

Département de la Charente-Maritime
Commune de
SAINTE-MARIE-DE-RÉ

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5

Dossier d'approbation

Pièce n° 2 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération
du **17-12-2015**

Madame le Maire,

P.O.S	prescrit	projet arrêté	publié	approuvé
Elaboration				18.05.1995
Modification n° 1				07.06.1996
Révision n° 1	10.01.1997	17.11.2000		08.03.2002
Modification n° 2				18.10.2002
Modification n° 3				12.12.2003
Révision simplifiée n° 1				16.12.2005
Révision simplifiée n° 2				16.12.2005
Modification n° 4				06.10.2006
Modification simplifiée n° 1				18.09.2009
Modification n°5				16.10.2009
Modification simplifiée n° 2				23.07.2010
Modification simplifiée n° 3				23.07.2010
Modification simplifiée n° 4				21.01.2011
Modification n° 6				19.10.2012
Modification simplifiée n°5				17.12.2015

SOMMAIRE

Titre I	Dispositions générales	3
Titre II	Dispositions applicables aux zones urbaines	7
Titre III	Dispositions applicables aux zones naturelles	47

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 **Champ d'application territorial du plan d'occupation des sols**

La présente révision du POS et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de SAINTE-MARIE-DE-RÉ.

Article 2 **Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol**

1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) dans les conditions précisées à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme: "Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles : R 111.2, R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21".

2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) et à l'ensemble des règles applicables à la voirie située sur le territoire communal, qu'elles soient ou non réunies dans un règlement de voirie.

3. Les servitudes d'urbanisme sont reportées à titre d'information sur les plans de zonage, notamment celles qui résultent de la création :

- de zones classées en espaces naturels sensibles
- de zones d'aménagement différé (ZAD).

4. Seules les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées dans le sous-dossier "Servitudes" du présent dossier de P.O.S. sont opposables sur le territoire communal.

5. Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- La loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application sont applicables à la commune.
- La loi n° 91.662 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville.
- La loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- La loi sur le bruit du 31 décembre 1992.
- Le Schéma Directeur de l'Ile de Ré approuvé le 4 juillet 2000.
- La loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 3 **Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par la révision du POS est divisé en zones urbaines et zones naturelles selon la nomenclature et les définitions correspondantes suivantes :

3 - 1 Zones Urbaines

Zone UA : Zone de construction dense, desservie par les équipements.

Vocation : habitat permanent et touristique, services, activités économiques du centre-bourg. Elle comprend des secteurs UAs (zone submersible), UAc (vocation commerciale) et UAi (inondable).

Zone UB : Zone de construction de plus faible densité desservie par les équipements
Vocation : habitat seul ou habitat ou services et commerces, parallèlement aux activités artisanales, agricoles ou de camping caravanning en place.
Elle comprend des secteurs UBa, UBai, UBi, UBis, UBe, UBes, **UBb**, UBc, UBg, UBpm, UBtpm, UBs et UBti.

Zone UDpm Ce secteur correspond au périmètre de l'AFU des Ensemberts.

Zone UE : Cette zone correspond à l'ancienne zone d'aménagement concerté (ZAC) des Clémorinants au carrefour des routes départementales 201 et 103 à La Noue. Elle est réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales à caractère artisanal uniquement et de services aux entreprises. Elle comprend un secteur UEi.

3 - 2 Zones naturelles

Zone NA : Zone d'urbanisation future.

Elle comprend les secteurs suivants :

Zone 1 NA

Secteur inconstructible et non aménageable, sauf modification du Plan d'Occupation des Sols ou création d'une Zone d'Aménagement Concertée

Ce secteur comprend un sous-secteur INAc réservé aux aménagements et à la construction d'équipements publics et d'intérêt collectif y compris les logements sociaux.

Zone NAa

Secteur destiné à la construction de logements sociaux.

Zone NB :

Zone de construction limitée aux secteurs construits en habitat diffus partiellement desservis par les équipements dont le renforcement n'est pas envisagé.

Zone NC :

Zone de richesse naturelle protégée en raison de son intérêt passé et présent pour l'exploitation du sol et constructible dans des conditions limitativement énumérées dans les secteurs NCa, NCb, NCbpm, NCc, NCd, et NCor notamment.

Elle inclut le secteur NCr constitué par les espaces remarquables visés aux articles L 146.6 et R 146.1 et 2 du Code de l'Urbanisme créés par la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral.

Zone ND :

Zone protégée en raison soit de la présence de bois et forêts, de milieux écologiques spécifiques et fragiles, de la qualité des paysages, soit d'un site présentant une qualité esthétique notable. Seuls sont autorisés les aménagements mesurés des constructions existantes, dans le secteur NDe.

Elle comprend deux sous-secteurs :

NDea : secteur occupé par des terrains de camping et de caravanning où les résidences mobiles sont interdites.

NDeb : secteur occupé par les terrains de camping et de caravanning où les résidences mobiles sont limitées à 20 % du nombre d'emplacements.

Elle inclut le secteur NDt occupé par les bâtiments de la Thalassothérapie et de l'hôtel qui y est lié.

Elle inclut le secteur NDr constitué par les espaces remarquables visés aux articles L 146.6 et R 146.1 et 2 du Code de l'Urbanisme créés par la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral.

La définition complète de ces zones et les conditions précises dans lesquelles sont constructibles ou aménageables les terrains situés au sein de chacune d'elles figurent au titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines et au titre III : Dispositions applicables aux zones naturelles du présent règlement.

Article 4 Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 5° alinéa, du Code de Urbanisme, les règles et servitudes définies dans le règlement et les annexes du présent dossier de Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 Définition des groupements d'habitation

Article R. 421-7-1. (*Décr. n° 77-860 du 26 juill. 1977*) :

“Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l’appui de la demande est complété par les documents énumérés à l’article R 315-5 (a) et, le cas échéant, à l’article R 315-6.

(Décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983, article 3) “Dans le cas mentionné au premier alinéa, et lorsqu’un coefficient d’occupation des sols est applicable au terrain, la demande peut être accompagnée d’un plan de division du terrain précisant, le cas échéant, le terrain d’assiette de la demande d’autorisation et répartissant entre chacun des terrains issus de la division la surface hors œuvre nette.”

1. Les dispositions ci-dessus concernant seulement la construction pour le compte d’une seule personne et non la construction par un seul entrepreneur pour le compte de propriétaires différents. – Cons. d’Et. 4 mai 1983, *Chapel, Rec.*

p. 174 ; *Rev. dr. Immob.* 1983. 335, chron. Gaudemet et Labetoulle ; *Quot. jur.* 13 août 1983, p. 2, note Moderne. – V. Bouyssou et Hugot, “Lotissements et divisions foncières” 1982, n°s 57 s.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 ZONE 1 NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 NA circonscrit des territoires qui, en l'état incomplètement desservis par les équipements, sont susceptibles, soit à court terme, soit à plus long terme, d'être aménagés, voire pour certains d'entre eux urbanisés. Les terrains ne sont ni aménageables ni constructibles en l'état et qui pour le devenir requerront une modification du POS, ou la création d'une Z.A.C.

On y distingue:

- Le secteur 1NAc réservé aux aménagements et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux logements locatifs sociaux.
- Les secteurs 1 NAs1, 1 NAs2 concernés par les risques de submersion et 1 NAis1 et 1 NAis2 concernés par les risques de submersion et d'inondation.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 NA 1 Occupations et utilisations du sol admises

1.1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

1. Les équipements d'infrastructure et techniques nécessaires à la satisfaction des besoins collectifs, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation ne met pas en cause un aménagement global du secteur à long terme.
2. L'aménagement des constructions existantes sans changement d'affectation.

1.2 - Zones de nuisances sonores

Dans les zones de nuisances sonores indiquées sur le plan de zonage.

"Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 Mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 Janvier 1995."

Article 1 NA 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article NA 1 sont interdites.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 NA 3 à 1 NA 5: sans objet.

Article 1 NA 6 à 1 NA 8: pas de prescription.

Article 1 NA 9 à 1 NA 13: sans objet.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 NA 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

C.O.S. = 0

CHAPITRE II : ZONE NAa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NAa est une zone d'urbanisation future destinée à la construction de logements locatifs sociaux et logements en accession sociale.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NAa 1 Occupations et utilisations du sol admises

1.1 - Sont admis:

1. La réalisation de logements locatifs sociaux.
2. Les logements en accession sociale à condition que dans chaque secteur NAa leur nombre ne dépasse pas celui de logements locatifs publics construits dans le même secteur.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les équipements liés aux divers réseaux.

1.2 Zones de nuisances sonores

Dans les zones de nuisances sonores indiquées sur le plan de zonage.

"Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 Mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 Janvier 1995."

1-3 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles applicables seront appréciées au regard de chaque parcelle issue de la division pour la totalité des règles définies au présent règlement de zone ou de secteurs, par exception en application de l'article R123-10-1.

Article NAa 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article NAa1 sont interdites.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NAa 3 Accès et voirie

- Accès
- a. Tout terrain enclavé est inconstructible.
 - b. Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.
 - c. L'accès exclusif à un terrain par une piste cyclable en site propre, l'emprise de la servitude de passage du littoral, une piste de défense contre l'incendie ou encore un sentier touristique est interdit.
 - d. L'accès carrossable à une voie départementale, RD 201 notamment, ou une voie communale pourra être refusé en cas de configuration insécuritaire et de desserte du terrain d'assiette de l'opération par une autre voie carrossable, praticable en toute saison.
- Voirie
- a. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent :
 - correspondre à la nature et l'importance de l'occupation ou l'utilisation du sol et à la fréquentation qu'elle engendrera
 - permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité
 - avoir une emprise minimum de voie de 4,50 m

- b. Les voies automobiles en impasse sont interdites si elles desservent plus de six logements.

Article NAa 4 Desserte par les réseaux

Eau potable	Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.
Eaux pluviales	Les opérations et les aménagements réalisés sur les terrains doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales, par un dispositif séparatif, dans le réseau collectif. En l'absence conjoncturelle de réseau ou en cas d'insuffisance capacitaire du réseau existant, l'écoulement des eaux devra être assuré de manière à éviter toute nuisance sur les fonds voisins.
Eaux usées	Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, par un dispositif séparatif.
Electricité Téléphone	Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tensions et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

Article NAa 5 Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article NAa 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Dans l'ensemble de la zone:

Le long de la RD 201 :

Les constructions et ouvrages se tiendront à au moins 10 m de l'alignement.

Le long des autres voies :

Au regard des voies autres que la RD 201 et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière, les ouvrages ou constructions doivent être implantés :

* Pour les terrains d'une largeur de façade sur voie supérieure ou égale à 5 m :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou sur la limite sur voie privée en tenant lieu de façon totale ou partielle : 2/3 de la façade de la construction minimum avec un minimum de 5m doivent être réalisés sur l'alignement, le reste de la façade se tiendra à une distance d'au moins 5 m de celle-ci. Dans ce cas, une continuité visuelle sur rue devra être assurée au ras de l'alignement sur la partie non bâtie par un ensemble d'éléments tels que portails, mur de clôture, bâtiment annexe... pouvant être employés conjointement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'extension des constructions existantes
- dans le cas où le terrain d'assiette est encadré par des constructions implantées en retrait de l'alignement. Dans ce cas, les constructions seront implantées à l'alignement ou à une distance d'au moins 5 m de l'alignement.

* Pour les terrains d'une largeur de façade sur voie inférieure à 5 m :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou sur la limite sur voie privée en tenant lieu ou à une distance d'au moins 5 m de l'alignement.

Piscines :

Les piscines seront implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

Ouvrages techniques d'intérêt public (pour toute la zone) :

Les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de

refoulement) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement.
Toutefois, les postes de transformation d'une surface supérieure à 20 m² restent soumis aux règles d'implantation sauf problème de visibilité ou de sécurité.

Article NAa 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article s'applique aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique existante, à modifier ou à créer.

1. Sur les terrains non bâtis

1a : dans une bande de 20 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m sauf dans le cas où la limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie. Dans ce cas, des dispositions différentes pourront être adoptées sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux réseaux.

1b : au-delà de la bande de 20 m :

En limite, la construction sera implantée sur une longueur maximum de 10 m et ne dépassera pas 3,50 m de hauteur à l'aplomb de cette limite. Les parties non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m sauf dans le cas où la limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie.

1c : lorsqu'une construction est implantée en partie dans la bande de 20 m et en partie au-delà, la partie implantée au-delà de 20 m ne doit pas excéder 10 m de longueur en limite séparative et 3,50 m à l'aplomb de celle-ci. Dans ce cas, la longueur totale de la construction sur la limite séparative considérée ne peut excéder 20 m.

Piscines (pour toute la zone) :

Les piscines seront implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

Ouvrages techniques d'intérêt public (pour toute la zone) :

Les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés soit en limite séparative soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les postes de transformation d'une surface supérieure à 20 m² restent soumis aux règles d'implantation, et doivent être implantés à 1 m minimum du fond de parcelle.

Article NAa 8 Implantation des constructions sur une même propriété

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif, aux logements locatifs sociaux

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées à 3 m minimum les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété (sauf dispositions particulières indiquées dans les secteurs de plan de masse). Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Article NAa 9 Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article NAa 10 Hauteur maximum des constructions

Les constructions d'équipements publics et d'intérêt collectif, les logements locatifs sociaux ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

La hauteur des constructions principales est limitée à :
- 4,50 m au faîtage et 3 m à l'égout.

Toutefois, la hauteur à l'égout pourra être supérieure à 3 m sans excéder 3,50 m sur une partie d'un rampant de toiture à condition que l'égout de toit soit inférieur à 3 m sur le reste du rampant.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au faîtage.

Article NAa 11 Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux logements locatifs sociaux.

Les ouvrages et constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux de nature à assurer le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'Ile de Ré, en particulier sur les points suivants :

1. Maçonnerie et façades

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés :

- pour les constructions nouvelles principales, les enduits plats, de couleur blanche, à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits décoratifs : les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse.
- pour les extensions ou rénovations de constructions existantes en pierre, la pierre naturelle apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre. Le repiquage pour mise à nu des pierres est interdit pour les constructions existantes. Le traitement des façades des annexes devra être homogène.
- les bardages bois peuvent être autorisés de façon ponctuelle.

Les couleurs seront choisies dans la palette : peintures et enduits, arrêtée pour l'Ile de Ré, qui peut être consultée auprès du service chargé de l'instruction des demandes d'utilisation du sol.

Toute construction provisoire ou définitive en métal, éléments préfabriqués légers en béton est interdite, ainsi que marquises, balcons, terrasses en étage et autres ouvrages en saillie.

Les installations solaires et photovoltaïques en plan vertical sont autorisées à condition d'être situées dans le plan des façades et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

Les éléments extérieurs de climatisation sont interdits sur les façades s'ils sont visibles du domaine public.

Les annexes en bois sont interdites.

Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations bioclimatiques sont interdits. L'utilisation de matériaux « pauvres » ou l'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdite.

2. Couvertures

Les toitures seront à un ou deux versants.

Les installations solaires et photovoltaïques sont autorisées en toiture à condition d'être situées dans le même plan que la toiture et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

Un seul châssis de toit, non visible du domaine public et de dimension n'excédant pas 55 x 70 pourra être autorisé lorsque les contraintes dues à la configuration parcellaire le justifient.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte », de différents tons mélangés sauf pour les raccords sur rampant ou noue.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

Le faite principal des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 28 %.

Une planche de coyau à l'égout de toit est imposée. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les gouttières seront demi-rondes. Les dalles nantaises sont autorisées uniquement en limite séparative.

Les lucarnes sont interdites.

3. Clôtures

Les clôtures sur voies seront réalisées :

- soit en murs de pierre naturelle, les joints seront de faible épaisseur
- soit par une haie végétale en solution palliative doublée ou non d'un grillage (haie vive extérieure)
- soit par un mur maçonné de 0,20 m minimum d'épaisseur avec tête de mur arrondie.

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

- soit par un grillage
- soit par une haie végétale
- soit par un mur de pierre
- soit par un mur maçonné sauf en limite de zone naturelle.

Leur hauteur sera comprise entre 1,50 m et 1,80 m sur les limites séparatives et sur voies.

Les portails, portillons et piliers seront identiques à la clôture et réalisés à lames verticales.

4. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures comprennent les ouvertures (portes vitrées, fenêtres) qui seront de couleur blanc ou gris pâle et les fermetures (portes, portails, volets) qui seront en bois peintes selon les coloris définis dans la palette de l'Ile de Ré.

Les pierres d'appuis des fenêtres ne devront pas être en saillie par rapport au nu du mur, de même que les linteaux et jambages. La largeur de tableau ne dépassera pas 0,25 m.

5. Murs de clos en pierre

La destruction en tout ou partie des murs en pierre dont l'état et la localisation justifient le maintien est interdite, sauf reconstruction à l'identique sur le nouvel alignement ou encore création d'accès au terrain d'assiette de l'opération.

6. Eléments divers

Les pignons aveugles en limite séparative devront être en harmonie avec les façades principales.

Sauf dans les secteurs placés sous l'indice « i », les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0,30 m au-dessus du sol naturel sont interdits, de même que des apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur.

Dans les secteurs placés sous l'indice « i » et « s » les remblais utilisés ne devront pas présenter une pente supérieure à 5%.

Les marquises, quel que soit le matériau de couverture, sont interdites.

Les vérandas sont autorisées sur les arrières et sous réserve de ne pas être visibles du domaine public.

La pente de toiture sera identique à celle du bâtiment principal.

La longueur des vérandas n'excédera pas 1/3 de la longueur de la façade du bâtiment.

La margelle des piscines sera au niveau du sol naturel.

Article NAa 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des opérations projetées. Il sera assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, à raison de 25 m² par place de stationnement (dont surface de desserte et d'accès à la place).

Il est notamment exigé pour les habitations :

- 1 place par logement,
- Au-delà de 120 m² de SHON, il est exigé 2 places par logement.
- Dans les opérations de plus de 6 logements, il est exigé 1 place supplémentaire par logement aménagée sur les espaces communs. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les opérations de logements sociaux.

Pour le calcul du nombre d'aires de stationnement, toute tranche de surface entamée nécessite la création du nombre d'aires prévues pour la totalité de la tranche.

Article NAa 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux remarquables de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proches.

Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales (voir annexe n° 3).

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NAa 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.