



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.

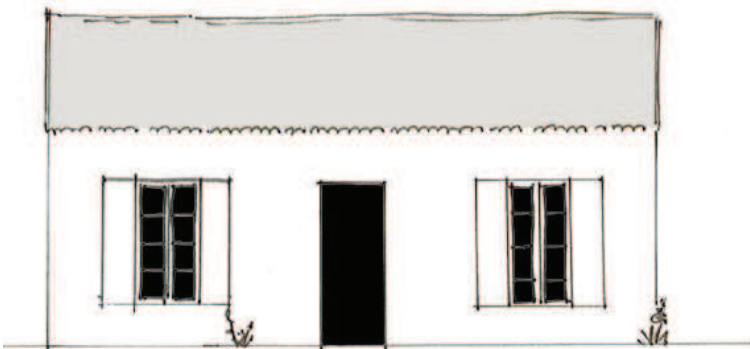


Illustration à titre d'exemple

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:

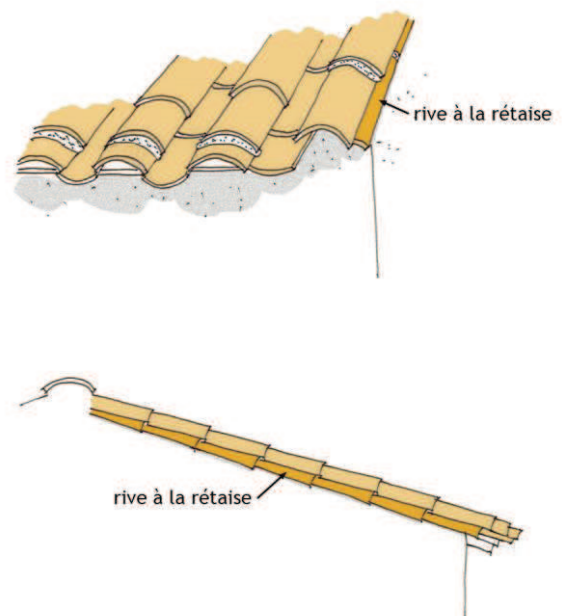
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de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

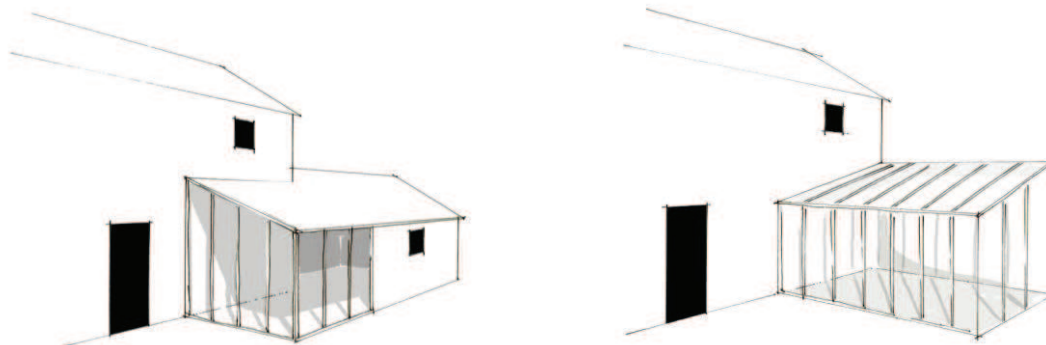


AR PREFECTURE

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 II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

AR PREFECTURE

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

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend les sous-secteurs:

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

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol admises

1.1 Pour l'ensemble de la zone.

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.

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

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

Sont admis sous condition :

1. L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions à usage agricole existantes, si ceux-ci ont pour objet ou pour effet de supprimer ou réduire les nuisances qu'ils occasionnent au voisinage et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

AR PREFECTURE

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

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

1.3 - En secteur UAc sont admis:

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

AR PREFECTURE

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

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

1.4 Dans les secteurs UAs2 et UAis2 sont autorisées sous conditions

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

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

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol interdites

2.1 – Dans la zone UA sont interdits :

1. Les constructions à usage de commerce d'une surface de vente supérieure à 600 m².
2. Les constructions à usage agricole ou artisanal ne répondant pas aux conditions de l'article UA 1.
3. Les carrières.
4. L'aménagement des terrains pour l'accueil des caravanes et l'établissement d'habitations légères de loisirs.
5. Les garages collectifs de caravanes en dehors des bâtiments et remises.
6. Le stationnement de caravanes pratiqué isolément en dehors des terrains aménagés, sauf dans le cas prévu à l'article R111-50-2 du Code de l'Urbanisme.
7. Les terrains aménagés de camping-caravanage.
8. Les dépôts de véhicules, de matériel et matériaux, organisés ou improvisés non annexés à un bâtiment d'activité.
9. Les parcs d'attraction.
10. L'établissement d'installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA 1.

AR PREFECTURE

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

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

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

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 Accès et voirie

- Accès
- a. Tout terrain enclavé est inconstructible.
 - b. Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes.
 - c. L'accès carrossable à une voie départementale, RD 201 notamment, ou une voie communale pourra être refusé en cas de configuration non sécurisée et de desserte du terrain d'assiette de l'opération par une autre voie carrossable, praticable en toute saison.
- Voirie
- a. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent - correspondre à la nature et l'importance de l'occupation ou l'utilisation du sol et à la fréquentation qu'elle engendrera.
 - b. Sauf dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu (implantation des constructions à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre), la largeur des voies ne pourra être inférieure à 3 m.
 - c. La création de voies automobiles en impasse pour la desserte de plus de six logements est interdite.

AR PREFECTURE

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

Article UA 4 Desserte par les réseaux

Eau potable	Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.
Eaux pluviales	Les opérations et les aménagements réalisés sur les terrains doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales, par un dispositif séparatif, dans le réseau collectif. Les eaux de pluies doivent être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.
Eaux usées	Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, par un dispositif séparatif. En l'absence conjoncturelle de réseau, l'assainissement autonome sur le terrain est possible au moyen d'un dispositif : <ul style="list-style-type: none">o adapté à l'occupation du sol envisagée et à la nature de ce dernier,o 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 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 UA 5 Caractéristiques des terrains

Tout terrain doit présenter une superficie minimale de 200 m² par logement pour être constructible.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs sociaux, aux commerces, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

AR PREFECTURE

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

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

Les implantations sont définies au regard des conditions générales présentes :

Les bâtiments seront dans tous les cas et pour tous leurs niveaux, disposés de manière à assurer la continuité du front de rue.

Les bâtiments seront implantés d'une limite latérale à l'autre : cette disposition sera exigée pour les terrains d'une largeur sur rue jusqu'à 10 m, au-delà l'implantation se fera au moins sur une limite latérale, la continuité du front de rue étant assurée par un mur plein de clôture.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas de présence d'un mur en pierre, de murs à créer imposés par le SPR, d'un élément bâti ou d'un arbre remarquable dont la localisation justifie le maintien, dans le cas d'extension de bâtiments existants, dans le cas des maisons à courettes répertoriées au titre du patrimoine (voir plan patrimoine annexé au plan de zonage pour les murs à préserver).

Dans ces conditions, les bâtiments seront :

- soit implantés 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 implantés 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 du bâtiment à l'alignement.

A titre exceptionnel, pour les terrains situés dans des ambiances où le bâti est dominant, le bâtiment 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 bâtiments sur les murs en pierre, sera autorisé seulement pour des parcelles d'une largeur supérieure ou égale à 10 m sur voie.

- soit implantés à la distance d'origine pour les maisons à courettes, toute intervention sur ce patrimoine étant réglementé par le SPR.

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 au bâtiment principal 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, calculés depuis le bord du bassin.

AR PREFECTURE

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

RD 201 :

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

Ouvrages techniques d'intérêt public :

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

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

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu (implantation des constructions à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre), les ouvrages ou bâtiments seront implantés d'une limite latérale à l'autre.

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

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

Dans tous les autres cas, les bâtiments doivent être implantés au minimum sur une des limites séparative. La partie non contiguë à ces limites devra respecter une distance minimum de 3 m de la limite séparative, sauf si le bâtiment fait un angle compris entre 60° et 90° avec cette limite.

Les annexes seront seulement autorisées sur les limites séparatives et sous conditions :

- de créer deux unités maximum,
- d'une emprise au sol maximale de 40 m² cumulés,
- d'une hauteur maximale de 3.50 m au faitage.

Piscines :

Les piscines doivent être distantes de 3 m minimum des limites séparative, calculés depuis le bord du bassin.

Ouvrages techniques d'intérêt public :

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

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

AR PREFECTURE

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

Article UA 8 Implantation des constructions sur une même propriété

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

Article UA 9 Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UA 10 Hauteur maximum des constructions

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

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

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

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

Les constructions ne pourront être d'une hauteur supérieure à 4,50 m au faîtage et 3 m à l'égout.

En cas d'adossement à une construction mitoyenne existante, la hauteur autorisée pourra être alignée sur la hauteur de cette construction voisine.

3 - Cas des murs en pierre à préserver

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

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

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

5 - Niveau du terrain

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

AR PREFECTURE

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

Article UA 11 Aspect extérieur

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

Les 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. Des façades en pierre naturelle (moellon à joint sec) pourront être autorisées de façon ponctuelle :
 - o sur les parties annexes des habitations (garages, annexes...),
 - o sur les parties surélevées des murs en pierre, en cas d'adossement des constructions ou sur des bâtiments de typologie agricole repérés sur le plan patrimonial du SPR.
- Pour les extensions et rénovations, de constructions existantes en pierre apparente, la pierre naturelle devra être employée, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre. Le repiquage pour mise à nu des pierres est interdit pour les constructions existantes. Le traitement des façades des annexes devra être homogène.
- Les bardages bois peuvent être autorisés sur les façades non visibles du domaine public et des voies privées, uniquement sur deux façades maximum de la construction.

Le bardage bois sera réalisé en planches larges posées verticalement avec couvre-joints. Ils devront soit être laissés naturels, soit être peints selon les teintes présentées dans la palette couleur « bardages bois » annexée au présent règlement.

Ces restrictions ne s'appliquent pas aux façades ouvertes des bâtiments de typologie agricole.

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.

AR PREFECTURE

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

2. Couvertures

Les toitures seront à un ou deux versants.

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

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

Le faitage 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 %.

Les verrières en toiture sont autorisées à condition :

- d'être de type atelier de couleur grise foncée et de forme rectangulaire,
- qu'elles soient encastrées dans la toiture,
- qu'elles soient non visibles de l'espace public,
- qu'elles soient de petites dimensions (4m² maximum),
- et qu'elles soient limitées à une seule ouverture par unité foncière.

De plus, un seul châssis de toit pourra être autorisé à condition qu'il soit :

- non visible du domaine public,
- d'une dimension n'excédant pas « 55x70 »,
- encastré dans la toiture.

Les volets roulants, sur les ouvertures en toiture, seront intégrés à la couverture et le coffre ne devra pas être en saillie.

Les lucarnes sont interdites.

Les gouttières seront demi-rondes.

Les dalles nantaises sont autorisées uniquement en limite séparative.

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

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

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

AR PREFECTURE

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

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

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

- Soit par un grillage
- Soit par une haie végétale
- Soit par un mur de pierre
- Soit par un mur maçonné d'une épaisseur minimum de 20 cm.

Les clôtures doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'île de Ré, sans tuile, sans bandeau. Les têtes de murs en maçonnerie seront arrondies. La construction des murs de clôtures en redents est interdite. Leur hauteur sera de 2,00 m maximum sur voie, et comprise entre 1,50 m et 2,00 m sur les limites séparatives.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées lorsque la clôture nouvelle jouxte un portail existant qu'il convient de conserver et que l'harmonisation des élévations s'impose pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Les portails, portillons seront réalisés à lames verticales.

4. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures traditionnelles (de type fenêtres, portes fenêtres, ...) seront de couleur blanche ou grise pâle.

Les grandes ouvertures de type baies vitrées ou baies ateliers seront de couleur blanche, grise pâle ou grise foncée.

Les ouvertures visibles du domaine public et des voies privées auront une proportion rectangulaire verticale au moins une fois et demie plus haute que large. Leurs vantaux présenteront 3 à 4 carreaux (sauf pour les petits châssis jusqu'à 60 cm de 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 profondeur de tableau ne dépassera pas 0,25 m.

Les portes à panneaux seront acceptées pour les constructions à un étage.

AR PREFECTURE

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

A l'exception des volets roulants, les fermetures (de type portes, portes de garage, portillons, volets, ...) seront en bois peint selon les coloris définis dans la palette annexée à ce règlement. Ces éléments de fermetures présenteront des lames verticales jointives.

Les volets roulants seront de la même couleur que les menuiseries extérieures. Ils seront admis uniquement s'ils sont non visibles du domaine public et des voies privées. Ils devront être intégrés à la maçonnerie.

5. Façades commerciales

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

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

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

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

6. Murs de clos en pierre

La destruction en tout ou partie des murs en pierre dont 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, sous réserve de respecter les dispositions du SPR.



7. Eléments divers

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

Sauf dans les secteurs placés sous les indices « i », « s », dans une zone possédant un risque de submersion ou dans une bande de 10 m par rapport à la voie pour les constructions implantées à l'alignement, les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0.30 m au-dessus du sol naturel sont interdits, de même que les apports de terre de plus de 0.30m d'épaisseur.

Ces différentes surélévations ne devront pas entraver l'aspect extérieur du bâtiment (hauteurs de portes et des linteaux), visible depuis le domaine public ou les voies privées, et l'architecture devra être en harmonie avec les bâtiments environnants.

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

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.

La mise en place de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques, dans le plan de façades ou en toiture, est autorisée à condition:

- qu'ils soient non visibles depuis le domaine public et les voies privées,
- qu'ils soient conçus comme un seul élément global :
 - intégré dans le plan de la toiture, sans saillies ni reliefs particuliers,
 - implanté au faitage pour conserver à la toiture son unité,
 - respectant l'axe des ouvertures en façades.

Article UA 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des opérations projetées.

Il sera assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, à raison de 15 m² hors accès.

Il est notamment exigé :

- pour les habitations :
 - 1 place par logement si la surface de plancher est inférieure à 71 m²,
 - 2 places par logement si la surface de plancher est comprise entre 71 et 150 m²,
 - 3 places par logement si la surface de plancher est supérieure à 150 m²,
 - dans les opérations de plus de 6 logements, il est exigé 1 place supplémentaire par logement, aménagée sur les espaces communs. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les opérations de logements sociaux.

AR PREFECTURE

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

- 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 surface de plancher.
- pour les hôtels et restaurants : 1 place pour 1 chambre et 1 place par 20 m² de salle de restaurant
- pour les constructions à usage d'activité : 1 place par 40 m² de surface de plancher.
- pour les établissements d'enseignement : par classe : 1.5 place automobile et 5 places pour les 2 roues.

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

Article UA 13 Espaces libres et plantations

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

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

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

AR PREFECTURE

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