



Département de Maine et Loire  
Commune d'Ingrandes Le Fresne sur  
Loire

Vu le 05 Décembre 2019  
Le Commissaire-Enquêteur  
Jean-Yves RIVEREAU

dossier composé  
de 13 pages

**Déclaration de projet  
emportant mise en compatibilité du  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE LE FRESNE SUR  
LOIRE**

**RENNES (siège social)**

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35051 LE RHEU Cedex

**Tél : 02 99 14 55 70**

**Fax : 02 99 14 55 67**

[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN

**Tél. : 02 40 94 92 40**

**Fax : 02 40 63 03 93**

[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**Dossier n°3 : Résumé non technique**

JUILLET 2019

Code affaire 19-0036

Resp. étude : GK



**Ouest am**

L'intelligence collective au service des territoires

## SOMMAIRE

---

1.1	RESUME NON TECHNIQUE.....	3
1.1.1	<i>Préambule : contexte général et procédure .....</i>	3
1.1.2	<i>Déclaration de projet : justifications du projet.....</i>	3
1.1.3	<i>Les évolutions envisagées au niveau du PLU.....</i>	4
1.1.4	<i>Enjeux environnementaux &amp; Evaluation environnementale .....</i>	6
1.1.4.1	<i>    Méthodologie de l'évaluation environnementale .....</i>	8
1.2	ANNEXE : EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT.....	9

## 1.1 RESUME NON TECHNIQUE

Dès lors que le dossier est soumis à Evaluation environnementale, le Résumé non technique a pour vocation de faciliter sa lecture à travers une synthèse facilement appréhendable.

### 1.1.1 PREAMBULE : CONTEXTE GENERAL ET PROCEDURE

La présente Déclaration de projet s'effectue au titre des articles L153-54 à L153-59 du Code de l'Urbanisme.

Elle a pour objet de permettre la réhabilitation d'un bâtiment existant pour créer un point de retrait de marchandises (drive) en lien direct avec le supermarché existant sur le bourg, et pour créer un local de restauration rapide, au niveau du bâtiment situé le long de la RD723 ; elle vise également la création d'une station-service et d'une station de lavage, en lieu et place du bâtiment situé en retrait de la RD723. Une description plus précise du projet est présentée dans le Dossier n°1 : Déclaration de projet.



Périmètre du site de projet

A l'appui de la Déclaration de projet, dont l'objet est de démontrer l'intérêt général du projet, la procédure visera à mettre en œuvre un règlement écrit et graphique adaptés à ce projet dans le document d'urbanisme en vigueur sur la commune historique de Le Fresne sur Loire. En effet, les dispositions du PLU approuvées de la commune de Le Fresne sur Loire ne permettent pas, en l'état, la réalisation de ce projet et doivent donc évoluer pour être mises en compatibilité avec celui-ci.

### 1.1.2 DECLARATION DE PROJET : JUSTIFICATIONS DU PROJET

Les motifs justifiant du caractère d'intérêt général sont principalement au nombre de 4 :

- **Un renforcement de l'emploi local :**
  - o Création nette de plusieurs emplois (1 au niveau du drive, 2 à 3 au niveau de l'activité de restauration rapide).
- **Une amélioration de la qualité paysagère à l'échelle du site de projet comme à l'échelle du secteur de la Riottière, avec ses incidences sur l'image de la commune :**
  - o **Résorption d'une friche existante**, avec un **traitement qualitatif** du bâtiment repris (le long de la RD723), en cohérence avec l'environnement immédiat.
  - o Projet venant se greffer sur l'aménagement en cours du secteur de La Riottière, visant à **requalifier l'entrée de ville** et ainsi donner une image plus qualitative au territoire.
- **Une amélioration de la situation concernant des enjeux spécifiques au niveau de la station-service (avec les enjeux liés : qualité de l'air, énergie) :**
  - o L'arrivée d'une station-service sur La Riottière viendra fournir une offre locale élargie, et ainsi éviter une multiplication non négligeable des déplacements vers les stations-services les plus proches (environ 10 km) : l'enjeu porte ici sur les véhicules de grand gabarit (poids-lourds, SDIS, camping-cars) pour lesquels l'accès à la station-service présente dans le bourg n'est pas possible. Au-delà des

- aspects pratiques, l'enjeu concerne aussi les questions d'efficacité des moyens engagés par le SDIS.
- En outre, cette station-service présentera une diversification des carburants (bioéthanol, énergie plus propre et moins coûteuse pour les usagers) et l'installation de pompes DBLUE (avec un liquide à intégrer dans le carburant pour répondre aux dernières normes européennes, pour les véhicules les plus récents). Or, la station-service actuelle ne peut accueillir ces dispositifs, notamment pour des questions de place et de stockage des carburants (enjeux fonciers et paysagers). Au-delà de l'intérêt économique, cela permettra de mettre à disposition des usagers des solutions adaptées aux enjeux énergétiques d'aujourd'hui.
  - **Une amélioration de la situation concernant des enjeux spécifiques au niveau de la station de lavage :**
    - Suppression de la station de lavage présente sur l'Intermarché, avec des incidences positives en termes de nuisances sonores pour l'environnement résidentiel, et en termes de traitement des eaux de lavage (la nouvelle station étant couverte, les eaux de pluie ne viendront pas surcharger les dispositifs de pré-traitement des eaux de lavage avant leur rejet).

En conclusion, le projet présente plusieurs motifs d'intérêt général, que ce soit en termes de création d'emplois, en termes de requalification et d'optimisation d'un espace de friche, et enfin en termes d'amélioration de la situation concernant les infrastructures de station-service et de station de lavage (accessibilité-praticité pour les poids-lourds, le SDIS, les camping-cars ; nouveaux carburants ; amélioration dans le traitement des eaux de lavage ; amélioration en termes de nuisances sonores au niveau de la station de lavage actuelle).

Le croisement de l'intérêt général des différents objets permet de dégager, en point de convergence, l'intérêt général global du projet envisagé.

### 1.1.3 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES AU NIVEAU DU PLU

A l'appui de la justification de l'intérêt général du projet, il s'agit de permettre la mise en œuvre du projet, ce qui passe par :

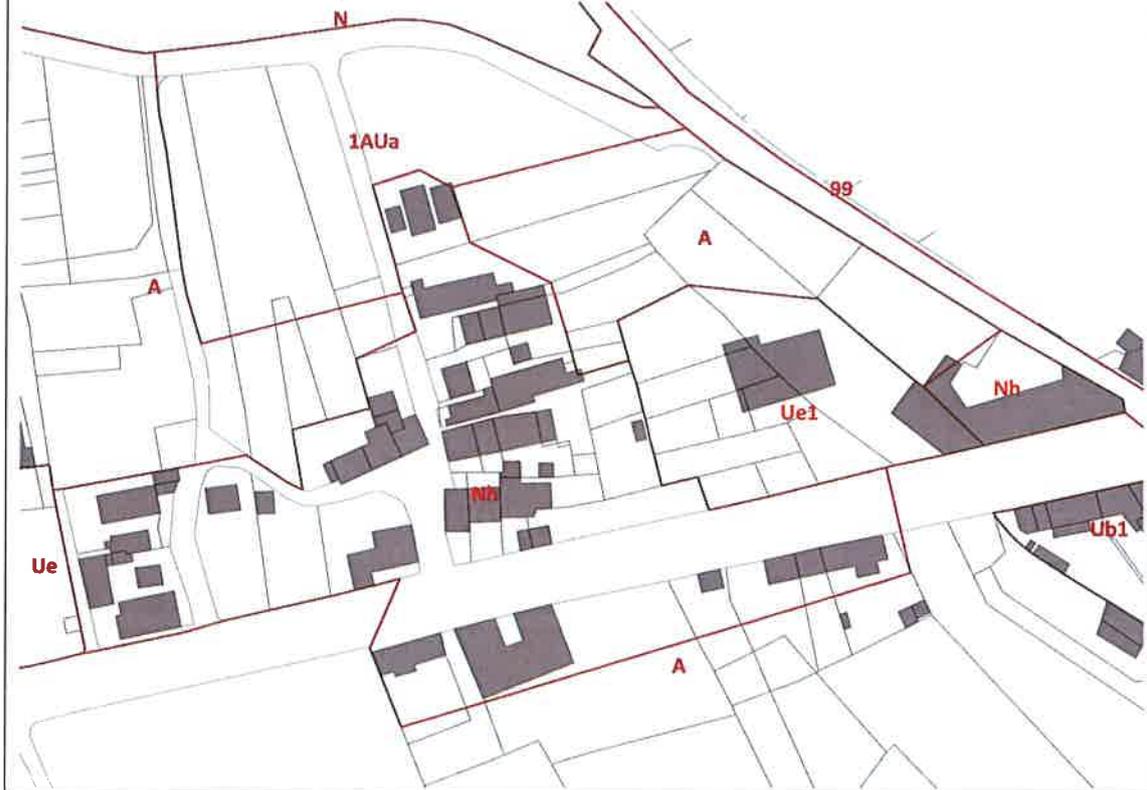
- Une adaptation du règlement graphique (zonage) : passage du secteur concerné en secteur Ue1 (espace à vocation économique) (cf. extraits cartographiques ci-après).
- Un ajustement du règlement écrit de la zone Ue, comprenant le secteur Ue1, afin de rendre possible l'occupation des sols envisagée dans le projet (réinvestissement du bâti existant pour un local de type « drive » et de la restauration rapide, station-service, station de lavage) sans pour autant la permettre dans les zones Ue existantes par ailleurs sur le territoire communal.

Le règlement écrit de la zone Ue se trouve annexé au présent dossier ; les ajouts y figurent en **rouge**.

**PLU avant modification (PLU 2005)**



**Projet d'évolution du zonage**



### 1.1.4 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX & EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Thématiques	Enjeux environnementaux	Effet de l'évolution envisagée	Caractérisation des incidences notables prévisibles
Sols/Sous-sols	Parcelles artificialisées avec bâtiments vacants (ancien garage). Site localisé dans l'enveloppe urbaine. Absence d'enjeux agricoles.	Réhabilitation d'un bâtiment et reprise de l'espace occupé par l'ancien garage (pour réaliser la station-service et de lavage).	Incidences positives : le projet s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain puisque le site est déjà artificialisé (résorption de friche). Absence d'incidences sur l'activité agricole.
Milieux naturels et biodiversité / Natura 2000	Localisation du site au contact d'un axe de fragmentation majeur (RD723). Pas d'inscription dans un corridor écologique.	Activité potentiellement source de pollution pour le milieu récepteur, en fonction des modalités de traitement des eaux (eaux usées et eaux pluviales).	Aucun enjeu de continuité écologique avec le site Natura 2000, ni de présence d'habitat associé. Aucun enjeu lié aux zones humides ou aux cours d'eau. Prise en compte satisfaisante des enjeux relatifs au cycle de l'eau (cf. ci-après). <b>Absence d'incidences notables négatives sur le plan des milieux naturels et de la biodiversité.</b>
Paysages & patrimoine	Parcelles artificialisées avec bâtiments vacants (ancien garage). Site localisé dans l'enveloppe urbaine.	Reprise d'une friche économique le long d'un axe passant (résorption de friche). Préservation du bâtiment localisé le long de la RD723 (et donc du front bâti dans sa structuration actuelle). Requalification du bâtiment (reprise des ouvertures, façade retravaillée de manière sobre et intégrée aux constructions voisines).	En plus de la résorption de friche (premier motif positif), la reprise de l'existante se fera de manière qualitative : les incidences sont clairement positives, par ailleurs en cohérentes avec le projet d'aménagement en cours sur LA Riottière (requalification de l'entrée de ville).
Cycle de l'eau	Eau potable : site raccordé au réseau d'eau potable.	Pas d'évolution sur les enjeux relatifs à l'eau potable.	<b>Absence d'incidence.</b>
	Eaux usées : site raccordable au réseau d'eaux usées.	Restauration rapide (notamment cuisine), station-service et station de lavage : pré-traitements spécifiques et adaptés pour chaque aspect, avant rejet dans le réseau collectif.	<b>Traitement satisfaisant : absence d'incidence.</b>
		Station de lavage : au cœur de la station + auvent, évitant les projections d'eaux de lavage et de détergents vis-à-vis du voisinage.	<b>Traitement satisfaisant : absence d'incidence.</b>
		Auvent sur la station, permettant à la fois de diriger les eaux pluviales vers le réseau adapté et d'éviter de les mélanger avec les eaux de lavage (ce	<b>Traitement satisfaisant : absence d'incidence.</b>

Thématiques	Enjeux environnementaux	Effet de l'évolution envisagée	Caractérisation des incidences notables prévisibles
	Eaux pluviales : site imperméabilisée, eaux pluviales se déversant dans le réseau dédié.	qui entraînerait de surcroît un enjeu dans la capacité de traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau collectif). Suppression de la station de lavage du site actuel : meilleur traitement des eaux de lavage (puisque'il n'y a pas de auvent, et donc un mélange des eaux de pluie avec les eaux de lavage).	<b>Incidences positives.</b>
	Absence de zones humides sur le site : absence d'enjeux.	Pas d'évolution dans le cadre du projet.	<b>Absence d'incidence.</b>
Energie / qualité de l'air	Bâti : des bâtiments vétustes	Bâti : un projet réhabilitant le bâtiment localisé le long de la RD723 (diminution des ouvertures, reprise de la toiture). Une suppression du bâtiment situé en retrait de la RD723.	Amélioration de la performance énergétique : incidence positive.
	Mobilités : 8000 véhicules/jour sur la RD723	Pas d'augmentation significative des mobilités du fait du projet (du fait de son positionnement sur un axe majeur et à un carrefour). Service de proximité pour limiter les déplacements pour l'approvisionnement en carburant (notamment pour le SDIS).	Incidences localement positives en termes de consommation de carburant et de diminution d'émission de gaz à effet de serre.
	/	Elargissement de l'offre en carburant, vers des énergies plus propres (bioéthanol) et des dispositifs plus modernes (ADBLUE).	Participation à une amélioration de la situation globale sur le plan énergétique, mais aussi celui de la qualité de l'air.
Déchets	/	Nouvelles activités, induisant des déchets (notamment la restauration rapide).	Impacts mesurés, d'autant plus que les déchets font l'objet d'un tri, d'une collecte et d'une valorisation organisés par la COMPA.
Risques	Absence de risques naturels sur le site.	Pas d'évolution de la situation.	<b>Absence d'incidence.</b>
	Risque « Transport de Matières Dangereuses » (RD723)	Pas de flux supplémentaire, du fait du positionnement du site sur la RD723 (axe déjà très passant); enjeu potentiel en termes de sécurité, au niveau des entrées et sorties.	Avis favorable du Département pour l'accès en entrée et sortie du site sur la RD723 (en lien avec le réaménagement du secteur de La Riottière).
	Ancien garage, ancienne station-service.	Installation d'une station-service : ouvrage neuf, répondant aux enjeux spécifiques liés aux risques (notamment le stockage d'hydrocarbures).	<b>Absence d'incidence.</b>
Nuisances & pollutions	Environnement sonore : proximité de la RD723	Principaux enjeux au niveau des habitations riveraines. Restauration rapide et drive : absence de dispositif extérieur réfrigérant.	<b>Absence d'incidence.</b>
		Station-service et station de lavage : mur anti-bruit prévu côté nord.	Principales nuisances liées aux voitures, mais à pondérer du fait de la

Thématiques	Enjeux environnementaux	Effet de l'évolution envisagée	Caractérisation des incidences notables prévisibles
		Station de lavage : localisation du rouleau au cœur du dispositif (partie la plus bruyante), dispositif spécifique moins bruyant (séchage avec variateurs et/ou fermeture de la station de lavage en période nocturne).	présence de la RD723 et de son flux important : incidences pouvant être considérées comme modérées.
		Suppression de la station de lavage du site actuel (Intermarché).	Amélioration de la situation pour l'environnement résidentiel au niveau de l'Intermarché.
	Pollution des sols : ancien garage, ancienne station-service.	Station-service : ouvrage totalement neuf, répondant aux enjeux spécifiques liés aux risques de pollution (notamment sur le stockage d'hydrocarbures).	Prise en compte satisfaisante.
	Pollution lumineuse	Station-service, station de lavage et restauration : source potentielle de pollution lumineuses.	<b>L'éclairage public (avec renforcement à venir) sur tout le secteur de la Riottière se fait toute la nuit, pour des questions de sécurité et à la demande des riverains : cela vient pondérer le niveau d'incidence du projet sur ce plan.</b>

Les évolutions envisagées présentent **des impacts sur le milieu naturel très limités** dans la mesure où le site de projet ne présente pas de potentialités en termes de zones humides, de cours d'eau ou de bocages. **Aucune incidence significative sur Natura 2000 n'a été identifiée.**

**Les évolutions en termes paysagers sont clairement qualitatives (reprise de friche économique, lien avec le réaménagement du carrefour et de cette section de la RD723 en cours).** Le principe de réinvestissement d'une friche bâtie est également d'intérêt, sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain, mais aussi de l'énergie. En outre, ce projet s'inscrit en parfaite cohérence avec les aménagements de sécurité en cours de réalisation (réduction de la vitesse, liaison piétonne...) ; il participera ainsi à la valorisation de l'entrée de ville.

Dans la mesure où le projet permettra un point-relais limité au niveau du drive, il n'entraînera pas d'augmentation significative des flux (d'autant plus en considérant le niveau de flux existant sur la RD723).

**Les incidences les plus marquantes portent sur les risques de Transport de Matières Dangereuses,** le projet étant situé au nord de la RD723. Toutefois, les aménagements déjà en cours viennent pondérer ce constat.

**L'Évaluation environnementale peut donc être arrêtée à ce stade.**

#### 1.1.4.1 METHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La méthodologie de l'Évaluation environnementale vise à confirmer que cette démarche d'analyse a été menée de manière satisfaisante et proportionnée aux enjeux. Étant donné que cette section est courte et claire, on renverra ici le lecteur vers la section 2.2.1.3 *Méthodologie de l'Évaluation environnementale*.

---

## **1.2 ANNEXE : EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT**

---

## CHAPITRE IV

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ue est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend un secteur Ue1 localisé à La Riottière.

#### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ue 2, y compris les logements de fonction
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de matériaux et les garages collectifs de caravanes,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas précisés à l'article Ue 2.

#### ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis en secteur Ue ou à la réalisation d'équipements d'intérêt général (bassins d'eau pluviale, réseaux...),
- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

##### En outre, en secteur Ue1 :

- Les commerces de détail et la restauration à condition de s'inscrire dans l'enveloppe des bâtiments existants.
- Les stations-service et stations de lavage.

#### ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

##### I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une **chaussée** d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

##### II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**En outre, en-dehors du secteur Ue1 :**

- Est interdite toute construction nouvelle n'ayant pour accès que la RD 723.

## ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

### II. Electricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### III. Assainissement

#### a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) **Hors agglomération**, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la route départementale n° 723 en respectant une marge de recul de 50 mètres.

Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m de la limite de l'emprise des voies.

b) Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

c) L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

## ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### En zone Ue, (hors secteur Ue1)

a) Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Ub1, 1AU, U' et Nh comptées à l'intérieur de la zone Ue et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m, pour les installations classées soumises à autorisation.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social, liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les constructions à usage d'installations classées devront respecter une marge d'isolement de 6 mètres par rapport aux autres limites séparatives. La mitoyenneté sera toutefois autorisée en cas de mise en place de murs coupe-feu.

b) Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

### En secteur Ue1

**Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.**

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

## ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

## ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

a) Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### b) Façades

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier pré laqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...).

L'emploi de matériaux galvanisés brillants de construction est interdit.

Quels que soient les matériaux utilisés, des colorations plutôt neutres seront demandées. Des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques dont les menuiseries.

D'une manière générale, une bonne composition des façades sera recherchée par la sobriété des matériaux, l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

### **c) Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

### **ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

### **ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.





