

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

### CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune.

Elle couvre les secteurs bâtis continus et homogènes du point de vue de la morphologie urbaine et architecturale traditionnelle ou renouvelée. Cette zone présente un fort caractère patrimonial.

Recelant une large part des équipements, commerces et services, cette zone constitue la partie vitale de la commune et le siège principal de son identité.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services...) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

Dans les parties de la zone repérées graphiquement au plan de zonage, la nature et les conditions de l'occupation des sols font l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et la stabilité du tunnel ferroviaire.



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

### **ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

### **ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Dans le secteur du tunnel ferroviaire repéré graphiquement au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol admises en zone UA sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la stabilité de l'ouvrage.

\*

\* \* \*

## **PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES.**

### **Archéologie**

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Nuisances sonores des infrastructures terrestres**

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe « secteur d'exposition aux nuisances de bruit des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

### **Risque d'inondation pluviale**

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales, suivant les prescriptions de la collectivité.

### **Risque d'inondation fluviale**

Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés :

- niveau de plancher habitable le plus bas, supérieur à la cote des plus hautes eaux connues, augmentée le cas échéant d'une marge imposée par les services de l'Etat compétents ;
- autorisation des travaux de lutte contre les inondations ;
- construction limitée à des extensions mesurées de l'existant pouvant conduire à l'interdiction de nouvelles implantations.

### **Marnières et Carrières**

#### ***Marnière dont la présence est certaine***

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au document graphique du règlement par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.1.2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

### ***Présomption de cavités souterraines***

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

### **Petit patrimoine**

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1 §7 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du petit patrimoine », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

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

### ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### • Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

#### • Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique. Ils ne devront pas être construits à l'alignement.

### ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### • Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

#### • Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

L'assainissement interne est de type séparatif.

#### *Eaux usées*

- Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.
- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée.
  - 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 2 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
  - Les eaux issues des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
- **Distribution électrique**
    - Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés.

### **ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue, du rez-de-chaussée à la rive de toiture lorsqu'elle figure au plan de zonage.
- En l'absence de figuré au plan de zonage, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions en façade sur l'alignement doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la marge de recul, à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à 1 mètre au moins.

- Pour les constructions en deuxième rideau :
  - dans le cas d'une construction attenante à une construction existante à l'alignement : en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.
  - dans le cas d'une construction non attenante à une construction existante en premier rideau : en retrait de la limite séparative.
- \* Toutefois, une implantation sur la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
  - \* lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable, elle-même édifiée en limite séparative,
  - \* lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables
  - \* lorsque sa hauteur totale n'excède pas 3,50 m.
- Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge de recul par rapport à la limite de propriété, de 3 mètres au moins.
- Pour les parcelles riveraines de la Charentonne, du Cosnier ou de leurs bras, la construction projetée est autorisée en tête de berge du cours d'eau.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant, qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.

#### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est fixé aucune prescription d'emprise au sol pour les constructions à implanter dans la zone.

#### **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions implantées en façade de la voie publique ne doit pas dépasser la hauteur de la construction voisine la plus haute, ni être inférieure à celle de la construction voisine la plus basse. La hauteur des bâtiments implantés en façade sur rue ne pourra être inférieure à R+1+C.
- La hauteur des constructions en arrière de terrain et en retrait de l'alignement ne doit pas excéder un gabarit R+3+C (un seul niveau de combles) et 15 mètres.

#### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, notamment en matière de pente de toiture.

- Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'architecture souhaitée pour la zone du centre-ville doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux.

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone, sous réserve de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

- **Volumétrie, composition et matériaux des façades**

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins ne doivent pas dépasser un niveau. Des transitions douces doivent être ménagées par des décrochements progressifs de volumes.

La création d'alignements trop imposants de façades de même gabarit est interdite (veiller à obtenir un traitement rythmé des façades).

Les façades doivent faire apparaître clairement trois composantes de base : le socle (ou soubassement), un corps d'étage (droit) et un couronnement (ou attique).

Dans la composition des façades, les proportions pleins / vides, hauteurs d'étage et leur mise en valeur par des modénatures ou éléments d'ornementations doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat.

#### Ossatures à pan de bois

- Elles sont soit laissées apparentes, de ton bois ou peintes avec un remplissage de brique, bauge (ou torchis) ; soit recouvertes d'un essentage de bois et d'ardoise (sauf pose diagonale) ou d'un bardage bois posé à clin (horizontal). Lors des restaurations, l'intégrité des matériaux d'origine doit être respectée.
- Pour les constructions neuves, le bois peut être utilisé non seulement en revêtement de façade (essentes, clins ou panneaux contemporains) mais également en structure. Il peut être peint, lasuré ou laissé brut.



### Façades de pierre ou de brique

- Le choix du matériau :
  - \* Il est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations et de l'environnement construit immédiat pour les constructions neuves.
  - \* Sont exclues les briques trop pâles (jaunes), flammées ou trop foncées qui ne conviennent pas à la tonalité générale des lieux.
  - \* A noter que la brique peut être employée seule ou en association avec d'autres matériaux : silex, bauge, grès, calcaire.
- Mortiers et confection des joints en réhabilitation.
  - \* Les mortiers sont de type traditionnel à base de chaux naturelle et de sable à granulométrie variée.
  - \* Les joints ne sont jamais en creux et tirés au fer, le rejointement est terminé à l'éponge au nu extérieur de la brique ou de la pierre.

### Façades enduites

- Les enduits à base de plâtre et sable sont utilisés pour la restauration des bâtiments anciens.
- La gamme des couleurs autorisée correspondra aux tonalités des enduits traditionnels : de la terre argileuse à la bauge. Des tons plus soutenus peuvent également être employés en référence à la brique ou à l'ardoise dans une interprétation contemporaine.

### Les éléments d'ornementation

- Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, briques vernissées, ferronneries, grilles, vitraux, décors en stuc, en plâtre ou autre, niches votives, doivent sauf impossibilité technique avérée, être conservés et restaurés notamment à l'occasion des ravalements.

## • Ouvertures

### Réhabilitation – Restauration

- Les persiennes et menuiseries qui étaient en bois à l'origine sont conservées ou remplacées à l'identique.

### Constructions neuves

- Les percements des constructions nouvelles seront plus hauts que larges et doivent respecter les cotes usuelles et les dessins les plus fréquents des menuiseries dans ce secteur, sauf dans le cas d'architecture contemporaine.
- Les menuiseries seront en aluminium, acier ou en bois peint. Le PVC est interdit.

### Portes et Volets

- Les portes de garage seront en aluminium, acier ou bois peint ou lasuré, à deux ou quatre vantaux ou système basculant.
- Les volets seront pleins ou persiennés. Les volets comportant des écharpes en Z ne seront pas admis.

## • Toitures

- La pente des toitures est fixée entre 30° et 50°. Une pente inférieure (entre 22° et 30°) est tolérée pour les bâtiments à usage d'activités et les grands bâtiments (ceux pour lesquels la mise en œuvre de pente de toit supérieure conduirait à un volume de toit sans rapport avec les gabarits environnants).

Les toitures seront à deux pentes (4 pentes autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle). Une couverture monopente est autorisée sur les annexes et garages ou en partie basse de constructions et notamment pour les extensions (pente mini : 15°).

Les « faux-Mansart » et formes assimilables sont interdits.

- Les matériaux de toiture préconisés sont l'ardoise, la tuile plate à recouvrement (couleur terre cuite ; couleur ardoisée interdite). La pose en losange des ardoises est interdite.
- Sont autorisés sous réserve du projet architectural : le bac acier laqué, le zinc, le cuivre ; les essentages d'ardoises non losangés, la tuile béton plate ; le bitume armé auto-protégé cuivre ou alu bronze, le gravillon de silex et les dallages pierre pour les toitures-terrasses.
- Les matériaux de toiture seront appréciés en fonction de la covisibilité avec les monuments classés et inscrits ainsi qu'en fonction de l'importance des bâtiments (les annexes pouvant recourir plus facilement aux matériaux moins nobles).
- Les formes de toitures contemporaines, les toitures terrasses et toitures assimilées sont autorisées sous réserve du projet architectural.
- Les lucarnes doivent respecter les typologies classiques.
- Les châssis de toit seront de dimensions proportionnées à la surface des toitures, à la volumétrie des constructions et ajustées à l'ordonnement des percements. Ils seront plus hauts que longs. Ils seront intégrés au pan de toiture (pose encastrée).

• **Devantures commerciales**

- Les percements devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné et suivre l'axe des percements des étages supérieurs.
- Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble.

• **Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m.
- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - \* de murs maçonnés, en moellons apparents, briques ou enduits de couleur beige à ocre léger, bauge avec couverture en tuiles plates ou chaperon épais peu saillant en pierre, béton clair, briques ou ardoises ;
  - \* de murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur) de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois sont interdits.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastique est interdit.
- Les types de clôtures sur limite séparative admis sont :
  - \* Les mêmes qu'à l'alinéa précédent et :
  - \* grillage doublé ou non d'une haie ;
- Les clôtures et portails en PVC sont interdits.

• Réseaux

- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia : les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.
- Collecte des déchets :

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

**ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	Non réglementé
2. Hébergement hôtelier	0,5 place / chambre
3. Activités	
Bureaux (banques...)	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> *
Commerces, services, restaurants, professions libérales	- Aucune place exigée jusqu'à 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> * - 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> * au delà des 150 premiers mètres carrés de <i>surface de plancher</i> *
Artisanat	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> *
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> *
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	Non réglementé
Etablissement d'enseignement (de formation...)	du 1 <sup>er</sup> degré : 1 place / salle de classe du 2 <sup>nd</sup> degré : 2 places / salle de classe supérieur : 4 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> *
Etablissement de santé (hôpitaux, cliniques, résidences médicalisées...)	1 place / 3 lits avec un minimum de 1 place / chambre
Résidence universitaire	1 place / 2 chambres
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> *

\* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

\* Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (*surface de plancher \**) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :
  - avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
  - sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle.
  - logements : 1,5 % de la *surface de plancher \** et minimum 10 m<sup>2</sup>
  - autres : 1 % de la *surface de plancher \** et 6 m<sup>2</sup> minimum.
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- A défaut de pouvoir remplir l'une ou l'autre de ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation en application de l'art. L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal.

#### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier cœur d'îlot, berge... doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
- Ils doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- Cette composition doit privilégier :
  - \* La continuité avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - \* La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

\* Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012

**SECTION III : POSSIBILITÉS  
D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.