

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'extension immédiate de l'agglomération, zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et les activités commerciales, et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend :

- un secteur UBa différencié par des règles concernant le camping et le caravanage.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE UB.1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation 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 loisir.

1.1. - Dans la zone UB et le secteur UBa sont autorisés

1.1.1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce, bureau, hôtellerie, restauration et hôtellerie restauration.

1.1.2. La reconstruction après sinistre dans un volume identique des bâtiments existants ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans dans le respect de règles définies à l'article UB.11

1.1.3. Les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.

1.1.4. Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (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.

1.1.5. Les annexes et garages devront être édiés soit en même temps soit postérieurement à l'habitation.

1.1.6 - Les piscines privées

1.2. - En secteur UBa est admise :

la pratique du camping et le stationnement de caravanes et auto-caravanes, pour une durée de moins de 3 mois consécutifs ou non, par an, dans la limite de six tentes ou caravanes et vingt campeurs, à condition :

- que le terrain sur lequel se situe la (ou les) installation(s), soit en tout point conforme aux prescriptions des articles 3 et 4 du présent règlement (accès, voirie, desserte par les réseaux).
- que la superficie attribuée à chaque installation ne soit pas inférieure à 100 m².

ARTICLE UB.2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

2.1. - Dans la zone UB et le secteur UBa sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, notamment :

2.1.1. 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'habitation.

2.1.2. 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.

2.1.3. 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 de sol.

2.1.4. Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers (réglementés par les articles R.443.7 à R.443.8.2 du Code de l'Urbanisme).

2.1.5. Toutes les annexes et garages sur terrain nu, non construit.

2.1.6. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

2.2. - En zone UB, la pratique du camping, du camping-caravanage et le stationnement des caravanes et auto-caravanes quelle qu'en soit la durée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES 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 voisins.

3.1. - 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 d'emprise lorsqu'elles desservent jusqu'à deux habitations, cette largeur étant portée à 6,00 m d'emprise pour trois habitations et plus. Elles doivent permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8,00 m d'une façade de la 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 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.

Elles 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 UB 12.

L'accès direct des constructions et les accès collectifs sur la R.D. 38 dans sa section à 2 x 2 voies est limité et réglementé, notamment en application de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

3.2. - 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 devront 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.

3.3. - Allées piétonnes

Les voies piétonnes n'ont pas de largeur normative.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

4.2.2. 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.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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.

Les divisions de terrains doivent aboutir à des parcelles de formes simples.

Pour être constructible, les terrains bâtis ou non, issus d'une division, ne devront aboutir en aucun cas à une surface inférieure à 250 m² et à une largeur au droit de la construction inférieure à 8,00 m. La surface exigée ci-dessus sera calculée hors voirie, espaces communs et espaces verts.

Les unités foncières existantes au 25 janvier 1991 et présentant une surface inférieure à 250 m² et d'une largeur au droit de la construction égale au moins à 8 mètres sont déclarées constructibles.

Cas des groupes d'habitations :

Les groupes d'habitations ou copropriétés horizontales ne pourront être autorisées que si elles permettent une division ultérieure aboutissant à des parcelles supérieures à 250 m².

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Les constructions peuvent être édifiées soit partiellement soit totalement à l'alignement des voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait de l'alignement.

Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée. Côté rue, les pignons des bâtiments annexes ne pourront représenter plus de 40 % de la façade du bâtiment principal.

Les piscines seront implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

6.2. - Toutefois, des implantations autres que celle prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles :

- 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.
- lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même retrait par rapport à l'alignement, pour permettre une unité architecturale.
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- quand la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que murs, porches ...

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Sur une profondeur maximale de 25,00 m à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être édifiées :

7.1.1. Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

7.1.2. Soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$ ou supérieure à 3,00 m).

7.1.3. Lorsque la construction est édifiée en limite séparative, sa longueur maximale sur cette limite ne peut être supérieure à 16,00 m.

7.1.4 - Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

7.2. - Au-delà de cette profondeur maximale de 25 mètres définie ci-dessus :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$ ou supérieure à 3,00 m).

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées en limite séparative :

- si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative ;
- s'il s'agit d'un mur pignon dont la longueur maximale en cette limite ne peut être supérieure à 10,00 m et dont la hauteur ne peut être supérieure à 5,50 m au faîtage ;
- s'il s'agit d'un mur droit d'une hauteur maximale de 3,50 m ;
- s'il s'agit d'un égout de toiture d'une hauteur maximale de 2,80 m. Dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage ne pourra dépasser 4,00 m sur cette partie de constructions ;
- les piscines à 2 mètres minimum.

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

Les constructions 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 : $L = H$.

Cette distance est réduite à 2,00 m pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Pour les terrains présentant une surface inférieure à 250 m² et dont la largeur au droit de la construction est égale au moins à 8,00 m, l'emprise au sol est limitée à 50 %.

Les unités foncières existantes au 25 janvier 1991 et présentant une surface inférieure à 250 m² et d'une largeur au droit de la construction égale au moins à 8 mètres sont déclarées constructibles.

Pour les terrains présentant une surface supérieure à 250 m² :

- l'emprise est limitée à 50 % pour les constructions à usage d'habitation ;
- l'emprise au sol est limitée à 75 % pour les constructions ou parties de constructions à caractère artisanal, commercial, ou hôtelier.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, mesurées à l'égout des toitures, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements scolaires, hospitaliers et thalassothérapie sont exemptés de la règle de hauteur.

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la construction.

10.1. - Hauteur absolue

10.1.1. Sur une bande de 25,00 m à partir de l'alignement

La hauteur des constructions est limitée à R + 1, soit 6,00 m maximum à l'égout de toiture.

10.1.2. Au-delà de la bande définie au 10.1.1.

Dans le cas d'une construction, édifiée en limite séparative, dont le pignon est d'une longueur inférieure à 10,00 m, la hauteur de la construction au droit de cette limite est fixée à 5,50 m maximum mesurés au faîtage.

Dans le cas d'une construction édifiée en retrait des limites séparatives, la construction sera limitée à 6,00 m maximum mesurés à l'égout de toiture.

10.1.3. La hauteur des bâtiments annexes tels que garages et buanderies ..., non implantés en limite séparative, ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures.

10.2. - Hauteur relative

10.2.1. Par rapport à l'alignement

La hauteur de la construction doit être au plus égale à la longueur de la voie augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

Lorsque 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 15,00 m.

10.2.2. Par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires conformément aux dispositions de l'article UB 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.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1. - Maçonneries

- Les maçonneries seront uniformément recouvertes d'un enduit peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'oeuf.
- Les éventuels fours seront implantés en pignon.

11.2. - Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté, et à la voie. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum, corniche comprise.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou d'aspect similaire ou tuile mécanique; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes et les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée en cas de reconstruction après sinistre sur les bâtiments couverts avec ce matériau avant le sinistre. Dans ce cas la pente de la toiture n'est pas limitée.

11.3. - Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges.

11.4. - Menuiseries

Elles seront de forme simple : les couleurs criardes sont interdites. Les menuiseries en plastique et en aluminium sont autorisés.

11.5. - Sous-sols

Sous réserve que des dispositions soient prises par le pétitionnaire pour assurer en permanence et par gravité l'évacuation des eaux, ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

11.6. - Clôtures

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

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

Elles pourront être constituées d'un mur jusqu'à 1,80 mètre de hauteur. Une hauteur inférieure pourra être exigée pour des raisons de sécurité et de visibilité routière.

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.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites, ainsi que les clôtures en brande.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur ou d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- de talus ou de murets dont la hauteur est fixée à 1,00 m maximum.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements 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 des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.1.1. Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement, 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 deux places de stationnements hors garage et par logement.

Pour les lotissements à usage d'habitation, il est exigé une place et demi de stationnement hors garage par lot dont une place pouvant se faire sur la partie privative des lots. La demi-place restante devant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

12.1.2. Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, 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 restaurants et assimilés, une place pour 10 m² de salle.
- pour les bureaux et professions libérales, une place par 25 m²,
- pour les commerces d'une surface de vente :
 - . Pour la tranche de 0 à 200 m² : 5 places par 100 m²
 - . Pour la tranche de 0 à 500 m² : 6 places par 100 m²
 - . Pour la tranche de 0 à 1000 m² : 8 places par 100 m²
 - . Pour la tranche de 0 à 3000 m² : 10 places par 100 m².

12.1.3. Pour les activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hôtel 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.

12.1.4. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération projetée, le constructeur peut être autorisé :

- soit 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,
- soit à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100,00 m du projet, et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Les lotissements et groupes d'habitations de plus de 10 lots devront comprendre des espaces verts d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie totale du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. - Constructions à usage d'habitation

Le C.O.S. est fixé à 0,5 en zone UB et en secteur UBa.

14.2. - Autres constructions

Le C.O.S. est majoré de 50 % pour les constructions destinées en totalité ou partie à usage commercial, artisanal ou hôtelier, sans paiement de la taxe de surdensité.

La taxe de surdensité sera exigée en cas de changement de destination des locaux.

Les équipements scolaires, hospitaliers et thalassothérapie, ainsi que les équipements de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de densité.

ARTICLE UB.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Aucun dépassement du C.O.S. n'est autorisé, à l'exception des conditions définies à l'article 14.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction et dans laquelle les capacités des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC comprend les secteurs UCa, UCn, UCnh UCx1 et UCx2 différenciés par :

- la surface et le C.O.S. en cas de division de parcelle,
 - l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives,
 - la hauteur des constructions,
 - les clôtures et les plantations.
- Le secteur UCnh est destiné à pérenniser l'activité d'hôtel ou d'hôtel restaurant.
 - Le secteur UCx1 concerne le quartier des "Sables d'Or".
 - Le secteur UCx2 concerne le quartier des "Villages de la Tresson".

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

Les projets portant sur la réalisation de groupes d'habitation 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 loisir.

1.1. - Dans la zone UC et le secteur UCa sont autorisés :

1.1.1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce, bureau et hôtellerie - restauration.

1.1.2. La reconstruction après sinistre dans un volume identique des constructions détruites par un sinistre datant de moins de deux ans, dans le respect des règles définies à l'article UC.11.

1.1.3. Les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.

1.1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (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.

1.2. - De plus la zone UC proprement dite :

La pratique du camping et le stationnement de caravanes et auto-caravanes, pour une durée de moins de trois mois consécutifs ou non, par an, dans la limite de six tentes ou caravanes et 20 campeurs, à condition :

- que le terrain sur lequel se situe la (ou les) installation (s), soit en tout point conforme aux prescriptions des articles 3 et 4 du présent règlement (accès, voirie, desserte par les réseaux) ;
- que la superficie attribuée à chaque installation ne soit pas inférieure à 100 m² ;
- les terrains aménagés de camping et de camping-caravanage.

1.3. - En secteur UCn

- Les constructions de maisons d'habitations dans l'espace délimité, sous réserve que les constructions soient regroupées sur la parcelle afin de permettre la conservation maximale des espaces boisés et dans les conditions définies à l'article 5.

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de l'emprise maximale autorisée définie à l'article UC.9.

Cette emprise maximale a fait l'objet d'une exclusion de l'espace boisé classé et a été reportée à titre indicatif sur le plan de zonage.

Toutefois, l'implantation définitive de l'extension ne pourra être autorisée que moyennant la justification du souci de conservation maximum des arbres existants au regard des besoins architecturaux du projet.

- La reconstruction après sinistre dans un volume identique des bâtiments existants ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans dans le respect de règles définies à l'article UC.11

1.4. - En secteur UCnh

L'extension, l'évolution, la modernisation des hôtels et hôtels restaurants, ainsi que les équipements collectifs qui y sont liés tels que : salles de réunions, de conférence, de séminaires, d'exposition, de sport pour la pratique de la musculation, du tennis ou des activités assimilées, et de la natation en piscine.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de l'emprise maximale autorisée définie à l'article UC.9.

Cette emprise maximale a fait l'objet d'une exclusion de l'espace boisé classé et a été reportée à titre indicatif sur le plan de zonage.

Toutefois, l'implantation définitive de l'extension ne pourra être autorisée que moyennant la justification du souci de conservation maximum des arbres existants au regard des besoins architecturaux du projet.

1.5. - En secteur UCx1 et UCx2

A condition de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant :

- Les extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées en rez-de-chaussée, attenantes à la partie existante et nécessaires à l'amélioration de l'habitabilité et du confort de la construction existante.
- La reconstitution après sinistre dans un volume identique des constructions détruites par un sinistre datant de moins de deux ans, dans le respect des règles définies à l'article UC.11.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1. - Dans toute la zone UC proprement dite sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, notamment :

2.1.1. 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'habitation.

2.1.2. 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.

2.1.3. 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 de sol.

2.1.4. Toutes les annexes et garages non liés à une habitation existante.

2.1.5. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

2.2. - En secteurs UCa, UCn, UCnh, UCx1 et UCx2

La pratique du camping et du camping-caravanage ainsi que le stationnement des caravanes et auto-caravanes quelle qu'en soit la durée.

2.3. - En secteurs UCn et UCnh

Les lotissements à usage d'habitation.

2.4. - En secteur UCnh

Toutes constructions et activités autres que celles mentionnées à l'article UC.14.

2.5. - En secteur UCx1 et UCx2

2.5.1. Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de commerce ou de bureau.

2.5.2. Les constructions isolées à usage de garage individuel, les groupes de garages individuels et les garages collectifs.

2.5.3. Les extensions autres que celles prévues à l'article 1.5.

2.6. - En secteur UCx2 : les vérandas.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UC.3 - ACCES 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 voisins.

3.1. - 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 de 4,00 m de largeur d'emprise, dans la mesure où elles desservent jusqu'à deux habitations et 6,00 m d'emprise au minimum à partir de 3 habitations.

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.

L'accès direct des constructions et les accès collectifs sur les R.D. 948 et 38 est limité et réglementé, notamment en application de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

En secteur UCx1 et UCx2 :

L'accès direct des constructions sur le chemin de la Tresson est limité et réglementé. Il en est de même pour l'accès sur les pistes cyclables où les accès collectifs seront limités au strict nécessaire.

3.2. - 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.

3.3. - Allées piétonnes

Les allées piétonnes n'ont pas de largeur normative.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

4.2.2. 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.

4.3. - Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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 être constructible, les terrains bâtis ou non, issus d'une division, ne devront aboutir en aucun cas :

- **En zone UC** : à une surface inférieure à 300 m² et à une largeur au droit de la construction inférieure à 10 mètres.
- **En secteur UCa** : à une surface inférieure à 600 m², et à une largeur au droit de la construction inférieure à 16 mètres.

- En secteur UCn et UCnh : la superficie minimale des terrains constructibles est de 3.000 m² par maison individuelle et 10.000 m² par ensemble hôtelier. Les extensions des constructions existantes portant sur des parcelles de surface inférieure sont autorisées dans la limite de l'emprise au sol maximum autorisée à l'article UC.9. Les terrains détachés des propriétés bâties ou non doivent aboutir à des parcelles dont la surface sera supérieure ou égale à 3.000 m². Le nombre des droits à construire est limité à un logement par unité de 3.000 m², après déduction d'une surface de 3.000 m² par logement existant sur l'îlot de propriété de base, qu'il y ait ou non division lors de ces constructions.

Les surfaces exigées ci-dessus seront calculées hors voirie et espaces communs.

Les unités foncières existantes au 25 janvier 1991 et présentant une surface inférieure à 300 m² et d'une largeur au droit de la construction égale au moins à 8 mètres sont déclarées constructibles.

- En zone UC et secteur UCa : cas des groupes d'habitations

Les copropriétés horizontales ou groupes d'habitation ne pourront être autorisés que si ils permettent une division ultérieure aboutissant à des parcelles supérieures à :

- 300 m² en UC
- 600 m² en UCa.

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

6.1. - Règle générale

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'ensemble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. En cas de construction en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie. Côté rue, les pignons des bâtiments annexes ne pourront présenter plus de 40 % de la façade du bâtiment principal.

6.2. - Dans la zone UC

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement, ou avec un recul minimal de deux mètres par rapport à l'alignement pour favoriser la création d'un paysage urbain.

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6,00 m, il pourra être exigé un retrait de 3,00 m par rapport à l'alignement.

Dans les carrefours à l'angle de deux voies le retrait minimal est de 5,00 m.

6.3. - En secteur UCa

Le recul minimal est fixé à 5,00 m par rapport à l'alignement, sauf dans le cas de groupements d'habitations où le recul minimal par rapport à la voie extérieure est porté à 10,00 m pour permettre la plantation d'écrans végétaux.

6.4. - En secteur UCn

Le recul minimal est fixé à 10,00 m par rapport à l'alignement, pour permettre la plantation d'écrans végétaux.

6.5. - En secteur UCnh

Les constructions devront respecter un retrait de 15,00 m par rapport à l'alignement.

6.6. - En secteur UCx1 et UCx2

Les constructions et extensions devront respecter une distance minimale de 15,00 m par rapport à l'axe de la rue de La Tresson.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives :

7.1.1. En zone UC et secteurs UCx1 et UCx2 :

- telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($L = H/2$ ou L supérieure à 3,00 m).

En secteur Uca :

- telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($L = H/2$ ou L supérieure à 3,00 m).

En secteur UCn et UCnh : ce retrait sera au moins égal à 7,00 m pour les constructions nouvelles ainsi que pour les extensions.

7.2. - Ou en limites séparatives

En zone UC, secteur UCa, la longueur maximale sur la limite séparative est limitée à 16,00 m et sa hauteur n'excédera pas :

- en zone UC : 5,50 m au faîtage.
- en secteur UCa : 3,50 m au faîtage.
- s'il s'agit d'un mur droit : 3,50 m au faîtage
- s'il s'agit d'un égout de toiture : 2,80 m (dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage ne pourra pas dépasser 4,00 m sur cette partie de construction).

En zone UCx1 et UCx2, la longueur maximale sur la limite séparative est limitée à 16,00 m et sa hauteur n'excédera pas :

- s'il s'agit d'un mur droit : 3,50 m au faîtage
- s'il s'agit d'un égout de toiture : 2,80 m (dans ce cas, la hauteur maximale au faîtage ne pourra pas dépasser 4,00 m sur cette partie de construction).

7.3. - Toutefois, des implantations différentes pourront être admises :

- si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
- dans les îlots bâtis pour tenir compte de l'habitat environnant, à condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâtiment.

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

Les constructions 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 : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = \frac{H}{2}$.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- 50% en zone UC.
- 40% en secteur UCa.
- L'emprise au sol est limitée à 50 % en secteur UCnh.
- En secteur UCn, l'emprise au sol maximale des constructions est déterminée comme suit :

- Y = emprise au sol
- X = surface du terrain

$$Y = \frac{X}{20} + 150 \text{ m}^2.$$

- 50% en section UCx1.
- 40% en section UCx2.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées mesurées à l'égout des toitures ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements hospitaliers, scolaires, thalassothérapie sont exemptés de la règle de hauteur.

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la construction.

10.1. - Hauteur absolue

10.1.1. Pour les constructions édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout est au maximum de :

- 5,50 m en zone UC, il sera autorisé un rez-de-chaussée et un étage partiel.
- 5,00 m en UCa, il est autorisé un rez-de-chaussée et un étage partiel.
- 5,00 m en UCn, il sera autorisé un rez-de-chaussée et un étage partiel.
- 6,00 m en UCnh, il sera autorisé un rez-de-chaussée et un étage.
- 2,80 m en UCx1 et UCx2.

La partie d'étage sera traitée en un seul volume et ne devra pas excéder :

- en zone UC : les 2/3 de la surface du rez-de-chaussée soit R + 2/3
- en secteur UCa et UCn : la moitié de la surface du rez-de-chaussée soit R + 1/2.

10.1.2. Pour les constructions édifiées en limite séparative :

- la hauteur est définie à l'article UC.7.

10.2. - Hauteur relative

10.2.1. Par rapport à l'alignement

La hauteur de construction doit être au plus égale à la longueur de la voie augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

Lorsque 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 15,00 m.

10.2.2. 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.

10.3. - La hauteur maximale des bâtiments annexes tels que garages, buanderies ... ne peut excéder 3,50 m à l'égout de toiture.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci, en pente de toiture,, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines) en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

11.1.- Maçonneries

- Les maçonneries seront uniformément recouvertes d'un enduit peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'oeuf.
- Les fours éventuels seront implantés en pignon.

11.2. - Toitures

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté et à la voie. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si la construction se situe à un angle de rue. Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou d'aspect similaire ou tuile mécanique ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes et les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée en cas de reconstruction après sinistre sur les bâtiments couverts avec ce matériau avant le sinistre.

Dans ce cas la pente de la toiture n'est pas limitée.

11.3. - Percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges.

11.4. - Menuiseries

Elles seront de forme simple : les couleurs criardes sont interdites.

11.5. - Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

11.6. - Clôtures

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

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en maçonnerie enduite et peinte en blanc, blanc cassé, coquille d'oeuf ou en pierres de pays apparentes.

Quand la construction est édifée 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.

Ces hauteurs pourront éventuellement être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur ou d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- de talus ou de murets dont la hauteur est fixée à 1,00 m maximum.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites. En dehors du secteur UCn, les clôtures en brande sont interdites.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

12.1. - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

12.1.1. Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60 m carrés de plancher hors oeuvre de construction, soit :

- de 0 à 60 m ²	:	1 place
- de 61 à 120 m ²	:	2 places
- de 121 à 180 m ²	:	3 places
		etc...

Pour les groupes d'habitations tels que définis au R.421-7 : il est exigé une place et demie de stationnement hors garage par tranche de 60 m² de SHON de construction avec au minimum une place et demi par logement sur les parties collectives de l'opération.

Pour les lotissements à usage d'habitation, il est exigé une place et demi de stationnement hors garage par lot dont une place pouvant se faire sur la partie privative des lots. La demi place restante devant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

12.1.2. Pour les autres constructions et établissements doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires au besoin du projet, 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 restaurants et assimilés, une place pour 10 m² de salle.
- pour les bureaux, une place par 25 m²,
- pour les commerces d'une surface de vente :

. de 0 à 200 m ²	:	5 places par 100 m ²
. de 0 à 500 m ²	:	6 places par 100 m ²
. de 0 à 1000 m ²	:	8 places par 100 m ²
. de 0 à 3000 m ²	:	10 places par 100 m ² .

12.1.3. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetée, 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, soit à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100,00 m du projet, et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut. Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après justification du paiement de participation ou de l'exécution réelle de ces places de stationnement.

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

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Règles générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence équivalente.

- Les lotissements et groupes d'habitations de plus de 10 logements devront comprendre des espaces verts d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain.

13.2. - En zone UC et secteur UCa

Les espaces libres de construction seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m carrés de terrain.

Les délaissés des aires de stationnement seront également plantés.

13.3. - En secteur UCn et UCnh

Tout abattage d'arbre est interdit sauf dans le cadre d'exploitation normale du massif boisé et s'il est rendu indispensable pour l'implantation des constructions autorisées à l'article U1 après autorisation liée au permis de construire, ceci, en conformité avec les dispositions graphiques des plans de zonage. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré.

Les aires de stationnement et les espaces libres de construction seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. - Le C.O.S. est fixé à :

- 0,30 en zone UC
- 0,25 en secteur UCa
- 0,10 en secteur UCn
- 0,15 en secteur UCnh.

En secteur UCx, le C.O.S. sera de 30 % et appliqué sur les parcelles privées à la date d'approbation du présent projet de P.O.S. révisé.

En secteur UCnh, le COS correspond aux établissements à usage d'hôtel, de restaurant ou d'hôtel-restaurant. Toutefois, lorsque les établissements comprennent des équipements collectifs qui y sont directement liés tels que les salles de réunions, de conférences, de séminaires, d'expositions, de sports pour la pratique de la musculation, du tennis ou des activités assimilées, de la natation en piscine, le C.O.S. est comptée pour 50 % de sa valeur pour la partie comprenant ces équipements collectifs.

Dans la zone UC, une majoration de C.O.S. de 50 % est admise pour les constructions à usage d'habitations pour les petits terrains, jusqu'à l'obtention d'une SHON de 90 m² pour la zone UC et 150 m² pour le secteur UCa, calculée conformément aux dispositions de l'article R.123.22 du Code de l'Urbanisme sans paiement de la taxe de surdensité.

En cas de changement de destination des constructions ou parties de construction à usage commercial, artisanal ou hôtelier, qui auraient bénéficié d'une majoration de C.O.S., le paiement de la taxe de surdensité sera exigé.

Les équipements scolaires, hospitaliers, thalassothérapie ainsi que les équipements de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de densité.

ARTICLE UC.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé, à l'exception des conditions définies à l'article 14.