

Chapitre UA

La zone UA : Cette zone correspond au centre ancien de Magny-en-Vexin et à ses extensions le long des rues de Crosne et de Beauvais.

2 secteurs sont distingués :

- Le secteur UAa, parties anciennes et d'habitat traditionnel des hameaux de Blamécourt et d'Arthieul, au bâti plus aéré ;
- Le secteur UAb, à vocation de densification, en périphérie du centre bourg, où la hauteur est moins élevée.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- ✓ La démolition de bâtiment et de clôture dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère,
- ✓ Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées,
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- ✓ Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- ✓ Les carrières et les décharges,
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits,

**ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- ✓ Les établissements ou installations à destination de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- ✓ Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- ✓ Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- ✓ Les constructions liées à l'activité agricole à condition que les installations et établissements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.
- ✓ La démolition des bâtiments et clôtures si des conditions sanitaires ou de vétusté impératives l'exigent, si l'intérêt général le justifie, et sous réserve que les nouvelles constructions et les aménagements des espaces non bâtis respectent le caractère des lieux avoisinants et le site urbain en général.
- ✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.7° du Code de l'Urbanisme localisés aux documents graphiques sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation
 - des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
 - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces des cours et des jardins organisant l'unité foncière.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques, et nuisances prescrites à la fin de l'article.

Protection, risques et nuisances

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Magny-en-Vexin au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés en annexe du PLU.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

Plan de Prévention des Risques d'Inondations

Le PPRI mis en place par la DDE sur le territoire communal a été arrêté le 24 juillet 2005. Il définit les périmètres et le degré de risques d'inondation. Les constructions des secteurs concernés doivent répondre aux exigences formulées par le PPRI, annexé au règlement.

Eléments de patrimoine à protéger au titre du L 123.1.7° :

Les éléments de patrimoine bâti et paysager ont été inscrits au plan n°6 de repérage des éléments de patrimoine remarquable, comme étant à protéger au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments font l'objet de prescriptions particulières prévues aux articles UA2, UA3, UA11 et UA13.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Dans le secteur UAa :

Les bâtiments et propriétés protégés au titre de l'article L.123.1.7° et repérés au plan n°6 des documents graphiques, doivent être desservis par des voies publiques ou par des cours privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

4.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1.5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au dessus de 25 logements, un local de 15m² minimum doit être créé Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration.

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

Zone UA, Secteurs UAa et UAb

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit en retrait : dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée à l'alignement par la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal, par des clôtures ou par les deux.

RECU INDIQUE

Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan ;
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).
- Aux abris de jardins
- Aux piscines non couvertes

Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de l'axe des cours d'eau.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

Zone UA (sauf secteurs UAa et UAb)

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement doivent être respectées. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

Secteurs UAa et UAb

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement doivent être respectées. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement doit être au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de **4 mètres**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 mètres** pour les parties de mur ne comportant pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

CAS PARTICULIERS

- ✓ Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- ✓ Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre 2 bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de **2,50 mètres**.
- Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de **2,50 mètres**, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies, à l'exclusion de celles dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.
- Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de **2,50 mètres** pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies, à l'exclusion de celles dont l'appui est situé à plus d'1,90 mètre au-dessus du plancher.

EXCEPTIONS

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- ✓ Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- ✓ Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
 - Que les distances entre les bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Zone UA et secteur UAa

Aucune prescription

Secteur UAb

L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UA (sauf secteurs UAa et UAb)

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **12 mètres**. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Secteur UAa

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **9 mètres**. Sur un terrain en pente, cette hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Un dépassement de hauteur, dans une limite de 2 mètres, est autorisé pour faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.

Secteur UAb

La hauteur à l'égout du toit des constructions mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder **9 mètres**. Elle devra en outre être compatible avec la limite de hauteur définie dans les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont spécifiées (pièce n°2b).

Sur un terrain en pente, cette hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UA 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le milieu environnant et le site.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Toutefois, une construction faisant œuvre d'architecture contemporaine, et intégrée dans le paysage urbain pourra être autorisée.

Les travaux exécutés sur un élément du patrimoine protégé au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme et inscrit au plan n°6 de repérage des éléments de patrimoine remarquable, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Ils font l'objet de prescriptions spécifiques précisées en annexe 2 du règlement.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

Les bâtiments remarquables ne pourront être percés de nouvelles baies dans les parties de murs situés à l'alignement des rues que si les caractéristiques esthétiques, architecturales et historiques desdits bâtiments sont préservées.

11.0 L'aspect des constructions

L'aspect architectural des constructions, notamment en ce qui concerne les façades et les toitures, devra être conforme au caractère du bâti traditionnel du centre-ville.

11.1 Les clôtures

Les clôtures nouvelles destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

a- En bordure de rue :

✓ Dans la zone UA :

- leur hauteur devra être comprise entre 1,50 m et 2 m.
- elles seront constituées
 - o soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierres apparentes
 - o soit d'un mur de soubassement de 0,80 mètres de hauteur surmonté d'une grille à barreaudage.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

b- En limite séparative :

Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte verte ou blanche de préférence
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur de 0,60 m minimum, surmonté d'un grillage ou d'une grille et doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 2m.

11.2 Les murs

a- Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront jointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Sont particulièrement interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Dans la mesure du possible, les murs existants doivent être conservés.

Lors des ravalements, les éléments d'ornementation et les modénatures de façade existants doivent être conservés.

Le dégarnissage des maçonneries anciennes pour faire apparaître les moellons est interdit.

b- Couleur, teintes :

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
Les jointoiements d'un mur doivent toujours être plus clairs que les pierres.

11.3 Les couvertures

Les toitures seront réalisées de préférence en petite tuile plate 60 au m² minimum ou en tuile petit moule quand les pentes de toiture ne sont pas suffisantes pour la mise en œuvre de petites tuiles plate.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à identique des toitures existantes et pour les agrandissements des constructions ayant déjà des toitures en ardoises.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Elles devront être très peu visible des voies.

11.4 Les ouvrages en saillie

Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible de la voie publique ou posées à même le sol.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le nombre de stationnement nécessaire (se référer en annexe du règlement) pourra être réalisé sur l'assiette de l'opération dans le cadre d'un projet d'aménagement.

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.

Il sera réalisé pour ce faire, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé en annexe.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les travaux exécutés sur un élément du paysage protégé au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme et inscrit au plan n°6 de repérage des éléments de patrimoine remarquable, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les alignements plantés répertoriés au plan n°6 de repérage des éléments de patrimoine remarquable, devront être préservés en application de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme. Ces végétaux seront maintenus ou remplacés par des végétaux d'essences identiques.

Aménagement des espaces libres, plantations

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Aménagement des espaces libres

La superficie d'espace non bâti devra être traitée en espace libre.

Rappel : les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades..
- des jardins et des espaces verts de pleine terre
- des places de stationnement de surface.

10% au moins de la superficie des espaces libres devra être traitée en espace vert.

Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dont le tronc mesurera 10 cm de diamètre à 1m du sol.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe.

✓ Aménagement particulier des marges de recul :

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

✓ Plantations le long des clôtures

Des haies arbustives doivent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement.

✓ Les aires et parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Zone UA et UAb (sauf secteur UA^a)

Aucune prescription

Secteur UAa

Le COS maximal autorisé est de 0,60.

Pour le calcul du COS, la SHON à usage d'activités est comptée pour moitié.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux constructions ou aménagements de bâtiments publics ou d'intérêt général à usage scolaire, socioculturel, sanitaire ou hospitalier.