

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE LA TRANCHE SUR MER
Allée des Acacias

Réalisation : A.F.U.L. « La Crevasse des Jards »

PA 10 - REGLEMENT

Lotissement « Les Pins d'Or »

Référence : L 12 5298 JL
Date : SEPTEMBRE 2013

Cabinet Frédéric GUILBAUDEAU
GEOMETRE EXPERT D.P.L.G. D.I.T.

Centre d'Affaires - 5^e Avenue
7, Allée Alain Guénant
B.P. 10145 LE CHATEAU D'OLONNE
85104 LES SABLES D'OLONNE CEDEX
Tel : 02.51.95.16.86 Fax : 02.51.32.93.57
e.mail : contact@guilbaudeau.fr

Vu pour être annexé à notre arrêté
du

04 NOV. 2013



Pour le Maire,
Hubert CORTESI, Adjoint délégué
à l'Urbanisme

1 -1 - OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Les Pins d'Or », situé sur la commune de la TRANCHE SUR MER, cadastré section AD n° 109, 120 à 122, 125, 126, 128, 130, 438, 464, 623 à 625 et 673, tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

1 - 2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de la Tranche sur Mer, à savoir le Plan d'Occupation des Sols.

Le terrain est situé en zone 1NAc au P.O.S.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement « Les Pins d'Or ».

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur, par l'aménageur. La mention de cette remise devra figurer dans l'acte de cession.

1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante.

- Espaces communs :	
- Voirie et espaces plantés	2829 m ²
- Terrains privatifs :	
Superficie totale des lots. (lots 1 à 13)	<u>6479 m²</u>
Superficie totale du lotissement	9308 m²

2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES.

Les lots numérotés de 1 à 13 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale pourra être autorisée dans une partie de l'habitation, à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage et que le stationnement nécessaire soit pris en compte sur la parcelle concernée.

La voirie et les espaces communs, seront cédés par l'aménageur à l'Association Syndicale créée, conformément aux articles R 442-7 du Code de l'Urbanisme.
Cette association ne pourra elle-même la rétrocéder qu'à la Commune de la TRANCHE SUR MER.

2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT.

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2-1.

2 - 3 - ACCES ET VOIRIE.

Tous les lots auront un accès direct sur les voies du projet tout en respectant les équipements mis en place par l'aménageur. Les acquéreurs devront respecter l'accès automobile « interdit » figuré sur le plan de composition.

2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur sur les réseaux suivants :

- Electricité,
- Téléphone,
- Eau Potable,
- Assainissement : Eaux Usées.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves et cours, lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles, en communication avec les égouts et notamment leurs joints, sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation, doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à la dite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs lots.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements E.U., A.E.P., coffrets E.D.F. et F.T., candélabres et plantations, etc...), sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace commun

- qu'après accord de l'aménageur ou de l'Association Syndicale lorsqu'elle sera créée.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

A - ELECTRICITE

Des coffrets de branchements seront installés en limite de voirie par l'aménageur. Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

B – TELEPHONE

Des regards de branchement seront posés en retrait de 1 m. par rapport à l'alignement. Le raccordement du regard à l'habitation sera à la charge des acquéreurs.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

C – EAU POTABLE

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot jusqu'au regard situé en retrait d'un mètre de l'alignement.

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement s'y raccorder ; la pose d'un compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.

Il est interdit à tout acquéreur que son réseau personnel faisant suite à son branchement à usage d'eau potable soit alimenté, soit directement, soit indirectement par une eau d'origine différente de celle du service public.

D – ASSAINISSEMENT

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux usées pour chaque lot.

Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder conformément aux prescriptions décrites à l'annexe 1.

En l'absence d'un réseau public d'eaux pluviales, les acquéreurs des lots feront leur affaire personnelle de l'évacuation de leurs eaux pluviales sur leur terrain.

Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique.

2 - 5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS.

Les lots numérotés de 1 à 13 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-1.

La forme des différents lots composant le lotissement devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

L'acquéreur éventuel de deux lots contigus pourra construire une ou plusieurs constructions sur ces deux lots. Dans ce cas, il devra se conformer aux règles d'implantation définies au présent règlement et au plan, en faisant abstraction de la limite séparative entre les deux lots prévue au plan de composition.

2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

Les constructions devront obligatoirement respecter les zones non-constructibles (espaces verts en privé) figurées au plan de composition, étant entendu que, dans tous les cas, les garages devront se situer à 5 m 00 minimum de la limite de l'emprise publique pour permettre la réalisation du parking privatif de 6 m 00 de largeur sur 5 m 00 de profondeur minimum.

Dans tous les cas, les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux équipements desservant leur lot.

Les piscines non couvertes devront respecter un retrait par rapport à l'alignement égal à leur profondeur au droit de la voie : $L = P$, et devront être obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement communal.

2 - 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions se feront de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit égale à la moitié de la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives, tout en respectant les zones non-constructibles (espaces verts en privé) figurées au plan de composition.

La hauteur totale maximum en limites séparatives n'excédera pas 3,50 mètres s'il s'agit d'un mur non-pignon, et 6,50 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.

Pour les bâtiments annexes ne jouxtant pas la construction principale, la hauteur maximale au faitage ne devra pas dépasser 4 mètres, les murs non-pignon ne devant pas dépasser 3 mètres au droit des limites séparatives.

En aucun cas, la longueur de bâtiment construite, continue ou discontinue, sur une des limites séparatives, ne devra excéder 16 mètres.

2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$, avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance est réduite à deux mètres pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

Seule la construction d'une annexe non contiguë au bâtiment principal pourra être autorisée.

2 - 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs de façade, ne peuvent être construits que des toitures et des souches de cheminée et des équipements techniques.

1- Terrain plat

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

2- Terrain situé en contre-haut de la voie

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

3- Terrain situé en contrebas de la voie

- Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.

- Autre cas : la hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout des toitures, ou R + 1. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9,50 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 mètres au faîtage.

Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

Par rapport à l'alignement :

La hauteur de la construction doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 mètres.

Par rapport aux limites séparatives :

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires conformément aux dispositions de l'article 2-7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Piscines

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 m par rapport au sol naturel.

2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1- Généralités

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux modernes sont autorisés si le projet de construction le justifie, ils ne seront pas employés en imitation des matériaux traditionnels et devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Les constructions en madriers et les fustes (maisons de rondins) sont interdites pour des raisons techniques (dilatation) et architecturales (non adaptées à l'architecture régionale). L'usage du bois comme élément structurel ou dans les constructions contemporaines n'est pas limité.

Tous les travaux sur les constructions singulières repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123.1-7° du code l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

2- Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand coté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). Les débordements de toiture en pignon seront interdits ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 mètre au maximum et composés d'une tuile courbe débordante sur corniche soit en maçonnerie, pierre ou brique.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou similaires, tuiles de terre cuite exclusivement ; elles seront de teinte claire ou mélangée, en harmonie avec les toits environnants. Les tuiles uniformément brunes ainsi que les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas de construction d'architecture contemporaine, sur avis motivé, lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « tige de botte » ou similaires.

3- Façades – Maçonneries

L'enduit sera obligatoirement de couleur blanche, seule couleur autorisée.

Pour les constructions singulières repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123.1-7° du code l'urbanisme, lorsque les façades sont constituées d'un assemblage de maçonnerie divers (brique de couleur naturelle ou vernissée, pierres, bois ...), d'autres dispositions pourront être appliquées à condition qu'elles n'aient pas pour conséquence de dénaturer le décor.

Façades en bois

Pour les constructions en bardage bois, le revêtement sera de couleur blanche. Toutefois, d'autres dispositions pourront être autorisées, sur demande justifiée, à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4- Eléments de décor

Les éléments de décor seront autorisés dans la limite de 25% de la surface d'une des façades.

5- Annexes

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

L'enduit sera obligatoirement de couleur blanche, seule couleur autorisée.

6- Clôtures

Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures pourront être minérales ou végétales.

A l'alignement les clôtures, lorsqu'elles seront minérales, seront constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m, jusqu'au droit de la façade de la construction. Ce mur pourra être surmonté d'un grillage plastifié vert ou blanc, de barres de bois ou de plastique, l'ensemble ne devant pas excéder 1m80 de haut.

Des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte en blanc, teintée dans la masse ou en pierre de pays apparentes.

Les clôtures à l'alignement et sur la marge de recul jusqu'au droit de la construction seront traitées de manière homogène.

Ces clôtures devront contourner les parkings privés prévus à l'article 2.12, ceux-ci devront obligatoirement restés ouverts sur la voie du lotissement.

En limites séparatives, les clôtures lorsqu'elles seront minérales, hors marge de recul, seront constituée soit :

- d'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite et peinte en blanc, ou en pierre de pays apparentes en harmonie avec le bâtiment principal, d'une hauteur minimale de 1,00 m et maximale de 1,80 m.
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie végétale d'une hauteur équivalente.

Dans tous les cas, l'assemblage poteaux + panneaux béton est interdit.

2 - 12 - STATIONNEMENT.

Une aire de stationnement ou un garage devra être réalisé à l'intérieur de chaque lot, **en plus du parking privé, non clos, ouvert sur la voie, de 6,00 m de largeur x 5,00 m de profondeur minimum** réalisé par les acquéreurs des lots.

Chaque acquéreur aura la possibilité de déplacer le parking privé tout en respectant les branchements aux divers réseaux réalisés par le lotisseur. Il aura, malgré tout, la possibilité de modifier leurs emplacements comme il est précisé à l'article 2-4 du présent règlement.

2 - 13 - PLANTATIONS.

Chaque propriétaire devra entretenir son lot et procéder, en temps voulu, aux élagages des haies.

En ce qui concerne les plantations sur les lots (constitution des haies vives, plantations d'arbres.) la plantation de végétaux, hôte du "feu bactérien" est interdite et en particulier ceux précisés dans l'annexe à l'Arrêté du 12 Août 1994 du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche.

2 - 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

- C.O.S. de la zone 1NAc (UC)	=	0,3
- Superficie totale du lotissement	=	9308 m ²
- Superficie de plancher autorisée : 9308 m ² x 0,3	=	2792 m ²

REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Lots	Superficie (m²)	Surface de plancher (m²)		Lots	Superficie (m²)	Surface de plancher (m²)
1	583	252		8	400	172
2	400	172		9	474	205
3	400	172		10	447	194
4	583	252		11	400	172
5	1157	498		12	400	172
6	400	172		13	435	187
7	400	172				

2 - 15 - SERVITUDES DIVERSES.

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droit doivent souffrir, sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les parkings ou les chaussées et d'y déposer des matériaux.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du lotissement et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, à l'alignement de la voie, la mise en place d'un coffret E .D.F. fausse-coupure ou éclairage. Ces coffrets pourront être intégrés au mur de clôture.

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation E.D.F.

Dans le cas où le mur de clôture sur voie n'aurait pas été réalisé avant les travaux de finition, les lots en bordure de chaussée devront supporter, en façade, la pose, par l'aménageur, d'un rang de parpaings ou d'une bordure CS1 à l'envers, aux endroits indiqués sur le plan des travaux, destiné à bloquer le revêtement en enrobé.

Les lots 4, 5, 6 et 7 devront conserver et conforter les parties boisées sur leur lot à l'emplacement précisé sur le plan de composition. (espaces verts en privé)

2 - 16 - TAXES.

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur.

- Taxe d'aménagement (TA)
- La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

2 - 17 - SYNDICAT DES ACQUEREURS.

L'Association syndicale des acquéreurs sera constituée dès la vente de la moitié des parcelles ou, au plus tard, dans l'année qui suivra la vente de la première parcelle, conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme.

2 - 18- ADHESION AUX PRESENTES.

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

2 - 19 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT.

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme et sauf opposition de la majorité des co-lotis, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

2 - 20 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.

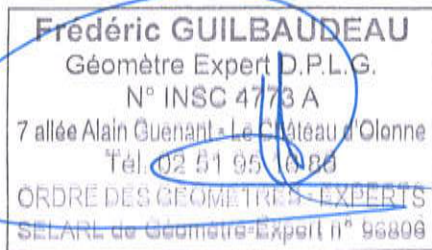
Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les clôtures, tant en façade qu'en limite séparative, en mairie de la TRANCHE SUR MER.

Fait à LA TRANCHE SUR MER , le 9 septembre 2013

Le Géomètre-Expert :

F. GUILBAUDEAU

L'aménageur :



ANNEXE 1

PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Prestations dues par l'aménageur

A - VOIRIE ET STATIONNEMENTS

- Chaussée, placette et bordures

B - ASSAINISSEMENT

- Branchements E.U.
- Branchements à l'intérieur de chaque lot (1 m. env.)

C - ELECTRICITE

- Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété

D - TELEPHONE

- Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées
- Regard de branchement à l'intérieur de chaque lot

E - EAU POTABLE

- Branchement individuel dans le regard

F - ECLAIRAGE PUBLIC

- Pose de candélabres

G - BORNAGE

- Figuration de la limite de propriété

H - BOITE A LETTRES

Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur

- Conservation en bon état
- Remise en état après exécution des clôtures ou autres.

- Réalisation d'un regard de branchement
- Fourniture et pose d'un siphon
- Raccordement du regard à la construction

- Pose du compteur et raccordement à la construction
- Déplacement éventuel du coffret

- Demande d'installation auprès des services des télécommunications
- Renforcement et déplacement éventuel du regard
- Mise à niveau définitif du regard de branchement

- Pose du compteur, ouverture du branchement.
- Raccordement du compteur au réseau intérieur
- Mise à niveau définitif du regard de branchement
- Renforcement et déplacement éventuel du regard

- Conservation en bon état et déplacement éventuel

- Conservation en état

- Pose d'une boîte à lettres suivant les normes des Postes et Télécommunications.



Département de la Vendée

Commune de LA TRANCHE SUR MER

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

LA TRANCHE SUR MER
26 OCT. 2012
COURRIER - ARRIVÉE

SOUS-PRÉFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
22 OCT. 2012
COURRIER - ARRIVÉE

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	---	---	31/05/1988
REVISION	29/09/1995	05/12/1997	15/10/1999
Modification n°1	---	---	06/04/2001
Modification n°2	---	---	24/03/2006
Modification n°3	---	---	14/12/2007
Modification n°4	---	---	24/07/2009
Révision simplifiée n°1	---	---	24/08/2009
Modification simplifiée n°1	---	---	11/02/2011
Modification n°5	---	---	12/10/2012

Vu pour être annexé
à la délibération en date du 12 octobre 2012

Le Maire,
Serge KUBRYK

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

chapitre 1

**DISPOSITIONS APPLICABLES
À LA ZONE 1 N.A.**

ZONE 1 N.A.

CARACTÈRE DE LA ZONE 1 N.A.

La zone 1 N.A est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, où l'urbanisation est prévue à court terme.

La zone 1 NA se décompose en plusieurs secteurs :

- le secteur 1 NAc, destiné à recevoir une urbanisation identique à la zone UC et comprenant le sous-secteur 1 NAc1,
- le secteur 1 NAe, destiné à recevoir une urbanisation identique à la zone UE,
- le secteur 1 NAI, destiné à recevoir une urbanisation identique à la zone UL,
- le secteur 1 NAT, destiné à recevoir des équipements identiques à la zone UT,
- le secteur 1 NAp, destiné à recevoir des aménagements paysagers.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont fixés à l'article 1 NA 5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les cœurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différents secteurs 1 NA portés au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice :

- règles de la zone UC pour le secteur 1 NAc,
- règles de la zone UE pour le secteur 1 NAe,
- règles de la zone UL pour le secteur 1 NAI,
- règles de la zone UT pour le secteur 1 NAT,
- règles particulières pour le secteur 1 NAp.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NA 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Sont autorisés, dans les secteurs 1 NAc, 1 NAe, 1 NAI et NAT, sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation ultérieure du site, les types d'utilisation et d'occupation du sol de la zone U affectée du même indice, et les types d'utilisation et d'occupation du sol de la zone UC dans le sous-secteur 1 Naci.
2. Sont autorisés, dans le secteur 1 NAp, les aménagements paysagers de toutes sortes et les bâtiments d'information et points d'information touristiques.

ARTICLE 1NA 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits, dans les secteurs 1 Nac, 1 Nae, 1 NA et 1 Nat les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits sur la zone U affectée du même indice, ainsi que les occupations ou utilisations du sol compromettant les possibilités techniques ou financières d'utilisation ultérieure du site, et les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits sur la zone UC dans le sous-secteur 1 NAc.
2. Sont interdits, dans le secteur 1NAP, les types d'occupation ou d'utilisation du sol non autorisés à l'article 1 NA 1-2.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Dans les secteurs 1 NAc, 1 NAe, 1 NAI et 1 NAT les constructions autorisées au titre de l'article 3 doivent respecter les règles de l'article 3 de la zone U affectée au même indice.
2. Dans le secteur 1 NAc les constructions autorisées au titre de l'article 3 doivent respecter les règles de l'article 3 de la zone UC.
3. Dans le secteur 1 NAp pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Les voies d'accès devront avoir au moins 6,00 m d'emprise.

Elles doivent permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 15,00 m d'une façade de la construction.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, devront quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6 m.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1 NA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Dans les secteurs 1 NAc, 1 NAe, 1 NAI et 1 Nat les constructions autorisées au titre de l'article 4 doivent respecter les règles de l'article 4 de la zone U affectée du même indice.
2. Dans le secteur 1 NAcI les constructions autorisées au titre de l'article 4 doivent respecter les règles de l'article 4 de la zone UC.
3. Dans le secteur 1 NAp :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Électricité, téléphone et télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain.

ARTICLE 1NA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

1. Dans les secteurs 1 NAc, 1 NAe, 1 NAI et 1 Nat les constructions autorisées au titre de l'article 5 doivent respecter les règles de l'article 5 de la zone U affectée du même indice.
2. Par ailleurs, les opérations d'ensemble doivent porter au minimum sur :
 - 7000 m² en secteur 1 NAc,
 - il n'est pas fixé de minimum dans les secteurs 1 NAe, 1 NAI, 1 NAp et 1 Nat.
3. Dans le secteur 1 NAc_i les constructions autorisées au titre de l'article 5 doivent respecter les règles de l'article 5 de la zone UC ;les constructions au coup par coup sont autorisées.
4. Dans le secteur 1 NAp il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1NA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1. Dans les secteurs 1 NAc, 1 NAe, 1 NAI et 1 NAT les constructions autorisées au titre de l'article 6 doivent respecter les règles de l'article 6 de la zone U affectée du même indice.
2. Dans le secteur 1 NAc_i les constructions autorisées au titre de l'article 6 doivent respecter les règles de l'article 6 de la zone UC.
3. Dans le secteur 1 NAp un recul supérieur ou égal à 5 mètres peut être imposé en agglomération. Hors agglomération, le recul sera de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales, et 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

ARTICLE 1NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans les secteurs 1 NAc, 1 NAe, 1 NAI, et 1 NAt les constructions autorisées au titre de l'article 7 doivent respecter les règles de l'article 7 de la zone U affectée du même indice.
2. Dans le secteur 1 NAcI les constructions autorisées au titre de l'article 7 doivent respecter les règles de l'article 7 de la zone UC.
3. Dans le secteur 1 NAp il n'est pas fixée de règles particulières.

ARTICLE 1NA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Dans les secteurs 1 NAc, 1 NAe, 1 NAI, 1 NAt les constructions autorisées au titre de l'article 8 doivent respecter les règles de l'article 8 de la zone U affectée du même indice.
2. Dans le secteur 1 NAcI les constructions autorisées au titre de l'article 8 doivent respecter les règles de l'article 8 de la zone UC.
3. Dans le secteur 1 NAp il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1NA 9 EMPRISE AU SOL

1. Dans les secteurs 1 NAc, 1 NAe, 1 NAI et 1 NAt les constructions autorisées au titre de l'article 9 doivent respecter les règles de l'article 9 de la zone U affectée du même indice.
2. Dans le secteur 1 NAcI les constructions autorisées au titre de l'article 9 doivent respecter les règles de l'article 9 de la zone UC.
3. Dans le secteur 1 NAp il n'est fixé de règles particulières.

ARTICLE 1NA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les secteurs 1 NAc, 1 NAe, 1 NAI et 1 NAt les constructions autorisées au titre de l'article 10 doivent respecter les règles de l'article 10 de la zone U affectée du même indice.
2. Dans le secteur 1 NAcI les constructions autorisées au titre de l'article 10 doivent respecter les règles de l'article 10 de la zone UC.
3. Dans le secteur 1 NAp la hauteur maximale autorisée est de 3,50 m à l'égout.

ARTICLE 1NA 11 ASPECT EXTÉRIEUR-CLÔTURES

1. Dans les secteurs 1 NAc, 1 NAe, 1 NAI et NAt les constructions autorisées au titre de l'article 11 doivent respecter les règles de l'article 11 de la zone U affectée du même indice.
2. Dans le secteur 1 NAcI les constructions autorisées au titre de l'article 11 doivent respecter les règles de l'article 11 de la zone UC.
3. Dans le secteur 1 NAp il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1 NA 12 STATIONNEMENT

1. Dans les secteurs 1 NAc, 1 NAe, 1 NAI et 1 NAt les constructions autorisées au titre de l'article 12 doivent respecter les règles de l'article 12 de la zone U affectée du même indice.
2. Dans le secteur 1 NAcI les constructions autorisées au titre de l'article 12 doivent respecter les règles de l'article 12 de la zone UC.
3. Dans le secteur 1 NAp les aires de stationnement devront être suffisantes pour l'accueil et le stationnement temporaire des usagers du secteur en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement doivent être disposées à l'intérieur des parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE 1 NA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – HAIES CLASSÉES

1. Dans les secteurs 1 NAc, 1 NAe, 1 NAI et 1 NAt les constructions autorisées au titre de l'article 13 doivent respecter les règles de l'article 13 de la zone U affectée du même indice.
2. Dans le secteur 1 NAcI les constructions autorisées au titre de l'article 13 doivent respecter les règles de l'article 13 de la zone UC.
3. Dans le secteur 1 NAp il n'est pas fixé de règles particulières.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement et tous les espaces libres de constructions doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet par 100 m² de terrain.

SECTION 3

POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Dans les secteurs 1 NAc, 1 NAe, 1 NAI et 1 NAT les constructions autorisées au titre de l'article 14 doivent respecter les règles de l'article 14 de la zone U affectée du même indice.
2. Dans le secteur 1 NAcI les constructions autorisées au titre de l'article 14 doivent respecter les règles de l'article 14 de la zone UC.
3. Dans le secteur 1 NAp le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,01.

ARTICLE 1 NA 15 DÉPASSEMENT DU C.O.S.

1. Dans les secteurs 1 NAc, 1 NAe, 1 NAI et 1 NAT les constructions autorisées au titre de l'article 15 doivent respecter les règles de l'article 15 de la zone U affectée du même indice.
2. Dans le secteur 1 NAcI les constructions autorisées au titre de l'article 15 doivent respecter les règles de l'article 15 de la zone UC.
3. Dans le secteur 1 NAp le dépassement du C.O.S n'est pas autorisé.



Département de la Vendée

Commune de LA TRANCHE SUR MER

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

LA TRANCHE SUR MER
26 OCT. 2012
COURRIER - ARRIVÉE

SOUS-PRÉFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
22 OCT. 2012
COURRIER - ARRIVÉE

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	---	---	31/05/1988
REVISION	29/09/1995	05/12/1997	15/10/1999
Modification n°1	---	---	06/04/2001
Modification n°2	---	---	24/03/2006
Modification n°3	---	---	14/12/2007
Modification n°4	---	---	24/07/2009
Révision simplifiée n°1	---	---	24/08/2009
Modification simplifiée n°1	---	---	11/02/2011
Modification n°5	---	---	12/10/2012

Vu pour être annexé
à la délibération en date du 12 octobre 2012

Le Maire,
Serge KUBRYK

chapitre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ZONE U.C.

CARACTÈRE DE LA ZONE U.C.

La zone U.C. est une zone d'habitations individuelles, constituant le secteur périphérique à faible densité de constructions.

Les équipements et aménagements publics y sont autorisés.

La zone UC comprend le secteur UCph à Coefficient d'Occupation du Sol différent de celui de la zone UC, et provenant du POS partiel dit POS du Phare approuvé le 12 décembre 1989.

La zone UC comprend un secteur UCpm correspondant à la zone de la Porte du Marais où l'implantation des constructions peut se faire à l'alignement.

Un permis de démolir est instauré sur les constructions singulières repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123.1-7° du code de l'urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitations au sens de l'article R.421.7.1. du Code de l'Urbanisme devront comprendre les équipements suffisants permettant de satisfaire aux besoins et à la sécurité des habitants : ainsi pourront être imposés notamment des aires de jeux, des locaux individuels ou collectifs (annexes, réserves...) nécessaires au rangement du matériel domestique ou de loisirs.

Sont autorisés en zone UC :

1. Les constructions individuelles à usage d'habitation, et les constructions à usage de commerce, de résidences de tourisme, de résidences hôtelières, de bureau, d'hôtel, d'hôtel-restaurant, de restaurant et groupes de garages locatifs.
2. Les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
3. Les équipements et aménagements publics.

4. Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), et que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement (lors de leur ouverture comme à terme), soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

5. La pratique du camping et le stationnement de caravanes et d'auto-caravanes sur terrain bâti destinées à l'hébergement sont autorisés pour une durée inférieure à 3 mois par an, consécutifs ou non, à condition que le terrain sur lequel se situe l'installation soit en tout point conforme aux prescriptions des articles 3 et 4 du présent règlement (accès et voirie, desserte par les réseaux).
6. La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.
7. La construction de garages n'est autorisée qu'après la construction préalable de l'habitation principale.
8. Les annexes dont une seule non contiguë au bâtiment principal

Sont autorisés dans le secteur UCph :

8. Les constructions individuelles à usage d'habitation, et les constructions à usage de commerce ou de profession libérale si la surface nécessaire à l'activité n'excède pas 120 m² de Surface Hors Œuvre Brute.

ARTICLE UC 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UC 1, et notamment :

1. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R.442.2, du Code de l'Urbanisme.
3. L'ouverture de carrière ou de gravière, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.
4. Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
6. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial.
7. Le stationnement des chapiteaux et spectacles itinérants (manèges, aires de jeux et circuits divers,...), sauf sur les parkings et places publics après accord de la commune.
8. L'implantation de tentes et le stationnement de caravanes soumis ou non à autorisation sauf pour les cas prévus à l'article R.443-4 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense contre l'incendie de la forêt, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain jouxte deux ou plusieurs voies publiques, l'accès présentant une gêne ou un risque sur l'une des voies peut être interdit.

Les accès collectifs sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4,00 m de largeur lorsqu'elles desservent jusqu'à deux habitations et 6,00 m d'emprise au minimum lorsqu'elles desservent 3 habitations et plus.

Les voies en impasse existantes pourront n'être que de 4 mètres de largeur, si elles ne peuvent faire l'objet d'une extension nouvelle de leur longueur.

Pour les voies d'accès à créer, tant publiques que privées, il est exigé au moins 6 mètres de largeur de chaussée, desservant plus de trois logements et pouvant faire l'objet d'extension nouvelle.

Elles doivent permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8,00 m d'une façade de construction.

Des extensions de bâti existant peuvent être autorisées même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure aux normes ci-dessus.

Dans le cas de parcelles enclavées non bâties dont les accès ne peuvent pas répondre aux normes ci-dessus, il pourra être autorisé la création d'un logement si l'accès présente une largeur minimale de 3 mètres.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article UC 12.

Les accès sont limités et réglementés sur les pistes cyclables.

2 - Voirie

A partir de 3 lots, les voies à créer tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Leur largeur minimale d'emprise est fixée à 6,00 m.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3 - Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2 mètres minimum.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

3 Eaux pluviales

Dans l'impossibilité de raccordement à un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4 Électricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution, devront être établis en souterrain.

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

1 Dans la zone UC, et dans les secteurs UCph, UCp et UCpm

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Pour toute construction, la cote minimale de nivellement du rez-de-chaussée devra être :

- 3,30 mètres pour les pièces habitables,
- 3,00 mètres pour les autres bâtiments.

Les divisions de parcelle doivent aboutir à créer des formes simples.

2 Dans la zone UC, et dans les secteurs UCph, UCp, hors UCpm

Dans le cas de groupes d'habitations, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où chaque logement disposera fictivement d'une superficie de terrain de 300 m² correspondant au rapport de la superficie totale de l'unité foncière considérée sur le nombre total de logements créés (la superficie des voies, des espaces communs et privatifs étant prise en compte dans le calcul).

Dans le cas des résidences de tourisme ou des résidences hôtelières, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où chaque logement disposera fictivement d'une superficie de terrain de 180 m² correspondant au rapport de la

superficie totale de l'unité foncière considérée sur le nombre total de logements créés (la superficie des voies, des espaces communs et privatifs étant prise en compte dans le calcul).

3 Dans le secteur UCpm

Dans le cas de groupes d'habitations, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où chaque logement disposera fictivement d'une superficie de terrain de 240 m² correspondant au rapport de la superficie totale de l'unité foncière considérée sur le nombre total de logements créés (la superficie des voies, des espaces communs et privatifs étant prise en compte dans le calcul).

Dans le cas des résidences de tourisme ou des résidences hôtelières, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où chaque logement disposera fictivement d'une superficie de terrain de 180 m² correspondant au rapport de la superficie totale de l'unité foncière considérée sur le nombre total de logements créés (la superficie des voies, des espaces communs et privatifs étant prise en compte dans le calcul).

4 Dans la zone UC, hors secteur UCph

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir une superficie de 300 m² minimum, et une largeur supérieure ou égale à 12 mètres au droit de la construction; cela ne concerne que les terrains nus, à l'exception de ceux rendus constructibles par un arrêté de création de lotissement antérieur au présent règlement ou ayant fait l'objet d'une démolition.

En cas de division, les parcelles auront une superficie de 400 m² minimum, et une largeur supérieure ou égale à 12 mètres en façade de voie ; cela ne concerne que les terrains nus.

En cas de mise en place d'une emprise réservée, le paragraphe précédent ne s'applique pas, à la condition que la parcelle remplisse les critères de constructibilité de la zone UC (300 m² minimum et 12 m au droit de la construction).

La superficie de la largeur des voies ou chemins d'accès ne seront pas prises en compte dans le calcul des normes indiquées.

Par contre, dans les lotissements à créer, une largeur supérieure ou égale à 12 mètres au droit de la construction, et non au droit de la façade, sera seule considérée.

5 Dans le secteur UCph

Pour être constructibles, les parcelles, issues de divisions de terrain, doivent avoir une superficie de 300 m² minimum, et une largeur supérieure ou égale à 12 mètres au droit de la construction.

Les parcelles d'origine issues du remembrement présentant une façade sur rue inférieure à 6,40 mètres ne seront constructibles que sous réserve d'un rattachement aux parcelles attenantes.

Dans tous les cas, à l'exception des groupes d'habitations, il ne sera autorisé qu'une seule construction par parcelle à usage d'habitation issue du parcellaire d'origine ou subdivisée comprenant au maximum deux unités de logements.

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

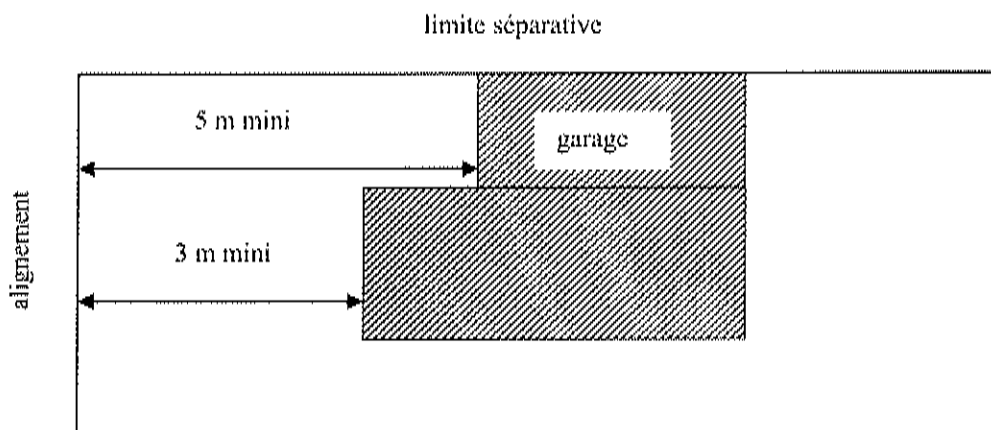
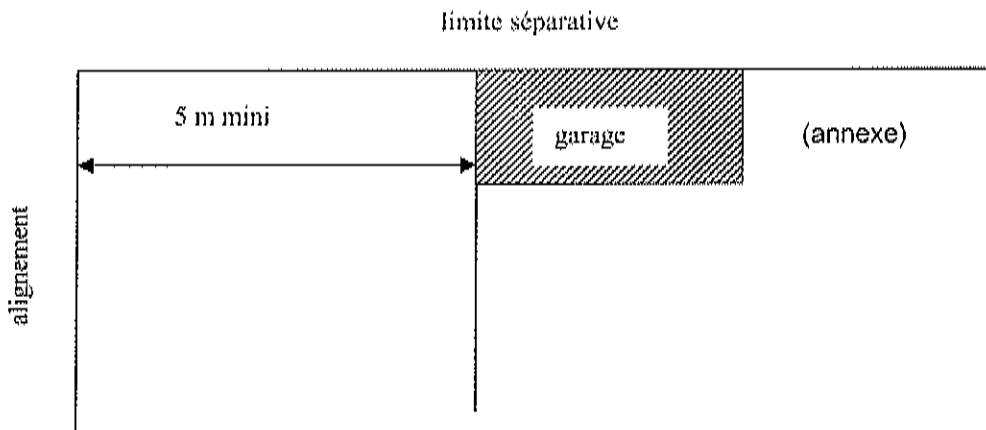
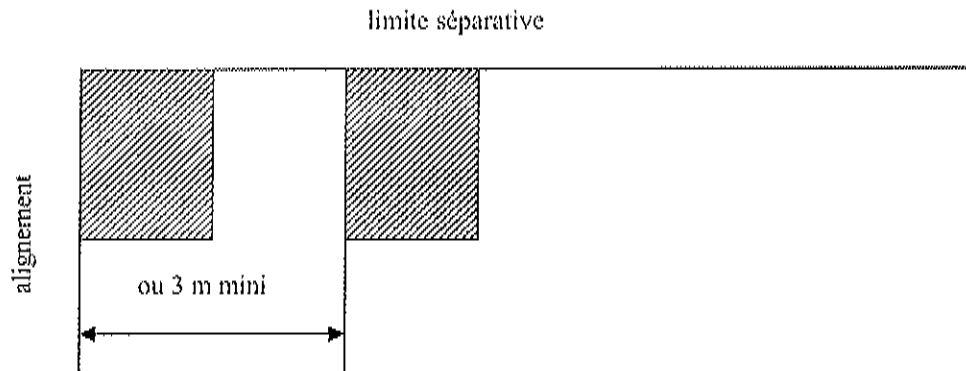
1 Dans la zone UC, hors secteurs UCph et UCpm

Les constructions et installations devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des autres RD hors agglomération.

Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait de trois mètres minimum par rapport à l'alignement.

Quand un bâtiment existant est implanté à moins de 3 mètres par rapport à l'alignement, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

Article UC 6



Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée :

- lorsque l'environnement bâti existant l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :
 - si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement,
 - si l'implantation des bâtiments contigus est en retrait.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement. Toutefois, selon la configuration de la parcelle, ils pourront être implantés sur l'alignement sans toutefois avoir une sortie directe sur la voie publique.

2 Dans le secteur UCph

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait.

3 Dans le secteur UCpm

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait.

4 Dans la zone UC

Les piscines non couvertes devront respecter un retrait par rapport à l'alignement égal à leur profondeur au droit de la voie : $L = P$, et devront être obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement communal.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés des règles ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions se feront de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit à moitié de la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues par la règle précitée peuvent être autorisées lorsque les constructions existantes doivent faire l'objet d'une réfection, d'une extension ou d'un changement de destination. Dans ce cas là, le projet pourra respecter la même marge de recul que le bâtiment existant.

Dans la zone UC, UCpm et dans la zone UCp, hors secteurs UCph :

La hauteur totale maximum en limites séparatives n'excédera pas 3,50 mètres s'il s'agit d'un mur non-pignon, et 6,50 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.

Pour les bâtiments annexes ne jouxtant pas la construction principale, la hauteur maximale au faîtage ne devra pas dépasser 4 mètres, les murs non-pignon ne devant pas dépasser 3 mètres au droit des limites séparatives.

En aucun cas, la longueur de bâtiment construite, continue ou discontinue, sur une des limites séparatives, ne devra pas excéder 16 mètres.

Dans la zone UCp :

Dans les parcs résidentiels - les Jards, le Rocher, Eden Roc 2, Clemenceau et Parc Résidentiel des Sports - lorsque la largeur des parcelles est au plus égale à 18 mètres au droit de la construction, la construction pourra s'implanter sur l'une des limites séparatives. Au-delà des 18 mètres, les constructions devront respecter une marge de retrait par rapport à chacune des limites séparatives de $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, à la limite séparative en fond de parcelle, la construction devra respecter un retrait de $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UCph :

La hauteur totale maximum en limites séparatives n'excédera pas 3,00 mètres s'il s'agit d'un mur non-pignon, et 5,50 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.

Pour les bâtiments annexes ne jouxtant pas la construction principale, la hauteur maximale au faîtage ne devra pas dépasser 4 mètres, les murs non-pignon ne devant pas dépasser 3,00 mètres au droit des limites séparatives.

La longueur de bâtiment construite, continue ou discontinue sur une des limites, ne devra pas excéder 14 mètres, sauf si cette limite jouxte une parcelle grevée d'une servitude non aedificandi ou un espace boisé classé.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les piscines non couvertes.

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$, avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance est réduite à deux mètres pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

Seule la construction d'une annexe non contiguë au bâtiment principal pourra être autorisée.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

1 Dans la zone UC, hors secteur UCph

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol peut être autorisée pour les

constructions à usage d'habitation jusqu'à l'obtention d'une superficie maximale d'emprise au sol de 150 m².

2 Dans le secteur UCph

L'emprise au sol maximale, pour chaque unité foncière, est fixée à :

- 100% pour les unités foncières inférieures ou égales à 200 m²,
- 200 m² maximum pour les unités foncières comprises entre 200 m² et 400 m²,
- 50% pour les unités foncières supérieures à 400 m².

Article UC 9 – Emprise au sol

- Construction à usage d'habitation

Surface terrain	50%	maximum
300 m ²	150 m ²	150 m ² (petite parcelle)
400 m ²	200 m ²	
500 m ²	250 m ²	
600 m ²	300 m ²	

- Construction à usage de commerce, de bureau, d'hôtel, d'hôtel-restaurant, de restaurant et groupes de garages

Surface terrain	50%
300 m ²	150 m ²
400 m ²	200 m ²
500 m ²	250 m ²
600 m ²	300 m ²

Article UC 9 – secteur UCph

Terrain	CES	Emprise maximale autorisée
200 m ²	100%	→ 200 m ²
250 m ²	coefficient intermédiaire pour chaque surface de terrain	→ 200 m ²
300 m ²		→ 200 m ²
350 m ²		→ 200 m ²
400 m ²	50%	→ 200 m ²
500 m ²	50%	→ 250 m ²
1.000 m ²	50%	→ 500 m ²

CES = coefficient d'emprise au sol

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs de façade, ne peuvent être construits que des toitures et des souches de cheminée et des équipements techniques.

Lorsque la construction projetée est un équipement scolaire, hospitalier, culturel, social ou sportif, des dispositions de hauteur différentes pourront être appliquées.

1- Terrain plat

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

2- Terrain situé en contre-haut de la voie

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

3- Terrain situé en contrebas de la voie

- Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.
- Autres cas : la hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais. .

Dans la zone UC, hors secteur UCph

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout des toitures et R + 1. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9,50 mètres.

Pour les résidences de tourisme, les résidences hôtelières, la hauteur maximale à l'égout est de 6 mètres et R+1.

Pour les hôtels, la hauteur maximale à l'égout est de 9 mètres et R + 2.

La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 mètres au faîtage.

Dans le secteur UCph

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage des toitures, et le nombre de niveaux est fixé à R + 1.

La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 mètres au faîtage.

Dans la zone UC et dans les secteurs UCph, UCp et UCpm

Hauteur relative

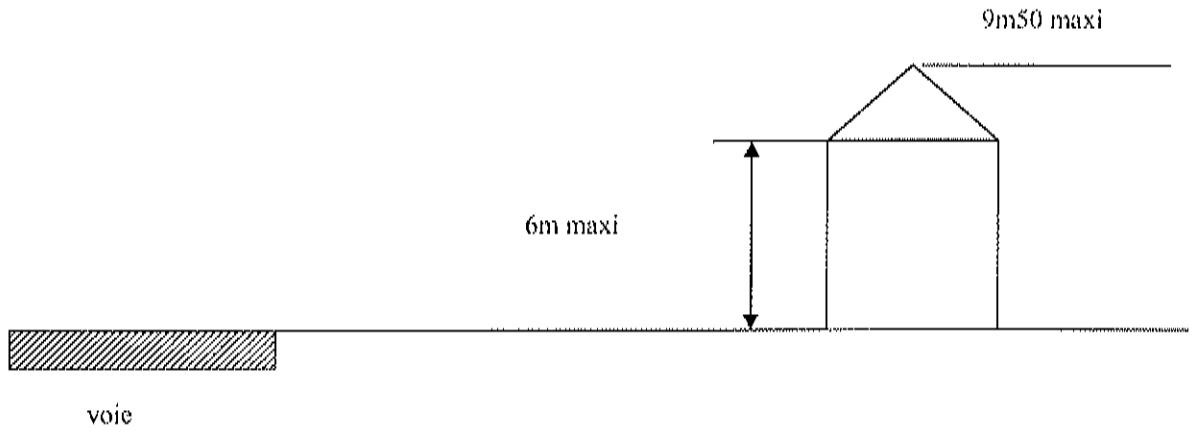
La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

Par rapport à l'alignement :

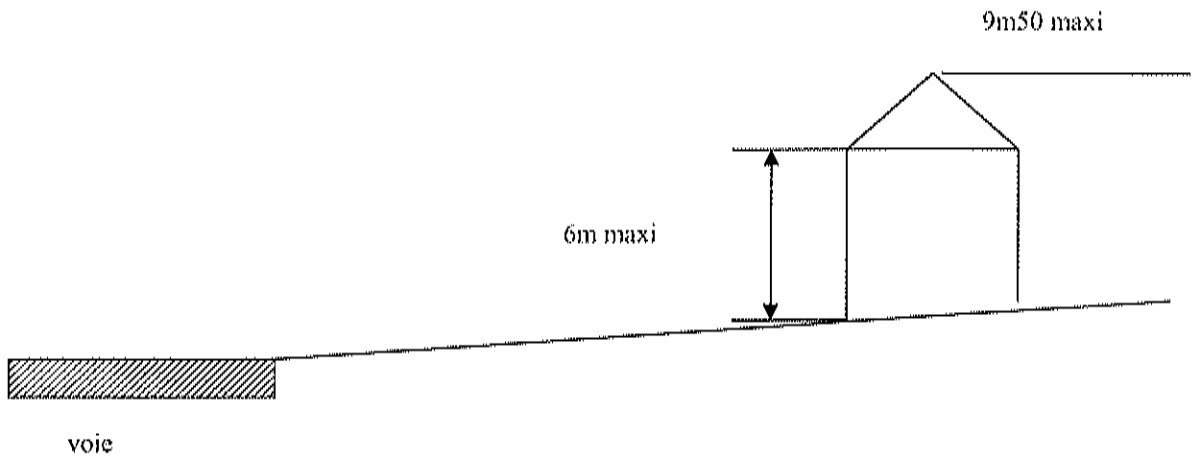
La hauteur de la construction doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

Article UC 10

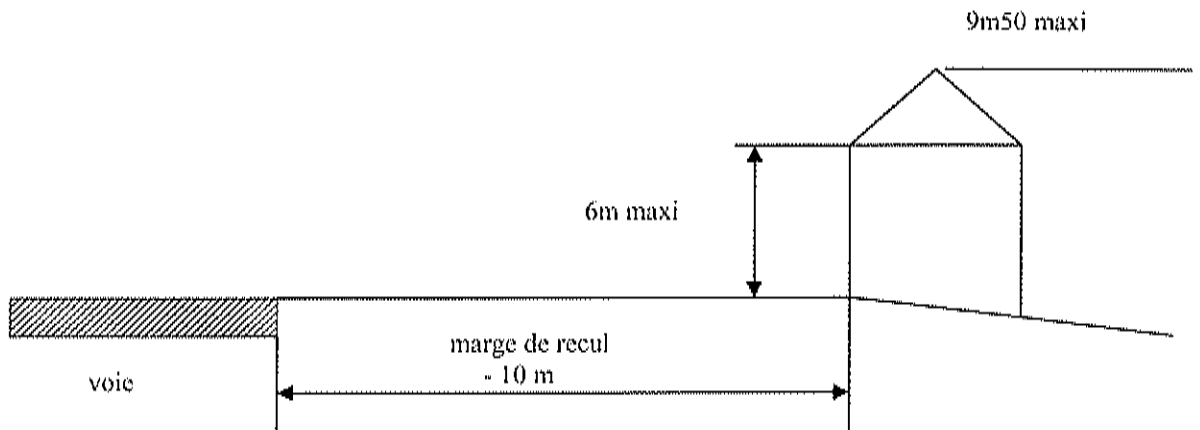
①



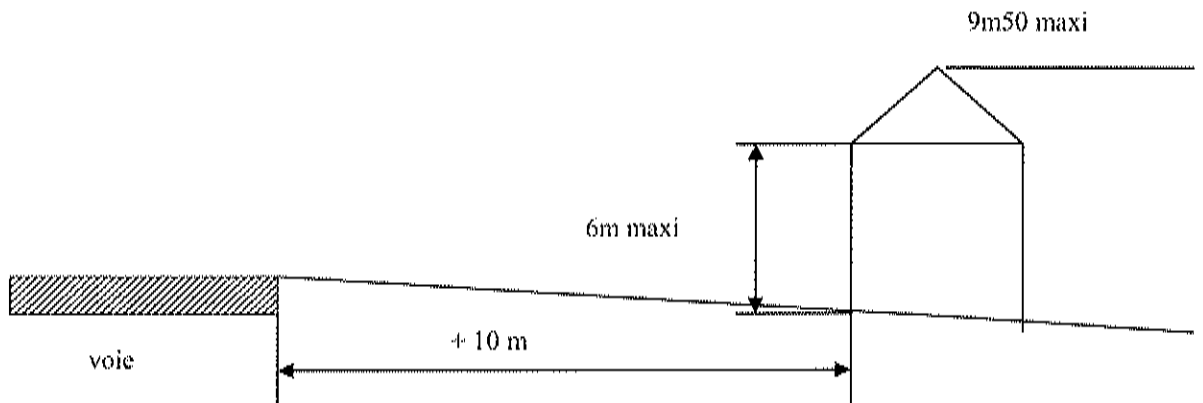
②



③



④



Lorsqu'une construction est édifée à la rencontre de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 mètres.

Par rapport aux limites séparatives :

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires conformément aux dispositions de l'article UC 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Piscines

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 m par rapport au sol naturel.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Généralités

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux modernes sont autorisés si le projet de construction le justifie, ils ne seront pas employés en imitation des matériaux traditionnels et devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Les constructions en madriers et les fustes (maisons de rondins) sont interdites pour des raisons techniques (dilatation) et architecturales (non adaptées à l'architecture régionale). L'usage du bois comme élément structurel ou dans les constructions contemporaines n'est pas limité.

Tous les travaux sur les constructions singulières repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123.1-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

2 Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). Les débordements de toiture en pignon seront interdits; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum et composés d'une tuile courbe débordante sur corniche soit en maçonnerie, pierre ou brique.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites «tiges de botte» ou similaires, tuiles de terre cuite exclusivement ; elles seront de teinte claire ou mélangée, en harmonie avec les toits environnants. Les tuiles uniformément brunes ainsi que les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Dans les lotissements, la couleur des tuiles sera harmonisée.

L'utilisation de l'ardoise pourra être autorisée si le bâti existant le justifie, notamment en cas de reconstruction ou d'extension. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50 et 100%.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas :

- o de la réhabilitation ou l'extension de constructions anciennes, suivant le matériau d'origine, le contexte architectural.

- o de construction d'architecture contemporaine, sur avis motivé, lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles "tige de botte" ou similaires.

3 Façades - Maçonneries

L'enduit sera obligatoirement de couleur blanche, seule couleur autorisée.

La couleur des façades des bâtiments commerciaux pourra être différente du blanc, sous réserve de préserver l'harmonie architecturale et environnementale des lieux, et seront soumises à déclaration.

Les équipements publics sont exemptés de cette règle et sous réserve qu'ils tiennent compte de l'intégration harmonieuse de l'environnement proche.

Pour les constructions singulières, repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123.1-7° du code de l'urbanisme, lorsque les façades sont constituées d'un assemblage de maçonneries divers (briques de couleur naturelle ou vernissée, pierres, bois...), d'autres dispositions pourront être appliquées à condition qu'elles n'aient pas pour conséquence de dénaturer le décor.

4 Façades en bois

Un périmètre est institué dans le centre ville, pour lequel le bardage en bois sera uniquement de couleur blanche.

En dehors de ce périmètre, pour les constructions en bardage bois, le revêtement sera de couleur blanche. Toutefois, d'autres dispositions pourront être autorisées, sur demande justifiée, à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

5 Eléments de décor

En dehors du périmètre institué en centre ville, les éléments de décor seront autorisés dans la limite de 25 % de la surface d'une des façades.

6 Annexes

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

L'enduit sera obligatoirement de couleur blanche, seule couleur autorisée. Toutefois, dans les secteurs repérés et identifiés au zonage comme « Espace boisé non classé

soumis à autorisation de défrichement », il pourra être autorisé, lorsque les abris sont en bois, le maintien de la couleur naturelle du bois

7 Clôtures

Dans la zone UC, hors secteur UCph

Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures pourront être minérales ou végétales (haie, bois,...).

A l'alignement les clôtures, lorsqu'elles seront minérales, seront constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m, jusqu'au droit de la façade de la construction. Ce mur pourra être surmonté d'un grillage plastifié vert ou blanc, de barres de bois ou de plastique, l'ensemble ne devant pas excéder 1m80 de haut.

A l'alignement de l'Avenue Ste Anne, du Boulevard de Lattre de Tassigny et du Boulevard des Vendéens, les clôtures minérales pourront être autorisés jusqu'à une hauteur maximale d'1,80 m par rapport à la cote de nivellement de la voie au droit de la parcelle. Les enduits seront de couleur blanche.

Des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte en blanc, teintée dans la masse ou en pierres de pays apparentes.

Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade de la construction, seront traitées de manière homogène.

En limites séparatives, les clôtures lorsqu'elles seront minérales, hors marge de recul, seront constituée soit :

- d'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite et peinte en blanc, ou en pierres de pays apparentes en harmonie avec le bâtiment principal, d'une hauteur minimale de 1,00 m et maximale de 1,80 m,
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie végétale d'une hauteur équivalente.
- En limites séparatives (dans les secteurs de parcelles grevées par une servitude de zone dunaire non aedificandi) :
Les clôtures seront constituées, soit d'un grillage plastifié de couleur verte ou blanche d'une hauteur totale n'excédant pas 1,80 m, soit d'un muret de maçonnerie enduit de couleur blanche ou chaux naturelle d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'un grillage vert ou blanc, le tout n'excédant pas 1,80 m.
- En front de mer (dans les secteurs de parcelles grevées par une servitude de zone dunaire non aedificandi) :
Les clôtures seront constituées, soit d'un grillage plastifié de couleur verte ou blanche d'une hauteur totale n'excédant pas 1,20 m, soit d'un muret de maçonnerie enduit de couleur blanche comportant des trous pour permettre la circulation de l'eau. Ce mur pourra être surmonté de barres de bois ou de plastique également ajouré d'une hauteur totale n'excédant pas 1,20 m.

Dans tous les cas, l'assemblage poteaux + panneaux béton est interdit.

Dans le secteur UCph

Dans tous les cas, l'assemblage poteaux + panneaux béton est interdit.

- A l'alignement :

Elles seront constituées d'un muret de maçonnerie enduit, d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,00 m. Ce muret pourra être surmonté d'un grillage plastifié vert ou blanc, de barres de bois ou de plastique. La hauteur totale n'excédera pas 1,80 m par rapport à la cote de nivellement de la voie au droit de la parcelle. Les enduits seront de couleur blanche.

- En limites séparatives (hors zone espace boisé classé et zone dunaire non aedificandi) :
Les clôtures pourront être de même nature qu'à l'alignement ou être constituée d'un grillage plastifié de couleur verte ou blanche, la hauteur totale n'excédant pas 1,80 m.
- En limites séparatives (dans les secteurs de parcelles grevées par une servitude d'espace boisé classé - article L.30-1) :
Les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur totale n'excédant pas 1,80 m. Les matériaux inflammables (tels que brande, bambou,...) sont interdits.
- En limites séparatives (dans les secteurs de parcelles grevées par une servitude de zone dunaire non aedificandi) :
Les clôtures seront constituées soit d'un grillage plastifié de couleur verte ou blanche, la hauteur totale n'excédant pas 1,80 m, soit d'un muret de maçonnerie enduit de couleur blanche ou chaux naturelle d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'un grillage vert ou blanc, le tout n'excédant pas 1,80 m.
- Les portails et portillons seront en bois ou en plastique blanc. Aucun portail ou portillon ne devra être réalisé en fond de parcelle.

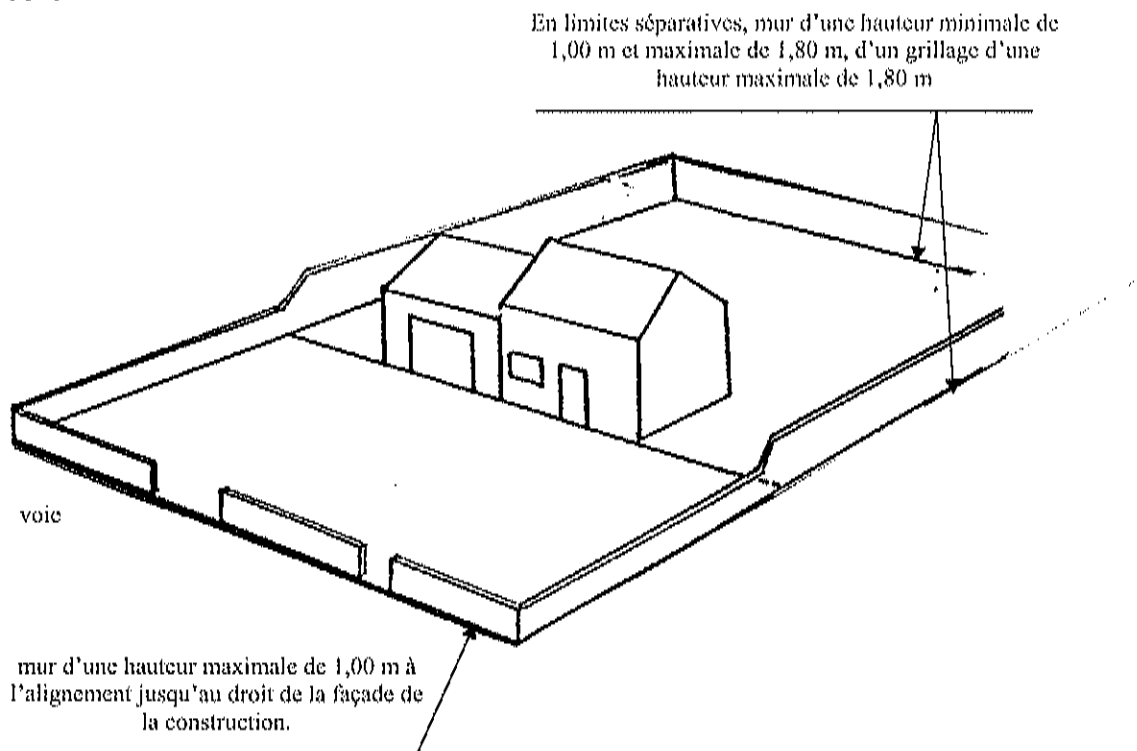
8 Enseignes lumineuses

Les enseignes lumineuses et tout autre éclairage privés et publics visibles de la mer ne pourront être autorisés qu'après consultation du Service de l'Équipement compétent.

Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient, et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.

Clôtures

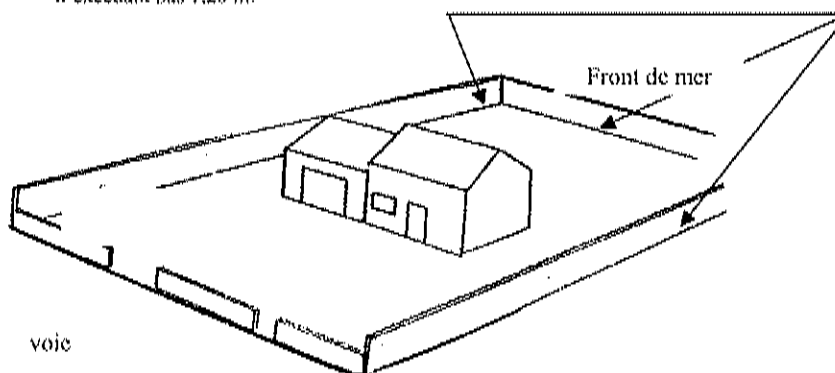
Dans la zone UC
art. 11-4



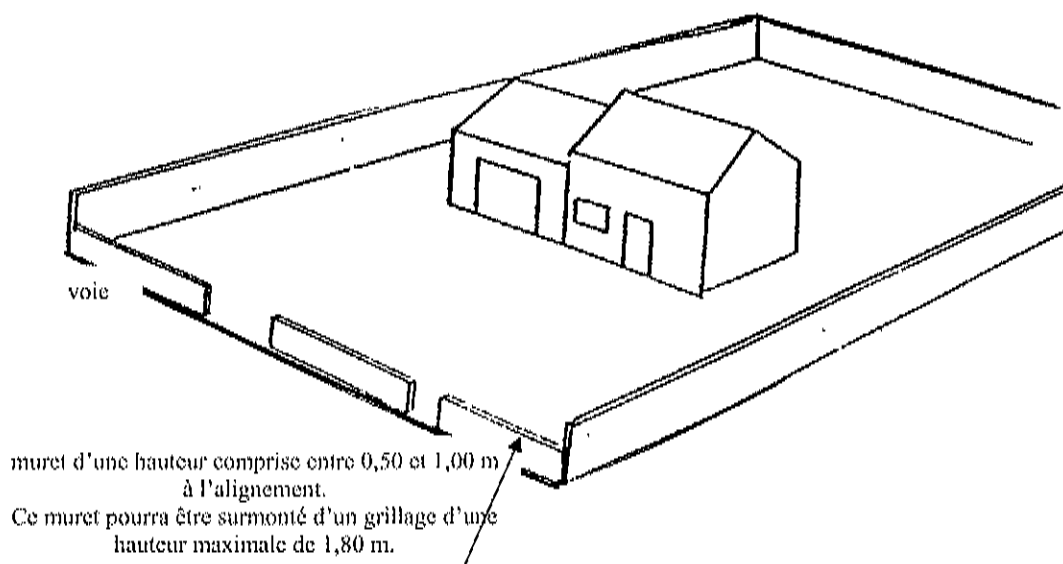
(dans les secteurs de parcelles grevées par une servitude de zone dunaire non aedificandi)

En limites séparatives, soit d'un grillage d'une hauteur totale n'excédant pas 1,80 m, soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'un grillage vert ou blanc, le tout n'excédant pas 1,80 m.

En front de mer, soit d'un grillage d'une hauteur totale n'excédant pas 1,20 m, soit d'un muret ajouré pouvant être surmonté de barre de bois ou de plastique le tout n'excédant pas 1,20 m.



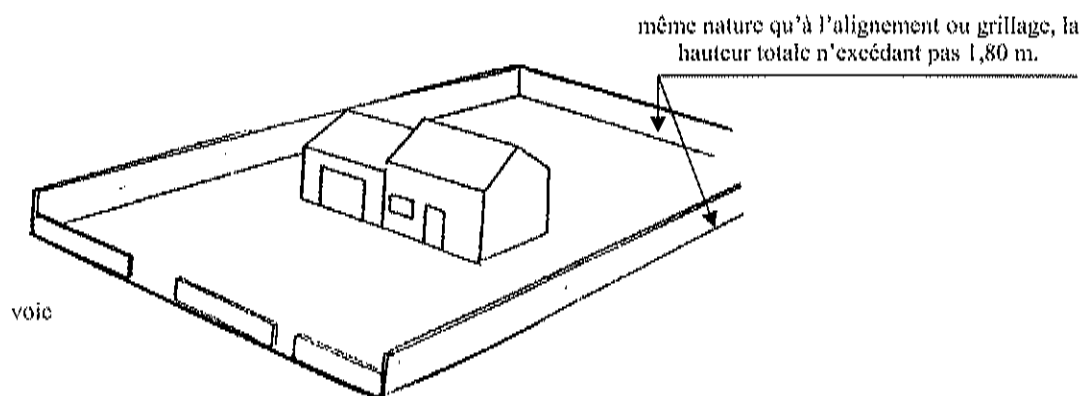
Dans le secteur UCph



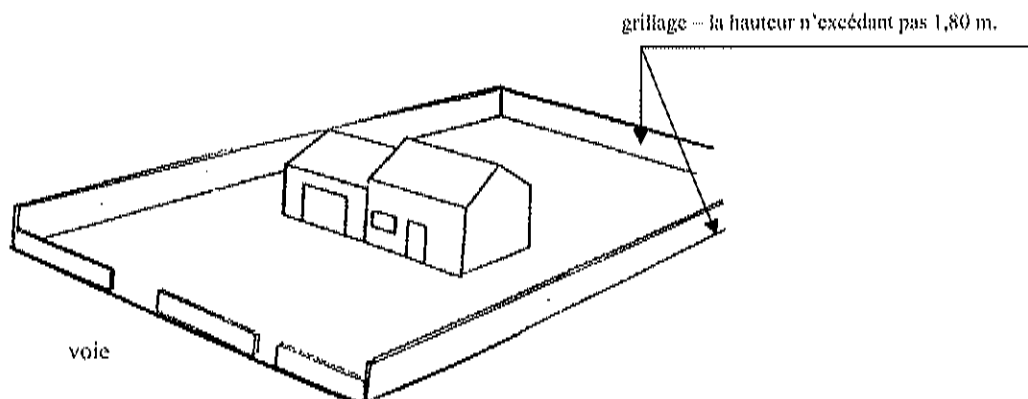
Dans le secteur UCph – en limites séparatives

Clôtures

(hors zone espace boisé classé et en zone dunaire non aedificandi)

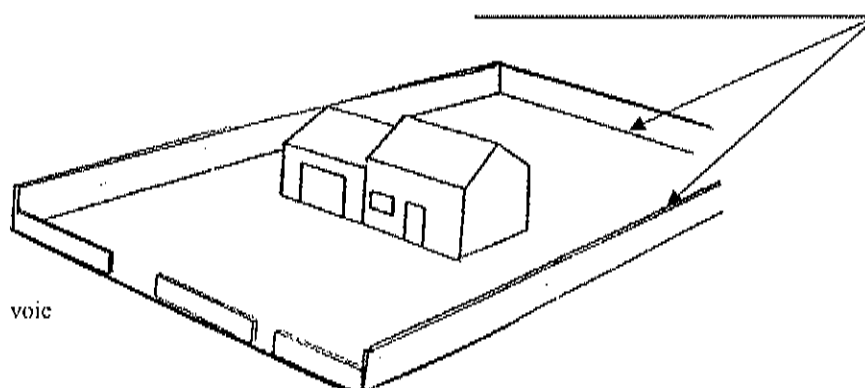


(dans les secteurs de parcelles grevées par une servitude d'espace boisé classé – article L.30-1)



(dans les secteurs de parcelles grevées par une servitude de zone dunaire non aedificandi)

Soit d'un grillage d'une hauteur totale n'excédant pas 1,80 m, soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'un grillage vert ou blanc, le tout n'excédant pas 1,80 m.



ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

Dans la zone UC, hors secteur UCph

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement, le garage étant compté pour une place.

Pour les groupes d'habitations tels que définis à l'article R.421-7.1 du Code de l'Urbanisme, il est exigé sur les parties collectives de l'opération, 2 places de stationnement par logement.

Pour les lotissements à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par lot, dont une place pourra être exigée sur les espaces communs.

3. Pour les autres constructions et établissements :

Les places de stationnement nécessaires au besoin du projet doivent être aménagées, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les hôtels une place par chambre, pour les résidences de tourisme, les résidences hôtelières une place par unité logement.
- pour les restaurants et assimilés, une place pour 10 m² de salle,

- pour les hôtels-restaurants, on prendra en compte le calcul qui donnera le plus grand nombre de places,
- pour les bureaux et professions libérales, une place par 50 m²,
- pour les commerces courants (alimentation, produits d'entretien, brasserie,...) d'une superficie de vente :
 - pour la tranche de 0 à 200 m² : 1 place par 20 m²
 - pour la tranche de 201 à 500 m² : 6 places par 100 m²
 - pour la tranche de 501 à 1000 m² : 8 places par 100 m²
 - pour la tranche au-delà 1000 m² : 10 places par 100 m²

4. Pour toutes activités artisanales, commerciales, bureaux et professions libérales, d'hôtellerie et de restauration, la création des places sera demandée pour les besoins en stationnement correspondants à l'extension de l'existant. En cas de reconstruction, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent que pour l'extension.
5. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au projet, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UCph

1. En dehors des habitations individuelles, le règlement général de la zone UC s'applique (commerces, groupes d'habitations,...).
2. Pour les habitations individuelles :
 - Cas des terrains dont la surface est supérieure à 300 m² et la façade au droit de la construction supérieure ou égale à 13 mètres, 2 places de stationnement par parcelle sont obligatoires : l'une est un emplacement privatif clos ou non de 3,00 mètres par 5,00 mètres, l'autre est un garage ou un abri incorporé à l'habitation, ou bien une aire de stationnement à l'intérieur de la parcelle.
 - Cas des terrains dont la surface est comprise entre 100 et 300 m², une seule place de stationnement est imposée (garage, abri ou aire non couverte).
 - Cas des terrains dont la surface est inférieure à 100 m², aucune place de stationnement n'est imposée.
 - Cas des terrains grevés par une zone boisée classée ou non aedificandi, il sera exigé une seule place de stationnement.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés non classés, une autorisation de défrichement devra être jointe à la demande de permis de construire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence compatible avec l'environnement local.

Les groupes d'habitations, les divisions de parcelles de plus de deux lots assujetties à la délivrance d'une autorisation administrative (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire,...) devront comprendre des espaces communs et privatifs paysagers ou aménagés d'une surface ou moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie .

Les parties libres des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain.

SECTION 3

POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- **en zone UC, UCp, UCpm, hors secteur UCph : 0,3**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est majoré de 50 % pour les constructions ou parties de construction à usage commercial, artisanal, professions libérales ou hôtelières, sans paiement de la taxe de surdensité. La taxe de surdensité sera exigée en cas de changement de destination des locaux.

Les équipements publics, scolaires, hospitaliers ainsi que les foyers logements et assimilés et les équipements de superstructure et d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle de densité.

- **en secteur UCph : 0,4.**

Les portions de parcelle situées en zone non aedificandi ou en espace boisé classé seront prises en compte dans l'application du C.O.S.

ARTICLE UC 15 DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Aucun dépassement de C.O.S. n'est autorisé.