sur lesquels elles sont apposées.

5. **Constructions situées dans le périmètre d'un Monument Historique**

Dans le périmètre des Monuments Historiques classés ou inscrits (château de Quéhillac), tout projet de construction ou de restauration des bâtiments existants devra être soumis à l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Afin d'assurer une meilleure intégration, des règles particulières, notamment en ce qui concerne les matériaux, pourront se substituer aux règles générales édictées aux alinéas 1, 2, 3 et 4 ci-dessus.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

**1. Tous secteurs**

a. Les places de stationnement, de manoeuvre, chargement et déchargement, devront être prévues en dehors des voies publiques.

b. Il est exigé un plan détaillé précisant les conditions de fonctionnement et d'accès des aires de stationnement afin de s'assurer que la sécurité des usagers est préservée.

c. Le stationnement des vélos et deux-roues devra être prévu.

## 2. Secteur Ne

Pour toute nouvelle construction, le stationnement devra être organisé afin de favoriser des usages agricoles de la partie non occupée de l'unité foncière.

## 3. Secteur Nh

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2, y compris les accès, il est exigé :

a. Constructions à usage d'habitation :
   - deux places de stationnement, à l'exception de logements locatifs réalisés avec un prêt aidé par l'Etat.

b. Constructions à usage de bureau, de professions libérales et assimilées :
   - une place de stationnement par 40 m2 de surface de plancher

c. Constructions à usage commercial de plus de 150 m2 de surface de vente :
   - une place de stationnement par 20 m2 de surface de vente au dessus de 150m2

d. Constructions à usage de dépôts et d'ateliers :
   - une place de stationnement par 100 m2 de surface de plancher

e. Hôtels et restaurants :
   - Hôtel : une place de stationnement par chambre
   - Restaurant : une place de stationnement par 10 m2 de salle de restaurant
   - Hôtel restaurant : la norme la plus contraignante est retenue

f. Etablissements divers :

   - Concernant les établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

g. Modalités d'applications

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tous secteurs

a. Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone;

b. Les milieux dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements seront exclus des plantations ;

c. En l'absence d'un argumentaire précis et détaillé justifiant sa disparition, la trame bocagère existante doit être conservée. Dans le cas de suppression d'arbres et de haies, il devra être replanté sur la parcelle l'équivalent boisé de ce qui aura été arraché ;

d. Les zones humides existantes (mares, ruisseaux,…) doivent être conservées ;

e. Les espaces communs, qu'ils soient communs de village, communs domaniaux ou de commune devront être préservés.

2. Secteur Ne :

Pour toute nouvelle construction, 60% au minimum de l'unité foncière d'assiette de la construction devra rester en terrain naturel, compatible avec la continuité des usages agricoles : prés, prairies, terres labourables…»

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

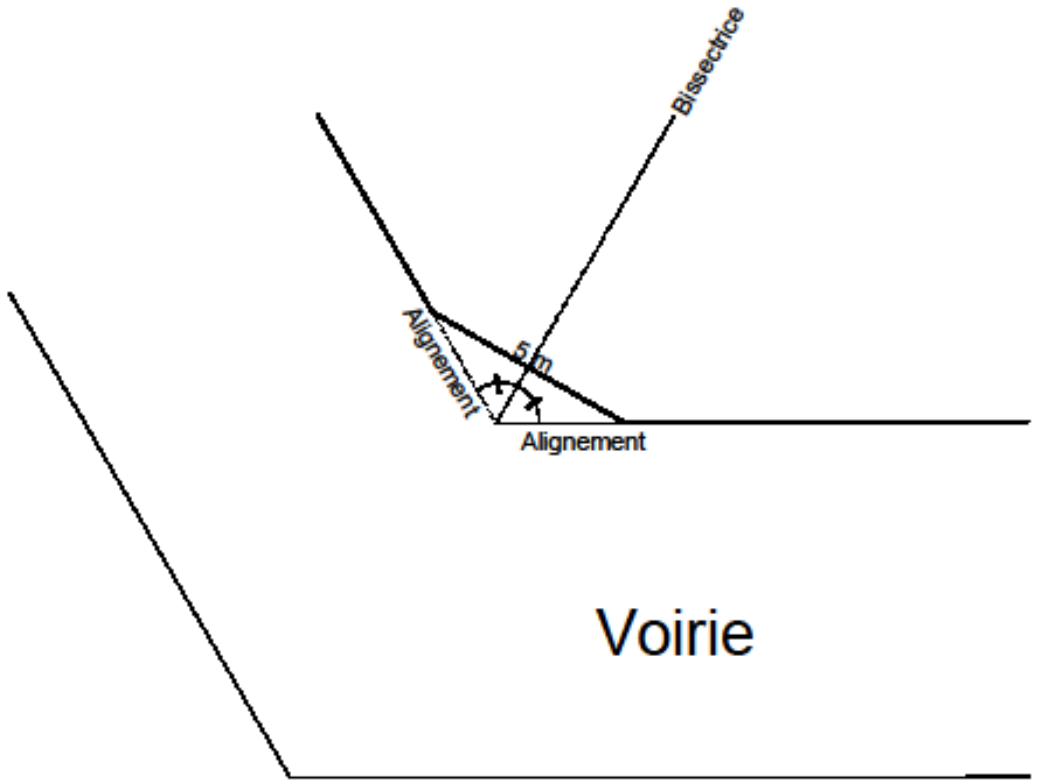
Tous secteurs

Sans objet.

# ANNEXES

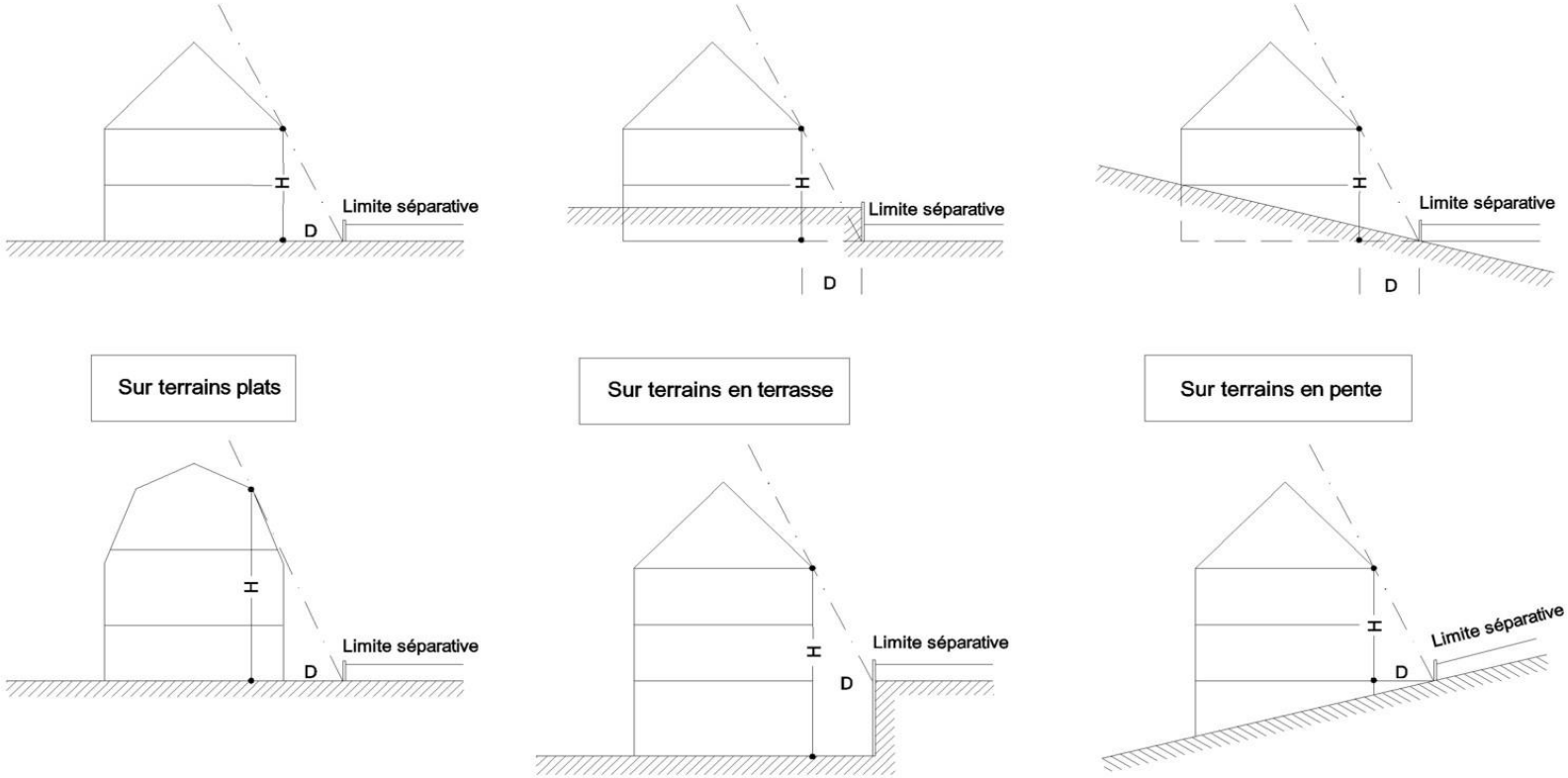
# Annexe 1 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques – angle de 2 voies

**article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**
**angle de 2 voies**



# Annexe 2a : implantation par rapport aux limites séparatives – toutes zones

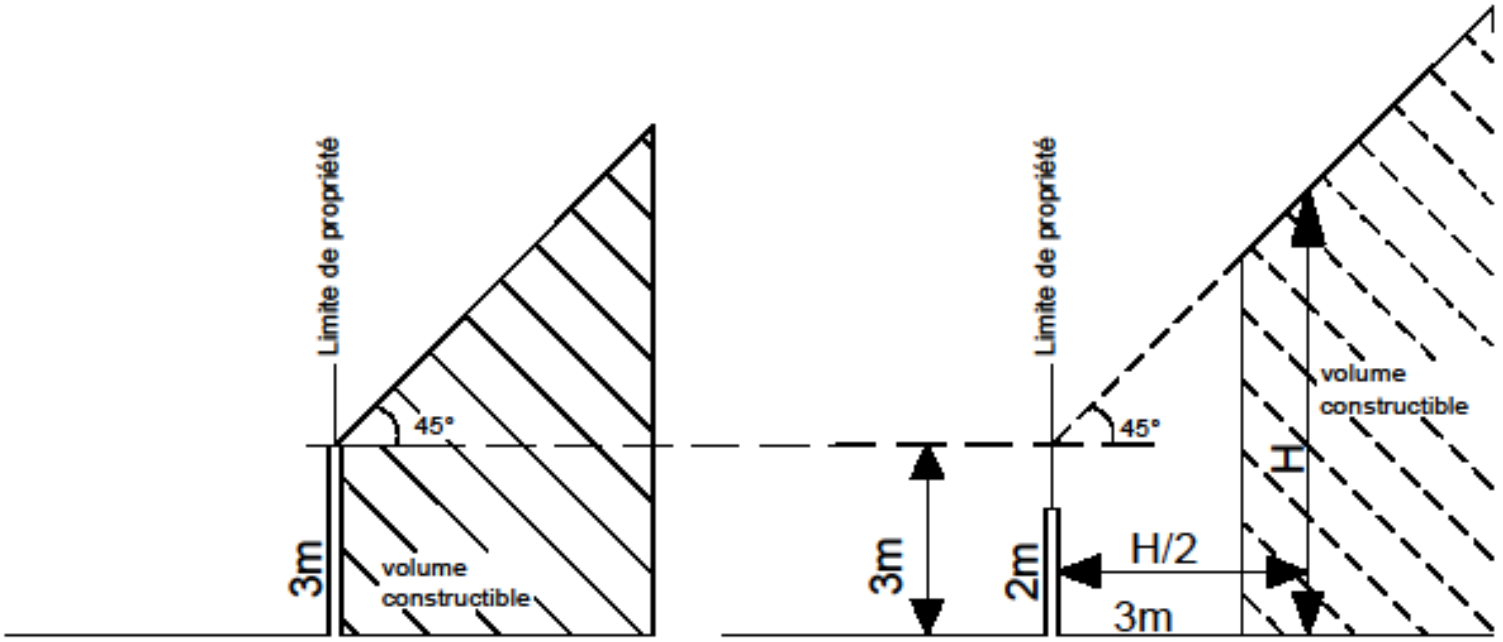
## article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives




**D = 3m minimum**

# Annexe 2b : implantation par rapport aux limites séparatives – zones U, Nh et Nhr

article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives - zones U, Nh et Nhr

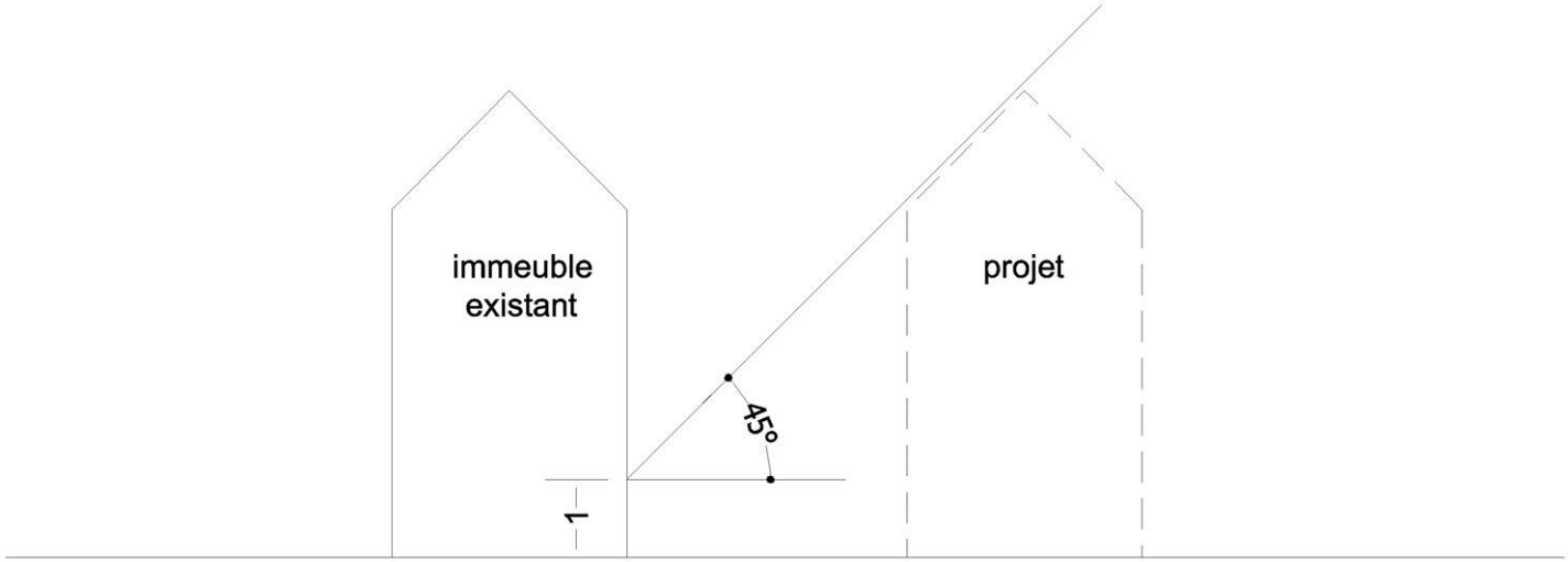



**Implantation en limite séparative**

**Implantation en retrait de limite séparative**

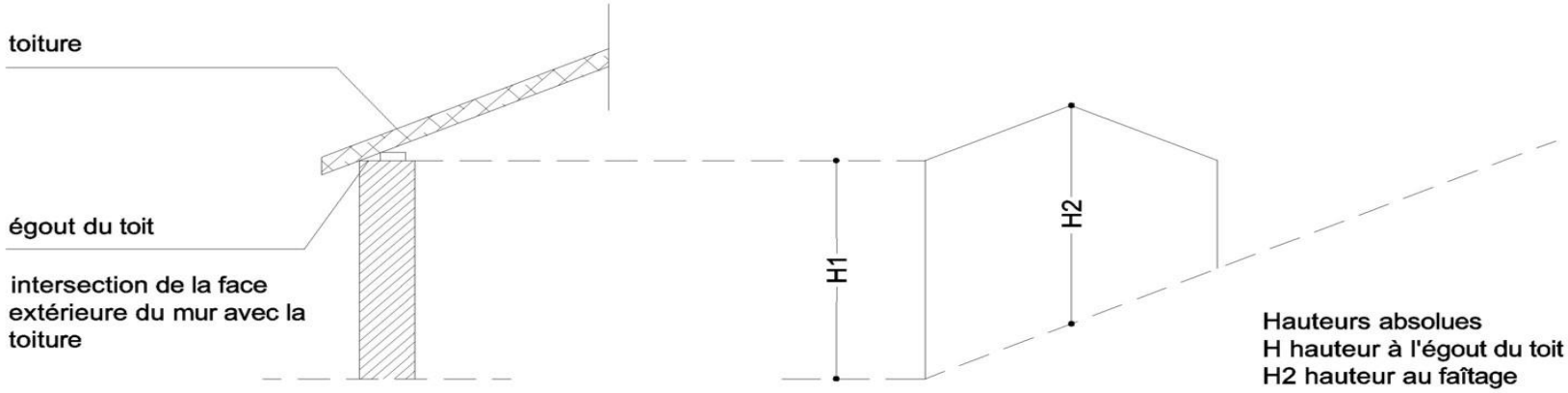
# Annexe 3 : implantation des constructions sur une même propriété

**article 8 : implantation des constructions sur une même propriété**



# Annexe 4 : hauteur - hauteurs absolues - toutes zones

## article 10 : hauteurs absolues



# Annexe 5 : Aspect extérieur - Recommandations architecturales

**Toutes constructions**

Tout permis de construire sera soumis à une commission consultative dont la composition fera l'objet d'une délibération du conseil municipal. Cette commission formulera des recommandations auprès de l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

**Constructions recensées au plan « Patrimoine »**

La commune a fait de la valorisation de son patrimoine naturel et bâti un point fort de sa politique d'aménagement.

Pour cela, elle a réalisé un recensement des éléments bâtis du patrimoine qui sont classés en 8 catégories :

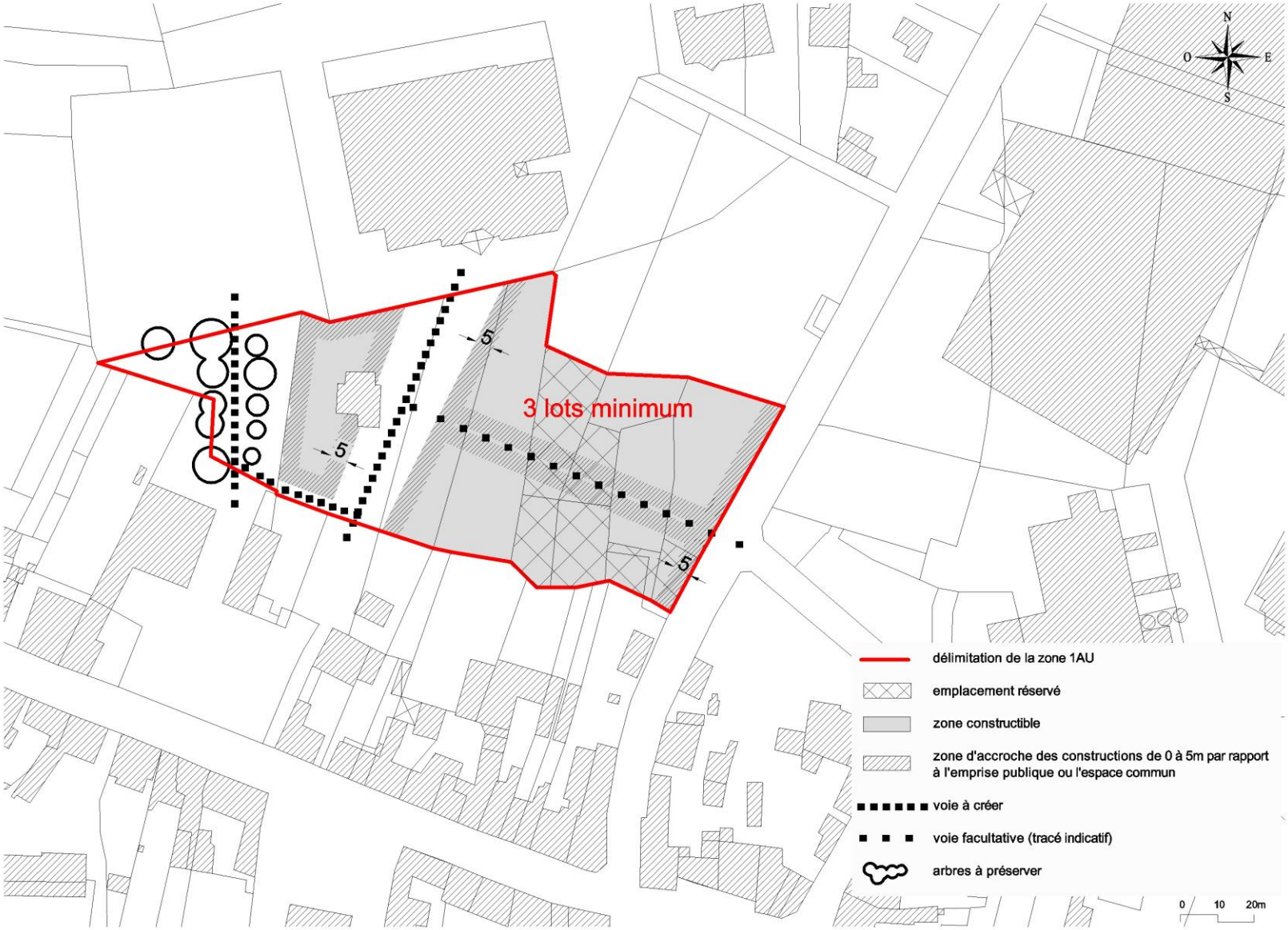
1. le petit patrimoine rural et religieux (fours à pain, puits, soues à cochons, croix…)
2. les granges
3. les bâtiments conservés pour l'essentiel dans leur état d'origine
4. les bâtiments ayant subi des transformations
5. les bâtiments qualifiés de remarquables (maisons anciennes à coyaux essentiellement)
6. les constructions comportant des détails intéressants (corniches, niches, encadrements…)
7. les constructions participant d'un ensemble architectural ou urbain
8. les monuments commémoratifs

Certains bâtiments peuvent participer de plusieurs catégories simultanément.

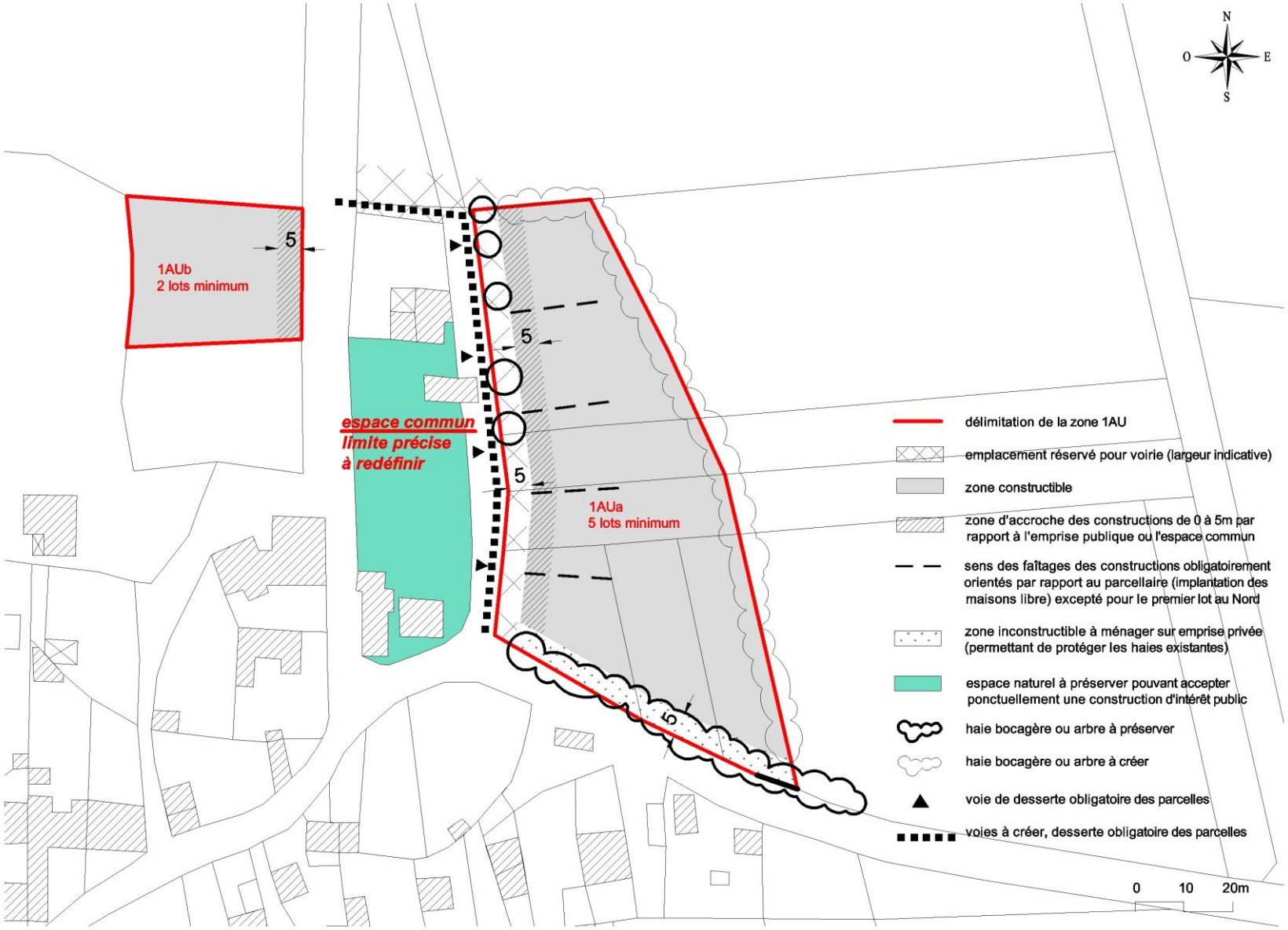
Toute construction recensée au plan « Patrimoine » du présent PLU devra faire l'objet d'un avant-projet préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Il en est de même pour toute construction voisine d'une construction recensée au plan « Patrimoine ».
A cet effet, il est recommandé de prendre contact avec la commission consultative des permis de construire préalablement au dépôt de la déclaration de travaux ou du permis de construire.

# Annexe 6 : Règlement graphique des zones 1AU

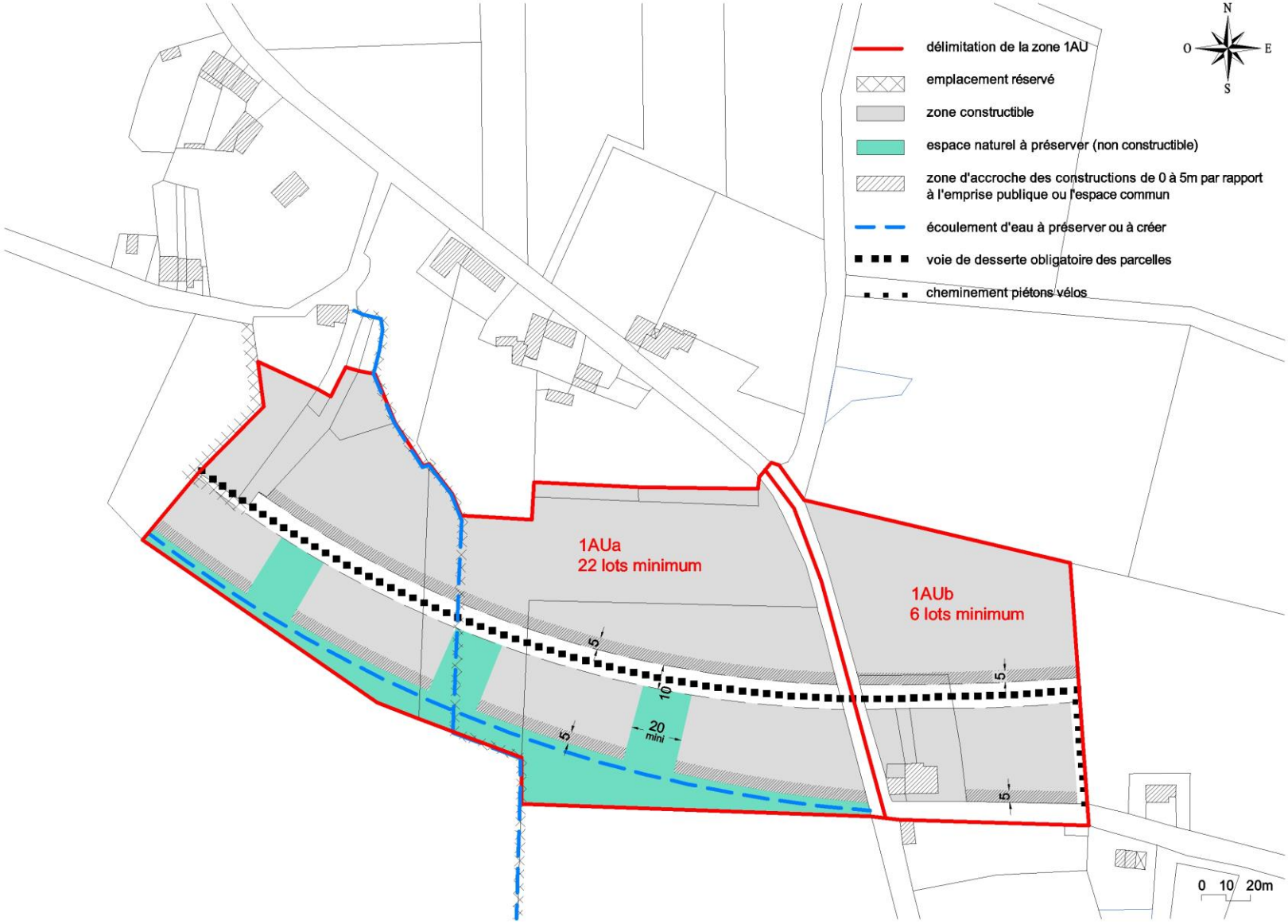
**aspect réglementaire du secteur 1AU du Bardoul**



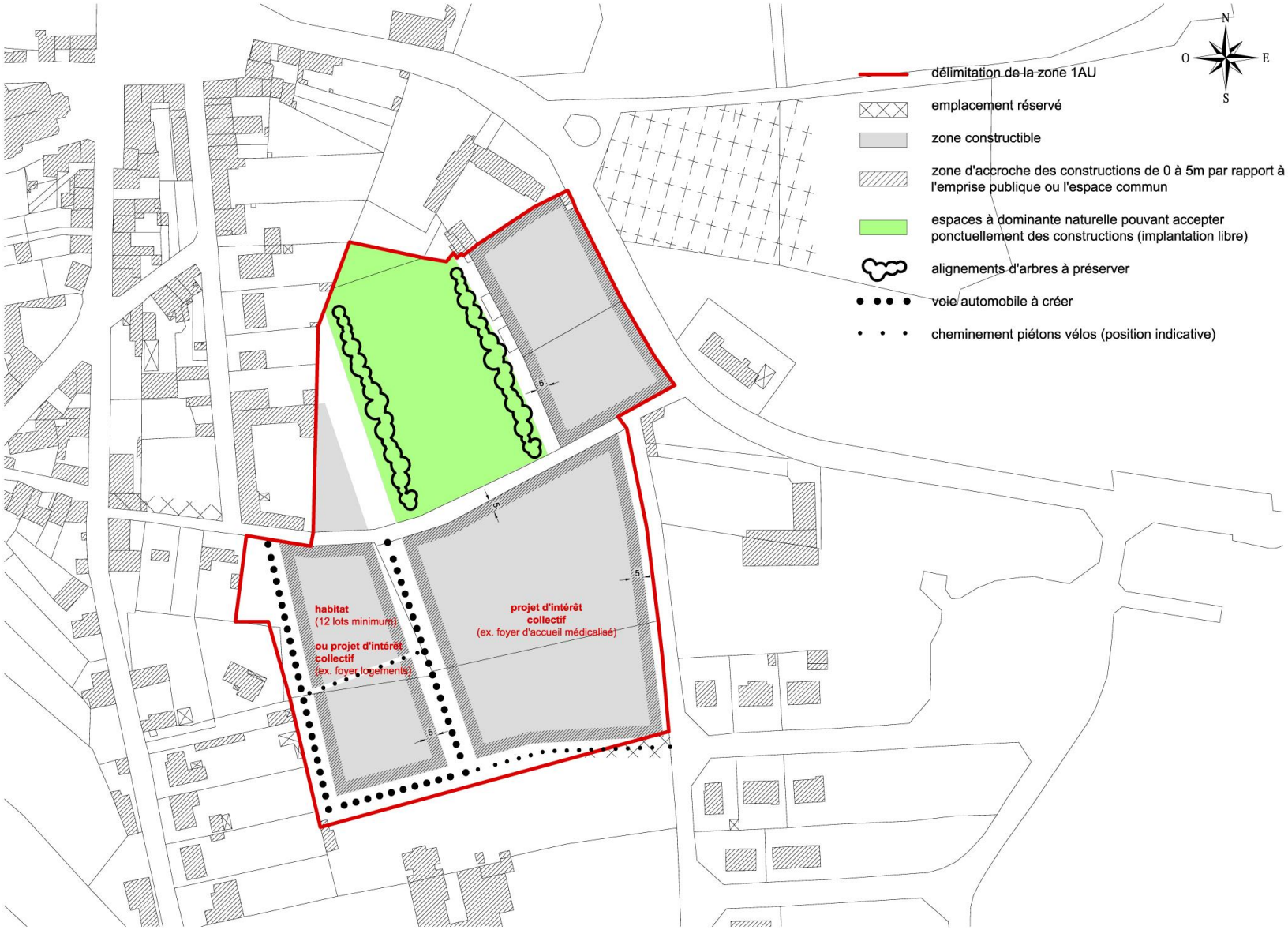
**aspect réglementaire du secteur 1AU de la Bélinais**



**aspect réglementaire du secteur 1AU du Châtel**



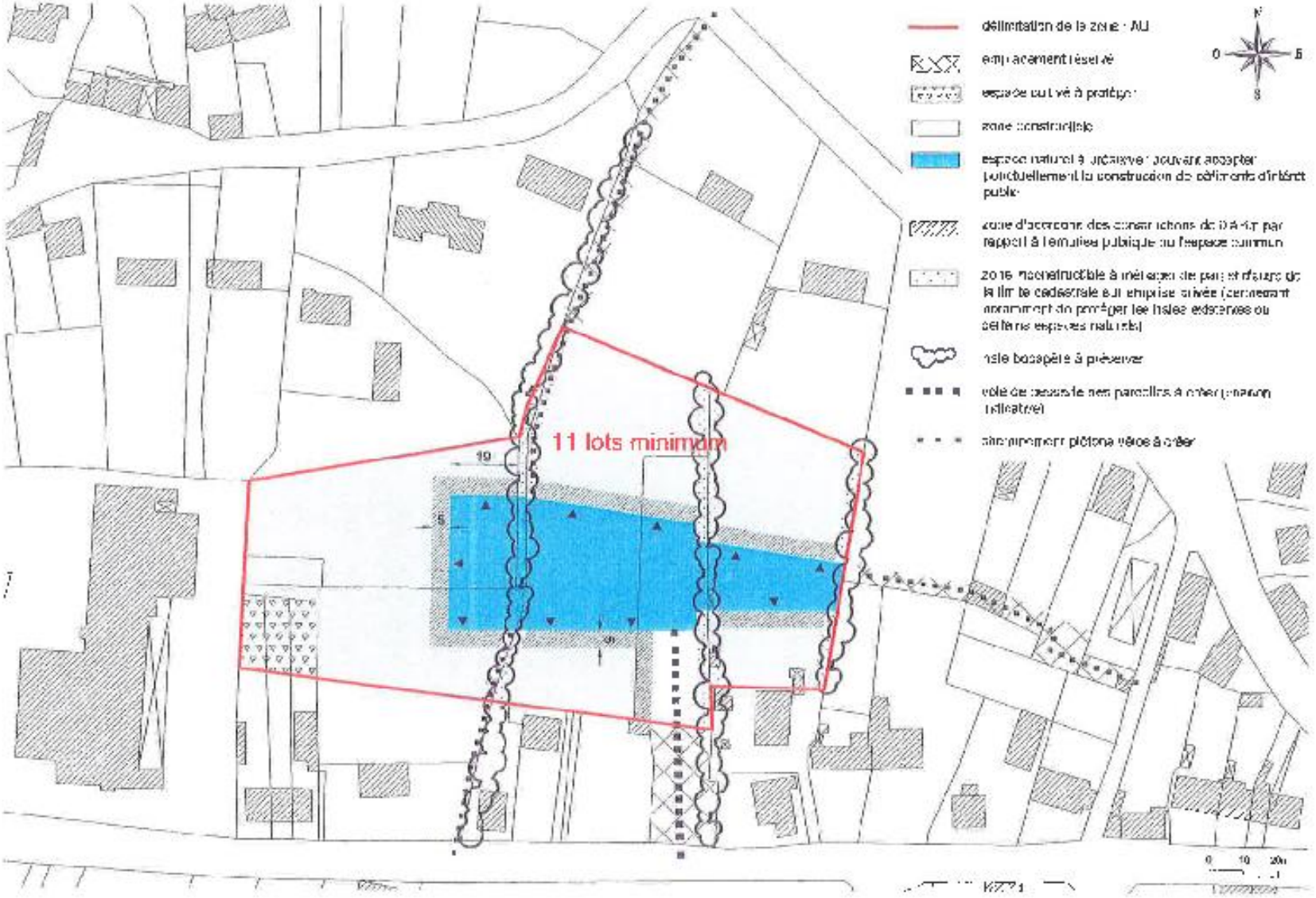
**aspect réglementaire du secteur 1AU du Chemin de la Forêt**



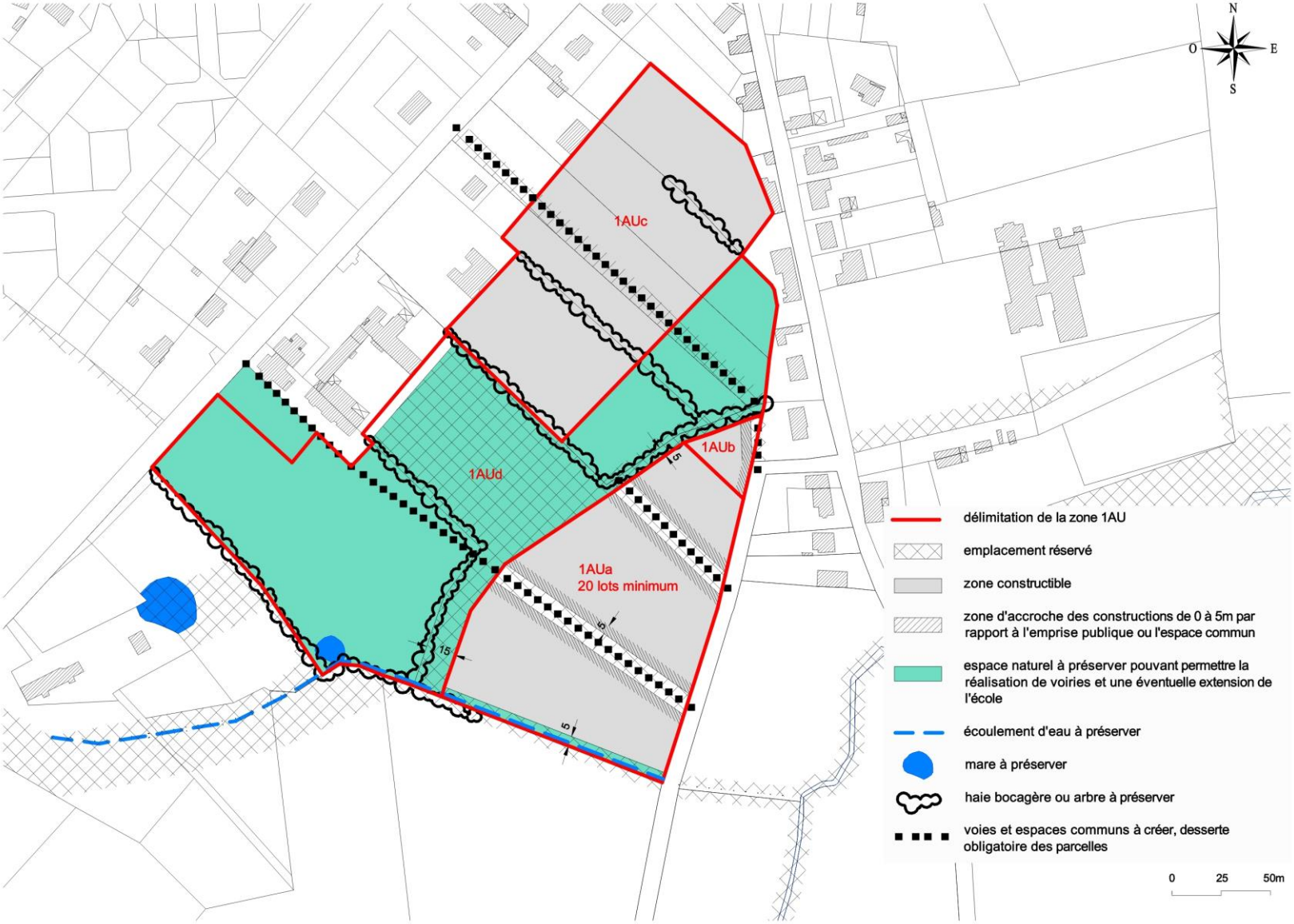
**aspect réglementaire du secteur 1AU de Clos Breton**

**aspect réglementaire du secteur 1AU de la Fleuriais**

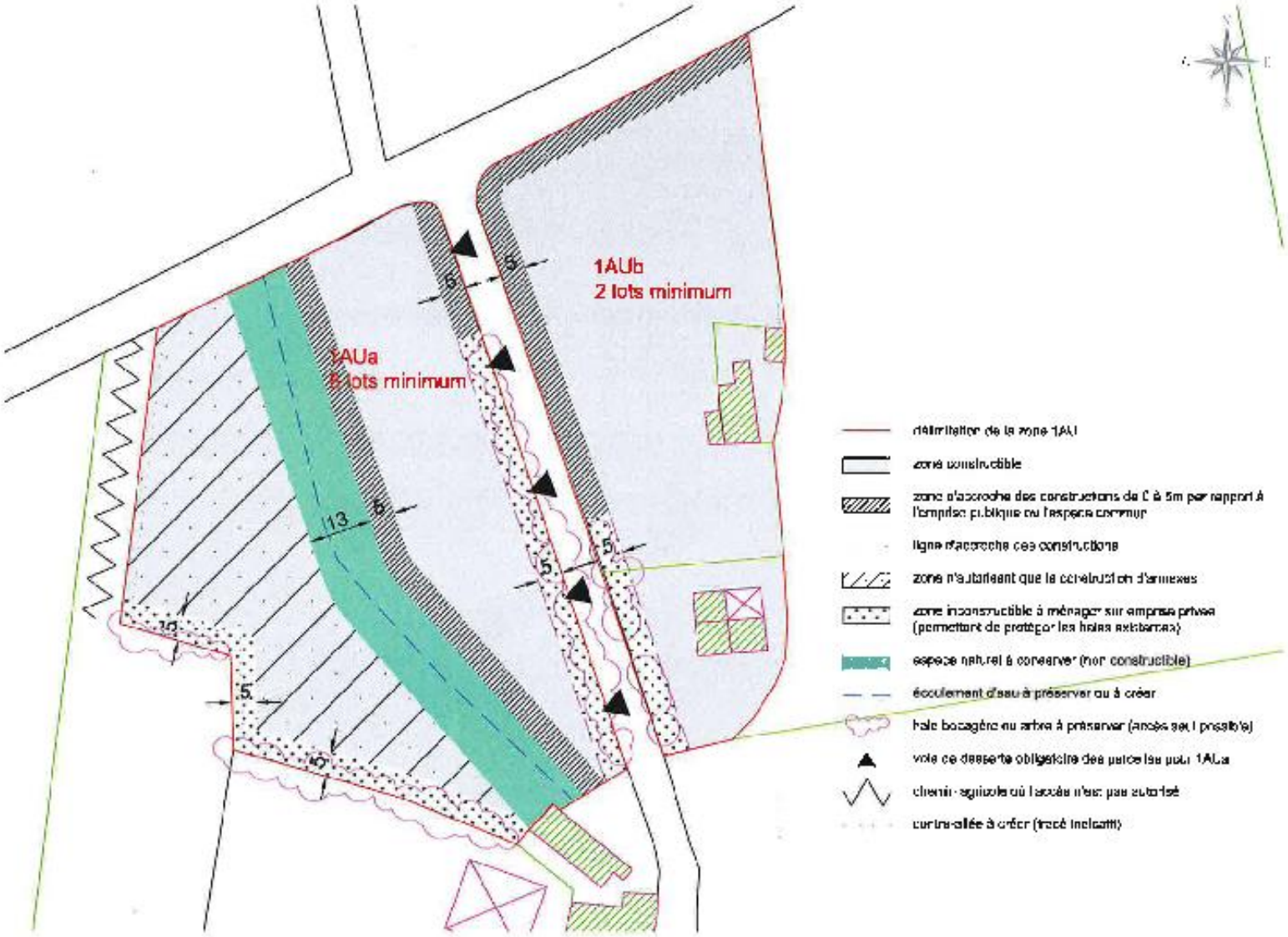
Aspect réglementaire du secteur 1AU de la Furetais



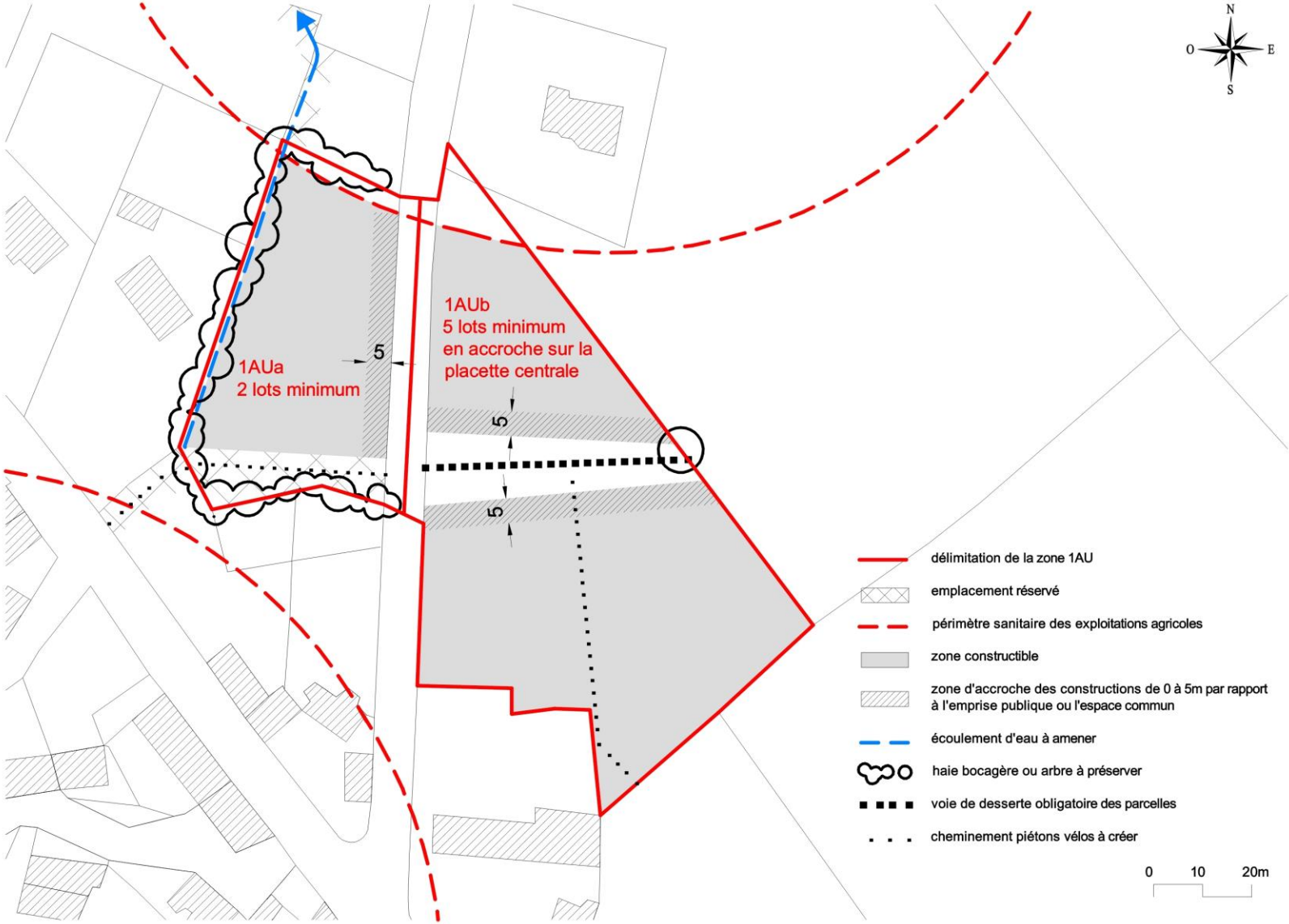
**aspect réglementaire du secteur 1AU du Génigan**



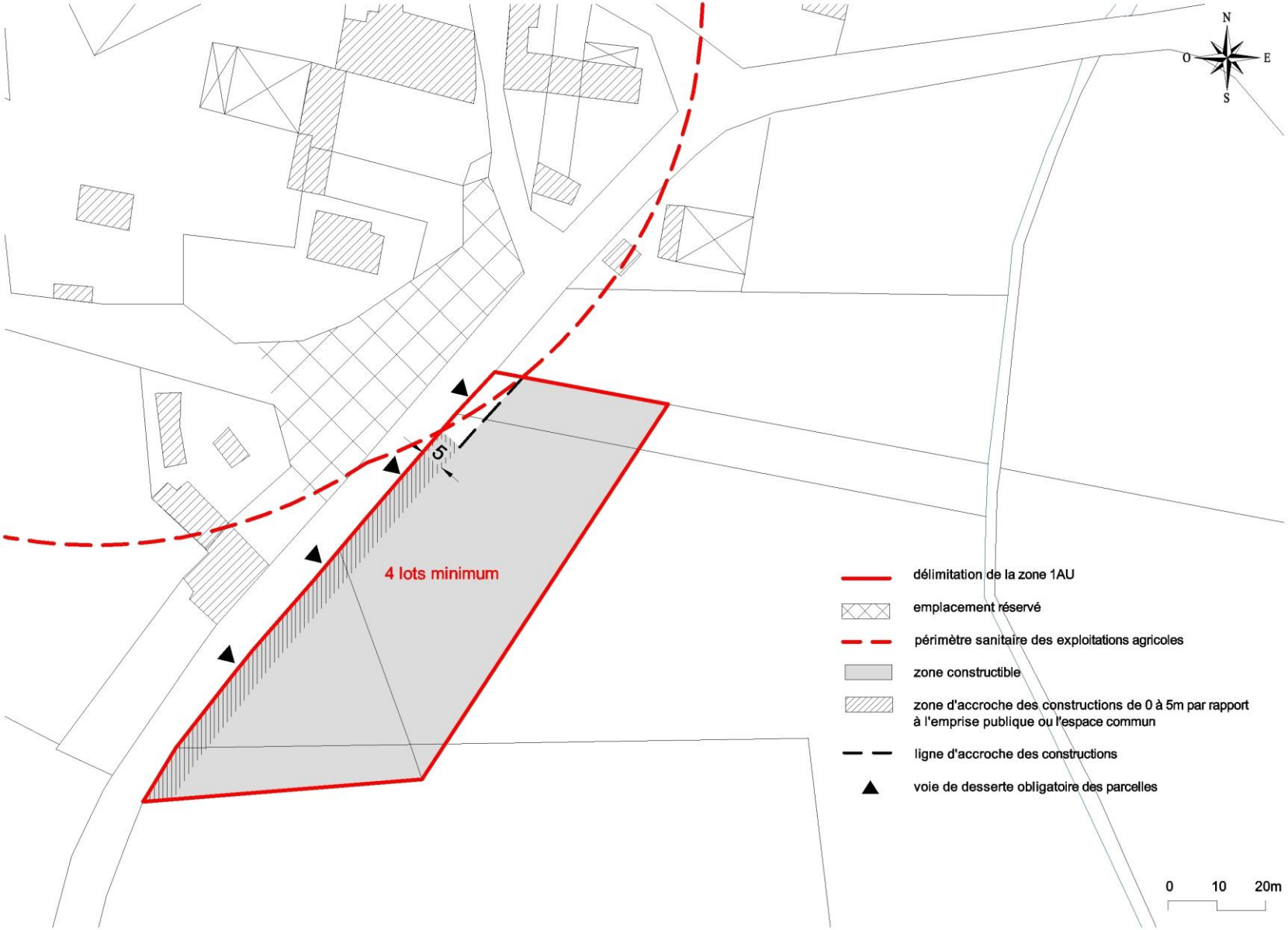
**aspect réglementaire du secteur 1AU de la Maugendrais**



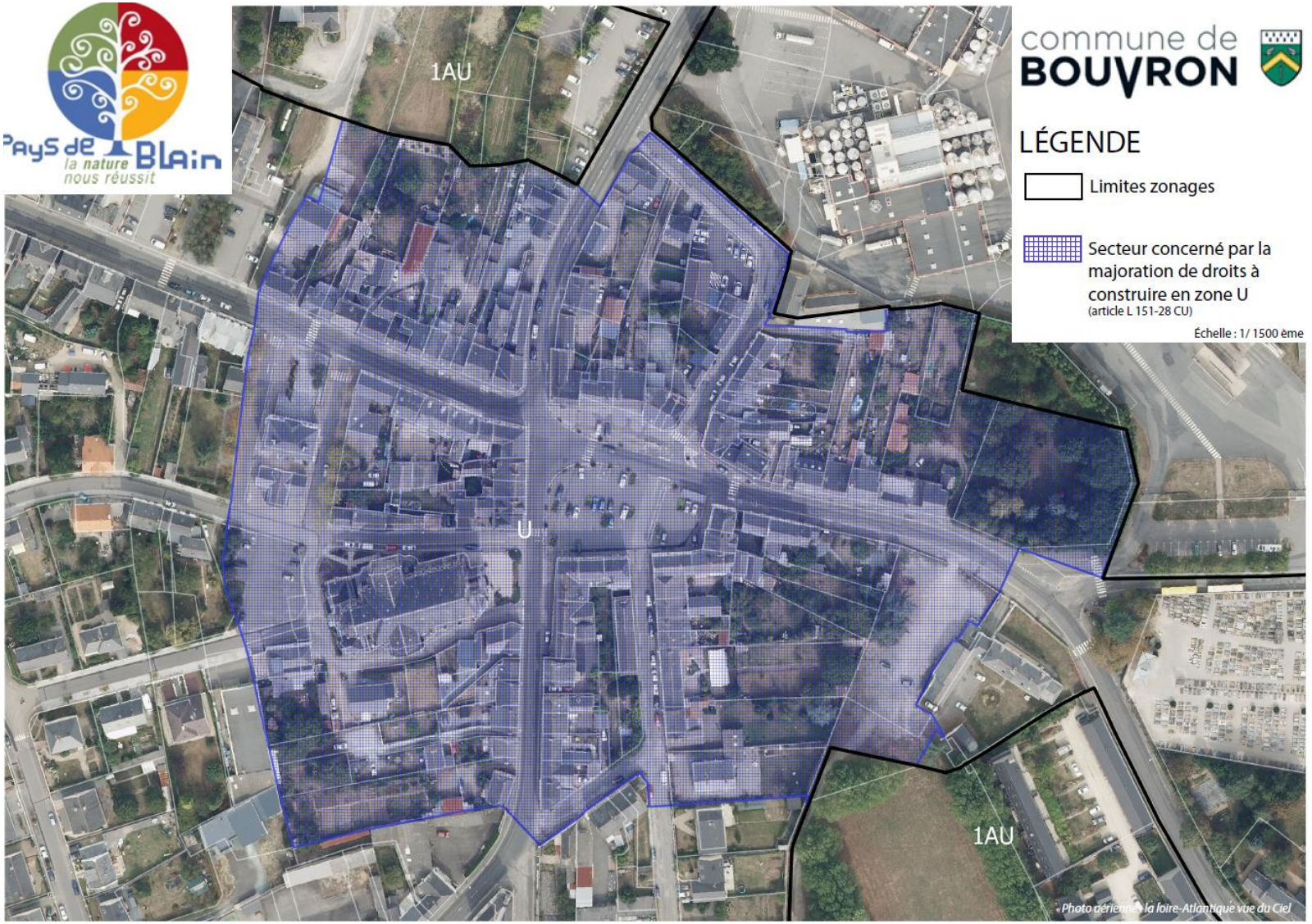
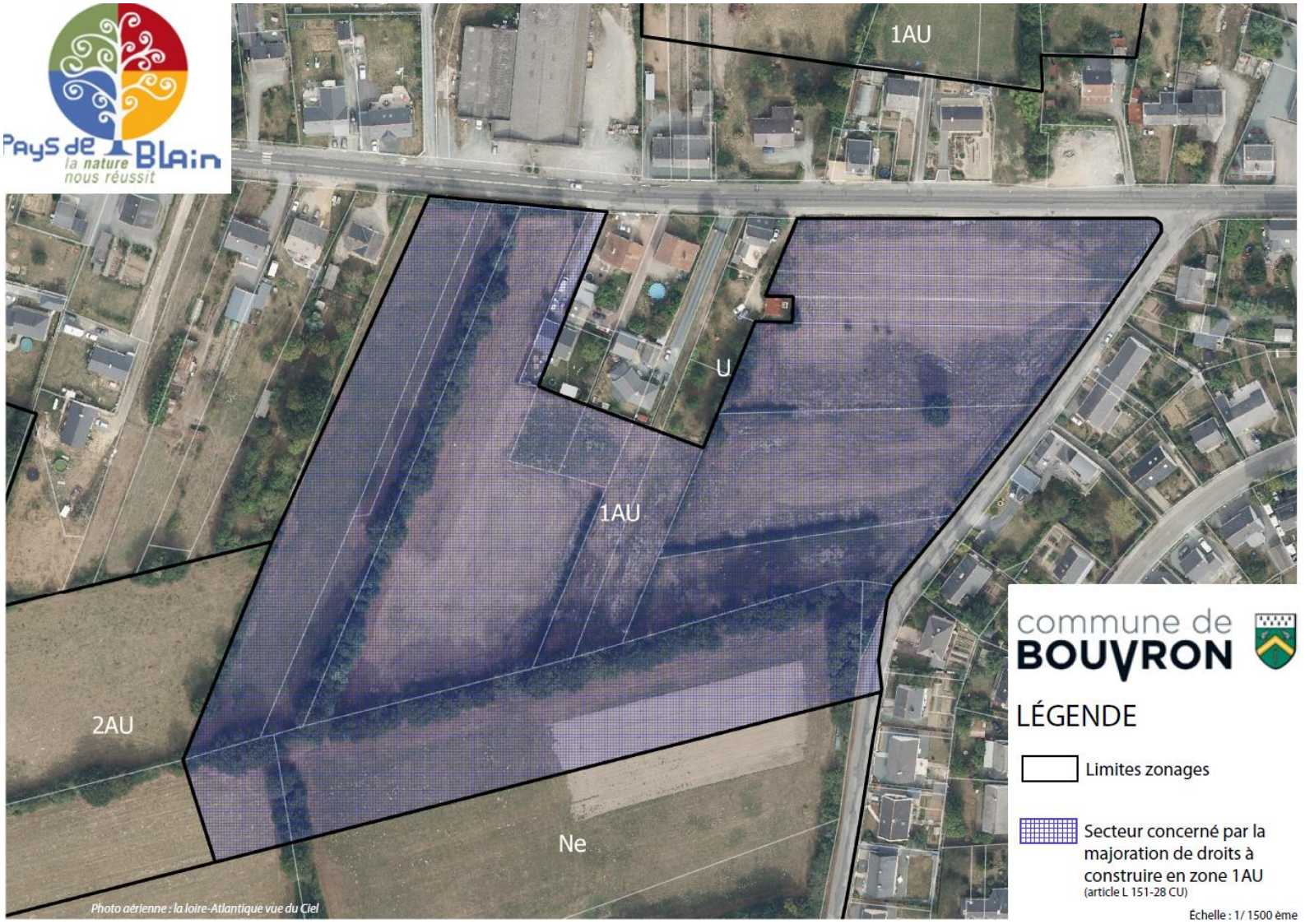
**aspect réglementaire du secteur 1AU de Quéhillac**



**aspect réglementaire du secteur 1AU de la Voliais**



# Annexe 7a Secteur d'application des majorations de droits à construire (article L 151-28 du Code de l'Urbanisme) en zone U



# Annexe 7b Secteur d'application des majorations de droits à construire (article L 151-28 du Code de l'Urbanisme) en zone 1AU