

# REGLEMENT

PA 10

Vu pour être annexé à notre arrêté  
du

17 JUIN 2011



Pour le Maire,  
Hubert CORTESI, Adjoint délégué

## ARTICLE I – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux lots créés sur la commune de LA TRANCHE SUR MER sise à la Grière. Il est cadastré section AE n° 475 p pour une superficie totale de 1 547 m<sup>2</sup>, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques, et notamment sur le plan de composition du présent dossier.

## ARTICLE II – DIVISION DU TERRAIN

- Les lots 1 à 4 sont destinés à recevoir une construction à usage d'habitation et leurs annexes. Un seul logement par lot sera autorisé.
- Le lot EV1 est destiné à l'aménagement d'un espace vert commun; il sera la propriété indivise des lots 1 à 4.

## ARTICLE III – CHAMP D'APPLICATION

En sus du droit des tiers, le plan d'Occupation des Sols de la commune de LA TRANCHE SUR MER est applicable sur le lotissement, à savoir les articles 1 à 15 du règlement de la zone UC, conformément à l'extrait du règlement du dit POS ci-annexé.

## ARTICLE IV – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

### • Accès aux lots

L'accès aux lots se fera sur la rue des Genêts, voie existante, tout en respectant les obligations d'accès figurés sur le plan de composition.

**ARTICLE VII – SERVITUDES DIVERSES**

Chaque acquéreur devra souffrir dans l'intérêt général de l'apposition sur sa clôture de plaques de panneaux de signalisation, il ne peut s'opposer à l'installation de candélabres, bornes ou à des aménagements d'intérêt général, le long de sa clôture ou devant sa parcelle, il ne peut également s'opposer à toute extension, raccordement de réseaux.

Les lots 1 à 4 seront tenus de maintenir les plantations figurées dans les espaces privés paysagers.

**ARTICLE VIII – REPARTITION DE LA SHON**

LOTS	SURFACE	SHON
1	331	99
2	400	120
3	400	120
4	400	120
total	1531	459

chapitre 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
À LA ZONE UC**

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 m<sup>2</sup> 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 :

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

## **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.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> correspondant au rapport de la superficie totale de l'unité foncière considérée sur le nombre total de logements créés (la

D'une manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

- 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.

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 UCpm**

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

## **3 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.

### **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 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 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



- 100% pour les unités foncières inférieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>,
- 200 m<sup>2</sup> maximum pour les unités foncières comprises entre 200 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup>,
- 50% pour les unités foncières supérieures à 400 m<sup>2</sup>.

#### Article UC 9 – Emprise au sol

- Construction à usage d'habitation

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

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

Surface terrain	50%
300 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
500 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
600 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>

#### Article UC 9 – secteur UCph

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

## 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 :

Lorsqu'une construction est édiflée 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

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.

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.

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

### **Dans le secteur UCph**

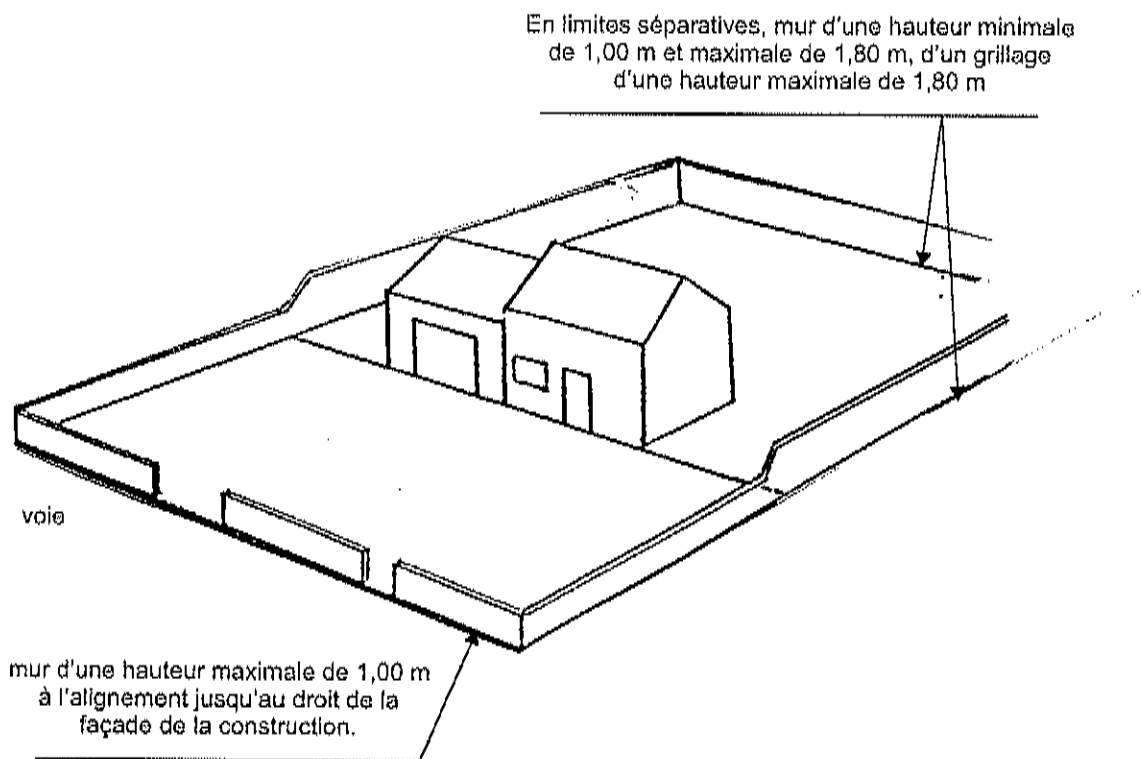
Dans tous les cas, l'assemblage poteaux + panneaux béton est interdit.

- A l'alignement :

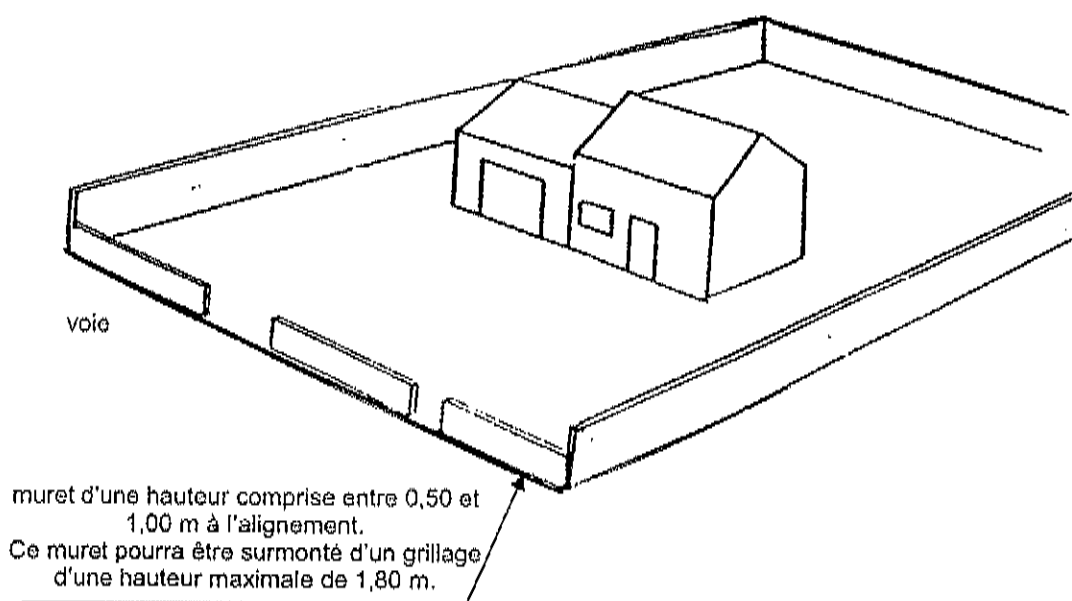
Elles seront constituées d'un muret de maçonnerie enduit, d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,00 m. Ce muret pourra être surmonté d'un grillage plastifié vert ou blanc, de barres de bois ou de plastique. La hauteur totale n'excédera pas 1,80 m par rapport à la cote de nivellement de la voie au droit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

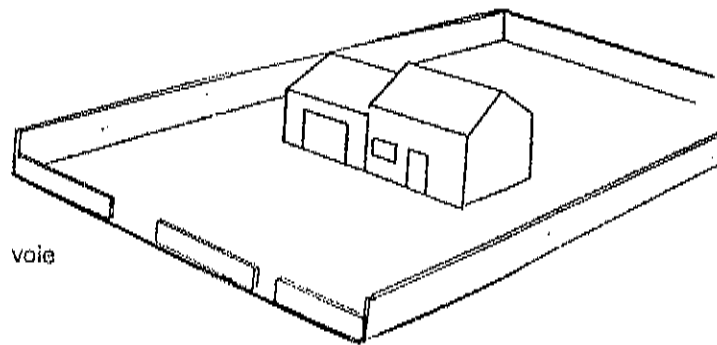
## Clôtures

Dans la zone UC  
art. 11-4



Dans le secteur UCph





## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de salle,
- pour les hôtels-restaurants, on prendra en compte le calcul qui donnera le plus grand nombre de places,

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, une seule place de stationnement est imposée (garage, abri ou aire non couverte).
  - Cas des terrains dont la surface est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, 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 lotissements 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 m<sup>2</sup> de terrain.