



# **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

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>14</b>
CHAPITRE I - ZONE UA	15
CHAPITRE II - ZONE UB	29
CHAPITRE III - ZONE UDPM	51
CHAPITRE IV - ZONE UE	61
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>66</b>
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
<b>ANNEXES</b>	<b>102</b>
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.

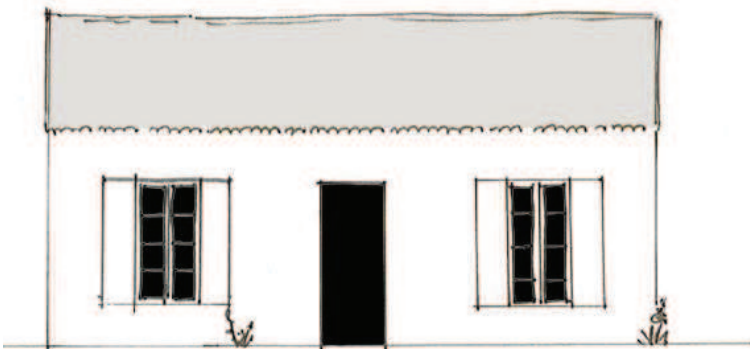


Illustration à titre d'exemple

## 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:

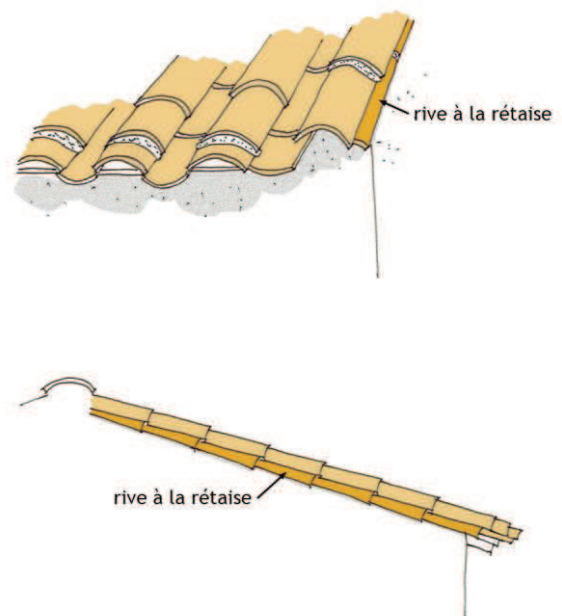
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de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

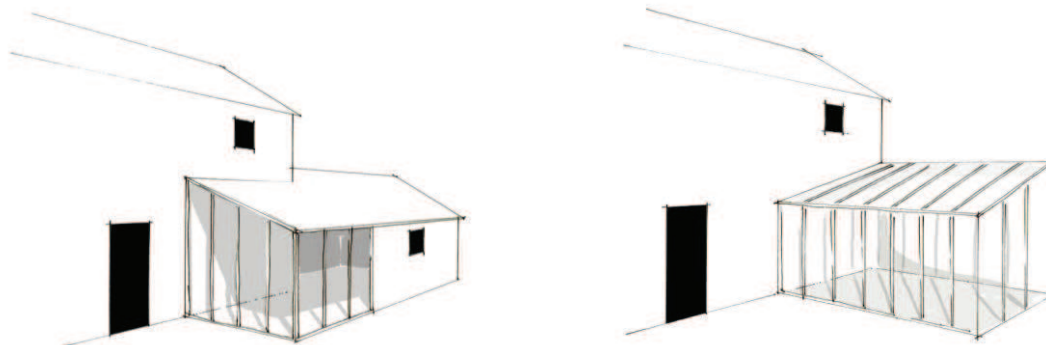


AR PREFECTURE

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

## CHAPITRE II - ZONE UB

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

Elle comprend :

- un secteur UBa où la hauteur des constructions autorisées peut être plus importante
  - un sous-secteur UBas2 soumis aux règles spécifiques des zones soumises au risque de submersion S2
  - un sous-secteur UBais2 soumis aux règles spécifiques des zones soumises au risque de submersion S2 et au risque d'inondations
- un secteur UBb destiné aux équipements publics et d'intérêt collectif
- un secteur UBc destiné aux activités de commerces et de services
- un secteur UBe occupé en l'état par des camping-caravaning
  - un sous-secteur UBes1 soumis aux règles identiques au secteur UBe mais soumis aux règles spécifiques des zones soumises au risque de submersion S1
  - un sous-secteur UBes2 soumis aux règles identiques au secteur UBe mais soumis aux règles spécifiques des zones soumises au risque de submersion S2
- un secteur UBg destiné à l'extension du groupe scolaire et aux constructions liées à la petite enfance
- trois secteurs UBi, UBis1 et UBis2 soumis au risque d'inondation i (par remontée de nappe) et de submersion s
- trois secteurs UBpm soumis au respect des dispositions d'un plan de masse annexé au présent règlement : L'Abbaye – Derrière l'Abbaye – La Barbinière
- deux secteurs occupés par un village de vacances : UBtis1 et UBtis2
- un secteur UBtpm occupé par des structures d'hébergement touristique qui fait l'objet d'un plan masse annexé au présent règlement (Les Grenettes)
- un secteur UBs1 couvrant des secteurs soumis au risque de rupture de digue ou de cordon dunaire mince et des secteurs d'érosion atteints par le recul du trait de côte à 100 ans.
- un secteur UBs2 couvrant des secteurs exposés à un risque moyen de submersion. Ce sont des zones urbaines submersibles qui seraient atteintes par une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre.

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UB 1 Occupations et utilisations du sol admises**

##### 1.1 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 ;

AR PREFECTURE

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

- 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 - Dans l'ensemble de la zone sauf en secteurs UBas2, UBais2, UBc, UBe et sous-secteurs UBes1 et UBes2, UBtis1, UBtis2, UBtpm, UBs1, UBs2, UBis1 et UBis2 :

Sont admises les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UB2.

Sont admis sous condition :

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

1. Les constructions à usage de commerce d'une surface de vente inférieure à 600 m<sup>2</sup>.
2. Les constructions à usage de service.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux activités autorisées dans le secteur (ex : droguerie, laverie...)

AR PREFECTURE

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

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, permettre d'éviter les dangers éventuels et qu'elles ne procurent pas de nuisances au voisinage notamment en ce qui concerne le bruit.

4. Les équipements liés aux divers réseaux.

5. Les logements de fonction liés aux activités commerciales.

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

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

- les constructions techniques, sanitaires, commerciales et de gestion administrative nécessaires à l'exploitation
- les logements de fonction à raison de 1 par terrain de camping ou caravanage exploité et dans la limite d'une surface de plancher maximale de 80 m<sup>2</sup>
- les éventuelles modifications ou extensions de périmètre sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'accueil initiale autorisée
- l'installation de résidences mobiles dans la limite de 50 % des emplacements.

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

1. Les villages de vacances.

2. Les commerces, notamment l'alimentation et les équipements de sport et loisir et de service liés à l'exploitation (piscine, aire de jeux, etc...).

3. Les constructions techniques, sanitaires et de gestion administrative nécessaires à l'exploitation.

4. Les logements de fonction nécessaires à l'exploitation des constructions, installations et aménagements ci-dessus.

5. Les équipements liés aux divers réseaux.

6. Les aires de jeux ouvertes au public.

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

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

2. Les hôtels et résidences meublées de tourisme.

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

AR PREFECTURE

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

- les commerces, notamment l'alimentation et les équipements de sport et loisir liés à l'exploitation du centre de vacances
- l'implantation de résidences mobiles dans la limite de 50 % des emplacements
- les constructions techniques, sanitaires et de gestion administrative nécessaires à l'exploitation
- les logements de fonction nécessaires à l'exploitation des constructions, installations et aménagements ci-dessus dans la limite d'une surface de plancher maximale de 80 m<sup>2</sup> par logement
- les éventuelles modifications de périmètre sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil initiale.

4. Les équipements publics d'infrastructure.

5. Les équipements liés aux divers réseaux.

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

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

Il comprend :

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

1.7.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- ne pas entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques,
- ne pas créer de sous-sol,
- pour les extensions de constructions existantes édifiées en dessous de la cote de référence donnée par le plan de zonage du PPR, ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement à la date de mise en application immédiate du PPR.
- Un relevé topographique du terrain, rattaché au nivellement général de la France (NGF 69), devra être effectué pour mesurer l'impact du risque sur la construction.

1.7.2 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS :

- les locaux techniques, sanitaires (vestiaires, douches et toilettes, ...) ou de loisirs, indispensables aux activités de plein air, sans occupation humaine permanente,

AR PREFECTURE

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



- les constructions et installations portuaires, ainsi que les locaux nécessaires à l'activité du port,
- les constructions et installations (classées ou non) nécessaires aux activités liées à la mer (bâtiments conchylicoles, salicoles et piscicoles, écoles de voiles, ...) et leur extension, à l'exclusion de tous les bâtiments à usage de logement,
- les constructions et installations (classées ou non) nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, notamment à usage agricole, en l'absence de solutions alternatives (absence sur le territoire de l'exploitant de terrain adapté, moins exposé au risque), et leur extension, à l'exclusion de tous les bâtiments à usage de logement,
- les extensions de surfaces habitables, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, demandées pour une construction n'ayant pas déjà bénéficié d'un agrandissement,
- la surélévation des constructions existantes à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation notable de la population exposée par création de logement supplémentaire,
- les garages et annexes techniques d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>,
- les piscines ayant une protection d'accès (clôture, balisage),
- l'extension des bâtiments à usage d'activités dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les travaux nécessaires à la mise en conformité des installations classées visés par la loi 76-663,
- les équipements d'intérêt général rendus nécessaires par la configuration des lieux, et justifiant d'une protection vis-à-vis des risques de pollution ; les effluents et les déchets étant mis hors d'atteinte de la submersion définie par la cote de référence du PPR (station d'épuration, lagunage, bassin d'orage...),
- les installations légères démontables,
- les édicules publics,

#### 1.7.3 LES TRAVAUX D'ENTRETIEN :

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

#### 1.7.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION ET CHANGEMENTS D'AFFECTATION :

Autorisés :

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

AR PREFECTURE

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

#### 1.7.5 LES RÉPARATIONS OU RECONSTRUCTIONS DE BÂTIMENTS SINISTRÉS

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

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

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

#### 1.7.6 LES INFRASTRUCTURES ET OUVRAGES TECHNIQUES

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

#### 1.7.7 LES CLÔTURES

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

#### 1.7.8 LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Autorisés uniquement s'ils ne rentrent pas dans le champ d'application des articles R421-23 f et R 421-19k, ou :

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

#### 1.7.9 UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Caractère du secteur référencé en zone bleu foncé sur la carte du risque Submersion S2  
Les secteurs référencés en zone bleu foncé sur la carte du risque submersion sont une zone moins exposée au risque inondation. Elle comprend les zones urbaines submersibles atteintes par une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre donnée par l'aléa de référence.

AR PREFECTURE

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

#### 1.8.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles dont le plancher bas serait édifié en dessous de la cote de référence donnée par le plan de zonage du PPR, à l'exception des garages, annexes techniques, bâtiments agricoles ou horticoles,
- les extensions habitables d'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> dont le plancher bas serait édifié en dessous de la cote de référence donnée par le plan de zonage du PPR,
- les bâtiments destinés à l'hébergement collectif de personnes à mobilité réduite : clinique, hôpital, maison de retraite, centre d'accueil de personnes dépendantes, ...,
- les clôtures imperméables,
- l'ouverture de terrains aménagés pour la pratique du camping et du caravanage,
- les piscines sans protection d'accès (clôture, balisage, ...),
- les sous-sols,
- la reconstruction après sinistre dû à la submersion marine, à l'exception des bâtiments nécessaires aux activités salicoles, conchylicoles et piscicoles nécessitant la proximité immédiate de l'eau,
- les installations classées.

#### 1.8.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

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

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

1.10 Dans le secteur UBb, seules sont autorisées les constructions, les installations d'équipements publics et d'intérêt collectif. Pour le Pôle Emploi (rue du Paradis) il est autorisé une emprise bâtie maximale, existante à l'approbation de la modification n°6, de 295 m<sup>2</sup>.

AR PREFECTURE

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

## **Article UB 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

2.1 Dans la zone UB sauf en secteurs UBas2, UBais2, UBc, UBe et sous-secteurs UBes1 et UBes2, UBtis1, UBtis2, UBtpm, UBs1, UBs2, UBis1 et UBis2 sont interdits :

1. Les constructions à usage de commerce d'une surface de vente supérieure à 600 m<sup>2</sup>.
2. Les constructions à usage agricole ou artisanal ne répondant pas aux conditions de l'article UB 1.
3. Les carrières.
4. L'aménagement des terrains pour l'accueil des caravanes et l'établissement d'habitations légères de loisirs.
5. Les garages collectifs de caravanes en dehors des bâtiments et remises.
6. Le stationnement de caravanes pratiqué isolément en dehors des terrains aménagés, sauf dans le cas prévu à l'article R 111.50.2 du Code de l'Urbanisme.
7. Les terrains aménagés de camping et de caravanage.
8. Les dépôts de véhicules, de matériel et matériaux, organisés ou improvisés, non annexés à un bâtiment d'activité.
9. L'établissement d'installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB 1.

2.2 - Dans les secteurs UBc, UBe et sous-secteur UBes1, UBtis1, UBtpm, UBs1 et UBis1 :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UB 1 sont interdites et, notamment en UBs1, UBis1 et UBtis1 les aménagements et constructions ayant pour effet la création de nouveaux logements.

2.3 - Dans les secteurs UBas2, UBais2, UBs2 et sous-secteurs UBes2 et UBtis2 et UBis2 sont aussi interdits :

- les constructions nouvelles dont le plancher bas serait édifié en dessous de la cote de référence indiquée sur le plan de risque submersion annexé au rapport de présentation, à l'exception des garages et annexes techniques, bâtiments agricoles ou horticoles,
- les extensions habitables d'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> dont le plancher bas serait édifié en dessous de la cote de référence indiquée sur le plan de risque submersion annexé au rapport de présentation,
- les bâtiments destinés à l'hébergement collectif de personnes à mobilité réduite : clinique, hôpital, maison de retraite, centre d'accueil de personnes dépendantes, ...,
- les clôtures imperméables,

AR PREFECTURE

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

- les nouveaux parcs de stationnement dont la surface est imperméable,
- l'ouverture de terrains aménagés pour la pratique du camping et du caravanage,
- les piscines sans protection d'accès (clôture, balisage...),
- les sous-sols,
- la reconstruction après sinistre dû à la submersion marine, à l'exception des bâtiments nécessaires aux activités salicoles, conchylicoles et piscicoles nécessitant la proximité immédiate de l'eau,
- les installations classées.

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

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

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 Accès et voirie**

- Accès
- 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.
- Voirie
- a Les voies publiques ou privées nouvelles à créer, 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.
  - c Les accès privatifs doivent avoir une emprise minimum de 3 m.

### **Article UB 4 Desserte par les réseaux**

Eau potable Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.

AR PREFECTURE

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

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"><li>- adapté à l'occupation du sol envisagée et à la nature de ce dernier</li><li>- susceptible d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement.</li></ul> 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 UB 5    Caractéristiques des terrains**

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

Pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie de 400 m<sup>2</sup> minimum par logement à l'exception :

- Des entités foncières existantes et déjà bâties à la date d'approbation du Plan d'Occupation des Sols du 8 Mars 2000, pour lesquelles aucune surface minimum n'est requise mais sur lesquelles il ne sera pas autorisé la création de nouveau logement si la surface de l'entité foncière est inférieure à 300 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, les changements de destination sont possibles.
- Des entités foncières non bâties existantes avant la date d'approbation du Plan d'Occupation des Sols du 8 Mars 2000, dont la surface est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, mais au moins égale à 300 m<sup>2</sup> et sur lesquelles il ne sera admis qu'un seul logement.

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

- 600 m<sup>2</sup> par logement pour des opérations de 3 logements
- 700 m<sup>2</sup> par logement pour des opérations de 4 logements et plus.

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

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

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

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

AR PREFECTURE

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

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

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

### Piscines (pour toute la zone) :

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.

- Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur et sous-secteurs UBb, UBe, UBq, UBti, UBpm et UBtpm
  - Le long de la RD 201, les bâtiments 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 parcelles en drapeau déjà existantes, le portail pourra être implanté à 5 mètres.
    - ❖ Pour les parcelles en limite de voie publique sur plusieurs voies, le présent article s'impose sur la seule façade d'accès à la construction principale ou sur une seule façade. Pour les autres façades les règles applicables seront les règles de l'article 7.
    - ❖ Pour les terrains d'une largeur de façade sur voie supérieure ou égale à 5 m : Un bâtiment principal doit être implanté 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 5 m, sauf pour les annexes, doivent être réalisées 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.

AR PREFECTURE

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'un terrain d'assiette encadré par des bâtiments implantés en retrait de l'alignement,
- Dans le cas d'extension des bâtiments existants,
- Sur des terrains déjà bâtis.

Dans ces cas, les bâtiments seront implantés :

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

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

Les 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.

❖ Dans le cas de présence de murs en pierre dont la localisation justifie le maintien, 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 de la construction 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.

○ Dans les secteurs et sous-secteurs UBe, UBti :

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

AR PREFECTURE

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



o Dans les secteurs UBpm et UBtpm :

L'implantation des bâtiments doit être conforme au plan de masse annexé au POS. En cas de manque d'information, les bâtiments et ouvrages se tiendront soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 m de cet alignement.

o Dans les secteurs UBb et UBg,

Les bâtiments seront implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou à 2 mètres minimum.

## **Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Bâtiments publics

Dans l'ensemble de la zone, les bâtiments seront implantés :

- soit totalement en limite séparative,
- soit totalement en retrait de 3 mètres minimum,
- soit partiellement en limite séparative. Dans ce cas, les parties non-contiguës aux limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3m.

### 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 à cette limite.

Toutefois, les postes de transformation d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> restent soumis aux règles d'implantation et doivent être implantés à 1 m minimum du fond de parcelle.

o Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur et sous-secteurs UBb, UBe, UBg, UBfi, UBpm et UBtpm :

1. Sur les terrains non bâtis

**1a :** dans une bande de 20 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les 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, sauf si le bâtiment fait un angle compris entre 60° et 90° avec cette limite.

**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 du bâtiment est implanté au-delà de la bande des 20 m, il sera implanté sur au moins une limite séparative.

AR PREFECTURE

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

**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.

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.

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

Les bâtiments seront implantés en limite séparative ou à 3 m minimum sans que la longueur d'implantation sur la limite séparative ne dépasse 20 m et que la hauteur des bâtiments à l'aplomb de la limite et au-delà d'une bande de 20 m de l'alignement ne dépasse 3,50 m. Les parties non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m, si le bâtiment fait un angle compris entre 60° et 90° avec cette limite.

**3. Cas des annexes :**

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

- de créer deux unités maximum,
- d'être non habitables,
- d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> cumulés.
- d'une hauteur maximale de 3.50 m au faitage.

Les parties non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative, si le bâtiment fait un angle compris entre 60° et 90° avec cette limite.

o Dans les secteurs et sous-secteurs UBe, UBti :

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

o Dans les secteurs UBpm et UBtpm :

L'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives sera conforme aux dispositions au plan masse de la zone. En cas de manque d'information, des bâtiments seront implantés en limites séparatives ou à 3 m minimum.

Des dispositions différentes pourront être imposées pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...).

o Dans les secteurs UBB et UBg :

Les bâtiments seront implantés en limite séparative ou à 3 mètres minimum des limites séparatives.

AR PREFECTURE

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

### **Article UB 8 Implantation des constructions sur une même propriété**

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

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

### **Article UB 9 Emprise au sol**

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

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 0,55 :

- Sauf dans le cas de réhabilitation du bâti existant avec ou sans changement de destination,
- Sauf pour les opérations de logements locatifs sociaux,
- Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs dans les secteurs UBb et UBg.

Dans les secteurs UBti et sous-secteurs et UBtpm :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

### **Article UB 10 Hauteur maximum des constructions**

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

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

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

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

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

10.2 - Dans le secteur UBa et sous-secteurs :

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

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

Dans tous les autres cas :

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

AR PREFECTURE

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

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

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

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

10.4 - Dans le secteur UBc et sous-secteurs :

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

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

10.5 - Dans le secteur UBtpm :

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

10.6 - Dans le secteur UBc

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

10.7 - Niveau du terrain

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

10.8 - Secteurs UBpm La Barbinière - Derrière l'Abbaye

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

### **Article UB 11 Aspect extérieur**

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

Les 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 :

AR PREFECTURE

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

## **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. Il devra soit être laissé naturel, soit être peint selon les teintes présentées dans la palette 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.

## **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 pour les raccords sur rampant ou noue.

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 (4m<sup>2</sup> maximum),
- et qu'elles soient limitées à une seule ouverture par unité foncière.

AR PREFECTURE

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

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 » en SPR et « 55x78 » hors SPR,
- 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 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.

Les gouttières seront demi-rondes.

Les dalles nantaises sont autorisées uniquement en limite séparative.

Les lucarnes sont interdites.

Les débords de toitures ou saillies sur le domaine public sont autorisés dans la limite de 0,30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes.

Les souches de cheminées à restaurer ou 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
- soit une haie végétale en limite de zone naturelle.

AR PREFECTURE

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

Les têtes de murs en maçonnerie seront arrondies. La construction des murs de clôtures en redents est interdite.

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 2,00 m sur les limites séparatives et sur voies. Cette hauteur pourra être supérieure pour les murs en pierres en cas de construction de portillon surhaussé d'un linteau traditionnel.

Les portails, portillons seront réalisés à lames verticales.

#### **4. Menuiseries extérieures**

Les menuiseries extérieures 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.

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 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.

AR PREFECTURE

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

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<sup>er</sup> 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 pour les terrains compris dans son périmètre.

## **7. Éléments 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.

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

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.

AR PREFECTURE

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



## **Article UB 12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des opérations projetées. Il sera assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, à raison de 15 m<sup>2</sup> hors accès, sur des emplacements aériens ou non clos.

Il est notamment exigé :

- pour les habitations :
  - 1 place par logement si la surface de plancher est inférieure à 71 m<sup>2</sup>,
  - 2 places par logement si la surface de plancher est comprise entre 71 et 150 m<sup>2</sup>,
  - 3 places par logement si la surface de plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - 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 les commerces : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà des premiers 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les bureaux et services : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les hôtels et restaurants : 1 place pour 1 chambre et 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- pour les constructions à usage d'activité : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements d'enseignement : par classe : 1.5 place automobile et 5 places pour les 2 roues.
- pour les équipements publics et d'intérêt collectif, en secteurs UBb et UBg, la collectivité assure le stationnement nécessaire aux besoins dans l'emprise du projet ou à une distance correspondant à une desserte piétonne.

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

## **Article UB 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

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

30 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction nouvelle ou de l'opération d'aménagement d'ensemble seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces 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 UB 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Dans la zone UB sauf secteurs UBe

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

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

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

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

Dans le secteur et sous-secteurs UBe :

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

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

Dans le secteur et sous-secteurs UBti :

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

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

Dans le secteur UBtpm des Grenettes :

La surface de plancher totale autorisée sur le secteur UBtpm est de 8 100 m<sup>2</sup>.

AR PREFECTURE

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