

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 II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dense de bâti ancien à vocation d'habitat, de services et d'activités économiques de centre-bourg, correspondant territorialement aux villages de Sainte-Marie, La Noue, Le Grand Village et le Petit Village. Elle inclut une partie du territoire organisé en clos. La zone UA accueille des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les sous-secteurs:

- UAc réservé à l'implantation de commerces et de services.
- UAi concerné par un risque d'inondation.
- UAs2 exposé à un risque moyen de submersion. Ce sont des zones urbaines submersibles qui seraient atteintes par une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre.
- UAis2 soumis au risque inondation indicé (risque par remontée de nappe et s par submersion).

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol admises

1.1 - Sont admises dans la zone UA sauf en secteur UAc et en secteur UAs2 et UAis2 :

- Les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA 2.

Sont admis sous condition :

1. L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions à usage agricole existantes, si ceux-ci ont pour objet ou pour effet de supprimer ou réduire les nuisances qu'ils occasionnent au voisinage et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
2. Les démolitions, sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier (ex : droguerie, laverie, chaufferie, équipement public...)
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, permettre d'éviter les dangers éventuels et qu'elles ne procurent pas de nuisances au voisinage notamment en ce qui concerne le bruit.
4. Les constructions à usage de stationnement liées à des constructions existantes ou à réaliser dans un rayon de 150 m.
5. Les constructions et aménagements à usage artisanal à condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
6. Les constructions à usage de commerce à condition d'avoir une surface de vente inférieure à 600 m².
7. La reconstruction sur place des bâtiments sinistrés (incendie, tempête, etc...) s'ils sont reconstruits avec une surface égale et une disposition similaire à celle du bâtiment sinistré.

1.2 - En secteur UAc sont admis:

1. Les constructions à usage de commerce à condition d'avoir une surface de vente inférieure à 600 m².
2. Les constructions à usage de service.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier (ex : droguerie, laverie, chaufferie, équipement public...)
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, permettre d'éviter les dangers éventuels et qu'elles ne procurent pas de nuisances au voisinage notamment en ce qui concerne le bruit.
4. Les logements de fonction nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des activités de commerces ou de services autorisés ci-dessus.
5. Les constructions et aménagements destinés à des activités artisanales sous condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Caractère du secteur référencé en zone bleu foncé sur la carte du risque submersion S2

1.3 Dans les secteurs UAs2 et UAis2 sont autorisées sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 du chapitre 3 du PPR, sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

→ Prescriptions relevant des règles d'urbanisme :

- pour les extensions habitables de construction existante édifiées au-dessous de la cote de référence donnée par le plan de zonage du PPR, ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement à la date de mise en application du PPR.
- dans le cas des reconstructions après sinistre :
 - ne pas augmenter l'emprise au sol,
 - réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

→ Prescriptions relevant du code de la construction (article R 126-1) : règles particulières de construction :

- Assurer la conservation des produits polluants ou sensibles à l'eau dans des enveloppes étanches, lestées ou fixées pour ne pas être déplacées par les eaux. A défaut, ces produits seront mis hors d'atteinte de la submersion, à la cote minimale de référence donnée par la carte du zonage du PPR.
- Etre édifié, pour la partie située en deçà de la cote de référence donnée par le plan de zonage du PPR annexé au rapport de présentation, avec des matériaux insensibles à l'eau vis-à-vis notamment de :
 - la corrosion,
 - la putréfaction,
 - la dégradation d'aspect,
 - la perte de cohésion des liants,
 - la perte d'adhérence des colles.
- Un relevé topographique du terrain, rattaché au nivellement général de la France (NGF 69), devra être effectué pour mesurer l'impact du risque sur la construction.

1.4 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."

1.5 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 R 123-10-1.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol interdites

2.1 – Dans la zone UA sont interdits :

1. Les constructions à usage de commerce d'une surface de vente supérieure à 600 m².
2. Les constructions à usage agricole ou artisanal ne répondant pas aux conditions de l'article UA 1.
3. Les carrières.
4. L'aménagement des terrains pour l'accueil des caravanes et l'établissement d'habitations légères de loisirs.
5. Les garages collectifs de caravanes en dehors des bâtiments et remises.
6. Le stationnement de caravanes pratiqué isolément en dehors des terrains aménagés, sauf dans le cas prévu à l'article R 443.13.2 du Code de l'Urbanisme.
7. Les terrains aménagés de camping-caravanage.
8. Les dépôts de véhicules, de matériel et matériaux, organisés ou improvisés non annexés à un bâtiment d'activité.
9. Les affouillements et exhaussements du sol autorisés seront :
 - limités à 10 centimètres maximum au-dessus du niveau de la rue d'accès à la parcelle sur une profondeur maximale de 10 mètres pour la construction et le plateau d'accès des véhicules ;
 - limités à 30 centimètres par rapport au sol naturel à l'intérieur de la parcelle au-delà de la profondeur des 10 mètres.Cette disposition ne s'applique pas pour la réalisation d'équipements publics d'infrastructure :
 - dans le cas de situation topographique particulière dûment argumenté dans la notice d'insertion architecturale du permis de construire ;
 - dans les secteurs de zones submersibles ou inondables.
10. Les parcs d'attraction.
11. L'établissement d'installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA 1.

2.2 - Dans les secteurs UAs2 et UAis2 sont aussi interdits :

- les constructions nouvelles dont le plancher bas serait édifié en dessous de la cote de référence donnée par le plan de zonage du PPR, à l'exception des garages, annexes techniques, bâtiments agricoles ou horticoles,

- les extensions habitables d'emprise au sol supérieure à 20 m² dont le plancher bas serait édifié en dessous de la cote de référence donnée par le plan de prévention des risques submersions annexé au dossier de POS,
- Les bâtiments destinés à l'hébergement collectif de personnes à mobilité réduite : clinique, hôpital, maison de retraite, centre d'accueil de personnes dépendantes, ...,
- les clôtures imperméables,
- l'ouverture de terrains aménagés pour la pratique du camping et du caravanage,
- les piscines sans protection d'accès (clôture, balisage...),
- les sous-sols,
- la reconstruction après sinistre dû à la submersion marine, à l'exception des bâtiments nécessaires aux activités salicoles, conchylicoles et piscicoles nécessitant la proximité immédiate de l'eau,
- les installations classées.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 Accès et voirie

- | | |
|--------|--|
| Accès | <ul style="list-style-type: none">a. Tout terrain enclavé est inconstructible.b. Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.c. 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 | <ul style="list-style-type: none">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.b. Sauf dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu, la largeur des voies ne pourra être inférieure à 3 m.c. La création de voies automobiles en impasse pour la desserte de plus de six logements est interdite. |

Article UA 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 sur la parcelle. |
| Eaux usées | Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, par un dispositif séparatif.
En l'absence conjoncturelle de réseau, l'assainissement autonome sur le terrain est possible au moyen d'un dispositif : <ul style="list-style-type: none">- adapté à l'occupation du sol envisagée et à la nature de ce dernier- susceptible d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement. Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques, doit être subordonné à un prétraitement approprié. |

Electricité Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tensions et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.
Téléphone

Article UA 5 Caractéristiques des terrains

Tout terrain doit présenter une superficie minimale de 200 m² par logement pour être constructible. Cette règle ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs sociaux, aux commerces, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette règle ne s'applique pas aux entités foncières existantes avant la date d'opposabilité du présent document, dont la surface est inférieure à 200 m² ; cependant pour la création d'un logement il sera exigé un minimum de 100 m² pour les entités foncières existantes à l'approbation du Plan d'Occupation des Sols du 8 Mars 2002.

Pour toute opération portant sur plus de 2 logements, la superficie minimale est portée à 300 m² par logement.

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

Les implantations sont définies au regard des conditions générales présentes :

Les ouvrages ou constructions seront dans tous les cas et pour tous leurs niveaux, disposés de manière à assurer la continuité du front de rue. Les ouvrages ou constructions seront implantés d'une limite latérale à l'autre : cette disposition sera exigée pour les terrains d'une largeur sur rue jusqu'à 10 m, au-delà l'implantation se fera au moins sur une limite latérale, la continuité du front de rue étant assurée par un mur dont la hauteur devra être en rapport avec celle des constructions voisines.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas de présence d'un mur en pierre, de murs à créer imposés par la Z.P.P.A.U.P, d'un élément bâti ou d'un arbre remarquable dont l'état et la localisation justifient le maintien, dans le cas d'extension de bâtiments existants, dans le cas des maisons à courtes répertoriées au titre du patrimoine voir plan patrimoine annexé au plan de zonage pour les murs à préserver.

Dans ces conditions, les constructions seront :

- soit implantées en retrait de 5 m minimum pour les parcelles d'une profondeur inférieure à 25 m.
- soit à 10 m minimum pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 25 m en fonction de la configuration du terrain.
- soit implantées partiellement à l'alignement à condition que le mur en pierre ne soit ni rehaussé, ni diminué et qu'aucune ouverture ne soit pratiquée dans le mur au droit de la partie de la construction à l'alignement. A titre exceptionnel, pour les terrains situés dans des ambiances où le bâti est dominant, la construction pourra s'adosser partiellement au mur en pierre. Dans ce cas, le mur de clos sera remonté à l'identique jusqu'à la toiture. La partie surélevée devra présenter exactement la même facture que le mur en pierre existant (alignement et jeu d'épaisseur des lits de pierre). Dans ce cas, le reste du bâti sera implanté à 5 mètres minimum en retrait du mur en pierre. Cet adossement des constructions sur les murs en pierre, sera autorisé seulement pour des parcelles d'une largeur supérieure ou égale à 10 m sur voie.
- soit implantées à la distance d'origine pour les maisons à courtes, toute intervention sur ce patrimoine étant réglementée par la Z.P.P.A.U.P.

Pour les parcelles en drapeau déjà existantes le portail pourra être implanté à 5 mètres.

Pour les parcelles en limite de voie publique sur plusieurs voies, le présent article s'impose sur la seule façade d'accès à la construction principale ou sur une seule façade. Pour les autres façades les règles applicables seront les règles de l'article 7.

Les piscines pourront être implantées dans la marge de recul sous condition d'être implantées à 3 mètres minimum des limites sur voie.

RD 201 :

Les constructions se tiendront à une distance minimale de l'alignement de 10 m de la RD 201.

Ouvrages techniques d'intérêt public :

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 à l'alignement ou en retrait.

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 UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu, les ouvrages ou constructions seront implantés d'une limite séparative à l'autre.

Cette disposition sera exigée pour les terrains d'une largeur sur rue jusqu'à 10 m, au-delà l'implantation se fera au moins sur une limite latérale, la continuité du front de rue étant assurée par un mur dont la hauteur devra être en rapport avec celle des constructions voisines.

En cas de présence de murs en pierre sur la limite séparative dont l'état et la localisation justifient le maintien, les constructions pourront soit s'implanter à 3 m minimum de la limite séparative, soit s'adosser au mur en pierre.

Dans tous les autres cas, les constructions doivent être implantées au minimum sur une des limites séparatives. La partie non contiguë à ces limites devra respecter une distance minimum de 3 m de la limite séparative, sauf dans le cas où la limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie.

Piscines :

Les piscines doivent être distantes de 3 m minimum des limites séparatives.

Ouvrages techniques d'intérêt public :

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 à cette limite.

Toutefois, les postes de transformation d'une surface supérieure à 20 m² doivent respecter les règles d'implantation sur les limites latérales et être implantés à 1 m minimum du fond de parcelle.

Article UA 8 Implantation des constructions sur une même propriété

L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété doit maintenir de bonnes conditions d'ensoleillement des pièces à usage d'habitation. Une distance minimum de 3 m pourra être exigée.

Article UA 9 Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UA 10 Hauteur maximum des constructions

1- sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée

Les constructions en ordre continu sur voie ou destinées à s'insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu seront respectivement modifiées ou insérées en respectant une hauteur à l'égout correspondant au maximum à l'égout de toiture de la construction voisine la plus haute.

Dans tous les cas les constructions ne pourront présenter plus d'un étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir être d'une hauteur supérieure à 5,50 m à l'égout et 7,50 m au faitage.

2- au-delà de la bande des 15 m définie ci-dessus

Les constructions ne pourront être d'une hauteur supérieure à 4,50 m au faîtage et 3 m à l'égout.
En cas d'adossement à une construction mitoyenne existante, la hauteur autorisée pourra être alignée sur la hauteur de cette construction voisine.

3 - Cas des murs en pierre à préserver

Dans le cas de constructions situées à l'arrière de murs de pierre dont l'état et la localisation justifient le maintien, les constructions ne pourront être d'une hauteur supérieure à 4,50 m au faîtage et 3 m à l'égout.

4 – Cas des bâtiments publics et équipements d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles de hauteur.

5 - Niveau du terrain

Les hauteurs à l'égout et au faîtage du toit maximum indiquées ci-dessus doivent être mesurées vis-à-vis du terrain naturel avant remblais.

Article UA 11 Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux logements locatifs sociaux.

Les ouvrages et constructions doivent par ailleurs 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, sont autorisés 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. Des façades en pierre naturelle (moellon) pourront être autorisées sur des bâtiments de typologie agricole repérés sur le plan patrimonial de la ZPPAUP, soit de façon ponctuelle sur les parties annexes des habitations (garages, annexes...), soit les parties surélevées des murs en pierre, en cas d'adossement des constructions.
- Pour les extensions et rénovations, de constructions existantes en pierre, la pierre naturelle apparente devra être employée, 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 sur les façades non visibles du domaine public et sur deux façades maximum de la construction. Cette restriction ne s'appliquant pas aux façades ouvertes des bâtiments de typologie agricole : ces dernières pourront être proposées en bois sous condition de laisser apparente la structure d'origine par un retrait minimum de 0,05 mètres.

Les couleurs de façades seront proposées dans les tonalités blanches, sauf pour les bardages bois dont les couleurs pourront être choisies dans la palette « bardage bois » qui sera fournie par la commune au demandeur.

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 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.

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

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

Le faitage du volume implanté à l'alignement sera parallèle à la voie.

Pour les parcelles en angle de rue ou les parcelles dont les limites ne sont pas perpendiculaires, le faitage pourra être proposé dans un alignement différent de l'axe de la rue afin de limiter les déformations de la toiture. La notice descriptive devra expliciter les conditions qui justifient cette exception à la règle.

La pente des toitures doit être voisine de 28 %.

Un seul châssis de toit, non visible du domaine public et de dimensions n'excédant pas 55 x 78 pourra être autorisé lorsque les contraintes dues à la configuration parcellaire le justifient.

Les lucarnes sont interdites.

Les installations solaires 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 et non-visibles du domaine public.

Les gouttières seront demi-rondes.

Les dalles nantaises sont autorisées uniquement en limite séparative.

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

Les débords de toitures ou saillies sur le domaine public sont autorisés dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes.

3. Clôtures

Les clôtures sur voies seront construites en pierre ou en maçonnerie suivant les prescriptions du 1. ci-dessus relatives aux matériaux ; elles auront une épaisseur minimum de 40 cm. En cas de pierre naturelle apparente, les joints seront de faible épaisseur.

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 d'une épaisseur minimum de 20 cm.

Les clôtures doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'île de Ré, sans tuile, sans bandeau.

Leur hauteur sera de 1,70 m minimum sur voie, et comprise entre 1,50 m et 1,80 m sur les limites séparatives.

Les portails, portillons seront 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 qui peut être consultée auprès du service chargé de l'instruction des demandes d'utilisation des sols. Pour les fenêtres, la proportion de l'ouverture sera rectangulaire verticale, au moins une fois et demie plus haute que large.

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.

Les baies vitrées seront non-visibles du domaine public et devront être de typologie d'anciens ateliers, vérandas ou verrières. La couleur gris foncé sera autorisée pour ce type de baies.
Les portes de garages devront présenter des éléments à lames verticales.

5. Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales, présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition, seront limités à la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.

La limite supérieure des aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.

Sans dépasser la hauteur de la corniche si elle existe, une distance de 0,50 m minimum sera laissée libre entre l'appui des fenêtres du 1^{er} étage et le haut de la façade.
La hauteur de la façade ne pourra excéder 4 m à partir du sol extérieur.

La composition des façades devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisée en matériaux résistants et de qualité.

6. 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.

7. Eléments divers

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

Sauf dans les secteurs placés sous les indices « i » et « s » 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 les indices « 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 2/3 de la longueur de la façade du bâtiment.

La margelle des piscines sera au niveau du sol naturel.

Article UA 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 15 m² hors accès.

Il est notamment exigé :

- pour les habitations : - 1 place par logement, si la SHON ne dépasse pas 100 m²
- 2 places par logement si la SHON est supérieure à 100 m²
- 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 locatifs sociaux.
- pour les commerces : 1 place pour 50 m² de surface de vente au-delà des premiers 80 m² de surface de vente.
- pour les bureaux et services : 1 place pour 50 m² de SHON.
- pour les hôtels et restaurants : 1 place pour 1 chambre et 1 place par 20 m² de salle de restaurant.
- pour les constructions à usage d'activité : 1 place par 40 m² de SHON.
- pour les établissements d'enseignement : par classe : 1.5 place automobile et 5 places pour les 2 roues.

Pour le calcul du nombre d'aires de stationnement, toute tranche de surface entamée nécessite la création du nombre d'aires prévu pour la totalité de la tranche. A défaut, les places exigées pourront être établies sur tout terrain situé à moins de 150 m du terrain d'assiette de l'opération.

Article UA 13 Espaces libres et plantations

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 ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proche.

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

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.5.

Le C.O.S. n'est pas applicable :

- à la réhabilitation des bâtiments existants dans la limite de la volumétrie existante avant travaux à la date d'opposabilité du présent document,
- à la reconstruction des bâtiments sinistrés dans leur volume et dans la limite des SHON et des SHOB du bâtiment disparu,
- pour les opérations de logements locatifs sociaux.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant de la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.