

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone

La zone U recouvre en totalité une surface d'environ 169.7 hectares.

Elle correspond au territoire de la centralité de la commune, à caractère mixte d'accueil, d'habitat, d'équipements, de services et de commerces et aux territoires déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation.

Trois secteurs sont différenciés :

Ua : noyau ancien et hameau de Bordevielle (surface 8.9 hectares environ).

Ce secteur délimite le noyau le plus ancien, situé de part et d'autre de la rue principale.

Ce secteur présente une diversité de fonctions : habitat, services et commerces de proximité avec deux édifice majeur (l'église et la mairie). La forme urbaine s'organise sur un parcellaire étroit en général avec un bâti en alignement et en continu le long des voies, ne dépassant pas deux niveaux en général.

Ub : territoire urbanisé desservi par l'assainissement collectif (surface 51.4 hectares environ dont Uba : 4.8hectares environ).

Il correspond au secteur d'habitat réalisé sous forme d'opérations groupées ou de lotissement sur des lots moyens à grands. Ce territoire est organisé en première couronne d'extension du centre.

Uc : territoire urbanisé non desservi par l'assainissement collectif (surface 91.8 hectares environ). Il correspond à des petits groupements d'habitations, assez isolées sous forme de petits hameaux.

Us : d'une surface de 12.9 hectares environ, situé au lieu dit « Cavallé », la commune souhaite y aménager un site de sport, loisir et culture répondant à terme aux besoins des évolutions de la commune. Ce projet pourra accueillir des constructions limitées d'équipements liés exclusivement aux activités de sport et de loisir et respectant le caractère naturel de la zone.

Le règlement établi pour la zone U a pour objectif :

- de renforcer la diversité urbaine et la mixité d'habitat
- de densifier le centre ville
- de maintenir le caractère groupé et dense de la zone Ua.
- de préserver la typologie du bâti ancien et la structure villageoise, tout en permettant une évolution harmonieuse avec l'existant dans la zone Ua.
- de développer l'habitat en conservant un caractère pavillonnaire en densifiant les zones Ub.
- de permettre des extensions très limitées dans les noyaux isolés non raccordables à l'assainissement collectif dans les zones Uc.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

Dispositions générales

1-Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

2-Ouvrages d'intérêts collectif : ces ouvrages qui par leur faible importance ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction ne fait pas l'objet d'enquête publique sont autorisés dans toutes les zones du P.L.U. et les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.

3-Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L-111-3 du Code de l'Urbanisme).

4-Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

5-Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti identifié au document graphique par une légende spécifique :

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricoles à l'exception des extensions autorisées à l'article U 2.

2 – Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.

3 – Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).

4 – Les carrières.

5 – Les commerces dont la surface de vente dépasse 300m² dans les zones Ub et Uc.

6 – Les défrichements des arbres isolés et des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.

7 – Les installations classées soumises à autorisation.

8 – Spécifiquement pour la zone Us sont interdites les constructions et occupations du sol autre que :

- les constructions et installations à usage d'équipement public (sport et loisir)
- les ouvrages publics d'infrastructure
- les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public
- les constructions à usage d'habitation liées à la surveillance des constructions et installation à usage des équipements publics

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les extensions des constructions existantes (à la date de l'approbation du présent règlement) à usage industriel, entrepôt et agricole sont autorisés.

- Les installations classées nouvelles et les extensions des installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions sont autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur pour la protection de l'environnement et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et risques.

Zone Ua :

- Les démolitions des constructions sont soumises à autorisation préalable.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

- 1-1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par un acte authentique ou par voie juridique.
- 1-2- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.
- 1-3- Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière et le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.
- 1-4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 1-5- Pour les habitations, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être la suivante :
- pour les constructions de 2 logements au plus (existants ou nouveaux) : 4 mètres minimum,
 - au delà de 2 logements, l'accès et/ou passage aménagé devront être traités comme une voie et aménagés conformément à l'alinéa 2 ci-dessous.

2 – Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considéré comme voie privée tout chemin ou passage desservant l'accès automobile de plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

- 2-1- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2-2- L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :
- Les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de chaussée de 4 mètres minimum est exigée.
 - la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
 - il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération (aménagé conformément à l'article U 4, alinéa 3-3), l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2-3- D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse), à une meilleure conception de l'espace urbain. Notamment en zone Ua, la plate-forme pourra être moins importante à certains endroits dans le but de se raccorder au réseau viaire existant.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, ...).

3 – Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables ou de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et permettre des liaisons inter-quartiers.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 – Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements à usage d'habitation, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute Garonne.

2 – Réseau d'assainissement:

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2-1- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

A noter que les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement de l'assainissement donné en annexe du PLU n°4-2-1.

Exceptionnellement, dans la zone Ua en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public d'assainissement, des installations d'assainissement individuel pourront être autorisés après expertise géologique.

Zone Uc

En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome en annexe n°4-2-2 du PLU. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Zone Us:

N'existant pas de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, il est nécessaire de réaliser une étude géologique afin de définir la filière d'assainissement autonome à mettre en place. De plus les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitations individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

L'ensemble de ces dispositifs précité sont à prendre en compte jusqu'à la réalisation dans cette zone d'une carte d'aptitude des sols.

2-2- Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluie vers le réseau collecteur.

3 – Réseaux divers :

3-1- Electricité – Télécommunications

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé, de préférence en souterrain ou éventuellement en façade, de même que leurs raccordement et celui des constructions individuelles, au réseau existant. Ces dispositions sont applicables aux réseaux de communications téléphoniques ou câblés.

3-2- Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

3-4- Déchets :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec la commune, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Zones Ua et Us :

NEANT

Zone Ub :

Dans le cas de constructions nouvelles ou lorsqu'il y a création de logement supplémentaire, la surface minimale sera de 1500m² et ceux pour des raisons d'intégration paysagère.

Zone Uba :

NEANT

Zone Uc :

Pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 2500 m².

Cette disposition ne s'applique pas pour les aménagements, extensions (sans création de logement nouveau) et création d'annexes liées aux constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement).

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

1 – Implantation par rapport aux voies publiques et privées

1-1- En secteur Ua :

- L'implantation pourra s'effectuer, soit à l'alignement des voies (existantes ou futures), avec des décrochements et redans possibles, soit en recul, en respectant la limite des constructions existantes des unités foncières immédiatement voisines.

- **D'autres implantations possibles :**

- o Dans les lotissements ou ensembles groupés de constructions nouveaux à usage d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et si ces implantations répondent au vu d'un plan de masse à la volonté d'une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.
- o Pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

1-2- En secteur Ub et Uc :

- Toute construction doit être implantée à :

- un minimum de 4 mètres de l'alignement de fait ou de droit des voies déjà existantes ou projetées

- D'autres implantations possibles :

- o Dans les lotissements ou ensembles groupés de constructions nouveaux à usage d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et si ces implantations répondent au vu d'un plan de masse à la volonté d'une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.
- o Pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.
- o En secteur Ub le long du RD 29 F toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 25 mètres au moins par rapport à l'axe des voies pour les habitations et 20 mètres au moins pour les autres constructions.

- Servitude – réseau de gaz :

Un recul de construction de 4 mètre minimum par rapport à l'axe de la servitude sera à réaliser par rapport à la conduite de gaz naturel DN 350 Lias-Grenade

1-3- En secteur Uc :

Le long du RD 29 et du RD 17 toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 25 mètres au moins par rapport à l'axe des voies pour les habitations et 20 mètres au moins pour les autres constructions.

1-4- En secteur US :

Le long du RD 29 F toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 25 mètres au moins par rapport à l'axe des voies pour les habitations et 20 mètres au moins pour les autres constructions.

2 – Implantation des piscines.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

• En secteur Ua :

Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment autorisé en U 10, avec un minimum de 3m..

• En secteur Ub, Uc et Us : Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur autorisé en U 10. et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 4 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande aient une hauteur n'excédant pas 2,80 mètres sous sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 12 mètres par limite séparative. Sur la limite séparative, sont admis uniquement le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière.

3 – D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants en secteur Ua :

- En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

4 – Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1.50 mètres des limites séparatives (limites latérales et de fond).

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même propriété devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur moyenne des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur moyenne des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet à l'axe de la construction, dans le cas d'un terrain en pente, jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

En secteur Ua :

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière avec un nombre de 1 niveau maximum sur rez de chaussée.

Toutefois des adaptations à cette règle pourront être admises dans les secteurs bâtis présentant une unité d'aspect.

- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipement collectif ou public.

En secteur Ub et Uc :

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière.

- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipement collectif ou public.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 – Toitures

2-1- A l'exception des vérandas, pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile courbe de type canal ou similaire. La pente sera comprise entre 30 et 35%.

D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés notamment dans l'utilisation de matériaux à technique spécifique.

Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

Dans le cas de toiture traditionnelle, les croupes en toiture peuvent être imposées.

En secteur Us :

Ces règles ne s'appliquent pas sur cette zone.

3 – Façades – Couleurs – Matériaux.

3-1- Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3-2- Les enduits doivent être à grains fins et ils sont au mortier de chaux naturelle ou similaire.

3-3- L'utilisation des couleurs vives est interdit

3-4- Les matériaux modernes peuvent être utilisés.

3-5- La tôle éverite et les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) employés à nu est interdit.

3-6- Volets, portes et menuiseries

Les matériaux sont de préférence le bois obligatoirement peint, et traité dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles, en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ferronneries ou serrureries seront de la même teinte mais plus foncée.

Les portes de garage seront sans oculus.

En secteur Us :

Ces règles ne s'appliquent pas sur cette zone.

3-7- Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façade pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3-8- Plus spécifiquement en secteur Ua , ensemble homogène urbain villageois et centre historique (identifié au document graphique par une légende spécifique) :

Pour l'ensemble des bâtiments existants :

- La continuité des façades doit être respectée, à savoir : alignement des ouvertures, préservation du cordon et de la corniche s'ils existent, ces derniers doivent être valorisés.
- La modénature des façades existantes (chaînage d'angle, bandeaux, encadrement, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- La typologie de maison de village doit être préservée, les surélévations doivent être réalisées en harmonie avec les façades mitoyennes.
- Les toitures sur rue doivent être en tuiles avec pente entre 30 et 35%. Les faitages parallèles aux rues.

4 – Clôtures sur rues

En secteur Ua :

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec deux types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0.60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

En secteur Ub, Uc :

Les clôtures pleines sont interdites, seules les clôtures bocagères sont autorisées : elles pourront alors être constituées d'un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0.50 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

5 – Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radio diffusion, de télévision et de télécommunication.

6 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

7 – Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique.

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tous travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

A l'exception des extensions inférieures à 60 m² de SHON (ne créant pas de logement nouveau) qui ne sont pas concernés par ces règles, il est exigé pour toute construction, toute extension supérieure à 60 m² de SHON et changement d'affectation des constructions, des stationnements, suivant les règles ci-dessous.

1 – Habitations :

1-1- Stationnement automobile

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Les règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état (décret n°99.266 du 1^{er} avril 1999) sont les suivantes :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'état, au titre de l'article L-123-2.1 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

- Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des logements existants locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

1-2- Stationnement des vélos

Tout projet d'habitat en collectif doit prévoir un emplacement réservé aux deux roues. Il doit être réalisé de manière à être aisément accessible, couvert et sur des emplacements réservés.

2 – Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.

3 – Equipements hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 – Services, bureaux, artisanat :

Une place de stationnement au minimum par poste de travail avec un minimum de 1 place pour 40 m² de SHON.

5 – Equipements collectifs et/ou publics

Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement, laissé au « libre arbitre de la commune ».

ARTICLE U 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés (E.B.C.)

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L-130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 – Espaces libres et plantations

2-1- Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2-2- Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2-3- Espaces libres et verts à créer

- Dans les lotissements , 35% au moins de la superficie de chaque lot devra être traité en espace vert.
- Il n'est pas fixé de minimum d'espaces verts pour le secteur Ua.
- Plus spécifiquement en secteur Us les espaces doivent respecter le caractère naturel de la zone.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Secteur Ua :

Il n'est pas fixé de C.O.S. : les possibilités maximales d'occupation du sol, résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.

Secteur Ub

Le C.O.S. est fixé à 0.15 sans déroger à l'article U5.

Le C.OS est fixé à 0.12 dans le secteur Uba

Secteur Uc :

Le C.O.S. est fixé à 0.10 sans déroger à l'article U5.

Secteur Us :

NEANT