

# ZONE U

## **ARTICLE U-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil home...) à titre permanent,
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières,
- Dans le secteur UL, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article U-2 ci-dessous.

## **ARTICLE U-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles liés au phénomène de retrait-gonflement des sols, document qui sera joint aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'utilité publique dès son approbation.
- Les opérations d'ensemble (lotissements, ensembles d'habitation) à vocation principale d'habitat.
- L'extension et l'aménagement des installations classées ou des activités

existantes à condition qu'ils entraînent une diminution des nuisances et qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

- Les activités commerciales ou artisanales à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les installations classées liées ou nécessaires à la vie de la commune ou du quartier à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Secteur UA, dans le cas des terrains correspondant aux jardins ceinturant la bastide, l'extension sans changement de destination des constructions existantes à l'approbation du PLU sous réserve que le cumul de la SHOB<sup>1</sup> ajoutée ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> par rapport à la SHOB existante à la date d'approbation du PLU.
- **Dans le secteur UL,**
  - L'extension et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
  - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances et qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
  - Les installations classées nécessaires à la vie de la commune ou du quartier ou nécessaires aux activités existantes à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou le fonctionnement des établissements autorisés.

<sup>1</sup> Voir la définition en annexe du présent document.

Ces constructions sont autorisées dans la limite d'un logement par établissement : ce logement sera intégré au volume du ou d'un des bâtiments d'activités.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une opération autorisée.
- Les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le secteur UL du Bourg, les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils aient un usage sportif, culturel ou de loisirs,
- dans le secteur UL de l'aérodrome, les constructions et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement de l'aérodrome sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Et,

#### **ARTICLE U-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE**

##### **1. Accès - voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Aucun accès nouveau et aucune modification d'usage d'un accès existant ne seront autorisés sur la route de « Toulouse à Castres » RD 826 (ancienne RN126).

##### • **Dans le secteur UC,**

- Tout terrain, donnant sur une voie publique, faisant l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ne peut disposer que d'un seul accès sur cette voie ;
- La voirie de desserte interne, existante ou à créer, des terrain faisant l'objet d'une division entraine la création de plus de 2 lots, solde de propriété bâti ou non, doit disposer d'une largeur minimale de 6.50 mètres, incluant une chaussée roulante de 4.50 mètres et au moins un trottoir de 1.50m. Il pourra être exigé selon les impératifs de cohérence urbaine et de lutte contre l'incendie, la création d'un dispositif de retournement en cas de voies en impasses.

##### **2. Collecte des déchets urbains**

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

#### **ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **2. Assainissement**

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement, conforme à la réglementation en vigueur, doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif si celui-ci devait être réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de constructions à usage d'habitat collectif ou d'activités, l'autorisation de rejet au réseau d'assainissement collectif est conditionnée à la signature préalable d'une convention tripartite (pétitionnaire, collectivité et gestionnaire du réseau) spécifiant les modalités de rejet dans le réseau.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte lorsqu'il existe, et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins. Les propriétaires ou les lotisseurs devront réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, notamment en l'absence de réseau collecteur ou si celui-ci a une capacité insuffisante, afin de conserver sur l'unité foncière de l'opération le surplus d'eaux pluviales créé par l'imperméabilisation des sols liée au projet.
- 3. Réseaux divers**
  - L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.
  - Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

- 4. Eclairage public**

Dans le cas des opérations d'ensemble, le choix du matériel destiné à être rétrocedé au domaine public sera précisé lors de l'instruction de l'autorisation de construire ou de lotir.

## ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

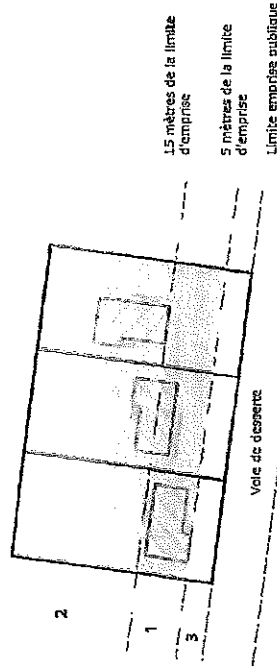
## ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1. Secteur UA**
  - Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.
- 2. Secteurs UB et UC**
  - Tout point de la façade d'une construction principale ou installation nouvelle doit être implanté :
    - à au moins 75 m de l'axe de la route de « Toujouse à Castres » RD 826 (ancienne RN126),
    - à au moins 10 m de la limite d'emprise des routes départementales pour le secteur UC,
    - à une distance comprise entre 5 et 15 mètres par rapport à la limite des autres emprises publiques et des voies.
- 3. Secteur UL**
  - Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.
- 4. Des implantations différentes seront admises pour permettre :**
  - un retrait à l'alignement en cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique
  - l'extension des constructions existantes, qui pourra se faire avec une marge de recul à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
  - la réalisation des annexes ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> de SHOB ou des piscines,

quelle que soit leur surface, sans contrainte de recul par rapport à la limite des voies et des emprises publiques : l'implantation à l'alignement des voies et des emprises publiques ou l'implantation en recul de la limite des voies et des emprises publiques, quelle que soit la valeur de celui-ci, sont donc autorisées.

- la réalisation d'annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> de SHOB qui pourra se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et des voies.
- Dans le cas du secteur des jardins ceinturant la bastide tel qu'il est identifié sur les plans de zonage dans le secteur UA, une implantation sans contrainte de recul par rapport à la limite des voies et des emprises publiques, dans le cas de la parcelle 195 telle qu'elle est cadastrée à la date d'approbation du présent règlement.

#### Exemples d'implantation dans les secteurs UB et UC



- 1 – Zone d'implantation de tout point d'une façade de la construction principale : distance de la façade comprise entre 5 et 15 mètres de la limite des autres voies et des emprises publiques.
- 1 et 2 – Zone d'implantation d'une construction ou d'une installation de plus de 20 m<sup>2</sup> de SHOB
- 1, 2 et 3 – Zone d'implantation d'une construction ou d'une installation ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> de SHOB ou d'une piscine quelle que soit sa surface.

5. **Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme**, il convient de noter que 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, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

6. **Ces dispositions ne s'appliquent pas** aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 1. Secteur UA

- Dans le cas général, toute construction nouvelle doit être implantée :
  - en limite séparative,
  - lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, elle devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'article U-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

##### 2. dans les secteurs UB et UC :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, telle que définie à l'article U-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

##### 3. dans le secteur UL :

- à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, telle que définie à l'article U-10, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

##### 4. Des implantations différentes seront admises pour permettre :

- l'extension des constructions existantes avec une marge de recul aux limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
- dans les secteurs UA, UB et UC, une implantation en limite séparative des annexes sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au niveau

supérieur de la sablière sur la dite limite.

- la réalisation des piscines, quelle que soit leur surface, sans contrainte de recul par rapport aux limites séparatives : l'implantation à en limite séparative ou en recul de la limite séparative, quelle que soit la valeur de celui-ci, sont donc autorisées.
5. **Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme**, il convient de noter que 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, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.
6. **Ces dispositions ne s'appliquent pas** aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à :

- **secteurs UA et UB** : 3 mètres
- **secteurs UC et UL** : 6 mètres

Il est rappelé que la contigüité entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes exploitables.

#### **ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions, ne peut excéder :

- secteurs UB : 40 %
- secteurs UC : 20 %

#### **ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder :
  - **secteur UA** : la hauteur maximale des constructions est fonction de leur intégration dans leur environnement immédiat ; elle ne peut être supérieure de plus d'un étage à la hauteur du bâti environnant le plus élevé avec une hauteur maximale de 9 m.
  - **secteurs UB, UC et UL** : 7,50 m.
- L'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse ces limites pourra se faire avec une hauteur maximale égale à celle du bâtiment d'origine.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE U-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

En règle générale, les constructions respecteront l'orientation du bâti existant. Pour des raisons de composition urbaine et paysagère, il pourra être exigé une orientation commune du bâti qui primera sur l'orientation ponctuelle donnée par la voie.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques l'architecte des bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

Les choix liés à la construction et à l'aménagement des espaces seront faits en référence aux recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère jointe au

dossier de PLU.

## 1. Dispositions du Grenelle de l'environnement

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, et nonobstant les éventuelles dispositions instaurées par le règlement, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture, en façade ou au sol.  
Pour une bonne intégration, ces systèmes doivent, le cas échéant :
  - Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
  - Etre réalisés sur châssis pour les installations au sol ou pour les toitures terrasses à condition, dans ce cas, qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
  - Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- La mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

## 2. Habitat

- Dispositions particulières concernant les constructions caractéristiques d'une architecture vernaculaire.

Les restaurations ou modifications partielles devront se faire à l'identique de la construction d'origine.

Les rénovations, les extensions respecteront les principes suivants :

### Couvertures

Dans le secteur UA, le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique.

Les toitures réalisées en tuile auront une pente comprise entre 30 et 35%.

Dans ce cas, les débords de toit seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive. Dans le secteur UA, les couvertures devront être réalisées en tuile canal (tuile de terre cuite demie ronde, dessus et dessous) de teinte rouge (pas de panachage).

Dans les secteurs UB et UC, les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou similaire (tuiles à emboîtements et grandes ondes présentant un aspect identique).

Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l'architecture l'exige.

### Facades

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés ou écrasés, ni appliqués au rouleau.

Les enduits pourront être revêtus en finition d'un badigeon de chaux teinté de teinte naturelle. Les teintes rosées, rouges, sont à proscrire.

Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et mis en valeur.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyyées – le sablage est à proscrire – et les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d'origine.

Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyyés et restaurés.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et

restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues.

#### Ouvertures

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage, qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce.

Les baguettes d'angle sont interdites.

Les encadrements seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade.

Les enduits blancs sont interdits.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois et peints (lasures « ton bois » interdites). Les petits bois des fenêtres et les carreaux seront conservés à l'identique.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage sont en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples et peintes.

Les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...).

#### Zinguerie

Tous les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.

- Dispositions particulières concernant les constructions caractéristiques d'une architecture moderne ou contemporaine.

Les constructions nouvelles ne sont pas soumises aux règles précédentes mais elles devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, des dérogations peuvent être admises si le projet présente une réelle qualité esthétique.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou similaire, sauf si

l'architecture exige un autre type de toiture.

### **3. Constructions qui n'ont pas un usage d'habitat**

Les constructions nouvelles devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant, et ne pas porter atteinte au paysage.

- Façades, couvertures...

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages),

La pente des toitures ne sera pas supérieure à 35 %.

Les couvertures pourront être réalisées en bac acier à petites nervures ou fibrociment d'une couleur aussi voisine que possible de celle des tuiles du pays. Les parements extérieurs acier et les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.

Les enseignes sont à intégrer au volume des façades.

Les façades latérales et arrière des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

Tout bâtiment visible depuis les principaux axes passants ou les secteurs d'habitat environnants devra être végétalisé : une haie champêtre pluristratifiée (arbusste, cèpée, arbre de haut jet) sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue.

- Dépôts

Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils devront être réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbusste, cèpée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

- Bande de recul

La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies publiques ou privées

sera traitée en jardin engazonné et planté.

#### 4. Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En limite de l'espace public du secteur UA et des secteurs UC de Roques et de Villagre.
  - par un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m surmonté ou non d'une grille doublée ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
- Autres cas (UA, UB, UC)
  - par un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m surmonté ou non d'une grille doublée ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
  - soit par un grillage sur poteaux de teinte sombre (limites séparatives latérales ou de fond de parcelle), doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
  - soit par une haie d'essences locales.
- Secteur UL
  - par un grillage sur poteaux de teinte sombre,
  - ou/et par une haie d'essences locales en mélange.

Les murs bahut ou murs plein seront réalisés en maçonneries enduites ou appareillées dans le style du pays.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.

D'autres caractéristiques seront imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

#### 5. Collecte des déchets urbains

Les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet architectural et paysager de l'opération.

### **ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles et les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup>,
- les changements de destination de constructions existantes,
- l'augmentation du nombre de logements dans une construction existante.

Pour toute construction à l'exception de l'habitat individuel, il sera aménagé des emplacements équipés pour les deux roues permettant l'attache de dispositifs anti-voil à raison de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnements 2 roues pour 100 m<sup>2</sup> de SHON créée.

#### 1. Habitat

##### **Secteur UA**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON sauf s'il y a impossibilité technique de créer des places pour les raisons suivantes :

- superficie du terrain nu insuffisante,
- pré-existence, en rez-de-chaussée des bâtiments, de pièces habitables ou d'activités,
- façade sur rue inférieure à 6 m de largeur.

##### **Secteurs UB et UC**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON + 1 place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON directement annexée à la voie.
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.



## 2. Constructions qui n'ont pas un usage d'habitat

Sauf en zone UA, s'il y a impossibilité technique de créer des places pour les raisons suivantes :

- superficie du terrain nu insuffisante,
- pré-existence, en rez-de-chaussée des bâtiments, de pièces habitables ou d'activités,
- façade sur rue inférieure à 6 m de largeur.

Il est notamment imposé :

- Bureaux, commerces et services courants : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON,
- Etablissements hôteliers et de restauration : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SHON.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits
- Etablissements artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

### 1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

### 2. Autres plantations existantes

Les arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en

nombre, et à terme, en qualité.

### 3. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements de stationnement.
- En cas d'occupation à usage d'activités, une haie sera plantée au droit des limites séparatives avec les parcelles à usage d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.
- Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

## ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.

