



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

COMMUNE DE SAINTE-MARIE-DE-RE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6

Dossier d'approbation

Avril 2018

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 12/04/2018, approuvant la modification simplifiée n°6 du POS.

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

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
Mise à jour				27.03.2018
Modification simplifiée n°6	14.11.2017			12.04.2018

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
 Reçu le 13/04/2018

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE I - ZONE UA	15
CHAPITRE II - ZONE UB	29
CHAPITRE III - ZONE UDPM	51
CHAPITRE IV - ZONE UE	61
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	66
CHAPITRE I - ZONE 1 NA	67
CHAPITRE II - ZONE NAA	69
CHAPITRE III - ZONE NB	78
CHAPITRE IV - ZONE NC	87
CHAPITRE V - ZONE ND	95
ANNEXES	102
ANNEXE 1 - DÉFINITION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS	103
ANNEXE 2 - LISTE DE PLANTATIONS	104
ANNEXE 3 - PLANS DE MASSE	113
ANNEXE 5 – CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES INTERURBAINES	120
ANNEXE 6 – PROTECTION DES SITES ARCHÉOLOGIQUES	148
ANNEXE 7 - RÈGLES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES SUBMERSIBLES. PRESCRIPTIONS RELEVANT DU CODE DE LA CONSTRUCTION (ARTICLE R126.1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION).	152
ANNEXE 8 - LISTE DES ARBRES REMARQUABLES	153
ANNEXE 9 - ARRÊTÉ DE CRÉATION Z.P.A.U.P	154
ANNEXE 10 - ARRÊTÉ APPROBATION PPR ILE DE RÉ	157
ANNEXE 11 - PÉRIMÈTRE DE DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, FONDS DE COMMERCE ET BAUX COMMERCIAUX	162
ANNEXE 12 – CARAVANING ET STATIONNEMENT	165
ANNEXE 13 - PALETTES DE COULEURS ET DES BARDAGES	167
ANNEXE 14 - FICHES DE RECOMMANDATIONS SUR LE TRAITEMENT DES FAÇADES, DES OUVERTURES, DES FERMETURES, DES TOITURES ET DES CLÔTURES (SOURCE CAUE 17)	168

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

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. Le Règlement National d'Urbanisme

Sont applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme : R111-2, R111-4, R111-20, R111-21 à 27, R111-31, R111-32 à 35, R111-36, R111-37 à 40, R111-41 à 46, R111-47 à 50, R111-51.

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.
- La loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement.

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

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 1NAc 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.

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

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, NCi et NCor notamment.

Elle inclut le secteur NCr constitué par les espaces remarquables visés aux articles L121-23 et suivants ainsi que le R121-35 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 L121-23 et suivants ainsi que le R121-5 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.

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

Article 4 Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3, 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 Permis valant division et lotissement

En référence des dispositions du R151-21, 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 édictées par le présent règlement ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais à celle de chaque terrain ou lot issu de la division.

Article 6 - Zones de nuisances sonores

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

- "Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.
- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 Mai 1996.
- Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 Janvier 1995."

Article 7 – Définitions

ALIGNEMENT

Limite entre espace public et espace privé. Par extension, il s'applique également aux limites sur voies privées.

ANNEXES

Sont définies comme des annexes pour l'application du présent règlement, les bâtiments détachés de la construction principale.

BAIES

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

Ouverture aussi haute que large ou plus large que haute, composée de grands vitrages avec ou sans volets et caractérisés par un linteau de grande portée et une très faible allège.



Illustration à titre d'exemple

BATIMENT

Produit d'une ou plusieurs opérations de constructions, d'un seul tenant, pérenne ou non, servant à mettre à couvert des hommes, des animaux, des plantes ou des objets.

BATIMENT PRINCIPAL

Le bâtiment majeur de la construction, abritant la fonction principale.

CONSTRUCTION NOUVELLE

Réalisation d'un aménagement de l'espace ou d'un bâtiment : maison d'habitation, entrepôts, clôtures, piscines, terrasses, garages, abris...

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

EQUIPEMENT COLLECTIF OU BATIMENT PUBLIC

Installation ou édifice nécessaire à une collectivité pour satisfaire ses besoins politiques, administratifs, religieux, économiques, éducatifs, sanitaires, commerciaux, sportifs....

FENETRE CHARENNAISE

Ouverture plus haute que large, formant un rectangle en hauteur, caractéristique de l'architecture ancienne, composé, d'un linteau d'une faible portée, d'une allège et de carreaux, sauf pour des fenêtres de petites dimensions. Ces fenêtres peuvent être transformées en porte-fenêtre. Ces portes fenêtrées sont des ouvertures plus hautes que larges sans allège.

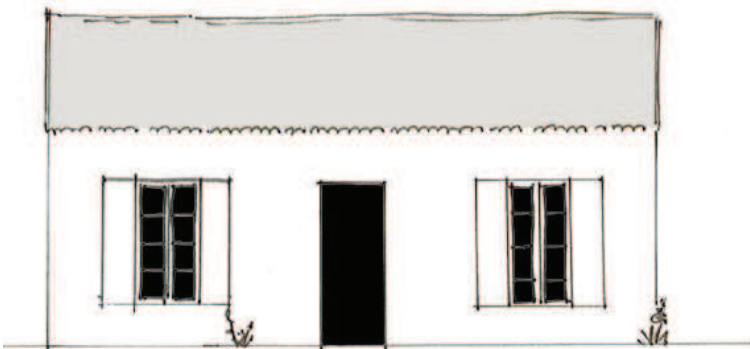


Illustration à titre d'exemple

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction jusqu'au sol naturel avant travaux.

IMMEUBLE COLLECTIF

Un immeuble collectif (d'habitation) est un bâtiment comportant au moins deux locaux à usage d'habitation destinés à être occupés à titre privatif, et superposés en tout ou partie.

OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain. Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement,
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

PERGOLA

Construction, sans couverture, servant à ombrager un jardin ou une terrasse.

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction:

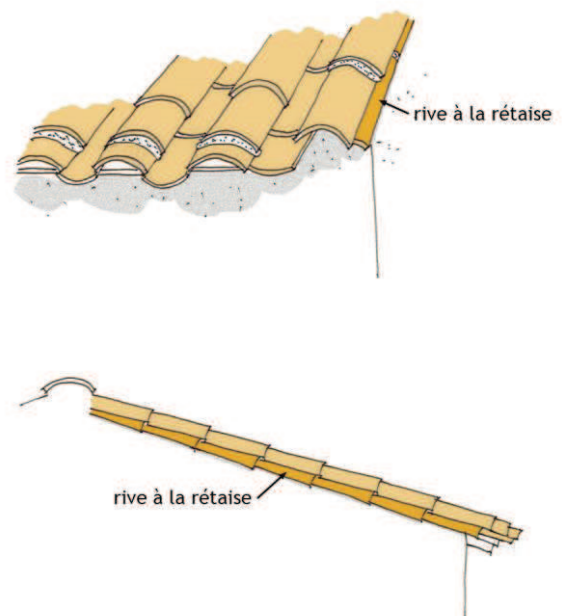
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SPR

Site Patrimonial Remarquable.

RIVES A LA RETAISE

Les rives, réalisées sans saillie sur les murs pignons, sont arrêtées par deux rangs superposés (doublis) mais très légèrement décalés de tuiles de couvert que l'enduit du mur pignon vient presque araser. Cette technique donne en pignon un très léger relief souligné par une ombre en dents de scie, car chaque tuile en forme de trapèze présente une partie large qui déborde un peu sur la partie étroite de la tuile qu'elle recouvre. Pour les rives biaisées ou irrégulières, on emploiera la solution d'un égout maçonné ou celle d'une rive droite cachant un chéneau en zinc sur lequel viennent mourir les rangs de tuiles (source : CAUE 17 – Guide d'architecture locale).

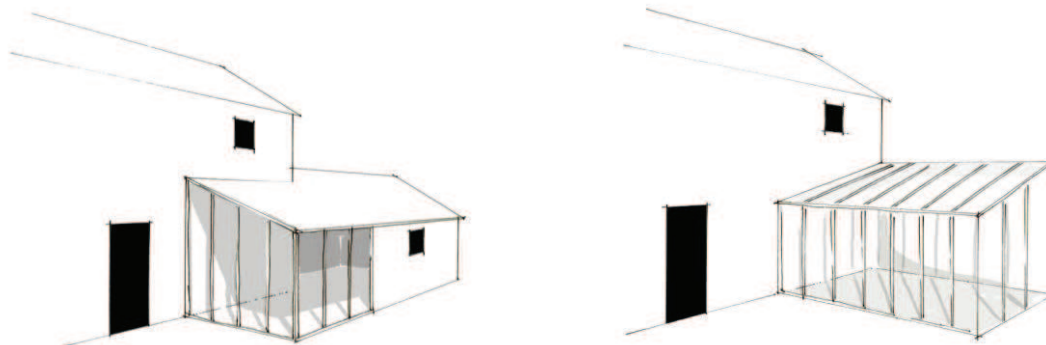


AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

VERANDAS ET JARDINS D'HIVER

Extension close d'un bâtiment d'habitation existant, principalement composée d'éléments vitrés.



Illustrations à titre d'exemple

VERRIERES

Grand vitrage du toit ou d'une partie de toit ou d'une façade d'un bâtiment.

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

CHAPITRE II - ZONE NAa

CARACTERE DE LA ZONE

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

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NAa 1 Occupations et utilisations du sol admises

1.1 - Sont admis:

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

Article NAa 2 Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NAa 3 Accès et voirie

- Accès
- a. Tout terrain enclavé est inconstructible.
 - b. Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.
 - c. L'accès exclusif à un terrain par une piste cyclable en site propre, l'emprise de la servitude de passage du littoral, une piste de défense contre l'incendie ou encore un sentier touristique est interdit.
 - d. L'accès carrossable à une voie départementale, RD 201 notamment, ou une voie communale pourra être refusé en cas de configuration non sécurisée et de desserte du terrain d'assiette de l'opération par une autre voie carrossable, praticable en toute saison.

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

- Voirie
- a. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent :
 - correspondre à la nature et l'importance de l'occupation ou l'utilisation du sol et à la fréquentation qu'elle engendrera
 - permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité
 - avoir une emprise minimum de voie de 4,50 m
 - b. Les voies automobiles en impasse sont interdites si elles desservent plus de six logements.

Article NAa 4 Desserte par les réseaux

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

Article NAa 5 Caractéristiques des terrains

Sans objet

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

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

Dans l'ensemble de la zone:

Le long de la RD 201 :

Les bâtiments 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 bâtiments doivent être implantés :

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

Piscines :

Les piscines seront implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement, calculée depuis le bord du bassin.

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.

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

Article NAa 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Sur les terrains non bâtis

1a : dans une bande de 20 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les bâtiments doivent être implantés 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 de la limite séparative, sauf si le bâtiment fait un angle compris entre 60° et 90° avec cette limite. Dans ce cas, des dispositions différentes pourront être adoptées sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux réseaux.

1b : au-delà de la bande de 20 m : en limite, le bâtiment sera implanté 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 indiqué i. Les parties non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative, sauf si le bâtiment fait un angle compris entre 60° et 90° avec cette limite. 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 : de plus lorsqu'un bâtiment est implanté 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 du bâtiment sur la limite séparative considérée, ne peut excéder 20 m.

Deux annexes au plus, d'une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage et d'une surface n'excédant pas ensemble 40 m² d'emprise au sol, peuvent être autorisées sur les limites séparatives.

Piscines (pour toute la zone) :

Les piscines seront implantées à 3 m minimum des limites séparatives, calculés depuis le bord du bassin.

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

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

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

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

Article NAa 8 Implantation des constructions sur une même propriété

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

Lorsqu'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). Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Article NAa 9 Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article NAa 10 Hauteur maximum des constructions

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

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

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

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

Article NAa 11 Aspect extérieur

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré, suivant les recommandations annexées au présent règlement (annexe 14), en particulier sur les points suivants :

1. Maçonnerie et façades

En ce qui concerne la maçonnerie,

- Pour les constructions nouvelles, les enduits plats devront être de couleur blanche. Les mouchetis tyroliens et autres enduits décoratifs sont interdits. Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse. Le choix des enduits de façades devra s'appuyer sur la fiche de recommandations annexée au présent règlement.

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

- Pour les extensions ou rénovations de constructions existantes en pierre apparente, la pierre naturelle sera traitée avec des joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre. Le repiquage pour mise à nu des pierres est interdit pour les constructions existantes. Le traitement des façades des annexes devra être homogène.
- Les bardages bois peuvent être autorisés de façon ponctuelle. Les couleurs des bardages bois pourront être choisies dans la palette « bardage bois » annexé au présent règlement (annexe 13).

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

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

2. Couvertures

Les toitures seront à un ou deux versants.

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

Un seul châssis de toit, non visible du domaine public et de dimension n'excédant pas 55 X 70 pourra être autorisé.

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 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. Cette règle s'applique seulement pour le faitage des parties de constructions donnant sur rue, qu'ils soient implantés à l'alignement ou suivant une règle de recul.

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 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.

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

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

Les lucarnes sont interdites.

Les souches de cheminées à créer devront être maçonnées, enduites et peintes dans des tons identiques au bâtiment.

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

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

3. Clôtures

Les clôtures sur voies seront réalisées :

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

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

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

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

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

4. Menuiseries extérieures

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

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

5. Murs de clos en pierre

La destruction en tout ou partie des murs en pierre dont la localisation justifie 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.

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

6. Éléments divers

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

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

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

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

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

La margelle des piscines sera au niveau du sol naturel.

Article NAa 12 Stationnement

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

Il est notamment exigé pour les habitations :

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

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

Article NAa 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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

Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales (voir annexe n° 2).

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de COS.

AR PREFECTURE

017-241700459-20180412-D201830-DE
Reçu le 13/04/2018