



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 GENERALES

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.

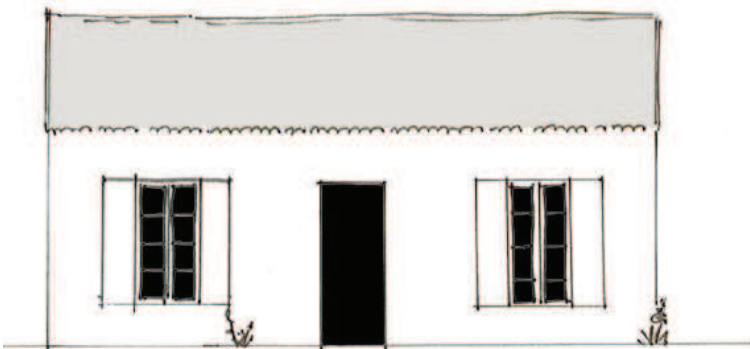


Illustration à titre d'exemple

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:

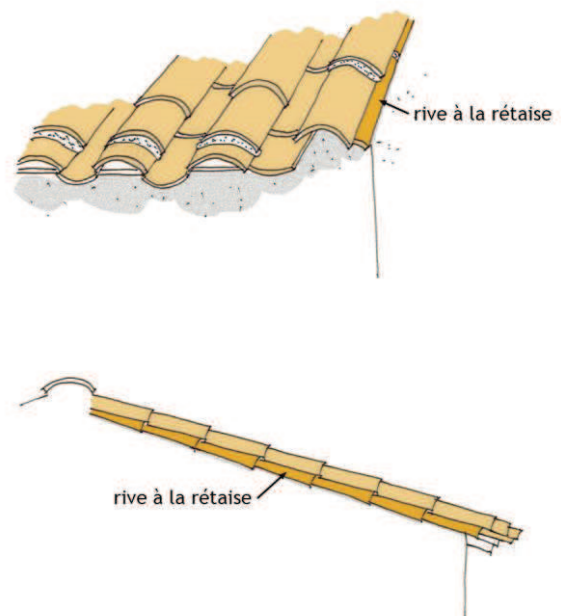
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de 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).

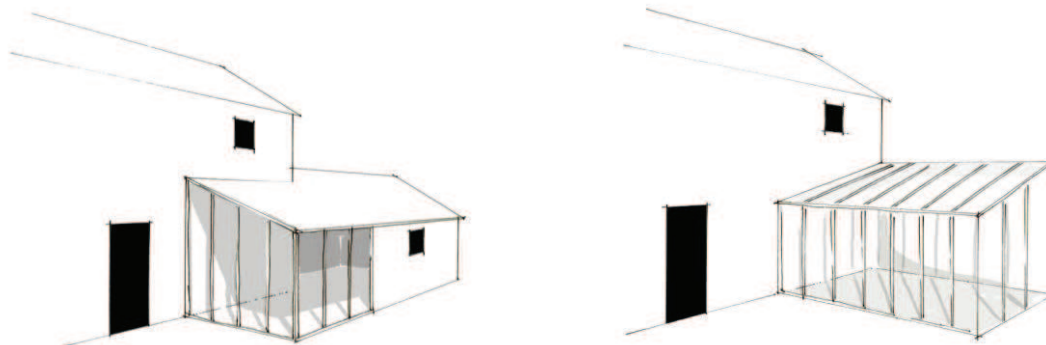


AR PREFECTURE

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 IV - ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de territoires protégés en raison de la valeur agricole des terres qu'ils circonscrivent, voire de leur histoire agricole pour ceux aujourd'hui en déprise et pour certains d'entre eux de la qualité des sites et paysages auxquels ils participent.

- Le secteur NCa est plus spécifiquement destiné à recevoir des équipements collectifs tels: une déchetterie intercommunale, le cimetière ou le traitement des eaux usées.
- Le secteur NCb est plus spécifiquement destiné à recevoir les constructions nouvelles nécessaires à l'activité agricole.
- Le secteur NCc est destiné à la réalisation de bassins de stockage d'eau liés à l'activité agricole.
- Le secteur NCbpm est plus spécifiquement destiné à recevoir les constructions nouvelles nécessaires à l'activité agricole, il est soumis à plan de masse, ce secteur pourra accueillir les ateliers municipaux, le plan masse est annexé au présent règlement.
- Le secteur NCd est plus spécifiquement destiné à recevoir les extensions des constructions à usage d'habitation et d'activités existantes attachées aux exploitations agricoles et ostréicoles existantes.
- Le secteur NCor est plus spécifiquement destiné à recevoir les installations nécessaires aux activités liées aux marais.
- Le secteur NCr est constitué par les espaces remarquables au sens des articles L121-23 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Le secteur NCi est concerné par un risque inondation.

Dans la zone NC, la démolition des constructions est subordonnée à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 1 Occupations et utilisations du sol admises

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles NC 3 à 14 ci-dessous.

AR PREFECTURE

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

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur NCr et NCor:

1. Les équipements d'infrastructure et techniques nécessaires à la satisfaction des besoins collectifs; tels que : 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) ainsi que ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne
2. La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés
3. les démolitions, sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteurs NCr, NCor, NCa, NCb, NCbpm et NCd:

1. L'extension mesurée dans la limite de 30 m² de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°1 du POS du 8 mars 2002 sans changement d'affectation.
2. La construction de piscines sur les terrains d'assiette des maisons existantes

Dans le secteur NCbpm :

Les bâtiments et installations liés aux exploitations agricoles et des ateliers municipaux sur une emprise maximale de 4 000 m².

Dans le secteur NCa:

1. Les installations nécessaires au traitement des eaux usées, pluviales et au tri ou au traitement des déchets.
2. Les cimetières.

Dans les secteurs NCb et NCbpm et NCc :

1. les constructions ou installations nouvelles nécessaires ou liées à l'activité agricole réalisées sous forme individuelle ou de lotissement sous réserve qu'elles s'intègrent à un schéma d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone pour le secteur NCb et sous réserve qu'elles respectent les dispositions du plan de masse pour le secteur NCbpm.,
2. la reconstruction dans le volume initial et à concurrence des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre,
3. les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole, notamment aux travaux d'hydraulique agricole qu'elle requiert,
4. les équipements publics d'infrastructure.
5. les équipements liés aux divers réseaux.
6. les ateliers municipaux

Dans le secteur NCd:

1. L'extension des constructions a usage d'habitation et d'activité, existantes attachées aux exploitations agricoles et ostréicoles existantes, rendue nécessaire par leur maintien ou leur développement,

AR PREFECTURE

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

Dans le secteur NCr :

Les dispositions de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Dans le secteur NCor

1. Les aménagements légers au sens des dispositions de l'article R121-5 du Code de l'urbanisme
2. Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités liées aux marais à l'exception de toute construction

Article NC 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article NC 1 sont interdites. Il est notamment précisé qu'en NCr les changements d'affectation sont interdits.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 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, 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 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.

Voirie :
Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité.

Article NC 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 en eau potable.

AR PREFECTURE

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur les terrains doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales, par un dispositif séparatif, dans le réseau collectif. Les eaux de pluies doivent être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

Eaux usées : Dans les secteurs desservis par réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. A défaut d'un tel réseau, les eaux usées seront obligatoirement traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à l'utilisation du sol envisagée et à sa nature géologique. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Électricité et téléphone : Sauf impossibilité technique, dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux de moyenne et de basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

Article NC 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dans toute la zone NC sauf en secteur NCbpm:

Les bâtiments et leurs extensions ne pourront être établis à une distance de l'alignement ou de la limite sur voies privées inférieure à la hauteur du bâtiment et se tiendront, sous réserve, de ne pas porter atteinte à la sécurité routière :

- RD 103 : à, au moins 7,50 m de l'axe de la voie, lequel est tenu pour être à la distance de 7,50 m de l'alignement ouest existant à la date d'approbation du présent document,
- RD 201 : à, au moins, 10 m de l'alignement,
- RD 201 E1 : à, au moins, 6 m de l'axe de la voie,
- V.C., chemins ruraux et voies privées en tenant lieu : à, au moins, 5 m de l'alignement ou de la limite sur voies privées.

Dans le secteur NCbpm

Les implantations de bâtiments seront conformes aux dispositions du plan de masse. En cas de manque d'information, les bâtiments et ouvrages se tiendront à au moins 5.00 m de l'alignement.

Ouvrages techniques d'intérêt public

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

AR PREFECTURE

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

Toutefois, les postes de transformation d'une surface supérieure à 20 m² restent soumis aux règles d'implantation sauf problème de visibilité ou de sécurité.

Article NC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toute la zone NC sauf dans le secteur NCbpm:

Les bâtiments et leurs extensions ne pourront être établis à une distance des limites séparatives inférieure à 3.00 m.

Dans le secteur NCbpm:

Les implantations de bâtiments seront conformes aux dispositions du plan de masse.

En cas de manque d'information, les bâtiments et ouvrages seront implantés soit en limite séparative soit à une distance minimale de 3 m.

Ouvrages techniques d'intérêt public

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

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

Article NC 8 Implantation des constructions sur une même propriété

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.

Article NC 9 Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée

Article NC 10 Hauteur maximum des constructions

1. Dans la zone NC sauf en secteur NCbpm.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,50 m, sauf nécessité technique imposée par l'exploitation agricole dûment rapportée ou complément à un bâtiment d'une hauteur déjà supérieure.

Les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

2. Dans le secteur NCbpm.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,75 m au faîtage sauf nécessité technique.

Les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

AR PREFECTURE

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

Article NC 11 Aspect extérieur

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 13), en particulier sur les points suivants :

1. Maçonnerie et façades

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés :

- pour les constructions nouvelles, les enduits plats : les finissages d'enduits seront talochés, brossés, de façon à présenter une finition lisse,
- pour les extensions ou rénovations de constructions existantes en pierre apparente et pour les annexes, la pierre naturelle, 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

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

Les couleurs seront choisies dans la palette annexée au présent règlement (annexe 13). La tonalité des façades doit varier entre le blanc légèrement ocré, le gris sable ou le blanc cassé.

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

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 ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

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.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creusées de type « tige de botte » de différents tons mélangés, posées éventuellement « en chapeau » sur les plaques ondulées, les éléments d'éclairage naturel nécessaires dans le plan de la toiture.

Le faîte principal des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

La pente des toitures doit être voisine de 28 %.

L'habillage des rives par caisson est prohibé.

AR PREFECTURE

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

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

3. Clôtures :

Les clôtures seront constituées de poteaux bois, et 3 fils doublés, le cas échéant, d'une haie composée d'essences locales. Leur hauteur ne dépassera pas 1.50m.
Dans le secteur NCbpm, les clôtures en pierre ou en maçonnerie sont autorisées.

Les portails, portillons et piliers seront de hauteur identique à la clôture et réalisés à lames verticales.

4. Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures comprennent les ouvertures (portes vitrées, fenêtres) et les fermetures (portes, portails, volets). Les fermetures seront peintes selon la palette de l'île de Ré.

Les fermetures (portes, fenêtres) seront de teinte claire, blanc, blanc cassé ou gris pâle.

Les portails et portes d'entrée seront en bois peint.

5. Murs de clos en pierre :

La destruction en tout ou partie des murs est interdite, sauf reconstruction à l'identique sur le nouvel alignement ou encore création d'accès au terrain d'assiette de l'opération, dans la limite de 1 au plus sur chacune des voies encadrant le clos.

6. Eléments divers :

Sauf dans les secteurs placés sous 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%.

Article NC 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules nécessité par l'occupation du sol doit être assuré par des dispositifs propres en dehors des voies publiques.

AR PREFECTURE

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

Article NC 13 Espaces libres et plantations

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

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 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