



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.

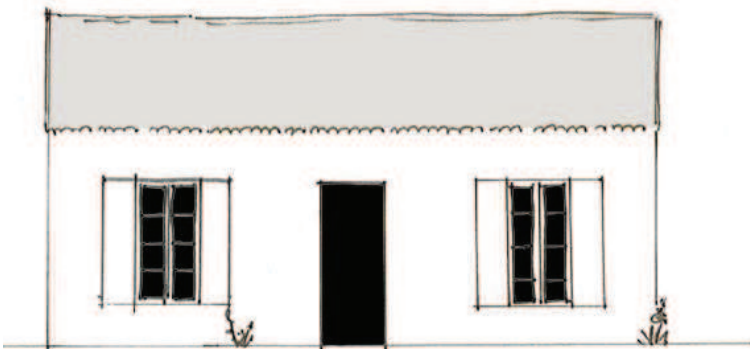


Illustration à titre d'exemple

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:

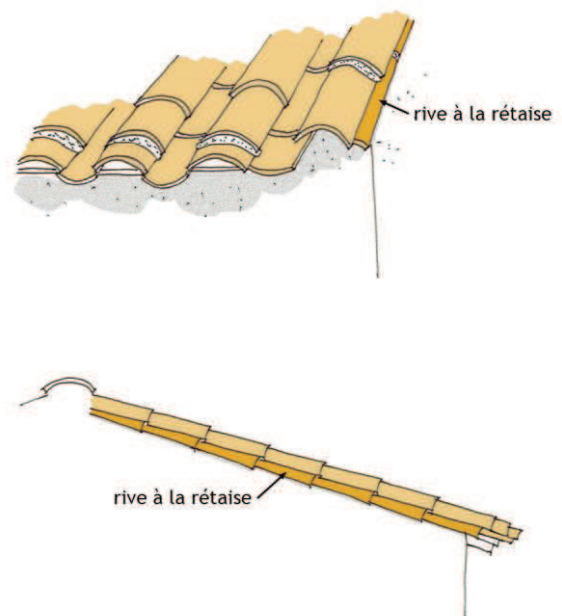
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de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

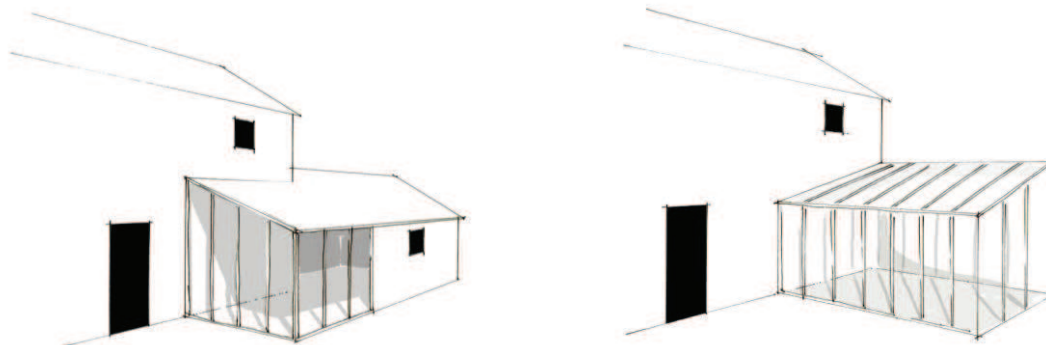


AR PREFECTURE

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

CHAPITRE III - ZONE UDpm

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UDpm circonscrit, à l'ouest du territoire communal, un secteur en partie construit, desservis seulement partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer ou compléter. Ce secteur est soumis à plan de masse annexé au présent règlement.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UDpm 1 Occupations et utilisations du sol admises

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

1. les constructions à usage d'habitation individuelle et de service hors commerce.
2. les extensions et la construction d'annexes qui sont liées aux constructions à usage d'habitation et de service autorisées dans la zone.
3. les équipements publics d'infrastructure ou techniques et de superstructure généraux, tels que : ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement ainsi que ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.
4. les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve du respect du site où ils doivent être opérés et à condition qu'ils ne dépassent pas 0.30 m.
5. les piscines.
6. Les annexes à condition :
 - 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.

Article UDpm 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UDpm 1 sont interdites.

AR PREFECTURE

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

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UDpm 3 Accès et voirie

- Accès :
- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
 - b. Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes,
 - c. L'accès exclusif à un terrain par une piste cyclable, l'emprise de la servitude de passage du littoral, une piste de défense contre l'incendie ou encore un sentier touristique est interdit,
 - d. L'accès carrossable à une voie 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,
 - permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité.
 - b. La création de voies automobiles en impasse est interdite.

Article UDpm 4 Desserte par les réseaux

- Général : Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application du règlement sanitaire départemental.
- Eau potable : Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur les terrains doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales, par un dispositif séparatif, dans le réseau collectif. Les eaux de pluies doivent être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.
- Eaux usées : Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance capacitaire du réseau existant, l'assainissement autonome sur le terrain est possible au moyen d'un dispositif adapté à l'occupation du sol envisagée et à la nature de celui-ci et à 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.

AR PREFECTURE

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

Article UDpm 5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale de terrains sauf pour les terrains issus d'une division parcellaire réalisée après la date d'opposabilité du présent document, devront présenter une superficie d'au moins 1000 m² par logement. Pour les terrains d'une surface inférieure à 1000 m² issus d'une division antérieure à la date d'opposabilité de la révision n°1 du POS du 8 mars 2002, un seul logement sera autorisé par entité foncière.

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

Les implantations de bâtiments par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du plan de masse, annexé au POS.

Les façades principales seront partiellement implantées sur les traits gras continus.

En cas de manque d'information, les bâtiments et ouvrages se tiendront à au moins 5 m de l'alignement, à l'exception des piscines qui pourront s'implanter à une distance de 3 m minimum de l'alignement, calculée depuis le bord du bassin.

En cas d'extension de bâtiments existants, celles-ci pourront être implantées partiellement sur les limites imposées.

En cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité de la révision n°1 du POS du 8 mars 2002 et lorsqu'il n'existe pas de trait gras continu entre le plan masse de la parcelle et la voie, les bâtiments pourront s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit à 5 m minimum de l'alignement.

Ouvrages techniques d'intérêt public

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

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.

En cas d'extension de bâtiments existants, celles-ci pourront être implantées partiellement sur les limites imposées.

Article UDpm 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les implantations de bâtiments par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions du plan de masse annexé au POS.

Les façades du bâtiment principal seront implantées sur les traits gras continus.

AR PREFECTURE

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

La zone grisée n'est qu'indicative pour l'implantation des maisons, les bâtiments pourront déborder de cet emplacement sous réserve d'une implantation soit en limite séparative soit à 3 m minimum.

Les parties non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m. Une distance inférieure à 3 mètres peut être autorisée si le bâtiment fait un angle compris entre 60° et 90° avec cette limite.

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

Les piscines

Les piscines seront implantées à 3 m minimum des limites séparatives, 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 aux limites séparatives.

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

Article UDpm 8 Implantation des constructions sur une même propriété

Lorsqu'ils ne sont pas contigus, les bâtiments doivent s'implanter à 3 m minimum les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Article UDpm 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 0,50.

Article UDpm 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 4,50 m au faîtage et 3,00 m à l'égout.

Toutefois, la hauteur à l'égout du toit pourra être supérieure à 3,00 m sans excéder 3,50 m sur une partie d'un rampant de toiture à condition que l'égout de toit soit inférieur à 3,00 m sur le reste du rampant.

AR PREFECTURE

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

Au-delà de la surface grisée indiquée sur le plan de masse, les constructions implantées en limite séparative doivent avoir une hauteur inférieure à 3,50 m à l'aplomb de cette limite.

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

Article UDpm 11 Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'Île de Ré, suivant les recommandations annexées au présent règlement (annexe 13), en particulier sur les points suivants :

1. Maçonneries 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 (moellons à joint sec) pourront être autorisées de façon ponctuelle sur les parties annexes des habitations (garages, annexes, ...), ou sur les parties surélevées des murs en pierre en adossement des constructions.

Pour les extensions ou rénovations de constructions existantes en pierre apparente la pierre naturelle devra être 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 devra être en planches larges posées verticalement avec couvre-joints. Il devra soit être laissé naturel, soit peint. Les couleurs de bardages pourront être choisies dans la palette annexée au présent règlement. Ces dispositions 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 terrasse en étage et autres ouvrages en saillie.

Les éléments extérieurs de climatisation sont interdits sur les façades 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.

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 » 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.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type "tige de botte", de différents tons mélangés.

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 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.

AR PREFECTURE

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

3. Clôtures

Les clôtures sur rue seront construites en maçonnerie suivant les prescriptions du 1 ci-dessus relatives aux matériaux : en cas de pierre naturelle apparente, les joints seront de faible épaisseur.

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.

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

Les autres clôtures peuvent être au surplus grillagées ou végétales. Leur hauteur sera comprise entre 1,50 m et 2,00 m en limites séparatives et sur voies.

En limite de zone naturelle, les clôtures sur limites séparatives seront grillagées et/ou végétales.

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).

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.

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

5. 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.

AR PREFECTURE

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

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 1er étage et le haut de la façade.

La hauteur de la façade ne pourra excéder 4 m à partir du sol extérieur jusqu'à l'égout du toit.

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. Éléments divers

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

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.

Pour les piscines, les margelles seront 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.

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.

AR PREFECTURE

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

Article UDpm 12 Stationnement

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

Il sera assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, à raison de 25 m² par place de stationnement (dont surface de desserte et d'accès à la place), sur des emplacements aériens ou non clos.

Il est notamment exigé :

- pour les habitations :
 - o 1 place par logement si la surface de plancher est inférieure à 71 m²,
 - o 2 places par logement si la surface de plancher est comprise entre 71 et 150 m²,
 - o 3 places par logement si la surface de plancher est supérieure à 150 m²,

- pour les services : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

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 UDpm 13 Espaces libres et plantations

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

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).

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 POSSIBILITÉ MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UDpm 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le COS est fixé à 0.3

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 POS,
- aux équipements d'infrastructure.

AR PREFECTURE

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