

Chapitre 5 - dispositions applicables à la

ZONE UI

La zone UI concerne les quartiers, îlots et opérations d'habitat individuel. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UIA : dans ce secteur, il s'agit de maisons individuelles « libres », implantées à distance des limites séparatives.

UIG : ce secteur regroupe les opérations d'habitat groupé, produisant généralement un parcellaire étroit.

UIL : dans ce secteur, il s'agit de maisons individuelles qui peuvent être implantées sur une limite séparative latérale de l'unité foncière.

UIV : ce secteur concerne spécifiquement les grosses villas et petits collectifs de Queuleu.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à caractère industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.
- Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :
 - s'ils répondent à un besoin de proximité
 - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux ...), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :
 - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

- Les constructions annexes de type abris de jardin sont autorisées à condition que leur surface soit limitée à 9 m² et leur nombre à une seule par unité foncière.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les voies suivantes :
 - RD603
 - RD3
 - RD 999
 - RD 955
- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de chaussée : 5m
 - largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

- L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- L'assainissement de toute construction doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Electricité et autres réseaux

- Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pas de prescription.

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

6.1 Dispositions générales

- Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.
- Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique. Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent adopter la même implantation vis à vis de l'alignement que ceux-ci
- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, en harmonie avec l'implantation générale des constructions existantes dans le secteur ou dans la rue et respecter toute marge de recul particulière.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité :
 - est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
- Lorsqu'un terrain est à la fois riverain d'un chemin piéton et d'une voie ou emprise, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, la bande de constructibilité se calcule par rapport à la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

- - Cette bande de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelles d'une superficie au moins égale à 2500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces parcelles. Une attention particulière mais non exclusive devra être portée sur les cœurs d'îlots.
- Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
- Lorsque le garage est dissocié du volume de la construction principale, et accolé ou non à elle, il doit observer un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

6.2 Dispositions applicables à certains secteurs

- Dans les secteurs UIA3, UIG4, UIG6 et UIG12 :

Lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, sur rue, toute construction nouvelle, extension ou reconstruction doit être implantée à l'alignement de la façade sur rue de la construction existante.

- Dans le secteur UIL30, pour les parcelles situées dans les angles de l'impasse de la Baronète et de la rue Dame Genette, la bande de constructibilité est sans objet.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions générales

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

7.2 Dispositions applicables dans certains secteurs

- Dans le secteur UIA :

Toute construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), et jamais inférieure à 3m.

Toutefois, dans le secteur UIA3, lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, toute construction ou reconstruction doit être implantée conformément aux constructions existantes.

- Dans les secteurs UIG, UIL et UIV :

Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :

- Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
- que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.

Toutefois dans les secteurs, UIG4, UIG6 et UIG12, par rapport aux limites séparatives, toute construction ou reconstruction doit être implantée conformément à la construction principale existante sur l'unité foncière.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs comptées du sol naturel à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 3m.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
- les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% en zone UIA2 et 30% de la superficie totale de l'unité foncière dans les autres secteurs de la zone UI. Toutefois :

- sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée,
 - une emprise supérieure peut être autorisée sur toutes les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20m² maximum, sous réserve que cette extension ne compromette pas la qualité architecturale de la construction existante, ni son intégration harmonieuse dans la perception de la rue.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
 - les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 8 m² et inférieure ou égale à 2m50 de hauteur totale

9.2 Dispositions applicables à certains secteurs

- Dans les secteurs UIG4, UIG6 et UIG12 :
 - Nonobstant les dispositions de l'article 9.1, lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder celle des constructions existantes.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS10.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit. Toutefois :
 - pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur est supérieure, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.
 - dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI se substitue au sol naturel pour le calcul de la hauteur autorisée.
- Dans le cas de terrain en pente, la nouvelle construction doit s'adapter en tout point à la pente naturelle du terrain et aucune partie de l'immeuble à construire ne peut excéder deux niveaux et 6m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement, à l'égout du toit.
- Aménagement des combles :
 - pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. – Dispositions applicables dans certains secteurs

- Dans les secteurs UIA3, UIG4, UIG6 et UIG12 :

Lorsqu'il existe une construction principale sur l'unité foncière, la hauteur de toute nouvelle construction principale ou adjonction ne peut excéder celle de la construction principale préexistante.

- Dans le secteur UIA2 :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée à concurrence de 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

- Dans le secteur UIA3 :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau en rez-de-chaussée dans la limite de 3m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Toutefois, pour les terrains en pente, la réalisation de deux niveaux –un niveau plein et un niveau partiel- peut être autorisée afin de mieux intégrer la construction dans la pente ; dans ce cas la limitation de la hauteur de la construction à 3m n'est applicable que pour la partie du polygone d'implantation de la construction située en position topographique haute.

- la hauteur en tout point des constructions ne peut en aucun cas excéder 6m comptés du terrain naturel à l'égout du toit.

- Un seul niveau de combles peut être aménagé.

- Dans les secteurs UIG16, UIL7, UIL 16, UIL17, UIL22, UIL25, UIL27, ainsi que dans le secteur UIV :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) à concurrence de 9 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Dispositions communes

Dispositions générales

- Le projet 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.
- Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région.
- Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.
- Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

Toitures

- Le traitement des toitures devra être conçu en harmonie avec le traitement général des toitures dans le secteur d'implantation de la construction. Les toitures à pans devront respecter un angle inférieur à 35°.

Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre.

Bâtiments annexes

- Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.

Clôtures

- Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.
- Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60m.

Installations techniques

- Les transformateurs, coffrets techniques divers doivent être localisés soit dans les volumes des bâtiments, soit en limite de propriété bordant le domaine public et rechercher la meilleure intégration possible dans le paysage.
- Pour chaque construction individuelle sur un terrain ou un lot à bâtir, un muret technique doit être édifié en limite de propriété bordant le domaine public, le cas échéant à l'emplacement de la clôture. Ces murets doivent regrouper et intégrer les bornes et coffrets techniques des services concessionnaires (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, ... etc.), ainsi que les boîtes aux lettres.

11.2 Dispositions applicables à certains secteurs

Dispositions applicables dans le secteur UIG4 :

Architecture et volumétrie

- Le caractère architectural homogène de ce secteur doit être conservé. Les principales règles à respecter sont les suivantes :
 - la structure des constructions (murs de refend, murs extérieurs) doit être réalisée en maçonnerie et revêtue d'un enduit clair à texture forte et à base de sables naturels. Tout autre revêtement (bardage, etc...) est interdit.
 - les constructions (habitation et garage) doivent être couvertes par des toitures terrasse non accessibles. Pour les constructions de type R+1, seules les terrasses côté rue des Cèdres peuvent être accessibles. Sur ces dernières les vérandas sont interdites.
 - les bandeaux d'acrotère doivent être réalisés en maçonnerie et revêtus d'un bardage bois horizontal de couleur sombre (bois teinté, bois naturel foncé, etc...).
 - les murs de refend doivent être apparents en façade principale (baies en retrait) et supporter la toiture terrasse qui doit former un surplomb.
 - les murs latéraux doivent être borgnes, ou ne comporter que des baies de faible dimension.
 - les menuiseries doivent être en bois de couleur sombre.

Toitures

- Les constructions principales et les garages doivent être couverts par des toitures terrasses. Ces dernières doivent être recouvertes de graviers ou de cailloux, ou végétalisées afin de masquer les matériaux d'étanchéité.

Clôtures

- Le long de la rue des Frênes et de la rue des Cèdres :
 - Les clôtures doivent s'inscrire dans l'aménagement paysager de ces deux rues (alignement d'arbres, allées engazonnées, etc...). Elles peuvent être absentes afin de réaliser un espace vert homogène et continu (public - privé) ou être constituées de végétaux plantés ponctuellement, ou enfin être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) continue.
 - Elles peuvent exceptionnellement être accompagnées d'un muret d'une hauteur maxi de 0,60m afin de retenir les terres des terrains en pente.
- Le long des autres emprises publiques:
 - Les clôtures doivent être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) dont la hauteur moyenne peut varier entre 1,50 et 2,00m. Elles peuvent toutefois être accompagnées d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 0,60m, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical à claire-voie, de préférence en bois peint ou en métal, et dont la hauteur totale (y compris le muret) ne doit dépasser 1,50m.
 - Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
 - Les portillons (piétons) s'accrocheront de préférence aux murets techniques.

- Clôtures en limite séparative :
 - Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 1,50m et posé sans maçonnerie apparente.
 - toutefois, des murs peuvent être réalisés en continuité avec les murs de refend sur une longueur de 5m.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;
- 30% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux secteurs UIG4, UIG6 et UIG12.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs lié aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pas de prescription.