

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 II : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine de plus faible densité que la zone UA où les constructions ont de manière générale été édifiées plus récemment. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, accompagnée, le cas échéant, de services, commerces et activités artisanales. Elle comprend des constructions agricoles, mais n'est pas destinée à en recevoir de nouvelles. La zone UB accueille des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- un secteur UBA où la hauteur des constructions autorisées peut être plus importante
 - un sous-secteur UBAs2 soumis aux règles spécifiques des zones soumises au risque de submersion S2
 - un sous-secteur UBais2 soumis aux règles spécifiques des zones soumises au risque de submersion S2 et au risque d'inondations
- un secteur UBb destiné aux équipements publics et d'intérêt collectif
- un secteur UBc destiné aux activités de commerces et de services
- un secteur UBe occupé en l'état par des camping-caravaning
 - un sous-secteur UBes1 soumis aux règles identiques au secteur UBe mais soumis aux règles spécifiques des zones soumises au risque de submersion S1
 - un sous-secteur UBes2 soumis aux règles identiques au secteur UBe mais soumis aux règles spécifiques des zones soumises au risque de submersion S2
- un secteur UBg destiné à l'extension du groupe scolaire et aux constructions liées à la petite enfance
- trois secteurs UB_i, UB_i1 et UB_i2 soumis au risque d'inondation _i (par remontée de nappe) et de submersion _s
- trois secteurs UB_{pm} soumis au respect des dispositions d'un plan de masse annexé au présent règlement : L'Abbaye – Derrière l'Abbaye – La Barbinière
- deux secteurs occupés par un village de vacances : UB_{tis}1 et UB_{tis}2
- un secteur UB_{tpm} occupé par des structures d'hébergement touristique qui fait l'objet d'un plan masse annexé au présent règlement (Les Grenettes)
- un secteur UB_s1 couvrant des secteurs soumis au risque de rupture de digue ou de cordon dunaire mince et des secteurs d'érosion atteints par le recul du trait de côte à 100 ans.
- un secteur UB_s2 couvrant des secteurs exposés à un risque moyen de submersion. Ce sont des zones urbaines submersibles qui seraient atteintes par une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol admises

1.1 - Dans l'ensemble de la zone sauf en secteurs UBAs2, UBais2, UBc, UBe et sous-secteurs UBes1 et UBes2, UBtis1, UBtis2, UBtpm, UBs1, UBs2, UBis1 et UBis2 :

Sont admises 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 UB2.

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.

- 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 et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 4 Les constructions et aménagements à usage artisanal à condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- 5 La reconstruction sur place des bâtiments sinistrés (incendie, tempête...) s'ils sont reconstruits avec une surface égale et une disposition similaire à celles du bâtiment sinistré.

1.2 –En secteur UBc, seuls sont admis :

1. Les constructions à usage de commerce d'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 aux activités autorisées dans le secteur (ex : droguerie, laverie...)
 - 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 équipements liés aux divers réseaux.
5. Les logements de fonction liés aux activités commerciales.

1.3 - En secteur UBe et sous-secteurs UBes1 et UBes2, seuls sont admis sous réserve des dispositions des paragraphes 1.6 et 1.7 :

1. Le réaménagement des terrains accueillant, à la date d'opposabilité du présent document d'urbanisme, un établissement de campage-caravanage collectif, y compris :
 - les constructions techniques, sanitaires, commerciales et de gestion administrative nécessaires à l'exploitation
 - les logements de fonction à raison de 1 par terrain de campage ou caravanage exploité et dans la limite d'une SHON maximale de 80 m²
 - les éventuelles modifications ou extensions de périmètre sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'accueil initiale autorisée
 - l'installation de résidences mobiles dans la limite de 50 % des emplacements.

1.4 - En secteur UBtis1 et UBtis2, seuls sont admis :

1. Les villages de vacances.
2. Les commerces, notamment l'alimentation et les équipements de sport et loisir et de service liés à l'exploitation (piscine, aire de jeux, etc...).
3. Les constructions techniques, sanitaires et de gestion administrative nécessaires à l'exploitation.
4. Les logements de fonction nécessaires à l'exploitation des constructions, installations et aménagements ci-dessus.

5. Les équipements liés aux divers réseaux.

6. Les aires de jeux ouvertes au public.

1.5 - En secteur UBtpm, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'accueil initiale autorisée à la date d'opposabilité du présent document et à condition de respecter les dispositions du Plan de Masse correspondant à ce secteur :

1. L'aménagement et l'extension des activités touristiques et de camping caravanage existantes.

2. Les hôtels et résidences meublées de tourisme.

3. Le réaménagement des terrains accueillant à la date d'opposabilité du présent document d'urbanisme, un établissement de campage-caravanage collectif y compris :

- les commerces, notamment l'alimentation et les équipements de sport et loisir liés à l'exploitation du centre de vacances
- l'implantation de résidences mobiles dans la limite de 50 % des emplacements
- les constructions techniques, sanitaires et de gestion administrative nécessaires à l'exploitation
- les logements de fonction nécessaires à l'exploitation des constructions, installations et aménagements ci-dessus dans la limite d'une SHON maximale de 80 m² par logement
- les éventuelles modifications de périmètre sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'accueil initiale.

4. Les équipements publics d'infrastructure.

5. Les équipements liés aux divers réseaux.

1.6 - Dans les secteurs UBs1 et sous-secteurs, UBes1, UBis1 et UBtis1 ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Caractère du secteur référencé en zone rouge sur la carte du risque submersion :

Il comprend :

- les zones urbaines submersibles atteintes par une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre donnée par l'aléa de référence,
- les zones naturelles submersibles atteintes par l'eau quelle qu'en soit la hauteur donnée par l'aléa de référence.

1.6.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

➔ Prescriptions relevant des règles d'urbanisme :

- ne pas entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques,
- ne pas créer de sous-sol,
- pour les extensions de constructions existantes édifiées en 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 immédiate du PPR.

➔ 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 une cote minimale de 4 m NGF.

- Etre édifié pour la partie située en dessous de la cote de 4 m NGF, 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.

1.6.2 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS :

- les locaux techniques, sanitaires (vestiaires, douches et toilettes, ...) ou de loisirs, indispensables aux activités de plein air, sans occupation humaine permanente,
- les constructions et installations portuaires, ainsi que les locaux nécessaires à l'activité du port,
- les constructions et installations (classées ou non) nécessaires aux activités liées à la mer (bâtiments conchylicoles, salicoles et piscicoles, écoles de voiles, ...) et leur extension, à l'exclusion de tous les bâtiments à usage de logement,
- les constructions et installations (classées ou non) nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, notamment à usage agricole, en l'absence de solutions alternatives (absence sur le territoire de l'exploitant de terrain adapté, moins exposé au risque), et leur extension, à l'exclusion de tous les bâtiments à usage de logement,
- les extensions de surfaces habitables, d'une emprise au sol inférieure à 20 m², demandées pour une construction n'ayant pas déjà bénéficié d'un agrandissement,
- la surélévation des constructions existantes à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation notable de la population exposée par création de logement supplémentaire,
- les garages et annexes techniques d'une emprise au sol inférieure à 30 m²,
- les piscines ayant une protection d'accès (clôture, balisage),
- l'extension des bâtiments à usage d'activités dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, ainsi que les travaux nécessaires à la mise en conformité des installations classées visés par la loi 76-663,
- les équipements d'intérêt général rendus nécessaires par la configuration des lieux, et justifiant d'une protection vis-à-vis des risques de pollution ; les effluents et les déchets étant mis hors d'atteinte de la submersion définie par la cote de référence du PPR (station d'épuration, lagunage, bassin d'orage, ...),
- les installations légères démontables,
- les édicules publics,

1.6.3 LES TRAVAUX D'ENTRETIEN :

Les travaux usuels d'entretien et de gestion courante des biens et activités, les aménagements (aménagements internes, traitement des façades, et réfection des toitures notamment) et leur réparation dans la mesure où ils ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires.

1.6.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION ET CHANGEMENTS D'AFFECTATION :

Autorisés :

- à condition de ne pas créer de logements,
- ou s'ils ont pour effet de réduire les risques.

1.6.5 LES REPARATIONS OU RECONSTRUCTIONS DE BATIMENTS SINISTRES

Autorisés pour les activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

Pour les autres constructions, autorisés, sauf si le sinistre est dû à l'inondation par submersion ou rupture de digue, sous réserve de :

- ne pas augmenter l'emprise au sol,
- réduire la vulnérabilité des personnes et des biens,
- ne pas créer de logements nouveaux.

1.6.6 LES INFRASTRUCTURES ET OUVRAGES TECHNIQUES

- les ouvrages techniques (voirie, réseau, pylône, réservoir, bassin...) nécessaires au fonctionnement des services publics et les travaux annexes qui leur sont liés,
- les terrains de sports, de jeux et de loisirs ouverts au public,
- les aires de stationnement naturelles,
- les ouvrages de défense contre la mer et d'accès à l'estran.

1.6.7 LES CLOTURES

Autorisées sous réserve d'une perméabilité pour ne pas faire obstacle à l'écoulement. A cet effet, les murs de clôture seront percés en pied des barbacanes.

1.6.8 LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Autorisés uniquement s'ils ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article R 442 -2 c, ou :

- s'ils sont justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés et compatibles avec la loi sur l'eau
- s'ils sont nécessaires aux activités salicoles, conchylicoles et piscicoles
- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'un équipement public (station d'épuration, lagunage, bassin de retenue des eaux, ...).

1.6.9 UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol non visée aux articles 1.6.1 à 1.6.8.

1.7 - Dans le secteur UBs2 et sous-secteurs UBes2, UBis2, UBtis2, UBas2 et UBais2 ne sont admises que les occupations du sol suivantes si elles respectent les conditions suivantes :

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

Les secteurs référencés en zone bleu foncé sur la carte du risque submersion sont une zone moins exposée au risque inondation. Elle comprend les zones urbaines submersibles atteintes par une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre donnée par l'aléa de référence.

1.7.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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 zonage du PPR,
- 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.

1.7.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

➔ Prescriptions relevant des règles d'urbanisme :

- pour les extensions habitables de constructions existantes édifiées en 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 immédiate du PPR.
- Dans les 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, 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.

1.8 Dans le secteur UBg, les constructions et équipements publics liés au groupe scolaire et à l'accueil de la petite enfance.

1.9 Zones de nuisances sonores

Dans les zones de nuisances sonores indiquées sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols.

"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."

1.10 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.

1.11 Dans le secteur UBb, seules sont autorisées les constructions, les installations d'équipements publics et d'intérêt collectif. Pour le Pôle Emploi (rue du Paradis) il est autorisé une emprise bâtie maximale, existante à l'approbation de la modification n°6, de 295 m².

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol interdites

2.1 Dans la zone UB sauf en secteurs UBas2, UBais2, UBc, UBe et sous-secteurs UBes1 et UBes2, UBtis1, UBtis2, UBtpm, UBS1, UBS2, UBis1 et UBis2 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 UB 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 campage et de 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. L'établissement d'installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB 1.
11. Les constructions à usage de stationnement dissociées de la parcelle de la construction principale sauf dans le cas de maisons situées en zone UA où le garage construit en UB ne pourra se trouver à une distance maximum de 100 m de celle-ci.

2.2 - Dans les secteurs UBc, UBe et sous-secteur UBes1, UBtis1, UBtpm, UBS1 et UBis1 :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UB 1 sont interdites et, notamment en UBS1, UBis1 et UBtis1 les aménagements et constructions ayant pour effet la création de nouveaux logements.

2.3 - Dans les secteurs UBas2, UBais2, UBS2 et sous-secteurs UBes2 et UBtis2 et UBis2 sont aussi interdits :

- les constructions nouvelles dont le plancher bas serait édifié en dessous de la cote de référence indiquée sur le plan de risque submersion annexé au rapport de présentation, à l'exception des garages et 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 indiquée sur le plan de risque submersion annexé au rapport de présentation,
- 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,
- les nouveaux parcs de stationnement dont la surface est imperméable,
- 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.

2.4 Dans le secteur UBg "sont interdites" toutes constructions ou installations non explicitement autorisées en UB 1.8.

2.5. Dans le secteur UBb 'sont interdites toutes les constructions ou installations non explicitement autorisées en UB1.11.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 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 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 | <ul style="list-style-type: none">a. Les voies publiques ou privées nouvelles à créer, ouvertes à la circulation publique doivent :<ul style="list-style-type: none">- 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.c. Les accès privés doivent avoir une emprise minimum de 3 m. |

Article UB 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.
En l'absence conjoncturelle de réseau, l'assainissement autonome sur le terrain est possible au moyen d'un dispositif : |

- 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 UB 5 Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteurs et sous-secteurs UBc, UBe, UBti, UBtpm, UBpm :

Pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie de 400 m² minimum par logement à l'exception :

- Des entités foncières existantes et déjà bâties à la date d'approbation du Plan d'Occupation des Sols du 8 Mars 2000, pour lesquelles aucune surface minimum n'est requise mais sur lesquelles il ne sera pas autorisé la création de nouveau logement si la surface de l'entité foncière est inférieure à 300 m². Dans ce cas, les changements de destination sont possibles.

- Des entités foncières non bâties existantes avant la date d'approbation du Plan d'Occupation des Sols du 8 Mars 2000, dont la surface est inférieure à 400 m², mais au moins égale à 300 m² et sur lesquelles il ne sera admis qu'un seul logement.

Dans le cas de lotissements ou de groupes d'habitations de plus de 2 logements, la superficie minimale est portée à :

- 600 m² par logement pour des opérations de 3 logements
- 700 m² par logement pour des opérations de 4 logements et plus.

La surface à calculer déduction faite des espaces communs doit correspondre à l'espace privatif rattachable à chaque logement.

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.

Dans les secteurs et sous-secteurs UBb, UBc, UBe, UBg, UBti, UBtpm :

La constructibilité n'est soumise à aucune condition de surface minimale.

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

Les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectifs seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ou à 1 mètre minimum de l'alignement.

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur et sous-secteurs UBe, UBti et UBtpm :

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 :

Une construction doit être implantée 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 5 m 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 où le terrain d'assiette est encadré par des constructions implantées en retrait de l'alignement ou dans le cas d'extension des constructions existantes ou sur des terrains déjà bâtis. Dans ces cas, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement total ou partiel avec un minimum d'implantation de 5 m sur l'alignement, le reste de la façade se tenant à une distance d'au moins 5 m de celle-ci,
- soit 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.

Dans le cas de présence de murs en pierre dont l'état et la localisation justifient le maintien, 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.
- 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.

Dans les secteurs et sous-secteurs UBe, UBti :

Les constructions peuvent être implantées soit sur l'alignement (ou sur la limite sur voie privée en tenant lieu) soit à une distance minimale de 5 m de cet alignement, sauf dans le cas d'implantation de H.L.L. qui doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs UBpm et UBtpm :

Les implantations des constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du plan de masse.

En cas de manque d'information, les constructions et ouvrages se tiendront soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 m de cet alignement.

Piscines (pour toute la zone) :

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.

Dans les secteurs UBb et UBg, les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à 2 mètres minimum.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur et sous-secteurs UBe, UBti et UBtpm :

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 inférieures 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 par limite et ne dépassera pas 3,50 m de hauteur à l'aplomb de cette limite. La hauteur étant définie à partir de la plate-forme en secteur indicé i. 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. Si l'ensemble de la construction est implantée au-delà de la bande des 20 m, elle sera implantée sur au moins une limite séparative.

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 de hauteur 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.

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.

2. Dans le cas d'extension de bâtiments existants ou sur des terrains déjà bâtis :

Les constructions seront implantées en limite séparative ou à 3 m minimum sans que la longueur d'implantation sur la limite séparative ne dépasse 20 m et que la hauteur des constructions à l'aplomb de la limite et au-delà d'une bande de 20 m de l'alignement ne dépasse 3,50 m. 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.

3. Deux annexes au plus, isolées non habitables, d'une hauteur maximum de 3,50 m au faîtage et d'une surface n'excédant pas ensemble 40 m² peuvent être autorisées sur les 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 les secteurs et sous-secteurs UBe, UBti :

Les ouvrages et constructions se tiendront à une distance d'au moins 5 m des limites séparatives.

Dans les secteurs UBpm et UBtpm :

Les constructions seront implantées en limites séparatives ou à 3 mètres minimum.

En cas de manque d'information, les constructions et ouvrages seront implantés en limites séparatives ou à 3 m minimum.

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 à cette limite.

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.

Dans les secteurs UBb et UBg, les constructions seront implantées en limite séparative ou à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Article UB 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'ils ne sont pas contigus, les bâtiments doivent être implantés à 3 m minimum les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété (sauf dispositions particulières indiquées dans les secteurs de plan de masse).

Article UB 9 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur et sous-secteurs UBti et UBtpm :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 0,55 pour les constructions nouvelles. L'emprise au sol n'est pas limitée dans le cas de réhabilitation du bâti existant avec ou sans changement de destination.

Dans l'ensemble de la zone UB et UBpm :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les opérations et les constructions de logements locatifs sociaux.

Dans les secteurs UBti et sous-secteurs et UBtpm :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans les secteurs UBb et UBg, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 10 Hauteur maximum des constructions

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

10.1 - Dans la zone UB sauf secteurs et sous-secteurs UBa, UBtpm, UBc :

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.

10.2 - Dans le secteur UBa et sous-secteurs :

* Dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement sur voie publique et en limite séparative :

La hauteur des constructions est limitée à 6,75 m au faîtage et 5,50 m à l'égout.

* Dans tous les autres cas :

La hauteur 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.

10.3 - Dans l'ensemble de la zone UB et secteur UBa, en cas d'adossement à une construction mitoyenne existante, la hauteur autorisée pourra être alignée sur la hauteur de cette construction voisine.

10.4 - Dans le secteur UBe et sous-secteurs :

La hauteur des constructions 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.

10.5 - Dans le secteur UBtpm :

La hauteur des constructions est limitée à 7,50 m au faîtage.

10.6 – Dans le secteur UBc

La hauteur des constructions est limitée à 6,75 m au faîtage et 5,50 m à l'égout.

10.7 - Niveau du terrain

Les hauteurs à l'égout et au faîtage du toit maximum indiquées ci-dessus (article 10.1 à 10.5) doivent être mesurées vis-à-vis du terrain naturel avant remblais ou du niveau de la dalle pour les secteurs indicés « i » et « s ».

10.8 – Secteurs UBpm La Barbinière – Derrière l'Abbaye

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

Article UB 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 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'Île 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. Des façades en pierre naturelle pourront être autorisées sur des bâtiments de typologie agricole repérés sur le plan patrimonial de la ZPPAUP, ou soit de façon ponctuelle sur les parties annexes des habitations (garages, annexes...), soit sur 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, 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. Cette restriction ne s'appliquant pas aux façades ouvertes des bâtiments de typologie agricole : elles 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 et photovoltaïques 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, et qu'elles soient non-visibles du domaine public.

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.

Un seul châssis de toit, non visible du domaine public et de dimension n'excédant pas 55 x 78 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 faitage principal des toitures doit être parallèle à l'axe de la voie pour 50% minimum de la toiture sauf pour les annexes en une seule pente de toiture avec faitage implanté sur la limite séparative.

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 %.

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

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.

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

Les lucarnes sont interdites.

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 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
- soit une haie végétale en limite de zone naturelle.

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. Cette hauteur pourra être supérieure pour les murs en pierres en cas de construction de portillon surhaussé d'un linteau traditionnel.

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 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 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 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.

Les sous-sols accessibles de l'extérieur par une rampe sont interdits.

Article UB 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.
 - 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 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 10 m² de salle de restaurant.
- pour les constructions à usage d'activité : 1 place par 25 m² de SHON.
- pour les établissements d'enseignement : par classe : 1,5 place automobile et 5 places pour les 2 roues.
- pour les équipements publics et d'intérêt collectif, en secteurs UBb et UBg, la collectivité assure le stationnement nécessaire aux besoins dans l'emprise du projet ou à une distance correspondant à une desserte piétonne.

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.

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

Dans la zone UB sauf secteurs UBe et sous-secteurs et UBta :

Dans le cas de groupements d'habitations et de lotissements de plus de 2 lots, le C.O.S. est fixé à 0,3.

Dans les autres cas, le C.O.S. est fixé à 0,4.

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

- à la reconstruction des bâtiments sinistrés dans leur volume et dans la limite des SHON et SHOB du bâtiment disparu,
- au renforcement des équipements publics de superstructure,
- à l'aménagement des bâtiments existants dans leur volume avant travaux à la date d'approbation de la révision du P.O.S,
- à la construction de bâtiments publics,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux opérations de logements locatifs sociaux.

Dans le secteur et sous-secteurs UBe :

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,10.

Le C.O.S. n'est pas applicable à la construction d'équipements d'infrastructure.

Dans le secteur et sous-secteurs UBti :

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,40.

Le C.O.S. n'est pas applicable à la construction d'équipements d'infrastructure.

Dans le secteur UBtpm des Grenettes :

La Surface Hors Œuvre Nette totale autorisée sur le secteur UBtpm est de 8 100 m².

Dans les zones où ont été fixés un des coefficients d'occupation 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 existant 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.