

Commune de
BOUVRON

Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°8

PLU	Prescrit	Approuvé
Élaboration du PLU	Le 18.05.2001	Le 23.05.2005
Modification n°1	Le 28.07.2005	Le 09.12.2005
Modification n°2	Le 26.05.2008	Le 06.10.2008
Arrêté de mise à jour du PLU n°1 - ZAC de Bel Air		Le 16.05.2013
Arrêté de mise à jour du PLU n°2 - PDIPR autour du bourg		Le 16.05.2013
Arrêté de mise à jour du PLU n°3 - PDIPR Saint Éloi		Le 16.05.2013
Arrêté de mise à jour du PLU n°4 - PDIPR Gavalais et variante		Le 16.05.2013
Arrêté de mise à jour du PLU n°5 - PDIPR Champ de Mont		Le 16.05.2013
Modification n°3	Le 19.11.2012	Le 09.09.2013
Modification n°4	Le 18.06.2012	Le 04.11.2013
Modification n°5	Le 17.12.2015	Le 22.03.2016
Modification n°6	Le 05.07.2016	Le 06.11.2016
Modification n°7	Le 05.07.2017	Le 21.03.2018
Modification n°8	Le 19.09.2018	

TABLE DES MATIERES

1/ OBJET DE LA MODIFICATION

2/ CARACTERISTIQUES DU SITE FAISANT L'OBJET DE LA MODIFICATION

2.1 Localisation du projet

2.2 Contexte réglementaire

3/ CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

3.1 Objet de la modification

3.2 Modification du règlement 1AUez

1/ Objet de la modification

La Communauté de Communes de la Région de Blain a décidé d'engager une modification simplifiée du règlement 1AUez du Plan Local d'Urbanisme de Bouvron, afin de modifier les demandes d'aménagement paysager le long des routes départementales. Cette nouvelle rédaction permettra l'optimisation des implantations sur les lots privatifs du Parc d'Activités du Bel Air. La modification vise également à autoriser l'implantation d'activités de commerce de gros.

Cette opération, est toujours d'intérêt majeur. Ce projet a toujours pour objectifs d'ouvrir et d'enrichir le tissu économique local en accueillant des entreprises extérieures de plusieurs natures (établissements industriels, artisanaux, de bureaux et de services) et en développant les entreprises endogènes, de créer des emplois, de générer des ressources fiscales, d'accompagner et d'encourager la création d'entreprises nouvelles, et enfin de privilégier le développement durable dans l'aménagement de la zone.

Le projet de Parc d'Activités du Bel Air s'inscrit dans la politique de développement économique de la Communauté de Communes de la Région de Blain, et permet de répondre à une demande d'entreprises de plus grande taille. Afin de permettre aujourd'hui le développement de l'opération, il est nécessaire d'adapter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bouvron, approuvé le 23 mai 2005, au nouveau contexte réglementaire du projet du Parc d'Activités de Bel Air, et de procéder à une modification simplifiée du P.L.U., conformément aux dispositions prévues à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Cette modification simplifiée respecte les orientations fixées par le PADD et ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques fixées dans le PLU.

Pour ce faire, il est nécessaire de modifier le règlement actuel pour permettre l'optimisation de l'aménagement de ce secteur.

Le document d'urbanisme de Bouvron ayant été institué après l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 « *relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain* » (SRU) modifiée par loi du 12 juillet 2010 « *portant engagement national pour l'environnement* », instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), son contenu est régi par les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Depuis son approbation, la commune de Bouvron et la Communauté de Communes de la Région de Blain ont modifié plusieurs fois son document de planification au travers :

- **une modification n°1**
- **une modification n°2**
- **une modification n°3**
- **une modification n°4 : Intégration de la ZAC du Bel Air**
- **une modification n°5 : Modification du secteur Bardoul**
- **une modification n°6 : Suppression des mentions "ZAC du Bel Air" au règlement**
- **une modification n°7 : Suppression de l'emplacement réservé n°48**

- La procédure réglementaire de modification simplifiée

Conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 portant sur la simplification du code de l'urbanisme, la communauté de communes a décidé d'engager la présente modification simplifiée au titre des articles L153-36 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

Cette modification vise à :

- **La modification du règlement du secteur 1AUez.**

La réalisation de ce projet implique des évolutions du PLU actuel :

- **la modification des articles 1AUez1, 1AUez2, 1AUez3, 1AUez11 et 1AUez13**

La procédure de modification simplifiée décrite à l'article L153-45 du code de l'urbanisme est retenue, car les autres cas mentionnés à l'article L153-41, qui définissent une procédure avec enquête publique ne sont pas concernés :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

La procédure suivra les articles de L153-36 à 40, et de L153-45-48, la procédure est la suivante :

- L153-40 : Le président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie aux Personnes Publiques Associées avant la mise à disposition du public le projet de modification.
- L153-47 : Le conseil communautaire définit les modalités de mise à disposition, huit jours avant la mise à disposition du public,
- Le projet de modification, compris avis des Personnes Publiques Associées, sont mise à la disposition du public pendant un mois,
- Le président de l'établissement public de coopération intercommunale présente le bilan devant le conseil communautaire, et délibère sur l'adoption du projet éventuellement modifié pour tenir compte des émis et des observations du public.
- L153-48 : La modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et transmission à l'autorité administrative d'état définis aux articles L2131-1 et 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Selon ces dispositions du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée est bien fondée, car le projet de modification vise à uniquement modifier le règlement de la zone 1AUez, sans modification des possibilités à construire

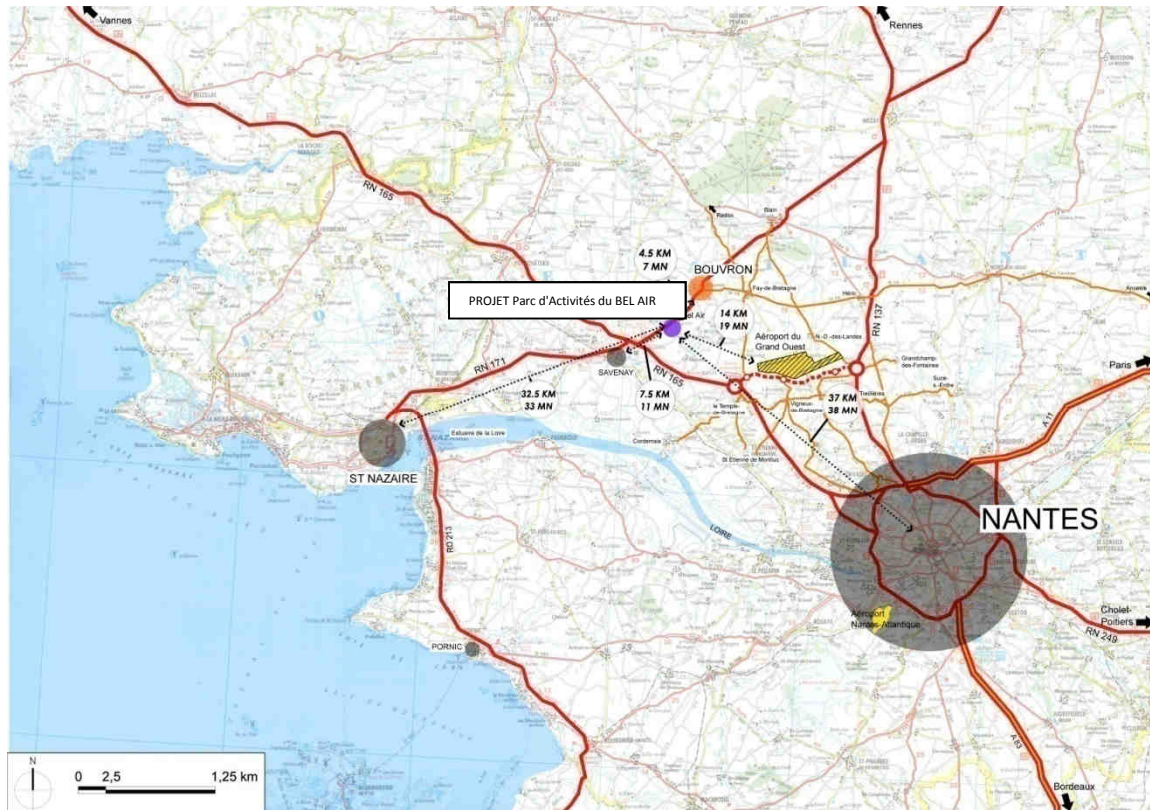
L'objet de la présente procédure est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune de Bouvron et ne met pas en cause l'équilibre général du PLU.

2/ CARACTERISTIQUES DU SITE FAISANT L'OBJET DE LA MODIFICATION

2.1 Localisation du projet

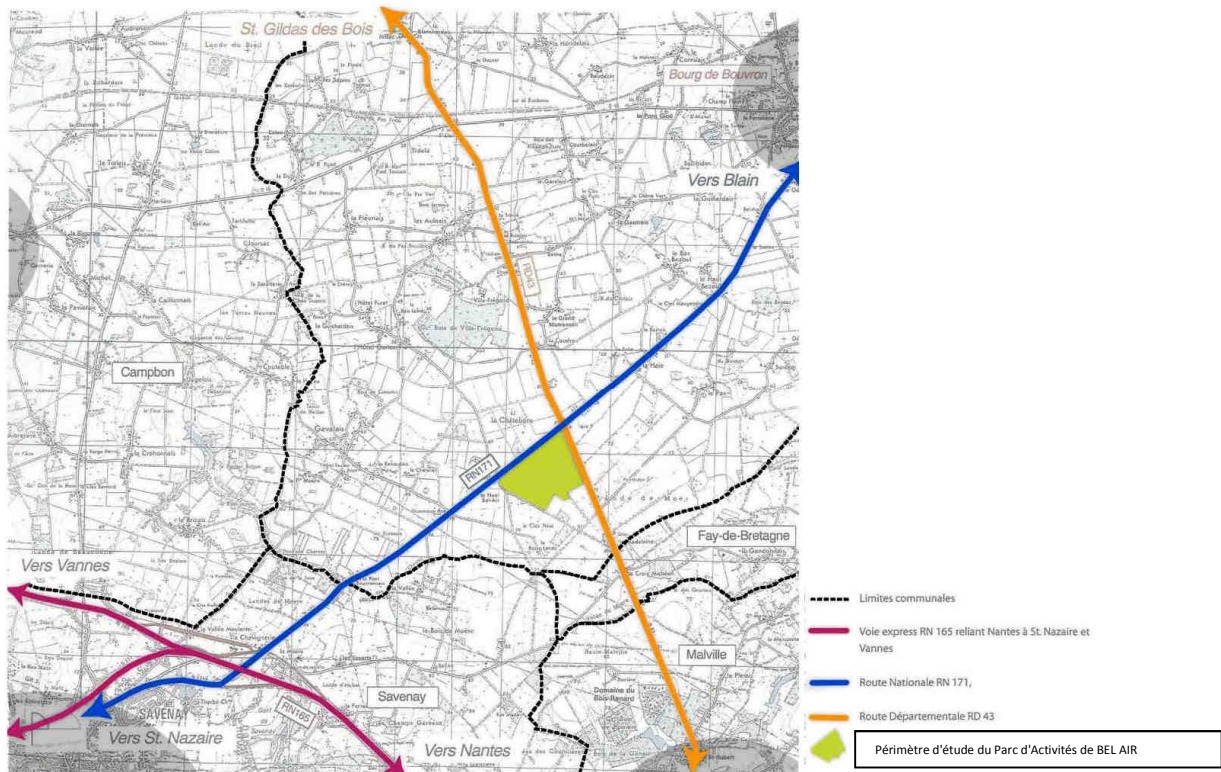
La Commune de Bouvron, qui fait partie de la Communauté de Communes de la Région de Blain, se situe à mi-chemin entre Nantes et Saint-Nazaire, juste au Nord de l'embranchement des routes Saint Nazaire / Laval (RN 171) – et Nantes / Vannes (RN 165).

Le secteur, situé un peu à l'écart des grands flux de circulation, est cependant très bien desservi, à partir de ceux-ci, par la RN 171, qui relie les deux axes majeurs, RN 165 et RN 137.



Le secteur 1AUez se situe à **4 kilomètres au Sud-Ouest du centre-bourg de Bouvron** le long de la route nationale 171, et est limité :

- Au Sud par des parcelles agricoles,
- Au Nord par la RN 171,
- À l'Ouest par une voie communale,
- À l'Est par la RD 43.



Le secteur 1AUez du Bel Air est localisé en campagne et deux constructions, une maison d'habitation et une activité, y sont recensées. Il bénéficie d'un « effet vitrine » intéressant depuis la RN 171 et, dans une moindre mesure en raison de la présence d'un talus bocager d'intérêt, depuis la RD 43, du fait de sa position au croisement de ces axes de circulation.

A l'Ouest, une vaste zone présente une hydromorphie très marquée (boisement et prairies humides). Cet ensemble sera conservé dans son ensemble.

2.2 Contexte règlementaire

Le règlement, le zonage et l'orientation d'aménagement et de programmation sont issus de la modification n°4, concernant le passage du 2AU en 1AUez du secteur du Bel Air, en vue de la réalisation d'un parc d'activités. La modification n°6 a supprimé les mentions faites à la ZAC du Bel Air, procédure de ZAC qui a été annulée par le conseil communautaire le 23 septembre 2015, au bénéfice d'une procédure de lotissement.

Aujourd'hui, les travaux du lotissement du Parc d'Activité du Bel Air sont réalisés. En vue d'optimiser sa commercialisation, il est nécessaire de définir des contraintes d'aménagements paysagers en cohérence avec les besoins des futurs acquéreurs, se positionnant sur les lots le long des routes nationales n°171 et départementale n°43.



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vigueur non modifiée

Projet d'Aménagement et de Développement Durable non modifié

Le projet économique du PADD indique que « *le réaménagement de la RN 171 et la déviation du bourg constituent un point fort du développement communal.* »

Les mesures et actions inscrites au PADD se déclinent par secteur. Concernant le secteur du Bel Air, il est notamment inscrit :

« *Permettre le développement d'activités (petite industrie, artisanat, services, commerces) à proximité de la RN 171, selon le principe de « points de développement », en affirmant l'échelle régionale et nationale de cet axe.*

« *Permettre un développement plus important dans le secteur de la Croix-Blanche, au carrefour de la RN 171 et de la RD 43.* »

Le Parc d'Activités du Bel Air, réalisé via une procédure de permis d'aménager, s'inscrit donc toujours dans les orientations définies au PADD, sans modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3/ CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

3.1 OBJET DE LA MODIFICATION

L'objet de la modification simplifiée porte sur la modification du règlement du secteur 1AUez par la refonte des contraintes paysagères édictées sur les marges de recul par rapport aux Routes Nationale 171 et départementale 43. Elle vise également à autoriser l'implantation d'activités de commerce de gros.

La présente modification simplifiée n°8 du PLU de la commune de Bouvron, fera évoluer les pièces suivantes :

- le règlement écrit.

Aucune modification ne sera apportée aux autres pièces constitutives du PLU :

- P.A.D.D.,
- Rapport de présentation,
- Plan de zonage
- Orientation d'aménagement et de programmation.

3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUez

Les changements apportés par la présente modification apparaissent en rouge dans le règlement à suivre.

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 caravanning, 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 :

- A SUPPRIMER > - les constructions à usage unique de commerce,
- A REMPLACER PAR > - les constructions à usage de commerce de détails,
- les constructions à usage unique de commerce,
- 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, 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).

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 2^{ème} alinéa du présent paragraphe.

IV – Secteur 1AU de Clos Breton : 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 - Secteur 1AUez du Parc d'Activités du Bel Air :

A SUPPRIMER > Les constructions autorisées sont les activités d'artisanat, d'industrie, de commerce partielle et tertiaire et service.

A REMPLACER PAR > 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 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.

A AJOUTER > Pour assurer les manœuvres des poids lourds, la largeur des accès des futurs lots du Parc d'Activité 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.

Les eaux pluviales liées aux voiries nouvelles devront faire l'objet d'un traitement (décanteur, déshuileur...), avant rejet dans le réseau collectif ou le milieu naturel, notamment en cas de déversement dans les mares ou bassins de rétention existants ou à créer.

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 autorisés.

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 commune, 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) :

- o 100 mètres pour les habitations
- o 75 mètres pour les activités (50 mètres en cas de projet urbain)
- o 30 mètres pour les bretelles d'échangeurs

- **RD 16** (entre la RN 171 et la limite ouest de la commune) :

- o 100 mètres pour les habitations
- o 35 mètres pour les activités
- o 30 mètres pour les bretelles d'échangeurs

- **RD 43, 102** :

- o 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 (0) 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.

5. 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.

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

7. 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.

8. 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 RN 171, 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 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 1 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.

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 2 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 3 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.

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'éégout du toit, en tout point du bâtiment, et le sol après terrassement.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

(Voir « annexe 4 : 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. 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. 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.
- d. Le bac acier est autorisé en toiture pour les granges ne changeant pas de destination.
- e. L'emploi de matériaux ou de principes œuvrant dans le sens d'une meilleure qualité environnementale est à rechercher.

2. Constructions recensées au plan « Patrimoine »

(Voir l'annexe « Patrimoine » du PLU et « l'annexe 4: 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 œuvrant dans le sens d'une meilleure qualité environnementale.
- c. Les détails architecturaux devront être conservés sauf impossibilité technique qui devra être démontrée
- d. Le bac acier est autorisé en toiture pour les granges ne changeant pas de destination.

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.
- b. L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. 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.
- c. 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.
- d. Les talus, haies végétales et murets traditionnels existants constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- e. Sont interdits :
 - les éléments décoratifs en béton moulé ;
 - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
 - les éléments en béton préfabriqué ;

- les grilles ou grillages sans végétation, sauf pour les parcelles recevant des constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services pour lesquelles un grillage sans végétation est autorisé ;
 - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante-ciment, etc.).
 - les panneaux bois en clôture sur voies et emprises publiques.
- f. La hauteur maximale des clôtures sur les voies et emprises publiques est de 1 (un) mètre, sauf 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.
- g. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 (deux) mètres.
- h. 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 Quehillac), 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.

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.

A AJOUTER

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.

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.

Éléments 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 :

- une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette

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 hors œuvre nette

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 :

- 1 place de stationnement pour deux emplois, avec un minimum de 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les bureaux :

- 1 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.

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 (1/20e) 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.

