

**COMMUNE DE  
RIVEDOUX - PLAGE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

***MODIFICATION n°5***

***DOSSIER D'APPROBATION***

**REGLEMENT**

P.O.S. / P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE	PUBLIE	APPROUVE
ELABORATION	Le 06.08.74	Le	Le 24.06.83	Le 23.05.84
			Mise à jour	Le 26.10.84 13.06.91
MODIFICATION				Le 25.03.88 27.10.95 27.09.96
REVISION	Le 20.12.96	Le 23.03.00		Le 22.06.01
MODIFICATION n°1				Le 31.01.03
MODIFICATION n°2				Le 27.10.06
MODIFICATION n°3				Le 24.10.08
MODIFICATION n°4				Le 23.10.09
REVISION SIMPLIFIEE 1				Le 22.12.09
MODIFICATION n°5				Le 22.10.10
Mise à jour suivant la D.U.P. du 10/06/87				
Chargé d'étude : GHECO urbanisme		Conduite d'étude: Direction Départementale de l'Équipement de la Charente-Maritime Service de l'Urbanisme et de l'Habitat		

## **TITRE I :**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de RIVEDOUX-PLAGE.

Une partie du Domaine Public Maritime (la frange littorale) est couverte par le P.O.S..

L'espace maritime de l'estran, déterminé par la limite des plus basses eaux, est considéré comme frange littorale.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

- 1) Les articles R.111-2,111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

##### Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

##### Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

##### Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe n° 4,
2. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
  - de zones classées en espaces naturels sensibles,
  - des Zones d'Aménagement Différé (ZAD)

**Dispositions générales**

- du Droit de Prémption Urbain (DPU).

1. La loi n°83-8 du 7 janvier 1983, article 57, concernant les schémas de mise en valeur de la mer
2. La loi n° 86.2 du 3 Janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,
3. La loi d'orientation sur la ville du 13 Juillet 1991,
4. La loi paysage du 8 Janvier 1993,
5. La loi du 2 février 1995, sur le renforcement de la protection sur l'environnement.
6. La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1 - zonage réglementaire:

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

a. Les zones urbaines où s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II:

- la zone UA comprenant les secteurs UAa et UAg,
- la zone UB comprenant les secteurs UBb, UBc, UBpm, UBpms, UBo,
- la zone UC
- la zone UX

b. les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre III:

- La zone NA, formée par le secteur NAe et NAo,
- La zone 1NA,
- La zone 2NA
- la zone NC, formée par les secteurs NCor et NCr,
- la zone ND comprenant les secteurs, NDb, NDe, NDep, NDL, NDm, NDp, NDr, NDy.

2 - autres dispositions:

- conditions d'application du permis de démolir : les délimitations à l'intérieur desquelles les quartiers, rues, monuments sont à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique (article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), (*la zone UAa*).
- les périmètres dans lesquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme
- les périmètres des secteurs à l'intérieur desquels un plan d'aménagement d'ensemble a été approuvé (article L 332-9).

## **Dispositions générales**

Se superposent à ces zones, les emplacements réservés et les espaces boisés classés; ces servitudes, qui se superposent aux zones du P.O.S., peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol, aux termes des articles L 130-1 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13, des titres II et III, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L. 1243.1.10° alinéa 3 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5**

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 jouissance, les règles applicables seront appréciées au regard de chaque parcelle issue de la division pour la totalité des règles définies au présent règlement de zone ou de secteurs, par exception de l'application de l'article R-123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

### Tableau de correspondance du zonage

Zone	secteur	définition	POS actuel
<b>UA</b>		zone d'urbanisation dense du bourg (ancien village et extensions en continuité)	UA
	<b>UAa</b>	zone d'habitat ancien; secteur d'ancien village	UA
	<b>UAg</b>	Secteurs d'équipements et d'activités du centre bourg.	UB
<b>UB</b>		zone urbaine à urbanisme semi-continu	
	<b>UBb</b>	secteur de la zone UB à rez-de-chaussée simple	UBb
	<b>UBc</b>	secteur de la zone UB à faible densité et à rez-de-chaussée simple	
	<b>UBo</b>	secteur réservé aux installations ostréicoles	
	<b>UBpm</b>	secteur à plan de masse (document graphique spécifique)	
	<b>UBpms</b>	secteur à plan de masse (document graphique spécifique) avec pourcentage de logements sociaux publics locatifs imposé	
<b>UC</b>		zone urbaine en site boisée, à faible densité dans laquelle les constructions sont limitées à l'extension du bâti existant.	UC
		secteur de protection de captage	UCa
		secteur à C.O.S. variable	UCb
<b>UX</b>		zone d'activités	NAi
<b>NA</b>	<b>NAe</b>	secteur de camping-caravaning	NAi
	<b>NAo</b>	secteur naturel destiné à recevoir des activités ostréicoles	
<b>1NA</b>		zone d'urbanisation future conditionnée par la modification ou la révision du P.O.S. ou par un document d'urbanisme spécifique	1NA
<b>2NA</b>		Zone gelée au schéma directeur dont l'urbanisation ultérieure pourra être limitée à des équipements publics ou à des logements sociaux.	
<b>NC</b>		zone agricole	NC
	<b>NCr</b>	zone agricole en espace remarquable	
	<b>NCor</b>	zone aquacole en espace remarquable	NCo
<b>ND</b>		zone naturelle	ND
		secteur de carrières ou dépôts	NDb
	<b>NDb</b>	secteur de clos anciens bâtis en milieu naturel	
	<b>NDe</b>	secteur naturel de camping-caravaning	NDa
	<b>NDep</b>	secteur naturel de camping-caravaning, du Platin	
	<b>ND<sub>L</sub></b>	secteur naturel d'accueil et d'animations-loisirs	
	<b>NDm</b>	secteur naturel d'accueil des activités de loisirs liées à la plage	
	<b>NDp</b>	secteur d'activités portuaires	
	<b>NDr</b>	zone naturelle en espace remarquable	
	<b>NDy</b>	secteur des abords du pont	NDx

## Dispositions générales

## **TITRE II :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I — ZONE UA

*La zone UA recouvre la partie agglomérée la plus dense. Elle correspond au périmètre du bourg dont les constructions sont essentiellement implantées sous forme continue.  
Le but recherché par le P.O.S. est le maintien des formes urbaines existantes.*

*La zone UA comprend :*

- *le secteur UAa caractérisé par la présence du patrimoine bâti le plus ancien*
- *le secteur UAg, secteur affecté aux équipements publics et privés, aux activités commerciales, de services et artisanales non nuisantes et compatibles avec le centre bourg*

### **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**1°) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2:**

Sont admis les types d'occupation et utilisation du sol quelle qu'en soit la nature à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA2.

**2°) Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:**

- a) Les constructions à usage d'activités dans des conditions telles qu'elles n'apportent pas de nuisance à l'habitat
- b) La reconstruction sur place des bâtiments sinistrés (incendie, tempête, etc...), s'ils sont reconstruits avec une surface égale et une disposition similaire à celles du bâtiment sinistré.
- c) En secteur UAg les activités commerciales, de services, artisanales à condition qu'elles ne procurent pas de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et qu'elles soient compatibles avec les habitations et le centre bourg.

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

- a) les installations classées soumises à autorisation.
- b) L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421.23-f du Code de l'Urbanisme.
- c) Les dépôts de toute nature.
- d) Les terrains de camping et de caravanage.
- e) les parcs résidentiels.
- f) les habitations légères de loisirs.
- g) Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- h) Les garages collectifs de caravanes.

De plus, dans le secteur UAg sont interdites :

- les constructions à usage d'habitations

## **SECTION II**

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

#### **ARTICLE UA 3 — ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute construction doit être facilement accessible par le matériel de lutte contre l'incendie.

La création d'accès privatifs postérieurs à la 2<sup>ème</sup> révision du P.O.S. desservant un seul logement doit respecter une emprise de 4 m au minimum.

La création de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- . 4 m jusqu' à 2 logements
- . 5 m d'emprise pour la desserte de 3 à 4 logements,
- . 6 m d'emprise au-delà.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 habitations. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (enlèvement des ordures ménagères, lutte contre l'incendie, ambulances ), de faire aisément demi-tour.

Les voies existantes avant la révision n°1 du POS approuvée le 22/06/2001 ne sont pas concernées par cet article.

#### **ARTICLE UA 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1-Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

##### **2-Assainissement :**

###### **. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux résiduaires autres que domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

###### **. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux quand il existe, sinon elles sont conservées sur le terrain.

##### **3-Réseaux :**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux doivent être enterrés ou posés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au

fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou fixés sur les façades, sous corniche (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains. Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Dans les lotissements, groupes d'habitations et terrain privé, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés.

## **ARTICLE UA 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- 1- Tout terrain doit présenter une superficie minimale de 200 m<sup>2</sup> par logement pour être constructible.  
Pour toute opération portant sur plus de deux logements, la surface minimum est portée à 300 m<sup>2</sup> à partir du 3<sup>ème</sup> logement. (on entend par opération toute division intervenue dans un délai de 10 ans)
- 2- Cette règle s'applique également aux lotissements et groupes d'habitations. La surface est calculée déduction faite des espaces communs. Cette surface doit correspondre à l'espace privatif rattaché (ou rattachable) à chaque logement.
- 3- Cette règle ne s'applique pas :
  - aux terrains ayant fait l'objet d'une division antérieure à l'approbation de la modification n°2 du POS au 27/10/2006 qui devront avoir une superficie minimale de 100 m<sup>2</sup> et ne recevoir, pour être constructibles, qu'un seul logement.
  - aux terrains destinés aux bâtiments publics ainsi qu'aux ouvrages techniques déclarés d'utilité publique (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylônes électriques, postes de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, qui peuvent être autorisés après avis du Maire et des personnes compétentes. Dans ce cas la surface minimale exigée est de 15 m<sup>2</sup> par terrain.
- 4- L'aménagement, la reconstruction et l'extension d'une construction existante ou ayant existé (avec preuve visible) sont admis quelle que soit la superficie du terrain, sauf pour les terrains issus d'une division postérieure à l'approbation de la modification n°2 du POS au 27/10/2006.
- 5- Il n'est pas fixé de superficie minimale :
  - pour les opérations de logements sociaux réalisées par les collectivités locales et les organismes habilités
  - pour les utilisations du sol autres que l'habitation.

## **ARTICLE UA 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

- 1 - Le long des voies existantes, modifiées ou à créer :  
Tout bâtiment nouveau doit être édifié, pour tous ses niveaux, à l'alignement.
- 2 - Une implantation différente peut être acceptée ou imposée, avec un retrait maximal de 2 m comptés depuis l'alignement :

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment si un bâtiment doit être édifié au nu de bâtiments voisins existants, dans le cas où ceux-ci seraient implantés en retrait et présenteraient un caractère d'ensemble à respecter
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité à l'angle de deux voies ou pour l'accès des véhicules
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers, les châssis et les serres si les considérations techniques le justifient.

3 – Dans le cas de parcelles encadrées par plusieurs voies, ces règles s'appliquent au moins sur une des voies.

4 - Les retraits rendus possibles par les alinéa ci-dessus devront être motivés et la continuité urbaine sera assurée par la construction d'un mur plein de clôture, d'une hauteur pouvant varier de 1.70 mètre minimum à un maximum établi en fonction du bâti environnant et édifié sur l'alignement, pour préserver le caractère général de la voie. Toutefois la construction d'un mur de clôture pourra ne pas être imposé pour maintenir des arbres dans une clôture végétale ou pour les retraits de faible dimension.

5 - Pour les immeubles commerciaux dont le retrait par rapport à l'alignement crée une place ou un élargissement de l'espace public, l'emprise non bâtie située entre l'alignement et la construction sera traitée en continuité de l'espace public.

6 - Dans tous les cas, les murs de clôture seront édifiés à l'alignement ou au nouvel alignement, en cas d'élargissement de voirie; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès de la propriété.

Les règles précédentes (alinéas 3, 4 et 5) s'appliquent aussi aux constructions élevées en bordure des voies privées, la limite d'emprise de la voie privée étant assimilée à l'alignement.

7 - Les bandeaux et la modénature n'excédant pas 0,22 m d'épaisseur sont autorisés en saillie sur toute la hauteur quelle que soit la largeur de la voie.

8 - Les piscines ne peuvent être implantées à moins de 2,00 m de l'alignement, cette distance étant comptée à partir de la bordure du bassin.

## **ARTICLE UA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dans la zone UA et secteur UAa, à l'exception du secteur UA g :**

**1 - Dans une bande de 15 m mesurés par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées :**

Les bâtiments doivent être implantés d'une limite latérale à l'autre.

Cette disposition est exigée pour les terrains d'une largeur sur la rue jusqu'à 10 mètres ; au-delà de cette largeur l'implantation se fera sur l'une au moins des limites latérales, la continuité du front de rue étant assurée par un mur dont la hauteur pourra varier de 1,70 m

minimum à un maximum défini en fonction de l'urbanisation environnante.

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur la limite latérale, la distance entre le bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres,

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers, les châssis et les serres si les considérations techniques le justifient.

Tout bâtiment peut être implanté sur une limite séparative qui ne touche pas une voie ou en être éloigné d'une distance au moins égale à trois mètres.

## **2 - Au-delà de la bande de 15 mètres mesurés par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées :**

Le long des limites latérales, au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée par rapport à l'alignement, ainsi que le long des limites séparatives qui ne touchent pas une voie, tout bâtiment doit être implanté :

- . soit en limite, dans le cas de bâtiments ne dépassant pas 3,5 mètres à l'aplomb de cette limite. Dans le cas de constructions à usage commercial, il n'est pas fixé de longueur maximale des bâtiments pouvant s'implanter sur les limites séparatives.
- . soit en limite, dans le cas d'un bâtiment à adosser à un autre bâtiment existant, de hauteur et de volume similaire, implantée également en limite sur la parcelle contiguë,
- . soit dans tous les autres cas, à une distance de la limite la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres,
- . soit lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative pour partie au-delà de la bande de 15m, cette partie ne devra pas excéder 3,50 m de hauteur à l'aplomb de la limite.

**3 - Dans le cas où le bâtiment est implanté sur une limite séparative qui n'est pas perpendiculaire à la voie, une distance inférieure à 3 mètres peut être autorisée si le bâtiment fait un angle compris entre 60 et 90° avec cette limite.**

### **Dans le secteur UAg :**

Tout bâtiment doit être édifié :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres

### **Dans la zone UA et les secteurs UAa et UAg :**

**Pour les constructions superficielles ou enterrées, dont les aménagements n'excèdent pas 0,60 m de hauteur** par rapport au niveau du sol naturel (aires de jeux, piscines, etc...), l'implantation par rapport aux limites séparatives doit être égale ou supérieure à 2,00m.

**Pour les installations et capteurs solaires posés au sol, n'excédant pas 1,20 m de hauteur** par rapport au niveau du sol naturel il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contiguës doivent être implantés à une distance minimum de 2,00 m l'un de l'autre.

Les piscines et les installations et capteurs solaires posés au sol (n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au niveau du sol naturel) ne sont pas concernés par ces dispositions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de bâtiments existants, à condition que le bâtiment nouveau n'aggrave pas la disposition existante.

## ARTICLE UA 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles à l'article UA 9.

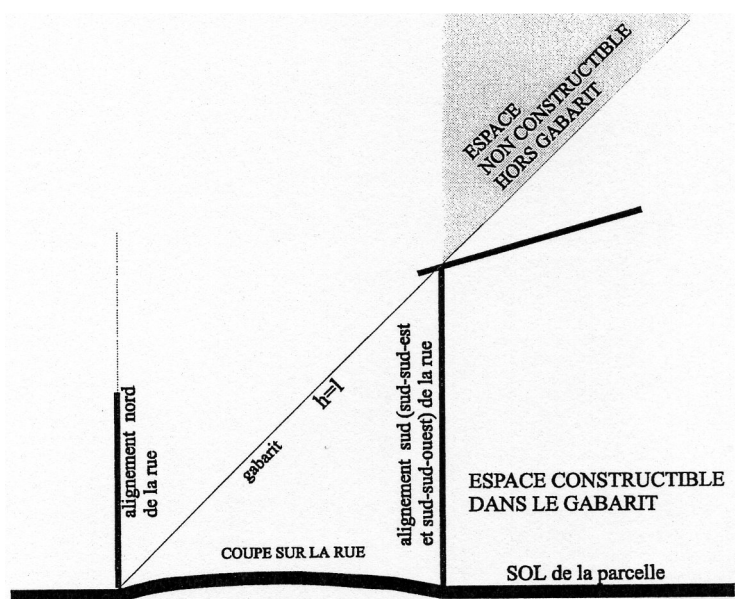
## ARTICLE UA 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée, ni 6 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Pour les constructions édifiées à l'alignement ou à moins de 5 m de celui-ci, le niveau de la chaussée se substitue à celui du sol naturel.

En secteur UAa, la hauteur des constructions nouvelles implantées à l'alignement sur le côté sud des rues est limitée par un gabarit formé par une ligne à 45° prise à partir de l'alignement opposé sur ces voies.

Toutefois, le gabarit ne s'applique pas pour le côté sud des voies dont la largeur est inférieure ou égale à 2,50m, à l'alignement desquelles la hauteur des constructions est limitée à 2,50m à l'égout de toiture.



Les débords de toitures et les cheminées de type traditionnel ne sont pas compris dans ces limites.

De plus en secteur UAg :

- la hauteur au faîtage est limitée à 8 m.
- pour les toits terrasse la hauteur maximale est limitée à 7 m à l'acrotère


## ARTICLE UA 11 — ASPECT EXTERIEUR


### **1°) les immeubles traditionnels à façades sur rue à l'alignement formant front continu homogène:**

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles rétaises.*

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur UAa, la démolition totale ou partielle des constructions anciennes notées par un liseré à denticules  au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence de quartier ou d'ensemble bâti homogène.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur tout ou partie des constructions situées au droit des liserés à denticules  au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-18, paragraphe 4 du Code de l'Urbanisme).

La majeure partie de ces immeubles est très ancienne ou s'apparente aux immeubles anciens et en assure le prolongement.

#### la maçonnerie.

La maçonnerie de pierre et d'enduit sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade, les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

#### Les couvertures :

La couverture constituée de tuile canal (tige de botte) sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les châssis de toiture ne doivent pas être visibles depuis les voies ouvertes à la

circulation ; ils doivent s'inscrire dans la composition des toits ; leur surface ne doit pas excéder 1m<sup>2</sup> et les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Un seul châssis ou fenêtre de toit est autorisé par rampant. Leur teinte doit s'intégrer à la teinte des tuiles (tels que bruns, gris).

La réparation ou la restitution des couvertures des constructions qui seraient couverts en tuile plate, en tuiles à emboîtement (type tuiles de Marseille), dès leur origine, est autorisée.

Pour les vérandas couvertes en verre et les verrières, la pente de la couverture doit être identique à celle du bâtiment principal.

En règle générale les toitures terrasses sont interdites, elles peuvent être exceptionnellement autorisées dans le cas de petites surfaces en parfaite harmonie avec l'architecture environnante.

### Les ouvertures

Les menuiseries des ouvertures :

- . Menuiseries de fenêtre et de porte fenêtres

Elles doivent être de teintes blanc

- . Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être en bois peintes dans les tons définis dans la palette île de Ré jointe au présent règlement.

Les volets et portails roulants sont interdits à l'exception des baies et portails non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.

L'utilisation de vitrages type pavés de verre apparents est interdite sauf sur les baies de petite dimension donnant sur un fond riverain.

### Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés ponctuellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

### Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

### Les vérandas, les serres et verrières

Les vérandas, les serres et verrières et serres sont autorisées sur les façades arrières et sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.

La longueur de la véranda n'excédera pas les 2/3 de la longueur de la façade sur laquelle elle est apposée.

## **2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants :**

*Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

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, en particulier sur les points suivants :

### 1 - Matériaux :

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

Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques ou pauvres sont interdits, à l'exception des installations bioclimatiques.

Les bardages bois peuvent être autorisés :

- sur les volumes annexes ou les éléments de liaison,
- pour les bâtiments publics.

### 2 - Murs des constructions

- les murs

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat, de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront taloches.

Les constructions en pierres moellonnées, sous forme de moellons plats posés à joint serrés ou à pierre sèche peuvent être autorisées dans une limite de 30% de la construction à condition de ne pas être réalisés sur les façades donnant sur les voies ouvertes à la circulation.

- ouvertures dans les murs

pas d'appuis saillants

possibilité de réaliser des encadrements de pierre sous réserve qu'ils soient réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

### 3 - Couvertures :

Seules sont autorisées :

- les tuiles de terre cuite creuses, dites "tiges de botte", dont les tuiles à crochets.
- les tuiles "romanes-canal" ou similaires, de différents tons mélangés, sauf en secteur UAa.

Les châssis de toiture non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation doivent être inscrits dans la composition des toits ; leur dimension ne doit pas excéder 1 m<sup>2</sup> et les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Un seul châssis ou fenêtre de toit est autorisé par rampant. Sa teinte doit s'intégrer à la teinte des tuiles (tels que bruns, gris).

Pour les vérandas couvertes en verre et les verrières, la pente de la couverture doit être identique à celle du bâtiment principal.

Les couvertures de bâtiments principaux situés à l'angle de rues pourront être traitées en croupe.

Les bâtiments annexes pourront présenter un pignon sur rue

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

La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement à la voie peut être imposé lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

D'autres dispositions peuvent être acceptées pour les constructions d'intérêt collectif, notamment pour les constructions publiques.

Une chanlatte dépassant de 0,20 m sera posée sur les murs gouttereaux ; ne sont pas compris dans ces limites :

- les pare-soleil
- les auvents
- les marquises

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère.

En règle générale les toitures terrasses sont interdites, elles peuvent être exceptionnellement autorisées dans le cas de petites surfaces en parfaite harmonie avec l'architecture environnante ainsi qu'en secteur UAg pour les constructions d'intérêt collectif (notamment pour les constructions publiques).

#### 4 - Menuiseries extérieures :

- Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être de teinte blanche, blanc-cassé ou gris clair.

- Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être en bois peintes dans les tons définis dans la palette île de Ré jointe au présent règlement.

Les volets et portails roulants sont interdits à l'exception des baies et portails non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.

#### 5 - Clôtures :

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

Les clôtures doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'île de Ré, sans bandeau. Leur hauteur peut varier entre 1,70 m et un maximum fonction du bâti environnant, sauf en bordure de la Promenade Théodore Porsain et de la Rue du Moulin où la hauteur minimum sera ramenée à 1,20 m.

Les portes et portails de clôtures

Les portes et portails en bois de type portail plein à lames verticales doivent présenter une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Les clôtures en grillage sont interdites

#### 6 - Façades commerciales :

L'emprise de la devanture commerciale est limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut.

Lorsque le commerce s'étend sur plusieurs immeubles successifs, la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

a - Types de devantures commerciales :

Trois façons de traiter les façades commerciales sont autorisées en fonction des possibilités d'insertion à la forme de l'immeuble :

1°) la devanture en applique sur la façade: l'ouverture de vitrine est accompagnée d'un coffre architecturé en devanture "plaqué" contre la maçonnerie en forme d'habillage:

2°) l'installation de la vitrine dans le tableau ou le vide d'une ou plusieurs baies

3°) la création de baies avec tableau ou encadrement en pierre de taille

b - Accessoires commerciaux :

- les menuiseries et glaces:

Les vitrages et menuiseries occupant les baies, en l'absence de devanture en applique, doivent se situer en retrait du nu extérieur de maçonnerie,

- rideaux et volets de devantures :

Les rideaux ou volets roulants extérieurs sont interdits. Les rideaux roulants anti-effraction à lamelles ou à mailles sont autorisés à l'intérieur derrière la vitrine, ou les volets de devantures en bois peint sont autorisés à l'extérieur.

#### 7 - Niveau des rez-de-chaussée:

Les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0,30 m au-dessus du niveau de la chaussée et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur sont interdits.

#### 8° - les ouvrages techniques apparents:

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade vue sur l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

Les capteurs solaires, les serres solaires passives ne peuvent être autorisés que si ils sont posés au sol.

Ils peuvent être interdits lorsque les perspectives et vues lointaines rendront l'aspect des surfaces vitrées incompatible avec l'environnement.

#### 9° - Les vérandas, les serres et verrières

Les vérandas, les serres et verrières et serres sont autorisées sur les façades arrières et sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.

La longueur de la véranda n'excédera pas les 2/3 de la longueur de la façade sur laquelle elle est apposée.

### **ARTICLE UA 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 15 m<sup>2</sup> utiles.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

. pour les constructions à usage d'habitation : au moins 1 aire de stationnement par logement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de shon, plus une aire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de shon supplémentaire

. pour les constructions à usage de commerce, de bureau, de services, de

**Zones UA**

restauration et de bar : 1 aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> utiles (ou de vente) au-delà des premiers 50 m<sup>2</sup> de surface de vente

. pour les constructions à usage d'activité : 1 aire de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> utiles

. pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres ;

### **ARTICLE UA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres publics des rues et places aménagés seront traités avec simplicité en faisant appel à des matériaux de ton clair

Les plantations doivent être constituées d'essences locales (voir liste en annexe n°2 du règlement).

## ***SECTION III POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS***

### **ARTICLE UA 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- En UA, sauf le secteur Uaa :  
Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.
- En secteur UAa et en secteur UAg :  
Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 2.
- Pour les bâtiments publics :  
Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 2.

En cas de changement d'affectation de bâtiment existant, sans changement de volumétrie, il n'est pas fixé de C.O.S..

### **ARTICLE UA 15 — DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du C.O.S. est autorisé dans la limite d'un C.O.S. de 2 pour les constructions situées à l'angle de voies, en zone UA.

## **CHAPITRE 2 — ZONE UB**

*La zone UB correspond aux quartiers d'extension de RIVEDOUX, sous forme d'habitat pavillonnaire disposé en ordre discontinu ou semi-continu. Ce sont les terrains situés à l'Ouest et au Sud du bourg actuel, ceux du quartier de la Garenne, ainsi que les terrains riverains du R.D. 735, entre la rue du Général de Gaulle au Sud et, au Nord, le point où la route départementale s'écarte du rivage.*

*La zone UB comprend le lotissement « des Pins » situé à l'ouest de la commune.*

La zone UB comprend :

- les secteurs UBb et UBc où les constructions à étage sont interdites,
- le secteur UBo réservé aux installations ostréicoles,
- les secteurs UBpm pour lesquels sont établis des plans de masse.
- le secteur UBpms : secteur affecté au logement exclusivement, dans lequel 100 % de la surface hors œuvre nette (SHON) devra être affectée à des logements locatifs publics sociaux.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1°) Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBo:**

sont admises les occupations et utilisations du sol quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2

##### **2°) Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après,**

- a) Le long de la R.D. 735, les postes de peintures et d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des garages (stations-service et ateliers de réparation pour véhicules automobiles) ou à des chaufferies collectives.
- b) L'extension d'établissements abritant des installations classées soumises à autorisation à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peuvent résulter de la présence de ces établissements dans la zone,
- c) Dans les secteurs paysagers couverts par une trame de gros ronds, les occupations du sol autorisées sont:
  - les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
  - l'extension mesurée des constructions existantes, sans création de S.H.O.N.,
  - les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup>,
  - aires de sports et loisirs, piscines non couvertes
  - les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
  - les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- d) La reconstruction sur place des bâtiments sinistrés (incendie, tempête, etc...), s'ils sont reconstruits avec une surface égale et une disposition similaire à celles du bâtiment sinistré.
- e) Les constructions à usage artisanal, commercial et de service, à condition qu'elles ne procurent pas de nuisances au voisinage, en ce qui concerne le bruit et les odeurs.

### 3°) En secteur UBo:

- Les installations et constructions d'exploitation et d'expédition aquacoles, conchylicoles ou salicoles, les travaux, infrastructure, exhaussement, affouillement ou comblement liés à l'hydraulique et les activités dérivées (vente au détail, dégustation).
- Le changement de destination y est interdit.

### 4°) En secteur UBpms :

- les logements exclusivement, à condition que, lors de la réalisation d'un programme de logements, 100 % de la surface hors œuvre nette (SHON) soit affectée à des logements locatifs publics sociaux.

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- a) Les installations classées soumises à autorisation.
- b) L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421.23-f du Code de l'Urbanisme.
- c) Les dépôts de toute nature.
- d) Les terrains de camping et de caravaning, secteurs affectés au camping caravaning et aux parcs résidentiels de loisirs.
- e) les habitations légères de loisirs.
- f) Le stationnement de caravanes pratiqué isolément
- g) Les garages collectifs de caravanes
- h) En secteur UBo : le changement de destination des constructions existantes, les constructions d'habitation et les constructions destinées aux activités autres qu'ostréicoles et aquacoles

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

### ARTICLE UB 3 — ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Il ne peut être créé sur une même voie:

- qu'un portail ou accès par garage couvert, lorsqu'il est implanté à l'alignement,
- qu'un accès direct par parcelle.

Dans le cas d'une parcelle implantée à l'angle d'une voie privée et d'une voie publique : la création d'un deuxième accès sur la voie publique est admise sauf sur les voies départementales, à condition que l'accès principal sur la voie privée soit maintenu.

Toute construction doit être facilement accessible par le matériel de lutte contre l'incendie.

La création d'accès privatifs desservant un seul logement doit respecter une emprise de 4 m. sauf pour les accès existants avant la 2<sup>ème</sup> modification du P.O.S.

La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . 5 m d'emprise pour la desserte de 2 à 4 logements,
- . 6 m d'emprise au-delà, sauf indication contraire au plan.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 habitations. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (enlèvement des ordures ménagères, lutte contre l'incendie, ambulances,...), de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement :**

#### **. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, qui permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public.

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux résiduaires autres que domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

#### **. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux quand il existe, sinon elles sont conservées sur le terrain.

### **3-Réseaux:**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux doivent être enterrés ou posés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée.

A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) seront réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Dans les lotissements, groupes d'habitations et terrain privé, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés.

## **ARTICLE UB 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains doivent présenter une superficie supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> par logement pour être constructibles (ou 400 m<sup>2</sup> minimum pour être constructibles pour les constructions à usage autre qu'habitation).

En application de l'article R 332.15 du Code de l'urbanisme, la partie de terrain qui doit être cédée pour l'élargissement de la voie publique ne peut être prise en compte pour l'application du présent article.

Dans le cas d'opération groupée (lotissement, groupe d'habitations, AFU, ... etc...), la surface est calculée déduction faite des espaces communs. Cette surface doit correspondre à l'espace privatif rattaché (ou rattachable) à chaque logement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- aux terrains existants avant la révision du POS du 22.06.2001 (même dans les cas où ceux-ci ont fait l'objet d'une modification de limite séparative sans diminution de surface, ou ont fait l'objet d'une augmentation de surface, sans rattachement d'une partie détachée d'une propriété contiguë).  
Dans ces cas, le terrain ne pourra supporter qu'un seul logement, et avoir une surface minimale de 200 m<sup>2</sup>.
- aux terrains destinés à l'aménagement de bâtiments ou de logements d'intérêt public.
- aux terrains destinés aux bâtiments publics ainsi qu'aux ouvrages techniques déclarés d'utilité publique (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylônes électriques, postes de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, qui peuvent être autorisés après avis du Maire et des personnes compétentes ; dans ce cas la surface minimale exigée est de 15 m<sup>2</sup> par terrain.
- aux logements sociaux et aux "résidences de tourisme".

L'aménagement, la reconstruction et l'extension d'une construction existante ou ayant existé (avec preuve visible) sont admis quelle que soit la superficie du terrain, sauf pour les terrains issus d'une division postérieure à l'approbation de la modification du POS du 22.06.2001.

## **ARTICLE UB 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

1 - Sauf indication spéciale portée au plan (marque de reculement) et sauf en secteur UBpm, objet de prescriptions spéciales, les constructions nouvelles de toutes natures, doivent être implantées :

- en totalité ou partiellement, sur un linéaire de 5 m minimum, à l'alignement.
- en totalité à l'alignement dans le cas où la largeur de la parcelle est inférieure à 5 m

2 - Une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

- Un retrait par rapport à l'alignement peut être accepté ou imposé s'il assure une continuité paysagère avec les constructions implantées sur les terrains contigus ou s'il contribue au maintien de plantations (haie, arbres de haute tige) dans ce cas le retrait sera au minimum de 5 m par rapport à l'alignement.
- Une implantation différente peut être admise, dans le cas où la largeur de la parcelle sur la voie est inférieure à 6 m et constitue un accès à une parcelle en « deuxième rang », uniquement pour les découpages fonciers existants avant l'approbation de la

modification n°2 du PLU.

- Pour les bâtiments construits en continuité avec un bâtiment existant.
- Lorsqu'un bâtiment est déjà implanté à l'alignement, le nouveau bâtiment peut être implanté au-delà du bâtiment existant.

3 - La continuité urbaine sera assurée par la construction d'un mur plein de clôture, d'une hauteur pouvant varier de 1,20 mètre minimum à un maximum de 2,30 m, établi en fonction du bâti environnant et édifié sur l'alignement, pour préserver le caractère général de la voie.

Toutefois la construction d'un mur de clôture pourra ne pas être imposée pour maintenir des arbres dans une clôture végétale ou pour les retraits de faible dimension.

4 - Pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers, les châssis et les serres si les considérations techniques le justifient.

5 - Dans tous les cas, les murs de clôture seront édifiés à l'alignement ou au nouvel alignement en cas d'élargissement de voirie; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès de la propriété ou autoriser le stationnement d'un véhicule ; dans ce cas la largeur du retrait prise parallèlement à la voie doit être au moins deux fois supérieure à sa profondeur.

Les règles précédentes (alinéas 3, 4, 5) s'appliquent aussi aux constructions élevées en bordure des voies privées, la limite d'emprise de la voie privée étant assimilée à l'alignement.

6 - Lorsqu'une bande de recul est portée au plan, les constructions doivent être implantées en dehors de cette bande.

7 - Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement :

- Dans la zone UB sur les propriétés riveraines de l'avenue des Dunes,
- Dans le quartier de La Garenne sur les propriétés riveraines de la RD 735 situées entre la Rue de la Surveillance et la RD 201.

8 - Dans les secteurs de plan de masse UBpm, l'implantation des constructions est réglementée par les zones d'implantation et les lignes d'implantation prescrites par les plans de masse.

En outre dans le secteur UBpms : la zone d'implantation des constructions principales est représentée au plan masse sous la forme d'un polygone hachuré bleu au plan.

Les bâtiments doivent être implantés dans tout ou partie du polygone. Lorsqu'une ligne d'implantation est portée au plan par un trait rouge, le bâti doit être implanté sur cette ligne.

9 - Les constructions annexes peuvent être implantées :

- Soit à 5 m minimum de l'alignement
- Soit à l'alignement : dans ce cas il n'est pas imposé de minimum linéaire sur rue.

10 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement cette distance étant comptée à l'aplomb de la bordure du bassin.

## **ARTICLE UB 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1 - Dans une bande de 20 m** mesurés par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ou par rapport au recul des 10 mètres prévu à l'article UB6 :

Tout bâtiment doit être édifié :

**Zone UB**

- soit sur une, au moins, des limites séparatives.
- soit, lorsqu'elle ne touche pas une limite séparative, tout bâtiment doit être implanté à une distance de cette limite au moins égale à la demi-hauteur de la construction ( $L=H/2$ ) et jamais inférieure à 3 mètres, sauf dans le cas où la limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie. Dans ce cas des dispositions différentes pourront être adoptées sous réserves d'une intégration architecturale satisfaisante.

En secteurs UBpm, cette disposition s'applique aux polygones d'implantation portés aux plans de masse, même si ces polygones s'appliquent au-delà de la bande des 20 mètres.

## **2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres :**

Tout point de tout bâtiment doit être à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la demi-hauteur de ce bâtiment ( $L = H/2$ ) et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, peuvent être édifiés sur les limites séparatives :

- un seul bâtiment habitable dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'aplomb de ces limites, et d'une longueur au plus égale à 15 mètres sur chaque limite,
- d'autre part, il peut être admis 1 ou 2 bâtiments annexes isolés (non habitables : remise, garage, atelier, etc.) d'une surface maximum cumulée de 40 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 3.50 m à l'aplomb de la limite,
- les bâtiments à adosser à un autre bâtiment existant, de hauteur et de volume similaires, implantées également en limite sur la parcelle contiguë.

**3 — Lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative pour partie au-delà de la bande de 20 m**, la partie située au delà de la bande des 20 m ne devra pas excéder 15m de longueur sur cette limite et 3 m 50 de hauteur à l'aplomb de la limite. Dans ce cas, la longueur totale du bâtiment sur la limite séparative ne sera pas supérieure à 20 m.

**4 — Dans le cas d'un terrain desservi par une voie privée**, une bande de 20 m sera déterminée par rapport à la limite d'emprise de la voie privée.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines,
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers, les châssis et les serres si les considérations techniques le justifient.

**5 - Dans le cas où le bâtiment est implanté sur une limite séparative qui n'est pas perpendiculaire à la voie**, une distance inférieure à 3 mètres peut être autorisée si le bâtiment fait un angle compris entre 60 et 90° avec cette limite.

**6 – Pour les installations et capteurs solaires posés au sol**, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au niveau du sol naturel il n'est pas fixé de règle.

**7 - Les ouvrages construits en sous-sol** (pour les parties situées au niveau du terrain naturel et sous le niveau du terrain naturel) ne sont pas assujettis à ces règles ; toutefois les **bords de bassin des piscines** doivent être implantés à plus de deux mètres des limites séparatives.

**8 - Dans les secteurs de plan de masse UBpm et UBpms**, l'implantation des

constructions est réglementée par les zones d'implantation et les lignes d'implantation prescrites par les plans de masse.

## **ARTICLE UB 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance minimale de 3,00m l'un de l'autre.

Les piscines, les installations et capteurs solaires posés au sol (n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au niveau du sol naturel) ne sont pas concernés par ces dispositions.

## **ARTICLE UB 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : l'emprise au sol correspond à la SHOB de l'ensemble des RdC de l'ensemble des bâtiments.

- a) Les constructions principales nouvelles, sauf extension de constructions existantes, doivent présenter une emprise au sol minimale de 60 m<sup>2</sup>.
- b) L'emprise au sol des bâtiments de toute nature implantés sur un terrain ne peut excéder 50 % de la superficie de ce terrain.
- c) L'emprise au sol maximum des bâtiments peut cependant atteindre 60 % :
  - . lorsqu'une partie au moins de la construction est affectée à des activités commerciales de ventes,
  - . pour les opérations publiques destinées à l'habitat locatif aidé.

Dans le secteur UBo, l'emprise au sol des constructions liées aux activités aquacoles ou conchylicoles ne sera pas inférieure à 50 m<sup>2</sup> ni supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

Le dépassement de la limite de 200 m<sup>2</sup> pourra être autorisé en fonction des besoins de l'exploitant ou de l'établissement et des impératifs techniques.

Les piscines ne sont pas concernées par les dispositions de l'article UB9.

## **ARTICLE UB 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1°) Niveau de référence**

*Le niveau de référence est le niveau du sol naturel avant travaux sauf:*

- *Lorsque le bâtiment est implanté à l'alignement, dans ce cas le niveau de référence est pris sur la chaussée ou le trottoir au droit du bâtiment.*
- *En UBpm n°1, où le niveau de référence est pris sur la chaussée (la mesure est prise perpendiculairement à l'alignement au droit de l'emprise de la construction et sur l'axe de la chaussée).*

### **2°) Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder un rez-de-chaussée, ni 3 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

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.

Les étages sont autorisés, pour les bâtiments implantés à l'alignement (ou à 10 mètres de l'alignement par rapport au recul des 10 mètres prévu à l'article UB6, alinéa 7), si :

- ils portent sur une surface minimale de 50 m<sup>2</sup> de SHOB.
- l'égout de la toiture n'excède pas 5,50 mètres à partir du niveau du sol naturel.

**En secteurs UBb et UBc** les constructions à étage sont strictement interdites.

**En UBpm et UBpms** les dispositions du plan masse s'appliquent.

## ARTICLE UB 11 — ASPECT EXTERIEUR

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'Ile de Ré, en particulier sur les points suivants :

### 1 — Matériaux :

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés la pierre apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre, ou les enduits plats de tons blanc, à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs".

Les finissages d'enduits doivent être lissés ou talochés.

Les bardages bois peuvent être autorisés :

- Sur les volumes annexes ou les éléments de liaison
- Pour les bâtiments publics

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

Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques ou pauvres sont interdits, à l'exception des installations bioclimatiques non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.

### 2 — Couvertures :

Sont autorisées :

- les tuiles de terre cuite creuses, "romanes-canal" ou similaires, de différents tons mélangés.
- les châssis de toiture non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation qui doivent être inscrits dans la composition des toits ; leur dimension ne doit pas excéder 1 m<sup>2</sup> et les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- un seul châssis ou fenêtre de toit par rampant. Leur teinte doit s'intégrer à la teinte des tuiles (tels que bruns, gris).
- les capteurs et serres solaires dans les conditions édictée à l'alinéa 8 du présent article

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

La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Une chanlatte dépassant de 0,20 m sera posée sur les murs gouttereaux.

En règle générale les toitures terrasses sont interdites, elles peuvent être exceptionnellement autorisées dans le cas de petites surfaces en parfaite harmonie avec l'architecture environnante

Pour les vérandas couvertes en verre et les verrières, la pente de la couverture doit être identique à celle du bâtiment principal.

### 3 — Clôtures :

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux sont applicables aux clôtures.

A défaut de murs traditionnels tels qu'ils existent dans l'Ile de Ré, les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur plein de 1,20 m minimum et de 2,30 m maximum, dessus arrondi sans tuiles.

En limite séparative la hauteur des clôtures maximale est de 2,30 m.

Elles sont constituées :

- Soit de murs pleins,
- Soit de grillage doublés d'une haie

Les clôtures aspect bois, palissades sont interdites.

Les portails doivent être en bois de type portail plein à lames verticales et doivent présenter une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

### 4 — Menuiseries extérieures :

Les menuiseries des fenêtres et des porte-fenêtres doivent être :

- de ton blanc, blanc cassé
- de ton gris si non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation

Les menuiseries des volets, portes et portails sont en bois et doivent être peintes dans les tons tels que définis dans la palette île de Ré jointe en annexe au présent règlement.

L'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit.

Les volets et portails roulants sont interdits à l'exception des baies et portails non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.

### 5 - Les ouvertures

L'utilisation de vitrages type pavés de verre apparents est interdite sauf sur les baies de petite dimension donnant sur un fond riverain.

### 6 - Façades commerciales :

Leur composition doit respecter l'échelle et la trame des bâtiments.

7 - Les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0,30 m au-dessus du sol et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur sont interdits, sauf lorsque le niveau du sol est inférieur au niveau de la chaussée.

### 8 - les ouvrages techniques apparents:

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires

seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

- Les capteurs et serres solaires :
  - Les capteurs solaires, les serres solaires passives ne peuvent être autorisés que dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
  - L'installation des capteurs solaires au sol est privilégiée.  
Dans le cas d'impossibilité technique justifiée, l'installation peut se faire soit par intégration dans la toiture, soit en mural, à condition de ne pas être visible du domaine public ou depuis la voie de desserte.
  - Ils peuvent être interdits lorsque les perspectives et vues lointaines rendront l'aspect des surfaces vitrées incompatible avec l'environnement.
- La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade vue de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

#### 9 - Les vérandas, serres et verrières

Les vérandas, verrières et serres sont autorisées sur les façades arrières et sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.

La longueur de la véranda n'excédera pas les 2/3 de la longueur de la façade sur laquelle elle est apposée.

## **ARTICLE UB 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 20 m<sup>2</sup> utiles.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- . pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 aires de stationnement par logement jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de shon, plus une aire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de shon supplémentaire
- . pour les constructions à usage de commerce, de bureau, de services, de restauration et de bar : 1 aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> utiles (ou de vente)
- . pour les constructions à usage d'activité : 1 aire de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> utiles
- . pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres
- . pour les opérations groupées (lotissement, groupe d'habitations, AFUL, etc) de plus de 5 lots : au moins une aire de stationnement collective par lot.

Dans le secteur UBpms : il n'est pas exigé de place de stationnement pour les logements publics locatifs sociaux.

## **ARTICLE UB 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et convenablement entretenues.

- Les terrains classés "espace boisé à conserver" sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : Défrichages interdits — coupes et abattage soumis à autorisation.

1 - A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan au 1/2000<sup>ème</sup>, par une trame à gros ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

2 – A l'intérieur des zones à plan masse UBpm et UBpms (plans au 1/1000<sup>e</sup>) les trames de gros ronds verts correspondent aux espaces verts à protéger ou à créer.

3 - Dans les espaces comportant des boisements (portés à titre indicatif au plan par des petits ronds) le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement.

4 - Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000<sup>e</sup> sont à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement doit être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

5 - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme

Les plantations doivent être constituées d'essences locales (voir liste en annexe n°2 du règlement).

### ***SECTION III POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS***

#### **ARTICLE UB 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- En UB, UBb et UBc, le coefficient d'occupation du sol est fixé à : 0,30.
- Pour la zone UB et les tous secteurs :
  - o Pour la construction de logements locatifs sociaux il n'est pas fixé de COS
  - o Pour les commerces le C.O.S. est fixé à 0,60.
  - o Pour les hôtels le C.O.S. est fixé à 1

Si une partie du terrain est détaché d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été partiellement ou en totalité utilisés, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

#### **ARTICLE UB 15 — DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

## **CHAPITRE 3 — ZONE UC**

*La zone UC est la zone d'urbanisation diffuse en secteur paysager essentiellement boisé, gelé au Schéma Directeur.*

*Toute construction nouvelle est interdite.*

*En UC seules l'extension mesurée des constructions existantes et la création des ouvrages techniques destinées à la desserte en réseaux pour les quartiers sont autorisées.*

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Occupations et utilisations du sol admises :

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

- Une seule extension (réalisable en une ou plusieurs autorisations) d'un bâtiment principal après la date de révision du POS approuvée le 22/06/2001 d'une ou des constructions existantes dans la limite d'un supplément de SHON de 30 % du global de la SHON existante
- 1 ou 2 bâtiments annexes non habitables d'une surface globale cumulée de 40 m<sup>2</sup> maximum
- Les piscines non couvertes
- Les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.
- L'extension d'établissements abritant des installations classées soumises à autorisation à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peuvent résulter de la présence de ces établissements dans la zone.

a) La reconstruction sur place des bâtiments sinistrés (incendie, tempête, etc...), s'ils sont reconstruits avec une surface égale et une disposition similaire à celles du bâtiment sinistré.

b) La reconstruction sur place de bâtiments vétustes, sans changement d'affectation à surface égale et conforme au règlement de la zone

#### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions ou installations non mentionnées à l'article UC-1.

## **SECTION II**

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

#### **ARTICLE UC 3 — ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Chaque terrain doit avoir au plus un accès automobile. Un second accès pourra néanmoins être autorisé par adaptation mineure et dans les conditions fixées à l'article 4 du Titre I du présent règlement.

Toute construction doit être accessible par le matériel de lutte contre l'incendie.

La création d'accès privatifs desservant un seul logement doit respecter une emprise de 4 m.

La création de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- . 5 m d'emprise pour la desserte de 2 à 4 logements,
- . 6 m d'emprise au-delà.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

#### **ARTICLE UC 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

##### **Assainissement :**

###### **. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, qui permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public.

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

###### **. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux quand il existe, sinon elles sont conservées sur le terrain.

###### **. Autres réseaux :**

Dans les lotissements, groupes d'habitations et terrain privé, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés.

#### **ARTICLE UC 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Tout terrain issu d'une division postérieurement à l'approbation de la révision du P.O.S. (révision n°1 approuvée le 22.06.2001) doit présenter une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> par logement (ou 1000 m<sup>2</sup> pour les autres constructions) pour être constructible. Dans les autres cas, les terrains doivent présenter une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> pour être constructible et ne peuvent recevoir qu'un seul logement.

## **ARTICLE UC 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout bâtiment doit être implanté à une distance des limites d'emprise des voies au moins égale à :

- 5 mètres
- 10 mètres le long de la RD 735

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives paysagères, notamment si un bâtiment doit être édifié avec le même retrait ou le même alignement que celui de bâtiments voisins existants.
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers les châssis et les serres si les considérations techniques le justifient.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ou au nouvel alignement, en cas d'élargissement de voirie; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès de la propriété.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point de tout bâtiment doit être à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la demi-hauteur de cette construction, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, peut être édifié sur les limites séparatives :

- un seul bâtiment principal dont la hauteur n'excède pas 3,50 m à l'aplomb de cette limite, et d'une longueur totale au plus égale à 15 m cumulés sur l'ensemble des limites séparatives.
- 1 ou 2 bâtiments annexes isolés (non habitables : remise, garage, atelier, etc.) d'une surface maximum globale cumulée de 40 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3,50 m à l'aplomb de la limite.

Dans le cas où le bâtiment est implanté sur une limite séparative qui n'est pas perpendiculaire à la voie, une distance inférieure à 3 mètres peut être autorisée si le bâtiment fait un angle compris entre 60 et 90° avec cette limite.

Les piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Pour les installations et capteurs solaires posés au sol, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au niveau du sol naturel il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UC 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance minimale de 3,00 m l'un de l'autre.

Les piscines, les installations et capteurs solaires posés au sol (n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au niveau du sol naturel) ne sont pas concernés par ces dispositions.

## **ARTICLE UC 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : l'emprise au sol correspond à la SHOB de l'ensemble des RdC de l'ensemble des bâtiments.

L'emprise au sol de l'ensemble des rdc des bâtiments édifiés sur un terrain ne peut excéder 25 % de la superficie de ce terrain.

Aucune construction à usage d'habitation ou d'activité n'est autorisée si son emprise au sol n'est pas au moins égale à 100 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

Les piscines ne sont pas concernées par les dispositions de l'article UC9.

## **ARTICLE UC 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder un rez-de-chaussée, ni 3 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- 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.
- Toutefois une construction avec un étage pourra être acceptée pour des raisons paysagères, notamment si cette disposition contribue à la conservation d'arbres de haute tige. Dans ce cas, la hauteur sera limitée à 5,50 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

## **ARTICLE UC 11 — ASPECT EXTERIEUR**

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 de l'Île de Ré, en particulier sur les points suivants :

### 1 — Matériaux de maçonnerie :

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés la pierre apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre, ou les enduits plats de tons blanc, à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs".

Les finissages d'enduits seront taloches ou grattés.

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

Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques ou pauvres sont interdits, à l'exception des installations bioclimatiques non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.

### 2 — Couvertures :

Sont autorisés :

- les tuiles de terre cuite creuses, "romanes-canal" ou similaires, de différents tons mélangés.

- les châssis de toiture non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation qui doivent être inscrits dans la composition des toits ; leur dimension ne doit pas excéder 1 m<sup>2</sup> et les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- un seul châssis ou fenêtre de toit par rampant. Leur teinte doit s'intégrer à la teinte des tuiles (tels que bruns, gris).
- les capteurs et serres solaires dans les conditions édictée à l'alinéa 7 du présent article

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

Le faite des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 28 %.

Une chanlatte dépassant de 0,20 m sera posée sur les murs gouttereaux.

Pour les vérandas couvertes en verre et les verrières, la pente de la couverture doit être identique à celle du bâtiment principal.

### 3 — Clôtures :

Les clôtures sur rue et en limites séparatives:

Les clôtures seront formées par une haie naturelle ou taillée, en doublage d'un grillage. Les structures porteuses du grillage seront discrètes (poteaux bois ou tiges métalliques en fers carrés pleins, à l'exclusion des poteaux de béton).

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives paysagères, notamment en terme de continuité avec les installations sur le même alignement que celui de constructions voisines existantes.
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante.

La clôture sur rue peut être réalisée en maçonnerie, les prescriptions ci-dessus sur les matériaux de maçonnerie (article UC 11-1) s'appliquent et à défaut de murs traditionnels, tels qu'ils existent dans l'Ile de Ré ; dans ce cas, les clôtures doivent être constituées d'un mur plein de 1,20 m minimum et de 2,00 m maximum.

Dispositions particulières pour les clôtures en limites séparatives :

Elles peuvent être traitées en maçonnerie lorsqu'elles se raccordent à une clôture sur rue maçonnée, dans la limite de 25,00m linéaire pris à partir de l'alignement sur la rue.

### 4 — Menuiseries extérieures :

Les menuiseries des fenêtres et des porte-fenêtres doivent être de ton blanc, blanc cassé ou gris.

Les menuiseries des volets, portes et portails sont en bois et doivent être peintes dans les tons tels que définis dans la palette île de Ré jointe en annexe au présent règlement.

L'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit.

Les volets et portails roulants sont interdits à l'exception des baies et portails non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.

#### 5 - Les ouvertures

L'utilisation de vitrages type pavés de verre apparents est interdite sauf sur les baies de petite dimension donnant sur un fond riverain.

6 - Les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0,30 m au-dessus du sol et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur sont interdits.

#### 7 - Installation des capteurs solaires, les serres solaires :

- Les capteurs solaires, les serres solaires passives ne peuvent être autorisés que dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
- L'installation des capteurs solaires au sol est privilégiée. Dans le cas d'impossibilité technique justifiée, l'installation peut se faire soit par intégration dans la toiture, soit en mural, à condition de ne pas être visible du domaine public ou depuis la voie de desserte.
- Ils peuvent être interdits lorsque les perspectives et vues lointaines rendent l'aspect des surfaces vitrées incompatible avec l'environnement.

### **ARTICLE UC 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 20 m<sup>2</sup> utiles.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- . pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 aires de stationnement par logement jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de shon, plus une aire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de shon supplémentaire
- . pour les constructions à usage de commerce, de bureau, de services, de restauration et de bar : 1 aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> utiles (ou de vente)
- . pour les constructions à usage d'activité : 1 aire de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> utiles
- . pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres

### **ARTICLE UC 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Lorsqu'une construction doit être édifée sur un terrain comportant des boisements, son implantation sera recherchée dans les parties non boisées du terrain. En cas d'impossibilité - boisement total - la surface défrichée, après autorisation en vue de l'implantation de la construction et de ses abords, ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

1 - A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan au 1/2000ème, par une trame à gros ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

2 - Dans les espaces comportant des boisements (portés à titre indicatif au plan par des petits ronds) le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales (voir liste en annexe n°2 du règlement).

***SECTION III***  
***POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS***

**ARTICLE UC 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à : 0,20 en zone UC.  
Toutefois il n'est pas fixé de C.O.S. pour la création de logements sociaux (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Si une partie du terrain est détaché d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été partiellement ou en totalité utilisés, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

**ARTICLE UC 15 — DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

## **CHAPITRE 5— ZONE UX**

*La zone UX est la zone artisanale, destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt, ainsi que les constructions à usage de commerce et de bureau.*

### ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**1°) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt.
- b) Les constructions à usage de commerce.
- c) Les constructions à usage de bureaux (professions libérales, comptable, architecte, etc.).
- d) Les services publics de secours et de sécurité.
- e) Les entreprises de transport sanitaire terrestre.
- f) La reconstruction sur place des bâtiments sinistrés (incendie, tempête, etc...), s'ils sont reconstruits avec une surface égale et une disposition similaire à celles du bâtiment sinistré.

#### **ARTICLE UX 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

**Les occupations du sol non visées en UX, notamment,**

- a) Les constructions à usage d'habitation.
- b) Les habitations légères de loisirs et les habitations mobiles de loisirs
- c) Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs
- d) Les installations classées soumises à autorisation.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421.23-f du Code de l'Urbanisme.

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

#### **ARTICLE UX 3 — ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Chaque terrain doit avoir au plus un accès automobile. Un second accès pourra néanmoins être autorisé par adaptation mineure et dans les conditions fixées à l'article 4 du titre I du présent règlement.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (voie d'au moins 3,5 mètres de chaussée, implantée à 8 mètres au plus de la façade de la construction et ne comportant ni virage inférieur à 11 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,5 mètres de hauteur).

- Deux accès peuvent être admis lorsque deux types d'activités complémentaires tels que fabrication et vente se trouvent sur la même parcelle.

## **ARTICLE UX 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le raccordement des constructions et installations aux réseaux existants est à la charge du pétitionnaire qui doit se conformer aux indications de la commune et de ses services.

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux et matières usées devra être raccordée au réseau collectif public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette dernière peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement approprié.

### **Eaux Pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le recueil des eaux pluviales sur la parcelle.

## **ARTICLE UX 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le minimum parcellaire est fixé à 500 m<sup>2</sup> pour les terrains issus d'une division postérieure à l'approbation de la révision n°1 du plan d'occupation des sols.

## **ARTICLE UX 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout bâtiment doit être implanté à une distance de 10 m de l'alignement. Toutefois, à l'exception des parcelles accessibles par le R.D. 201, la marge d'implantation peut être réduite à 5 m dans le seul cas où les places de stationnement, perpendiculaires à l'alignement, sont directement accessibles depuis la voie publique, sans clôture de façade.

Afin d'éviter des implantations anarchiques, au moins deux tiers de la façade sur voie des bâtiments seront obligatoirement implantés sur la marge d'implantation de 10 ou 5 m.

Les bâtiments disposés sur des unités foncières situées à l'angle de deux voies peuvent être implantés à l'alignement sur la voie qui n'est pas l'objet de l'accès des véhicules à la parcelle.

## **ARTICLE UX 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque ce bâtiment ne touche pas une limite latérale, il doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction et jamais inférieure à 3 mètres.

Sur la limite de la zone UB les constructions seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la ½ hauteur du faîtage de la construction sans jamais être inférieure à 3,00 mètres, ou sur la limite si la construction ne dépasse pas 3,00 mètres de hauteur sur la limite

En cas de mitoyenneté, des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

## **ARTICLE UX 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux bâtiments non contiguës doivent être implantés de telle sorte que la plus petite distance les séparant soit au moins égale à 2 mètres.

## **ARTICLE UX 9 — EMPRISE AU SOL**

Rappel : l'emprise au sol correspond à la SHOB de l'ensemble des RdC de l'ensemble des bâtiments.

L'emprise au sol des constructions de toute nature implantées sur un terrain ne peut excéder 50 % de la superficie de ce terrain.

## **ARTICLE UX 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

- Le niveau du plancher du rez-de-chaussée, mesuré au centre de la longueur de la façade sur rue, devra se situer à la même altitude que la voie du lotissement au droit de ce point.

## **ARTICLE UX 11 — ASPECT EXTERIEUR**

1 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement dans l'Ile de Ré.

2 - Les enduits seront blancs, les finissages d'enduits devant être talochés.

Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

3 - Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux pauvres non blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois peuvent être autorisés.

4 - Les clôtures seront constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise, sauf sur les limites situées le long de l'espace public bordant la RD.

La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

5 - Les toitures :

- La couverture des bâtiments devra obligatoirement être en tuiles creuses, " romanes canal " ou similaires, de différents tons mélangés, éventuellement posées en chapeau sur plaques de support ondulées.

- Les lignes de faîtage devront être sensiblement parallèles à l'alignement.

6 - Les menuiseries extérieures seront, soit métalliques, soit de bois peint dans les tons de blanc, gris clair ou vert. Les autres couleurs ne sont tolérées qu'en petites surfaces pour une

enseigne par exemple.

Les menuiseries en PVC sont également admises.

7 - Les abords :

- Aucun dépôt extérieur ne pourra être effectué sur les parcelles entre le bâtiment et l'alignement.

## **ARTICLE UX 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 20 m<sup>2</sup> utiles.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions à usage de bureaux : 4 aires de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> utiles (ou de vente).

- pour les constructions à usage d'activité : 1 aire de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> utiles.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle.

## **ARTICLE UX 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les marges de retrait par rapport aux voies doivent être aménagées en espaces verts dès lors qu'elles ne servent pas au stationnement des véhicules.

En particulier, le long de la RD 201, un espace vert comportant des arbres de haute tige sera aménagé.

La localisation et la conception des bâtiments devront tenir compte des plantations existantes, qui seront conservées dans toute la mesure du possible.

En cas de nouvelles plantations, elles seront uniquement constituées d'espèces locales.

### ***SECTION III***

### ***POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS***

#### **ARTICLE UX 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à : 0,50.

#### **ARTICLE UX 15 — DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols n'est pas autorisé.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE I – ZONE NA**

### **CARACTERE DE LA ZONE NA :**

*Les zones NA comprennent des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à être aménagés pour l'accueil, les aménagements publics le loisir ou les équipements compatibles avec le maintien de la végétation.*

*Ces zones sont aménageables à condition que le projet porte sur l'ensemble de la zone ou du secteur..*

*La zone NA comprend*

- *le secteur NAe dans lequel le camping caravanning est autorisé,*
- *le secteur NAo réservé à l'installation des activités ostréicoles..*

### ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### **ARTICLE NA 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Aucune construction n'est admise, sauf :

- pour l'ensemble des zones NA, les équipements de dessertes en réseaux, tels les transformateurs, regards et les petits équipements publics tels que sanitaires,
- en NAe, les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des campings (notamment sanitaires).  
Dans le cas d'installations de résidences mobiles de loisirs, leur nombre est limité à 40% du nombre d'emplacements.
- en NAo, les installations ostréicoles.

#### **ARTICLE NA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations non mentionnées à l'article NA 1, notamment les exhaussements et affouillements, sauf les affouillements pour bassins ostréicoles en NAo.

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

#### **ARTICLE NA 3 — ACCES ET VOIRIE**

Sauf nécessité absolue et organisation des accès pour l'exploitation forestière ou agricole et la sécurité, il n'y a pas lieu de desservir les parcelles en l'absence du plan d'aménagement général de la zone ; en secteurs NAe et NAo les accès et voiries sont autorisés.

#### **ARTICLE NA 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

En cas d'aménagement nécessitant des équipements et en secteur NAe et NAo, les réseaux suivant sont prescrits :

##### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

**Zone NA**

**Assainissement :****. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, qui permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public. Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

**. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux quand il existe, sinon elles sont conservées sur le terrain.

**. Autres réseaux :**

Dans les lotissements, groupes d'habitations et terrain privé, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés.

**ARTICLE NA 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle à l'article NA5.

**ARTICLE NA 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être implantés à l'alignement ou avec un retrait supérieur à 5,00 m

**ARTICLE NA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être situés en limites séparatives ou présenter un recul de trois mètres

**ARTICLE NA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être groupés et implantés en continuité lorsqu'ils sont implantés sur la même parcelle.

**ARTICLE NA 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des ouvrages techniques est limitée à 12m<sup>2</sup>

**ARTICLE NA 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les ouvrages techniques ne devront dépasser 6 mètres de hauteur.

**ARTICLE NA 11 — ASPECT EXTERIEUR**Clôtures :

Les clôtures seront de type "clôtures agricoles" à trois fils sur poteaux bois ou seront constituées d'un grillage doublé d'une haie...

**ARTICLE NA 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas fixé de règle.

En secteur NAe, un emplacement pour véhicule devra être prévu pour chaque emplacement de camping.

**ARTICLE NA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sauf exploitation agricole, la végétation d'arbres de hautes tiges sera maintenue afin d'en assurer l'insertion éventuelle dans les plans d'aménagement des projets futurs.

1 - A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan au 1/2000<sup>ème</sup> par une trame à gros ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

2 - Dans les espaces comportant des boisements (portés à titre indicatif au plan par des petits ronds) le défrichage peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales (voir liste en annexe n°2 du règlement).

***SECTION III******POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS*****ARTICLE NA 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0,01.

**ARTICLE NA 15 — DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE 2 — 1NA**

*La zone 1 NA comprend des espaces naturels non équipés et destinés à constituer une réserve foncière pour la réalisation ultérieure d'équipements notamment sportifs, culturels, d'animation-loisirs ou scolaires, pour les activités économiques et services, à l'exclusion des habitations. L'ouverture à l'urbanisation peut se faire par modification ou révision du P. O.S. après élaboration d'un plan d'aménagement dont les éléments fonctionnels seront reportés au document graphique et après adaptation du règlement aux objectifs.*

### ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### **ARTICLE 1NA 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations techniques des réseaux à condition que leur implantation ne porte pas atteinte aux possibilités d'aménagements futurs et soient intégrée de façon satisfaisante au site.

#### **ARTICLE 1NA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Les occupations non mentionnées à l'article 1NA 1, notamment les exhaussements et affouillements.

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

#### **ARTICLE 1NA 3 — ACCES ET VOIRIE**

Sauf nécessité absolue et organisation des accès pour l'exploitation forestière ou agricole, il n'y a pas lieu de desservir les parcelles en l'absence du plan d'aménagement général de la zone

#### **ARTICLE 1NA 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sauf nécessité absolue, il n'y a pas lieu de desservir les parcelles en l'absence du plan d'aménagement général de la zone.

#### **ARTICLE 1NA 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1NA 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être implantés à l'alignement.

**Zone 1NA**

**ARTICLE 1NA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être situés en limites séparatives

**ARTICLE 1NA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être groupés et implantés en continuité lorsqu'ils sont situés sur la même parcelle.

**ARTICLE 1NA 9 — EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des ouvrages techniques est limitée à 12m<sup>2</sup>

**ARTICLE 1NA 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les ouvrages techniques ne devront pas dépasser 6 mètres de hauteur.

**ARTICLE 1NA 11 — ASPECT EXTERIEUR**

Clôtures :

Les clôtures seront de type "clôtures agricoles" à trois fils sur poteaux bois.

**ARTICLE 1NA 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1NA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sauf exploitation agricole, la végétation d'arbres de hautes tiges sera maintenue afin d'en assurer l'insertion éventuelle dans les plans d'aménagement des projets futurs.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales (voir liste en annexe n°2 du règlement).

***SECTION III******POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS*****ARTICLE 1NA 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à zéro.

**ARTICLE 1NA 15 — DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE 3 — 2NA**

*La zone 2 NA comprend des espaces naturels « gelés » au schéma directeur et dont l'urbanisation pourra être limitée ultérieurement à des équipements publics ou à des logements sociaux.*

*Après révision du Schéma Directeur, l'ouverture à l'urbanisation pourra se faire par modification ou révision du P.O.S. et sous condition de l'élaboration d'un plan d'aménagement dont les éléments fonctionnels seront reportés au document graphique et après adaptation du règlement aux objectifs.*

### ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### **ARTICLE 2NA 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

les installations techniques des réseaux à condition que leur implantation ne porte pas atteinte aux possibilités d'aménagements futurs et soient intégrée de façon satisfaisante au site.

#### **ARTICLE 2NA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Les occupations non mentionnées à l'article 2NA 1, notamment les exhaussements et affouillements.

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

#### **ARTICLE 2NA 3 — ACCES ET VOIRIE**

Sauf nécessité absolue et organisation des accès pour l'exploitation forestière ou agricole, il n'y a pas lieu de desservir les parcelles en l'absence du plan d'aménagement général de la zone.

#### **ARTICLE 2NA 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sauf nécessité absolue, il n'y a pas lieu de desservir les parcelles en l'absence du plan d'aménagement général de la zone.

#### **ARTICLE 2NA 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2NA 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être implantés à l'alignement.

**ARTICLE 2NA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être situés en limites séparatives

**ARTICLE 2NA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être groupés et implantés en continuité lorsqu'ils sont situés sur la même parcelle.

**ARTICLE 2NA 9 — EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des ouvrages techniques est limitée à 12m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 2NA 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les ouvrages techniques ne devront pas dépasser 6 mètres de hauteur.

**ARTICLE 2NA 11 — ASPECT EXTERIEUR**

Clôtures :

Les clôtures seront de type "clôtures agricoles" à trois fils sur poteaux bois.

**ARTICLE 2NA 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2NA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sauf exploitation agricole, la végétation d'arbres de hautes tiges sera maintenue afin d'en assurer l'insertion éventuelle dans les plans d'aménagement des projets futurs.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales (voir liste en annexe n°2 du règlement).

***SECTION III  
POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS*****ARTICLE 2NA 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à zéro.

**ARTICLE 2NA 15 — DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE 4 - ZONES NC**

*La zone NC correspond à la zone agricole protégée.*

*Elle comprend:*

- *le secteur NCr, correspondant aux espaces naturels remarquables en application de la loi littorale.*
- *le secteur NCor couvre une zone marine ostréicole protégée concernant les parcs à huîtres concédés, où toute construction est interdite.*

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE NC 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**En NC, ne sont admis que :**

- a) Les clôtures dans les conditions prescrites à l'article NC11.
- b) Equipements d'infrastructure, notamment le stationnement, à condition qu'il s'insère dans un aménagement naturel, les dessertes localisées et les voiries d'accès aux parcelles
- c) les équipements des réseaux nécessaires pour la desserte, la distribution et l'évacuation, sous réserve de leur insertion aux sites, notamment de l'enfouissement au maximum des possibilités techniques.
- d) Les aménagements sous forme de serres.

**Dans les secteurs NCr, ne sont admis que**

les aménagements légers, les chemins piétonniers et objets mobiliers visés à l'article R 146-2-a du Code de l'Urbanisme.

**Dans les secteurs NCor, ne sont admis que**

Les aménagements légers nécessaires à l'exploitation ostréicole, à l'exception de tout bâtiment.

#### **ARTICLE NC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non admises à l'article NC 1 sont interdites, notamment les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421.23-f du Code de l'Urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements liés à l'hydraulique agricole.

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

#### **ARTICLE NC 3 — ACCES ET VOIRIE**

Les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

**Zone NC**

#### **ARTICLE NC 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable :**

Toute installation qui nécessite de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable. Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'eau potable, les terrains pourront être alimentés en eau potable par puits ou forage particulier après avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Cette disposition ne s'applique pas à l'irrigation.

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme ou à l'accueil du public

##### **Assainissement :**

En l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE NC 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle à l'article NC5.

#### **ARTICLE NC 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul, notamment,

Aucun bâtiment ne peut être édifié à une distance mesurée par rapport à l'axe de la voie, inférieure à :

- 15 mètres, le long des voies départementales,
- 5 mètres, le long des autres voies.

#### **ARTICLE NC 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques devront être situés en limites séparatives ; les autres constructions devront être implantées à plus de 5 mètres des limites séparatives.

#### **ARTICLE NC 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Deux bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance minimale de 2,00 m l'un de l'autre.

#### **ARTICLE NC 9 — EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle à l'article NC9.

#### **ARTICLE NC 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les ouvrages techniques ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur.

**ARTICLE NC 11 — ASPECT EXTERIEUR**Clôtures :

Les clôtures seront du type clôtures agricoles réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois. En cas d'exploitation spécifique, des dispositions différentes peuvent être admises.

**ARTICLE NC 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès ; la superficie utilisée par le stationnement sera réalisée en parking vert.

**ARTICLE NC 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aménagements éventuels d'équipements (stationnement, chemins d'accès seront accompagnés des plantations adaptées aux situations (haies, arbres d'alignement, maintien des espaces en herbes, etc...)

***SECTION III  
POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS*****ARTICLE NC 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE NC 15 — DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE 5— ZONES ND**

*La zone ND a pour vocation la protection des sites, des espaces boisés, et plus généralement des espaces naturels ainsi que les espaces littoraux touristiques (plages, bords de mer).*

***Le secteur ND<sub>b</sub>** correspond aux clos anciens situés en milieu naturel constitués de constructions anciennes qui pourront être agrandies.*

***Le secteur ND<sub>e</sub>** couvre les terrains de camping de la Redoute et des Fougères..*

***Le secteur ND<sub>ep</sub>** couvre le terrain de camping du Platin*

***Le secteur ND<sub>L</sub>**, correspond aux équipements collectifs de loisir.*

***Le secteur ND<sub>m</sub>**, est destiné au regroupement des installations et activités de loisirs ainsi qu'aux installations de surveillance et les mouillages en mer.*

***Le secteur ND<sub>p</sub>** correspond aux secteurs des installations nautiques telles que port, cales d'accès, aire de carénage.*

***Le secteur ND<sub>r</sub>** correspond aux espaces naturels remarquables*

***Le secteur ND<sub>y</sub>** couvre les terrains nécessaires aux équipements et aux installations liés au Pont.*

### ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### **ARTICLE ND 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**Ne sont admis que:**

**Dans les secteurs ND, à l'exclusion de ND<sub>r</sub> et ND<sub>e</sub> :**

- La restauration et l'extension limitée des bâtiments existants, en vue de leur ouverture au public ou à la réalisation d'équipements publics (sanitaires, mobiliers).

**Dans les secteurs ND, à l'exclusion de ND<sub>r</sub> :**

- Les équipements d'intérêt public, ainsi que les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux en place (notamment postes de transformation, etc.) ou la sécurité et la commodité du public (tels que postes de secours et de surveillance des plages, réalisation de sentiers piétons, etc.),
- La création d'aires de stationnement publiques.

**Dans le secteur ND<sub>b</sub>**, l'extension de constructions existantes à l'intérieur de clos anciens, dans la limite de 20% de l'emprise, en une seule fois à compter de la révision du POS du 22/06/2001. Pour améliorer l'organisation de l'espace, ou pour rapprocher des volumes bâtis dissociés, la démolition d'un bâtiment suivie de sa reconstruction immédiate avec une densité au plus égale à celle du bâtiment pourra être autorisée sans venir en déduction de la surface d'extension issue du coefficient de 20 % mentionné ci-dessus.

**Dans les secteurs NDe:**

l'aménagement des terrains de camping-caravaning existant et toute construction, installation et travaux divers directement liées et nécessaires aux activités de camping-caravaning de la zone à condition qu'il n'y ait pas une augmentation de la capacité d'accueil initiale, ni l'implantation de H.L.L., de commerces et de logement autre que le local de gardiennage. Le nombre de résidences mobiles de loisirs est limité à 40% des emplacements.

**Dans le secteur NDep :**

l'aménagement du terrain de camping-caravaning existant et des travaux divers directement liées et nécessaires aux activités de camping-caravaning de la zone à condition qu'il n'y ait pas une augmentation de la capacité d'accueil initiale, ni l'implantation de H.L.L., de-commerces et de logement. Les résidences mobiles de loisirs y sont interdites.

**Dans le secteur NDL,**

- Les équipements collectifs liés aux activités de loisirs.
- La restauration des bâtiments existants, en vue de l'ouverture au public ou de la réalisation d'équipements publics (sanitaires, sécurité, mobilier) ou de gardiennage.

**Dans le secteur NDm :**

- les constructions destinées aux loisirs liés à la plage et au nautisme léger
- les installations et constructions destinées à la surveillance et de sécurité
- les installations liées aux mouillages en mer sur bouées simples
- les installations et constructions démontables, à *caractère non permanent*, à destination de bar-restaurants, en application de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme,

Le total cumulé des linéaires de constructions en front bâti sur la mer est limité à 15 % du linéaire de plage, y compris les constructions à caractère non permanent autorisées.

**Dans le secteur NDp,** les ouvrages techniques d'équipement d'accostage et de débarquement liés au port, à dominante ostréicole ainsi que les aménagements nécessaires à un accueil mesuré de navigation de plaisance compatibles avec le port ostréicole, les constructions d'ouvrages d'accès à l'estran.

**Dans le secteur NDy** sont autorisés,

- L'aménagement et l'amélioration des installations nécessaires à l'accueil et au bon fonctionnement des flux de circulation liés au Pont.
- La restauration des bâtiments existants, en vue de l'ouverture au public ou de la réalisation d'équipements publics (sanitaires, sécurité, mobilier) ou de gardiennage.

**Dans le secteur NDr,** les aménagements légers, les chemins piétonniers et objets mobiliers visés à l'article R 146-2-a du Code de l'Urbanisme et les mouillages en mer sur bouées simples.

**ARTICLE ND 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non admises à l'article ND 1 sont interdites, notamment les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421.23-f du Code de l'Urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements liés à l'hydraulique agricole.

En NDe et NDep, notamment, sont interdits : tous les équipements autres que ceux

**Zone ND**

prescrits par les normes en cours ou à venir, définies à ce jour par l'arrêté du 11/01/1993, relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes dont la liste figure en annexe à l'article A.443-7 du Code de l'Urbanisme dans les tableaux I, II et III.

## **SECTION II**

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

#### **ARTICLE ND 3 — ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'accès automobiles nouveaux sur la R.D. 735 est interdite.

#### **ARTICLE ND 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

En cas d'aménagement nécessitant des équipements et en secteur NDe, les réseaux suivants sont prescrits :

##### **Eau potable :**

Toute installation qui nécessite de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable. Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'eau potable pourront être alimentés en eau potable par puits ou forage particulier après avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Cette disposition ne s'applique pas à l'irrigation.

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme ou à l'accueil du public

##### **Assainissement :**

###### **. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental, qui permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public.

###### **. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux quand il existe, sinon elles sont conservées sur le terrain.

##### **Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés.

#### **ARTICLE ND 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE ND 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul, notamment,

Aucun bâtiment ne peut être édifié à une distance mesurée par rapport à l'axe de la voie, inférieure à :

- 15 mètres, le long des voies départementales,
- 5 mètres, le long des autres voies.

**Dans le secteur NDb**, l'aménagement et l'extension des bâtiments pourront être réalisés à l'alignement des voies, sous réserve qu'il n'en résulte pas de risques pour les usagers de la route.

**Dans le secteur NDe**, les **bâtiments** pourront être implantés à l'alignement.

**Dans le secteur NDm**, des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'insertion des installations dans la fonctionnalité des lieux.

**Dans le secteur NDy**, des dispositions différentes pourront être autorisées pour les installations directement liées à la circulation des usagers.

## **ARTICLE ND 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point de tout bâtiment doit être à une distance du point le plus proche des limites séparatives, autre que les limites d'emprise des voies, au moins égale à 5 mètres.

En outre, **dans le secteur NDb**, les bâtiments seront implantés sur l'une des limites parcellaires au moins.

**Dans les secteurs NDm et NDy**, des dispositions différentes pourront être autorisées pour les installations directement liées à la circulation des usagers et aux constructions publiques liées à la mer ; dans ce cas, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en recul des limites d'au moins 2,00 m.

## **ARTICLE ND 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux **bâtiments** non contiguës doivent être implantés de telle sorte que la plus petite distance les séparant soit au moins égale à 2 mètres.

## **ARTICLE ND 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle à l'article ND9.

## **ARTICLE ND 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder un rez-de-chaussée, ni 3,00 m comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

En secteur NDm,

- Il n'est pas fixé de limite en nombre d'étages,
- la hauteur de 3,00 mètres maximum à l'égout du toit est comptée à partir du niveau du sol de la chaussée de la voie publique d'accès.
- la hauteur maximum à l'égout du toit est portée à 4,50 mètres pour les bâtiments disposés perpendiculairement au trait de cote (le sens de la plus grande longueur ou le faitage de toiture).

En NDb, une hauteur supérieure peut être admise en cas d'extension d'une construction existante en prolongement du volume existant.

## **ARTICLE ND 11 — ASPECT EXTERIEUR**

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, en particulier sur les points suivants :

### 1 - Matériaux :

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés la pierre naturelle apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre, ou les enduits plats de tons blanc, à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront taloches ou lissés.

Toute construction provisoire ou définitive en bois, métal, éléments préfabriqués légers en béton est interdite, sauf dans le secteur NDm.

Les marquises, balcons et autres ouvrages en saillie sont interdits.

Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques ou pauvres sont interdits, à l'exception des installations bioclimatiques.

Le revêtement des parois extérieures en tout ou partie par un bardage de bois pourra être exigé pour des raisons d'insertion au paysage.

### 2 - Couvertures :

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses, "romanes-canal" ou similaires, de différents tons mélangés.

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

Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 28 %.

Une chanlatte dépassant de 0,20 m sera posée sur les murs gouttereaux.

### 3 - Clôtures :

Les clôtures seront du type clôtures agricoles réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois. En cas d'exploitation spécifique, des dispositions différentes peuvent être admises.

En NDb :

les clôtures périphériques des clos doivent être maintenues ou complétées d'un mur plein de 1,70 m minimum et de 2,30 m maximum.

En NDe :

Les clôtures seront adaptées au paysage ; elles devront être doublées d'une haie ou de plantations arborées d'essences locales.

De même les espaces séparatifs entre les emplacements seront plantés.

### 4 - Menuiseries Extérieures :

Elles doivent être peintes dans les tons de blanc, gris bleu ou vert tels que définis dans la

palette jointe au présent règlement..

5 - Les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0,30 m au-dessus du sol et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur sont interdits.

6 - Dans les secteurs NDe :

Le plan de composition des emplacements ne disposera pas de résidences mobiles de loisirs sur les emplacements situés le long des clôtures implantées à l'alignement des voies publiques.

7 - les ouvrages techniques apparents:

Dans le secteur NDb :

Les capteurs solaires, les serres solaires passives ne peuvent être autorisés que si ils sont posés au sol.

Ils peuvent être interdits lorsque les perspectives et vues lointaines rendent l'aspect des surfaces vitrées incompatible avec l'environnement.

Pour l'ensemble de la zone ND,

Les bâtiments affectés à des équipements publics, autre que du logement, peuvent disposer de traitements architecturaux spécifiques liées à l'originalité de leur fonction.

## **ARTICLE ND 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### ***SECTION III POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS***

## **ARTICLE ND 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aménagements éventuels d'équipements (stationnement, chemins d'accès seront accompagnés des plantations adaptées aux situations (haies, arbres d'alignement, maintien des espaces en herbes, etc...).

Les plantations doivent être constituées d'essences locales (voir liste en annexe n°2 du règlement).

Les terrains classés par le Plan d'Occupation des Sols "espaces boisés à conserver ou à créer" sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme : défrichages interdits - coupes et abattages soumis à autorisation.

**ARTICLE ND 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

En zone ND il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

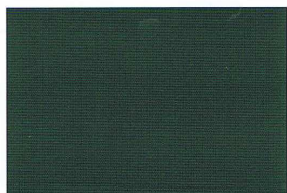
En secteur NDe, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10.

**ARTICLE ND 15 — DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

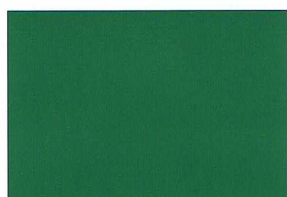
Le dépassement de C.O.S. n'est pas autorisé.

## ANNEXE 1 : PALETTE DE COULEURS ILE DE RE

### maison rétaise



vert mousse  
RAL 6005

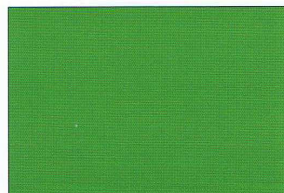


vert anglais  
RAL 6016

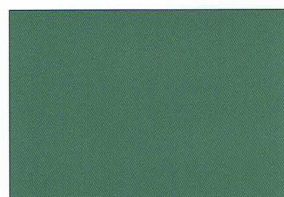


vert oxyde  
RAL 6028

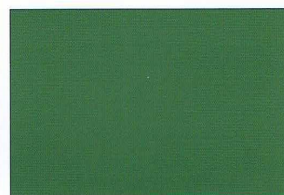
### Palette de références volets & portes



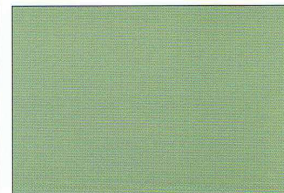
vert jardin  
RAL 6017



vert olive



vert feuillage  
RAL 6000

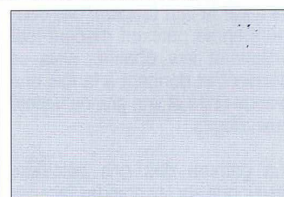


vert amande  
RAL 6021

### Supplément pour maison avec encadrement et/ou façades en pierre de taille



gris vert



gris perle  
RAL 7035

## ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX PLANTATIONS

Essences conseillées	Essences à éviter
<u>ARBRES D'ORNEMENT</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- acacia (rose)</li> <li>- bouleau (betuba)</li> <li>- cerisier à fleurs</li> <li>- marronnier</li> <li>- peuplier blanc de Hollande et d'Italie</li> <li>- orme (Uimus Paulownia)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- arbre de Judée (Cercis)</li> <li>- érable (Acer Negundo panaché)</li> <li>- érable Schwealeri Nigra (pourpre)</li> <li>- liquidambar (orangé)</li> <li>- prunus Pissardi Nigra (pourpre)</li> <li>- sorbier (Sorbus des Oiseaux)</li> </ul>
<u>CONIFERES</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sapin (Abies Noramanniaca)</li> <li>- cèdre (Cedrus Atlantica)</li> <li>- pins (Pinus Mugo Mughus)</li> <li>- if (Taxus Baccata Fastigiata)</li> <li>- thuya</li> <li>- faux cyprès (Lawsoniana Lane)</li> <li>- épicéa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- cèdre (Cédrus Glauca)</li> <li>- faux cyprès (Lawsoniana Alumi)</li> <li>- faux cyprès (Lawsoniana Columnari)</li> <li>- cyprès (Cupressus Arizona Conica et Cupressus Macrocarpa Lutea)</li> <li>- junipérus</li> </ul>
<u>ARBUSTES</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tamarix</li> <li>- troène (Ligustrum vert)</li> <li>- laurier (OttoLuyken blanc) (du Caucase)</li> <li>- lavande</li> <li>- cotoneaster microphylla</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- buisson ardent (Pyracantha) orange – rouge</li> <li>- genêt d'Espagne (Spartium) jaune</li> <li>- gynérium (Herbe des Pampas)</li> <li>- cotinus royan purple</li> <li>- cotoneaster franchetti (orange)</li> </ul>
<u>FRUITIERS</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cerisier</li> <li>- prunier</li> <li>- amandier</li> <li>- pêcher</li> <li>- pommier – poirier</li> <li>- noyer</li> <li>- figuier</li> </ul>	
<u>HAIES</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- thuya (Plicata Atrouvirens)</li> <li>- laurier</li> <li>- chamaecerasus nitida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- berberis ottawensis auricoma (rouge)</li> </ul>
<u>PLANTES GRIMPANTES</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vigne vierge (Ampelopsis Veitchii verte)</li> <li>- chèvrefeuille (Lonicera Halliana)</li> <li>- glycine (Wisteria)</li> <li>- lierre (Hedera Dentata Aurea)</li> </ul>	