



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE

Commune de La Couarde-Sur-Mer (17)

Modification simplifiée n°1 du Plan d'Occupation des Sols

Dossier mis à disposition du public – Exposé des motifs

Juillet 2017



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE..... | 3 |
| OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE..... | 4 |
| PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES AJUSTEMENTS – NOTE LIMINAIRE ET DISPOSITIONS GENERALES | 5 |
| PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES AJUSTEMENTS – REGLEMENT EN ZONES URBAINES | 7 |
| PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES AJUSTEMENTS – SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES | 25 |
| PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES AJUSTEMENTS – ANNEXES | 40 |

CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme définissent les conditions de modification du Plan d'Occupation des Sols :

Article L153-45

Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 143-34, le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un schéma de cohérence territoriale n'intéresse que certains établissements publics de coopération intercommunale ou certaines communes dont le territoire est inclus dans le périmètre du schéma, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements ou communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition.

Article L153-48

L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire dès sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La procédure de modification du POS peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les adaptations envisagées n'auront pas pour conséquence :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La Commune de La Couarde-sur-Mer a approuvé par délibération, l'élaboration de son Plan d'Occupation des Sol (POS), le 27 juin 1984.

Le POS a été ensuite modifié le 16/11/1988, le 26/09/1990, mis à jour le 28/03/1994, modifié le 14/04/1994, mis à jour le 22/02/1996, révisé le 8/10/2003, révisé (procédure simplifiée) le 21/12/2005, le 21/12/2005, le 21/12/2005, modifié le 24/01/2007, le 05/03/2008, le 13/01/2011, le 19/09/2013 et le 17/06/2015,

La présente modification simplifiée du POS a pour objet de permettre une instruction plus claire en levant des ambiguïtés, des contradictions ou des erreurs matérielles constatées à la lecture ou à l'instruction du droit des sols et apporter des ajustements au règlement pour prendre en compte des projets d'aménagement.

La pièce modifiée du POS concerne uniquement le règlement écrit, complétée par le présent exposé des motifs.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES AJUSTEMENTS – Note liminaire et dispositions générales

| Dénomination de l'article | Type de modification | Rédaction actuelle du POS | Rédaction nouvelle du POS | Justification |
|--|--|---------------------------|---------------------------|---|
| Note liminaire 2 - Définitions | Suppression des alinéas 3 et 4 dans la définition du COS | Cf. Règlement écrit | Cf. Règlement écrit | Prise en compte de la mise à jour du Code de l'Urbanisme. |
| | Ajout de définitions | Cf. Règlement écrit | Cf. Règlement écrit | Prise en compte de la mise à jour du Code de l'Urbanisme. Clarification du vocabulaire pour l'instruction du droit du sol et pour le public. |
| Dispositions générales Article 2 Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols. | Ajouts et suppression d'alinéas | Cf. Règlement écrit | Cf. Règlement écrit | Prise en compte de la mise à jour du Code de l'Urbanisme. |

| | | | | |
|---|---|----------------------------|----------------------------|--|
| <p>Dispositions générales</p> <p>Article 7</p> <p>Principe de réciprocité</p> | <p>Ajout d'un alinéa</p> | <p>Cf. Règlement écrit</p> | <p>Cf. Règlement écrit</p> | <p>Rappel des règles de recul sanitaire</p> |
| <p>Dispositions générales</p> <p>Article 8</p> <p>Rappel</p> | <p>Modification des articles du Code de l'Urbanisme</p> | <p>Cf. Règlement écrit</p> | <p>Cf. Règlement écrit</p> | <p>Prise en compte de la mise à jour du Code de l'Urbanisme.</p> |

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES AJUSTEMENTS – Toutes zones

| Dénomination de l'article | Type de modification | Rédaction actuelle du POS | Rédaction nouvelle du POS | Justification |
|---|------------------------|---|--|---|
| <p>Article 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES</p> <p>Zones UA, UX</p> | Suppression du rappel | <p>Rappels</p> <p>Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les démolitions sont soumises à permis de démolir.</p> <p>Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.</p> | Rappel supprimé | Réglementation se superposant au POS |
| <p>Article 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES</p> <p>Zones UA, UB, UC, UX</p> | Modification d'alinéas | <p>Sont admises sous conditions :</p> <p>Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :</p> <p>a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...</p> <p>b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.</p> | <p>Sont admises sous conditions :</p> <p>Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :</p> <p>a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...</p> <p>b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.</p> | Clarification du règlement (les drogueries, les laveries ne sont pas des installations classées). |

| | | | | |
|---|-------------------------------|--|---|--|
| <p>Article 1</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES</p> <p>Zones UA, UB, UC,</p> | <p>Modification d'alinéas</p> | <p>Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.</p> <p>Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).</p> <p>La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, sous réserve de la reprise des emprises et volumes initiaux, dans un délai de 5 ans après la date du sinistre.</p> <p>L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.</p> <p>Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule usage commercial sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.</p> <p>Une caravane pourra être garée sur le terrain de la résidence (CU R 443.13).</p> | <p>Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.</p> <p>Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).</p> <p>La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, sous réserve de la reprise des emprises et volumes initiaux, dans un délai de 5 ans après la date du sinistre.</p> <p>L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.</p> <p>Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule usage commercial sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.</p> <p>Une caravane pourra être garée sur le terrain de la résidence (CU R 443.13).</p> | <p>Prise en compte de la mise à jour du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Suppression des références au titre des articles du Code de l'Urbanisme (non obligatoires) afin de simplifier la rédaction, la lecture et les futures mises à jour du règlement écrit.</p> |
|---|-------------------------------|--|---|--|

| | | | | |
|---|-------------------------------|--|--|--|
| <p>Article 2</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES</p> <p>Zones UA, UAs UB, UC</p> | <p>Modification d'alinéas</p> | <p>Sont interdits :</p> <p>Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.</p> <p>Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.</p> <p>Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.</p> <p>Les installations classées soumises à autorisation.</p> <p>Les annexes des constructions et les garages s'ils sont construits antérieurement à l'habitation (inférieurs à 50 m²).</p> <p>Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.</p> | <p>Sont interdits :</p> <p>Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.</p> <p>Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.</p> <p>Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.</p> <p>Les installations classées soumises à autorisation.</p> <p>Les annexes des constructions et les garages s'ils sont construits antérieurement à l'habitation (inférieurs à 50 m²).</p> <p>Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.</p> | <p>Prise en compte de la mise à jour du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Suppression des références au titre des articles du Code de l'Urbanisme (non obligatoires) afin de simplifier la rédaction, la lecture et les futures mises à jour du règlement écrit.</p> |
|---|-------------------------------|--|--|--|

| | | | | |
|--|---------------------------------------|--|---|---|
| <p>Article 3</p> <p>ACCES ET VOIRIE</p> <p>Zones UA, UB, UC, UX</p> | <p>Suppression d'un alinéa</p> | <p>Chaque terrain peut avoir plusieurs accès automobiles, mais les propriétaires ne peuvent exiger l'aménagement aux frais de la commune que d'un seul accès.</p> | <p>Chaque terrain peut avoir plusieurs accès automobiles, mais les propriétaires ne peuvent exiger l'aménagement aux frais de la commune que d'un seul accès.</p> | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme et clarification de la lecture du règlement</p> |
| <p>Article 5</p> <p>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Zone UA</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p>Il n'est pas fixé de règles particulières pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes. En cas de division de parcelle, la parcelle nue issue de la division devra avoir une superficie de 200 m².</p> | <p>Il n'est pas fixé de règles particulières pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes. En cas de division de parcelle, la parcelle nue issue de la division devra avoir une superficie de 200 m² minimum.</p> | <p>Clarification du règlement : précision apportée sur le seuil minimal des parcelles</p> |
| <p>Article 6</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES</p> <p>Zone UA</p> | <p>Ajout et suppression d'alinéas</p> | <p><u>Autres voies et places</u></p> <p><i>Bâtiments d'équipements publics</i></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> | <p><u>Autres voies et places</u></p> <p><i>Bâtiments d'équipements publics</i></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p><i>Equipements collectifs et bâtiments publics</i></p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer. Toutefois, des dispositions différentes pourront être imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • lorsque le projet jouxte ou est en extension d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, • lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...), • lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique, • lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile, • si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement. | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme</p> <p>Prise en compte des projets d'équipements collectifs et bâtiments publics : disposer, comme exposé dans le rapport de présentation du POS, de règles alternatives plus adaptées au contexte urbain.</p> |

| | | | | |
|---|---------------------------------------|---|---|---|
| <p>Article 6</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES</p> <p>Zone UB</p> | <p>Ajout et suppression d'alinéas</p> | <p><u>Autres voies et places</u></p> <p><i>Bâtiments d'équipements publics</i></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> | <p><u>Autres voies et places</u></p> <p><i>Bâtiments d'équipements publics</i></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p><i>Equipements collectifs et bâtiments publics</i></p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 5 m des voies et des emprises publiques existantes ou à créer. Toutefois, des dispositions différentes pourront être imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • lorsque le projet jouxte ou est en extension d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, • lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...), • lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique, • lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile, • si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement. | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme</p> <p>Prise en compte des projets d'équipements collectifs et bâtiments publics : disposer, comme exposé dans le rapport de présentation du POS, de règles alternatives plus adaptées au contexte urbain.</p> |
| <p>Article 6</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES</p> <p>Zones UA, UB</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p><i>Autres bâtiments</i></p> <p>Les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 5 m minimum dans ce cas la continuité du bâti sera assurée par des murs de pierres de pays appareillées ou d'agglomérés enduits de plus de 1,70 mètre de hauteur.</p> | <p><i>Autres bâtiments</i></p> <p>Les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 5 m minimum dans ce cas la continuité du bâti sera assurée par des murs de pierres de pays appareillées ou d'agglomérés enduits de plus de 1,70 mètre de hauteur.</p> | <p>Mise en conformité et réorganisation du POS avec le Code de l'Urbanisme pour les règles sur l'aspect extérieur (article 11) et sur la hauteur (article 10)</p> |

| | | | | |
|--|---------------------------------|---|--|--|
| <p>Article 7</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Zones UA, UB, UC, UX</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p><i>Bâtiments d'équipements publics</i></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> | <p><i>Bâtiments d'équipements publics</i></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p><i>Equipements collectifs et bâtiments publics</i></p> <p>Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place, • pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...), • pour des questions de visibilité et de sécurité routière ; • si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement (patrimoine naturel ou bâti, ensoleillement des constructions...). | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Prise en compte des projets d'équipements collectifs et bâtiments publics : disposer, comme exposé dans le rapport de présentation du POS, de règles alternatives plus adaptées au contexte urbain.</p> |
| <p>Article 7</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Zone UC</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p>Les piscines seront implantées à 2 m minimum des limites séparatives.</p> | <p>Les piscines seront implantées à 2 m minimum des limites séparatives.</p> <p>Le recul sera mesuré depuis rebord du bassin (plage non comprise).</p> | <p>Clarification du règlement : précision apportée sur le calcul du recul pour les piscines</p> |

| | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|--|
| <p>Article 7</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Zones UA, UB, UC, UX</p> | <p>Suppression du dernier alinéa</p> | <p>Cas particuliers</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).</p> | <p>Cas particuliers</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).</p> | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme et adaptation au regard du rapport de présentation</p> |
| <p>Article 10</p> <p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Zones UA, UB</p> | <p>Modification des alinéas</p> | <p><i>Bâtiments d'équipements publics</i></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p><i>Logements locatifs publics sociaux</i></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières sauf pour La hauteur qui sera limitée à 6 mètres à l'égout du toit.</p> | <p><i>Bâtiments d'équipements publics</i></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à 13 m à l'égout du toit.</p> <p><i>Logements locatifs publics sociaux</i></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières sauf pour La hauteur qui sera limitée à 6 mètres à l'égout du toit.</p> | <p>Harmonisation de la réglementation sur les hauteurs en zone urbaine, pour les équipements publics et pour le logement.</p> <p>Intégration de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : assurer une bonne insertion des constructions dans le contexte urbain environnant, comme indiqué dans le rapport de présentation.</p> <p>Prise en compte des projets d'aménagement, comme indiqué dans le rapport de présentation.</p> |

| | | | | |
|---|---------------------------------------|--|---|---|
| <p>Article 10</p> <p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Zones UA, UAs</p> | <p>Modification des alinéas</p> | <p>Autres bâtiments</p> <p><u>Secteur UA</u></p> <p>La hauteur maximale est fixée à 6,30 mètres à l'égout du toit avec un maximum de deux niveaux.</p> <p><u>Secteur UAs</u></p> <p>La cote minimale du plancher habitable est fixée 3,05 mètres NGF en secteur UAs1, et de 3,06 mètres NGF en secteur UAs2 : pour atteindre cette côte au droit de la voie, en cas d'accès direct à la construction à partir de la voie, le seuil d'accès ne sera pas remblayé de plus de 0,50 mètres par rapport au niveau de la voie (deux marches). Les deux marches seront intégrées dans l'embrasure de la porte.</p> | <p>Autres bâtiments</p> <p><u>Secteur UA</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 6,30 mètres à l'égout du toit avec un maximum de deux niveaux.</p> <p><u>Secteur UAs</u></p> <p>La cote minimale du plancher habitable est fixée 3,05 mètres NGF en secteur UAs1, et de 3,06 mètres NGF en secteur UAs2 : pour atteindre cette côte au droit de la voie, en cas d'accès direct à la construction à partir de la voie, le seuil d'accès ne sera pas remblayé de plus de 0,50 mètres par rapport au niveau de la voie (deux marches). Les deux marches seront intégrées dans l'embrasure de la porte.</p> | <p>Clarification de la rédaction de la règle.</p> <p>Prise en compte du risque de submersion réorganisé dans l'article 11.</p> <p>Harmonisation de la réglementation sur les hauteurs</p> |
| <p>Article 11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Toutes zones</p> | <p>Ajout et suppression d'alinéas</p> | <p>Généralités</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> | <p>Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.</p> <p>Généralités</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> | <p>Clarification de la rédaction de la règle.</p> <p>Prise en compte de la mise à jour du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Cadrer la qualité d'ensemble du projet</p> |

| | | | | |
|---|--------------------------------|---|---|---|
| Article 11 ASPECT EXTERIEUR UB | Modification du sous-titre | Equipements collectifs et bâtiments publics Il n'est pas fixé de règles particulières. | Bâtiments d'équipements publics Equipements collectifs et bâtiments publics Il n'est pas fixé de règles particulières. | Harmonisation de la rédaction de la règle, avec l'ensemble des articles. |
| Article 11 ASPECT EXTERIEUR Zone UA | Modification d'un alinéa | Autres bâtiments En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera comprise entre 1,70 et 2,30 mètres. Les clôtures doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'île de Ré, sans bandeau. L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits, de lices en bois ou en PVC est interdite. | Autres bâtiments En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera de comprise entre 1,70 et 2,30 mètres maximum . Les clôtures doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'île de Ré, sans bandeau. L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits, de lices en bois ou en PVC est interdite. | Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme. Cadrer la qualité d'ensemble du projet Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra faire l'objet de prescriptions spéciales sur la nature et la mise en œuvre des matériaux. |
| Article 11 ASPECT EXTERIEUR <u>Toitures</u> Zones UA, NC, ND | Suppression d'alinéas | Les couvertures seront réalisées en tuiles creuses de terre cuite, de différents tons mélangés. La pente des toitures des bâtiments sera voisine de 28 %, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. | Les couvertures seront réalisées en tuiles creuses de terre cuite, de différents tons mélangés. La pente des toitures des bâtiments sera voisine de 28 %, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. | Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme. |
| Article 11 ASPECT EXTERIEUR <u>Clôtures</u> Zones UA, UB UC et Nae | Ajout et suppression d'alinéas | L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits, de lices en bois ou en PVC est interdite. | L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits, de lices en bois ou en PVC est interdite. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les couleurs et matériaux ne doivent pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants. | Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme. Cadrer la qualité d'ensemble du projet Conformément à |

| | | | | |
|---|--|---|--|---|
| | | | | l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra faire l'objet de prescriptions spéciales sur la nature et la mise en œuvre des matériaux. |
| Article 11 ASPECT EXTERIEUR <u>Clôtures</u> Zones UX | Ajout d'un sous-titre et d'un d'alinéa | | Les clôtures Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les couleurs et matériaux ne doivent pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants. | Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme. Cadrer la qualité d'ensemble du projet Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra faire l'objet de prescriptions spéciales sur la nature et la mise en œuvre des matériaux. |
| Article 11 ASPECT EXTERIEUR <u>Clôtures</u> Zones UA | Suppression d'alinéas | <u>En limite séparative</u> , la hauteur des grillages ou murs n'excédera pas 2,30 mètres. Dans tous les cas l'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés est interdite. <u>Portails</u> : Les portails devront être en bois de même hauteur que la clôture. Les portails de garages devront également être en bois. <u>Les grilles métalliques</u> sont autorisées uniquement en remplacement à l'identique des grilles existantes. | <u>En limite séparative</u> , la hauteur des grillages ou murs n'excédera pas 2,30 mètres. Dans tous les cas l'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés est interdite. Portails : Les portails devront être en bois de même hauteur que la clôture. Les portails de garages devront également être en bois. <u>Les grilles métalliques</u> sont autorisées uniquement en remplacement à l'identique des grilles existantes. | Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme. Cadrer la qualité d'ensemble du projet Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra faire l'objet de prescriptions spéciales sur la nature et la mise en |

| | | | | |
|--|--------------------------|---|---|--|
| | | | | œuvre des matériaux. |
| Article 11 ASPECT EXTERIEUR <u>Matériaux</u> Zones UA, UB | Suppression d'alinéas | <p>Autres bâtiments</p> <p>En ce qui concerne la <u>maçonnerie</u>, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> la pierre apparente avec joints clairs ou de même ton, arasés au nu de la pierre, ou sans joints apparents. les enduits plats de ton blanc, à l'exclusion des mouchetis tyroliens ou autres enduits "décoratifs"; les finissages d'enduits seront talochés lisses. le bardage peut être autorisé s'il n'est pas visible du domaine public (hors façade commerciale) les pergolas sont autorisées si elles ne sont pas visibles de la rue. les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles du domaine public ou des voies privées. | <p>Autres bâtiments</p> <p>En ce qui concerne la <u>maçonnerie</u>, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> la pierre apparente avec joints clairs ou de même ton, arasés au nu de la pierre, ou sans joints apparents. les enduits plats de ton blanc, à l'exclusion des mouchetis tyroliens ou autres enduits "décoratifs"; les finissages d'enduits seront talochés lisses. le bardage peut être autorisé s'il n'est pas visible du domaine public (hors façade commerciale) les pergolas sont autorisées si elles ne sont pas visibles de la rue. les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles du domaine public ou des voies privées. | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Cadrer la qualité d'ensemble du projet</p> <p>Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra faire l'objet de prescriptions spéciales sur la nature et la mise en œuvre des matériaux.</p> |
| Article 11 ASPECT EXTERIEUR <u>Matériaux</u> Zones UA, UB, UX, NC | Modification d'un alinéa | <p>En ce qui concerne les <u>menuiseries</u></p> <p>Les volets, portes, portes de garage et portails seront en bois à lames verticales jointives.</p> | <p>En ce qui concerne les <u>menuiseries</u></p> <p>Les volets, portes, portes de garage et portails seront en bois à lames verticales jointives.</p> | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Cadrer la qualité d'ensemble du projet</p> <p>Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra faire l'objet de prescriptions spéciales sur la nature et la mise en œuvre des matériaux.</p> |

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| <p>Article 11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>Matériaux</u></p> <p>Zones UB, NC et ND</p> | <p>Modification et suppression d'alinéas</p> | <p>En ce qui concerne les <u>menuiseries</u></p> <p>Les volets, portes, portes de garage et portails seront en bois à lames verticales jointives</p> <p>Toutes constructions provisoires ou définitives en bois, métal, éléments préfabriqués légers en béton sont interdites, ainsi que marquises, balcons et autres ouvrages en saillie.</p> <p>Les imitations de matériaux naturels, minéraux ou végétaux, les matériaux plastiques sont interdits.</p> <p>Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles du domaine public ou des voies privées.</p> | <p>En ce qui concerne les <u>menuiseries</u></p> <p>Les volets, portes, portes de garage et portails seront en bois à lames verticales jointives</p> <p>Toutes constructions provisoires ou définitives en bois, métal, éléments préfabriqués légers en béton sont interdites, ainsi que marquises, balcons et autres ouvrages en saillie.</p> <p>Les imitations de matériaux naturels, minéraux ou végétaux, les matériaux plastiques sont interdits.</p> <p>Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles du domaine public ou des voies privées.</p> | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Cadrer la qualité d'ensemble du projet</p> <p>Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra faire l'objet de prescriptions spéciales sur la nature et la mise en œuvre des matériaux.</p> |
| <p>Article 11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>Toitures</u></p> <p>Zones UB, UC (et UX uniquement le 2^{ème} alinéa)</p> | <p>Modification d'alinéas</p> | <p>Autres bâtiments</p> <p>Les couvertures seront réalisées en tuiles creuses de terre cuite, de différents tons mélangés. La pente des toitures des bâtiments sera voisine de 28%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.</p> <p>(...)</p> <p>Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9m2 d'emprise auront une couverture identique à celle de l'habitation principale en ce qui concerne les matériaux (type de tuiles) et la pente.</p> <p>(...)</p> | <p>Autres bâtiments</p> <p>Les couvertures seront réalisées en tuiles creuses de terre cuite, de différents tons mélangés. La pente des toitures des bâtiments sera voisine de 28%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.</p> <p>(...)</p> <p>Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9m2 d'emprise auront une couverture identique à celle de l'habitation principale en ce qui concerne les matériaux (type de tuiles) et la pente.</p> <p>(...)</p> | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Cadrer la qualité d'ensemble du projet</p> <p>Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra faire l'objet de prescriptions spéciales sur la nature et la mise en œuvre des matériaux.</p> |

| | | | | |
|---|---------------------------------|--|--|--|
| <p>Article 11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Zones UA, UB, UC et UX</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p>Pour les nouvelles constructions et les changements de destination concernant des commerces de bouche, un espace sera spécialement prévu dans la construction pour le stockage des conteneurs</p> | <p>Pour les nouvelles constructions et les changements de destination concernant des commerces de bouche, un espace sera spécialement prévu dans la construction ou sur le terrain d'assiette du projet pour le stockage des conteneurs afin de répondre aux objectifs de l'article 2224-17 du Code Général des Collectivités Locales.</p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières pour les équipements collectifs et bâtiments publics.</p> | <p>Clarification et précision de la rédaction de la règle.</p> |
| <p>Article 11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Zones urbaines (sauf UC)</p> | <p>Ajout d'alinéas</p> | | <p>Surélévations :</p> <p><u>Hors secteur soumis à un risque de submersion</u>, les rez-de-chaussée surélevés de plus 0,30 m au-dessus du sol naturel et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur sont interdits.</p> <p><u>Dans les secteurs soumis à un risque de submersion</u>, une surélévation du rez-de-chaussée de 0,70 m maximum par rapport au terrain naturel sera admise et les apports de terre seront strictement limités à l'emprise du bâti.</p> <p>Ces différentes surélévations ne devront pas entraver l'aspect extérieur de la façade principale sur la voie (hauteurs de portes et des linteaux) et l'architecture devra être en harmonie avec les bâtiments environnants.</p> <p>En cas d'accès direct à la construction à partir de la voie, le seuil d'accès ne sera pas remblayé de plus de 0,70 mètres par rapport au niveau de la voie (trois marches). Les trois marches seront intégrées dans l'embrasure de la porte.</p> <p>S'il est nécessaire de rajouter des marches, elles devront être intégrées dans la construction et non pas sur le domaine public.</p> | <p>Prise en compte du risque de submersion</p> <p>Clarification et réorganisation de la rédaction de la règle.</p> |

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES AJUSTEMENTS – Spécifiques aux zones UB, UC et UX

| Dénomination de l'article | Type de modification | Rédaction actuelle du POS | Rédaction nouvelle du POS | Justification |
|---|--------------------------|---|--|--|
| Article 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES Zone UB (en zone de risque de submersion marine) | Modification d'un alinéa | Les clôtures imperméables | Les clôtures imperméables afin de ne pas entraver le libre écoulement des eaux en zone de submersion, | Clarification de la rédaction de la règle. |
| Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES Zone UB | Modification d'un alinéa | <u>RD 735</u> <u>Tous secteurs sauf UBc et UBcs</u> Toute construction devra respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à la RD 735. | <u>RD 735</u> <u>Tous secteurs sauf UBc et UBcs</u> Toute construction devra respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 735. | Clarification de la rédaction de la règle. |

| | | | | |
|--|---------------------------------------|---|--|--|
| <p>Article 6</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES</p> <p>Zone UB</p> | <p>Ajout et suppression d'alinéas</p> | <p>PISCINES</p> <p>Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul de 3m par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (plage non comprise)</p> <p><u>Cas particuliers tous secteurs :</u></p> <p>Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des avenues de Nouralène, d'Antioche et du Mail, ainsi que du chemin des Brardes est imposé.</p> <p>Un recul minimum de 12 mètres de l'alignement sur le Mail entre la rue de Joachim et des Anneries, côté Sud uniquement, est imposé.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).</p> | <p>PISCINES</p> <p>Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul de 3m par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (plage non comprise)</p> <p><u>Cas particuliers tous secteurs :</u></p> <p>Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des avenues de Nouralène, d'Antioche et du Mail, ainsi que du chemin des Brardes est imposé.</p> <p>Un recul minimum de 12 mètres de l'alignement sur le Mail entre la rue de Joachim et des Anneries, côté Sud uniquement, est imposé.</p> <p>Les dispositions « <u>Cas particuliers tous secteurs</u> » de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...). aux équipements collectifs et aux bâtiments publics.</p> <p>PISCINES</p> <p>Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul de 3m par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (plage non comprise).</p> | <p>Clarification du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réorganisation de la rédaction pour faciliter la lecture et la compréhension de la règle. - Précisons apportées sur les règles alternatives en cohérence avec le rapport de présentation. |
| <p>Article 6</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU</p> | <p>Ajout d'alinéas</p> | <p>Les constructions seront édifiées à 5 m minimum de l'alignement des voies et places.</p> <p>Les piscines seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.</p> | <p>Equipements collectifs et bâtiments publics</p> <p>Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer. Toutefois, des dispositions différentes pourront être imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • lorsque le projet jouxte ou est en extension d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Prise en compte des projets d'équipements collectifs et bâtiments publics : disposer, comme</p> |

| | | | | |
|--|---------------------------------|---|---|---|
| <p>PRIVEES</p> <p>Zones UC</p> | | | <p>pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,</p> <ul style="list-style-type: none"> • lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...), • lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique, • lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile, • si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement. <p>Autres bâtiments</p> <p>Les constructions seront édifiées à 5 m minimum de l'alignement des voies et places.</p> <p>Les piscines seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.</p> | <p>exposé dans le rapport de présentation du POS, de règles alternatives plus adaptées au contexte urbain.</p> |
| <p>Article 6</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES</p> <p>Zone UC</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p>Autres bâtiments</p> <p>Les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 5 mètres minimum, dans ce cas la continuité du bâti sera assurée par un mur enduit blanc ou par un grillage doublé d'une haie vive de plus de 1m60 de hauteur.</p> <p>Les constructions seront édifiées à 10 m à l'alignement de la RD 735.</p> | <p>Autres bâtiments</p> <p>Les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 5 mètres minimum, dans ce cas la continuité du bâti sera assurée par un mur enduit blanc ou par un grillage doublé d'une haie vive. de plus de 1m60 de hauteur.</p> <p>Les constructions seront édifiées à 10 m à l'alignement de la RD 735.</p> | <p>Mise en conformité et réorganisation du POS avec le Code de l'Urbanisme pour les règles sur l'aspect extérieur (article 11) et sur la hauteur (article 10)</p> |

| | | | | |
|---|---------------------------------|---|---|--|
| <p>Article 10</p> <p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Zones UB, UBc, UBs et UBcs</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p>La hauteur maximale est fixée à 5,80 mètres à l'égout.</p> | <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 5,80 6,00 mètres à l'égout.</p> | <p>Clarification de la rédaction de la règle.</p> <p>Harmonisation de la réglementation sur les hauteurs en zone urbaines.</p> <p>Prise en compte du risque de submersion</p> |
| <p>Article 10</p> <p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Zone UBa</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p>La hauteur maximale de toute construction non hôtelière est fixée à 3,30 mètres à l'égout, et à 6,30 mètres pour les constructions à usage hôtelier.</p> | <p>La hauteur maximale de toute construction non hôtelière est fixée à 3,30 mètres à l'égout, et à 6,30 mètres à l'égout pour les constructions à usage hôtelier.</p> | <p>Clarification et précision de la rédaction de la règle.</p> |
| <p>Article 10</p> <p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Zones UBs, UBAs, UBbs et UBcs, UX</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p>Pour atteindre cette côte au droit de la voie, en cas d'accès direct à la construction à partir de la voie, le seuil d'accès ne sera pas remblayé de plus de 0,70 mètres par rapport au niveau de la voie (trois marches). Les trois marches seront intégrées dans l'embrasure de la porte.</p> | <p>Pour atteindre cette côte au droit de la voie, en cas d'accès direct à la construction à partir de la voie, le seuil d'accès ne sera pas remblayé de plus de 0,50 0,70 mètres par rapport au niveau de la voie (deux trois marches). Les trois deux marches seront intégrées dans l'embrasure de la porte.</p> | <p>Adaptation de la règle pour une meilleure prise en compte du risque de submersion</p> |
| <p>Article 11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Zones UBs, UBAs, UBbs, UBcs, UC, UX</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p>En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera comprise entre 1,60 et 2,00 mètres, hors zones submersibles et 1m60 à 2m30 dans les zones submersibles.</p> | <p>En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera comprise entre 1,60 et 2,00 mètres, hors zones submersibles et 1m60 à 2m30 dans les zones submersibles, au maximum de 2 m hors zone submersible et de 2.30 en zone de submersion.</p> | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Clarification de la rédaction de la règle.</p> <p>Cadrer la qualité d'ensemble du projet</p> <p>Conformément à l'article R111-27 du Code de</p> |

| | | | | |
|----------------------|---------------------------|---|--|--|
| | | | | l'Urbanisme, le projet pourra faire l'objet de prescriptions spéciales sur la nature et la mise en œuvre des matériaux. |
| Préambule Zone UC | Modification du préambule | <p>La zone U.C. correspond aux extensions urbaines peu denses en secteur boisé, en arrière dune, entre RD 735 et littoral, à l'Ouest de l'agglomération de LA COUARDE-SUR-MER.</p> <p>Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitations.</p> | <p>La zone U.C. correspond aux extensions urbaines peu denses en secteur boisé, en arrière dune, entre RD 735 et littoral, à l'Ouest de l'agglomération de LA COUARDE-SUR-MER.</p> <p>Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitations.</p> | Clarification et mise en cohérence de la rédaction du préambule et des prescriptions de la zone, celle-ci autorisant les installations et les équipements ainsi que l'extension ou la transformation des activités artisanales et des entrepôts existants. |

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES AJUSTEMENTS – Spécifiques aux zones naturelles

| Dénomination de l'article | Type de modification | Rédaction actuelle du POS | Rédaction nouvelle du POS | Justification |
|---|---|--|--|---|
| Préambule Zone Nae | Modification du préambule | La zone NAe correspond au site de regroupement de camping du « Fond des airs », et reprend la zone NAe du POS en vigueur. | La zone NAe correspond au site de regroupement de camping du « Fond des airs ». et reprend la zone NAe du POS en vigueur. | Clarification de la rédaction du préambule. |
| Article 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES Zone Nae | Modification du 2 ^{ème} alinéa | <p>Sont admis :</p> <p>1 Seule l'implantation de locaux sanitaires est autorisée.</p> <p>2 Le stationnement des caravanes, dans la limite de 3 installations par lot.</p> | <p>Sont admis :</p> <p>1 Seule l'implantation de locaux sanitaires est autorisée.</p> <p>2 Le stationnement des caravanes, définies comme résidences mobiles de loisirs, au sens de l'article R111-41 du Code de l'Urbanisme, dans la limite de 3 installations par lot.</p> | Clarification de la rédaction de la règle, en conformité avec la définition des résidences mobiles de loisirs (cf. annexe 4 du règlement) |

| Dénomination de l'article | Type de modification | Rédaction actuelle du POS | Rédaction nouvelle du POS | Justification |
|--|-----------------------|---|---------------------------|--------------------------------------|
| <p>Article 1</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES</p> <p>Zones NC, ND</p> | Suppression du rappel | <p>Toute construction est soumise à autorisation sous réserve des articles L 422.1 L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les installations et travaux divers (parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public, affouillements ou exhaussements du sol), l'édification des clôtures, sont soumis à autorisation.</p> <p>Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.</p> <p>Les défrichements de terrains boisés non classés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (et notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et, quelle que soit leur superficie, dans les bois objet de l'aide de l'Etat ou propriété de collectivités locales.</p> <p>Les bâtiments d'élevage non soumis au régime des installations classées ou soumis à simple déclaration.</p> | Rappel supprimé | Réglementation se superposant au POS |

| | | | | |
|---|---------------------------------|--|--|--|
| <p>Article 1</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES</p> <p>Zones NC et ND et sous-secteurs</p> | <p>Suppression d'alinéas</p> | <p><u>Prescriptions relevant du code de la construction (article R.126-1) : règles particulières de construction:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • assurer la conservation des produits polluants ou sensibles à l'eau, dans des enveloppes étanches, lestées ou fixées pour ne pas être déplacées par les eaux. • A défaut, ces produits seront mis hors d'atteinte de la submersion, à la cote minimale de référence donnée par la carte du zonage. • être édifié, pour la partie située en deçà de la cote de référence donnée par le plan de zonage, avec des matériaux insensibles à l'eau vis-à-vis notamment de <ul style="list-style-type: none"> - la corrosion, - la putréfaction, - la dégradation d'aspect, - la perte de cohésion des liants, - la perte d'adhérence des colles, | <p>Prescriptions relevant du code de la construction (article R.126-1) : règles particulières de construction:</p> <ul style="list-style-type: none"> • assurer la conservation des produits polluants ou sensibles à l'eau, dans des enveloppes étanches, lestées ou fixées pour ne pas être déplacées par les eaux. • A défaut, ces produits seront mis hors d'atteinte de la submersion, à la cote minimale de référence donnée par la carte du zonage. • être édifié, pour la partie située en deçà de la cote de référence donnée par le plan de zonage, avec des matériaux insensibles à l'eau vis-à-vis notamment de <ul style="list-style-type: none"> — la corrosion, — la putréfaction, — la dégradation d'aspect, — la perte de cohésion des liants, — la perte d'adhérence des colles, | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Dispositions relevant du Code de la Construction.</p> |
| <p>Article 1</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES</p> <p>Zones NC et ND sous-secteurs</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p>Les travaux de confortement, d'aménagement et d'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 170 m² de SHOB après travaux.</p> | <p>Les travaux de confortement, d'aménagement et d'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 170 m² de SHOB surface de plancher totale après travaux.</p> | <p>Mise à jour du Code l'Urbanisme</p> |

| | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|--|
| <p>Article 1</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES</p> <p>Zone NC et ND</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p>La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux (<i>remise en état, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b, ...</i>).</p> <p>Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (<i>poste de transformation, postes de relèvement, ...</i>), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.</p> <p>Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public des espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons et pistes cyclables, les installations sanitaires,....).</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols, au sens de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une parfaite intégration dans les sites</p> | <p>La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux (<i>remise en état, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b, ...</i>).</p> <p>Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (<i>poste de transformation, postes de relèvement, ...</i>), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.</p> <p>Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public des espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons et pistes cyclables, les installations sanitaires,....).</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols, au sens de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une parfaite intégration dans les sites</p> | <p>Prise en compte de la mise à jour du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Suppression des références au titre des articles du Code de l'Urbanisme (non obligatoires) afin de simplifier la rédaction, la lecture et les futures mises à jour du règlement écrit.</p> |
| <p>Article 1</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES</p> <p>Zone NCos</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p>Les installations et constructions afférentes aux activités conchylicoles pourront comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> des locaux de gestion strictement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone et dimensionnés proportionnellement aux besoins de l'activité tels que bureaux, vestiaires, sanitaires, salle commune avec la possibilité d'atteindre 200 m² d'emprise dans le cas d'établissements de forte importance. | <p>Les travaux, infrastructures, exhaussements, affouillements ou comblements liés à l'hydraulique aquacole, salicole, et aux activités agricoles.</p> <p>Les installations et constructions afférentes aux activités conchylicoles pourront comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> des locaux de gestion strictement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone et dimensionnés proportionnellement aux besoins de l'activité tels que bureaux, vestiaires, sanitaires, salle commune avec la possibilité d'atteindre 200 m² d'emprise dans le cas d'établissements de forte importance. | <p>Prise en compte du risque de submersion et de gestion hydraulique des activités économiques</p> <p>Conforter les activités conchylicoles tout en permettant des travaux d'aménagement et de mises aux normes adaptés au risque de submersion.</p> |

| | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|--|
| <p>Article 1</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES</p> <p>Zone NCo</p> | <p>Ajout de prescriptions</p> | | <p>En secteur NCo</p> <p>Les constructions et installations (classées ou non) nécessaires aux activités liées à la mer (bâtiments conchylicoles, salicoles et piscicoles, écoles de voiles, ...) et leur extension, à l'exclusion de tous les bâtiments à usage de logement.</p> <p>Les travaux, infrastructures, exhaussements, affouillements ou comblements liés à l'hydraulique aquacole, salicole, et aux activités agricoles.</p> <p>Les terre-pleins, cales et bassins directement liés et nécessaires aux activités de la zone.</p> <p>Les installations et constructions afférentes aux activités conchylicoles pourront comprendre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - des locaux de gestion strictement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone et dimensionnées proportionnellement aux besoins de l'activité tels que bureaux, vestiaires, sanitaires, salle commune, - des locaux d'exploitation tels que lavage, détroquage, triage pour le circuit de production, bassins couverts, calibrage, emballage, stockage, vente au détail pour le circuit d'exploitation. - Des locaux pour l'accueil d'activités de diversification accessoires (vente et dégustation des produits de la mer), | <p>Réglementer l'article 1 en secteur NCo</p> <p>Conforter les activités agricoles.</p> <p>Prise en compte du risque de submersion et de gestion hydraulique des activités économiques</p> |
| <p>Article 1</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES</p> <p>Zone NCbs</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p>L'extension des bâtiments à usage d'activités dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, ainsi que les travaux nécessaires à la mise en conformité des installations classées visés par la loi 76-663.</p> | <p>L'extension des bâtiments à usage d'activités dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, ainsi que les travaux nécessaires à la mise en conformité des installations classées visés par la loi 76-663.</p> | <p>Correction d'une erreur matérielle</p> |

| | | | | |
|---|-----------------------------------|--|---|---|
| <p>Article 1</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES</p> <p>Zones NCbs, NDrs1 et NDs1, NDs2, NDas, NDes, NDps, NDors et NDrs2</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p><u>Les affouillements et exhaussements du sol</u></p> <p>Autorisé uniquement s'ils ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article R.442-2 c, ou :</p> | <p><u>Les affouillements et exhaussements du sol</u></p> <p>Autorisé uniquement s'ils ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article R.442-2 c, ou :</p> | <p>Mise à jour du Code l'Urbanisme</p> |
| <p>Article 2</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES</p> <p>Zone NC</p> | <p>Modification du préambule</p> | <p>NCo et NCos situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles.</p> | <p>NCo et NCos (sous-secteur soumis au risque submersion) situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles.</p> | <p>Clarification de la rédaction de la règle.</p> |
| <p>Article 2</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES</p> <p>Zones NC, NCo et NCos</p> | <p>Modification du sous-titre</p> | <p><u>En secteur NC et en secteur NCos</u></p> <p>Les lotissements de toute nature.</p> | <p><u>En secteur NC et en secteurs NCos et Nco</u></p> <p>Les lotissements de toute nature.</p> | <p>Correction d'une erreur matérielle</p> |
| <p>Article 2</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES</p> <p>Zones NCb</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p>Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a, b du Code de l'Urbanisme.</p> | <p>Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a, b R 412-23 du Code de l'Urbanisme.</p> | <p>Mise à jour du Code l'Urbanisme</p> |

| | | | | |
|--|----------------------------------|--|---|---|
| <p>Article 5</p> <p>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Zones NC</p> | <p>Modification d'un article</p> | <p><u>ARTICLE N.C. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</u></p> <p><u>En secteur NCc</u></p> <p>Non réglementé</p> | <p><u>ARTICLE N.C. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</u></p> <p><u>En secteur NCc</u></p> <p>Non réglementé</p> | <p>Correction d'une erreur matérielle</p> |
| <p>Article 6</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Zones NC et ND</p> | <p>Modification d'alinéas</p> | <p>Les constructions et installations sont interdites dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 735, de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres RD et autres voies communales.</p> <p>Cette interdiction ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; ▪ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ▪ aux réseaux d'intérêt public. | <p>Les constructions et installations sont interdites dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 735, de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres RD et autres voies communales.</p> <p>Cette interdiction ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; ▪ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; ▪ aux réseaux d'intérêt public. | <p>Conformité au Code l'Urbanisme.</p> <p>Introduction d'une règle alternative.</p> |
| <p>Article 6</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Zone NC</p> | <p>Ajouts d'alinéas</p> | | <p><u>Secteurs NCo et NCos</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 4 mètres minimum par rapport à la limite des voies et des emprises publiques. Des implantations différentes de celles visées ci-dessus, dans la limite de la bande de recul de 4 m, peuvent être imposées ou admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour le bon fonctionnement de l'exploitation, - lorsqu'un élément d'intérêt paysager ou bâti à mettre en valeur; - lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur | <p>Conformité au Code l'Urbanisme.</p> |

| | | | | |
|---|------------------------------|--|--|---|
| | | | <p>destination l'impose,</p> <p>- lorsque le projet concerne la restauration d'une construction existante.</p> | |
| <p>Article 7</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Zone NC</p> | <p>Suppression d'alinéas</p> | <p><u>Tous secteurs sauf NCo, NCoS et NCc</u></p> <p>Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances indiquées par la réglementation spécifique qui lui est applicable (<i>établissement classés pour la protection de l'environnement ou Réglementation Sanitaire en vigueur</i>).</p> <p>La réutilisation des bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci s'effectue à l'opposé des limites des zones U.</p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières pour les autres constructions.</p> | <p><u>Tous secteurs sauf NCo, NCoS et NCc</u></p> <p>Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances indiquées par la réglementation spécifique qui lui est applicable (<i>établissement classés pour la protection de l'environnement ou Réglementation Sanitaire en vigueur</i>).</p> <p>La réutilisation des bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci s'effectue à l'opposé des limites des zones U.</p> <p>Les constructions nouvelles seront implantées, au moins sur l'une des limites séparatives.</p> <p>Les cabanes de saunier seront implantées une distance d'au moins 3,00 mètres des limites séparatives. Les implantations en limite sont autorisées dans le cas où la façade sur la limite séparative, ne comporte aucune ouverture ou jour de souffrance.</p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières pour les autres constructions.</p> | <p>Règle de réciprocité (recul sanitaire) se superposant au POS, rappelée dans les dispositions générales</p> <p>Conformité du POS au Code l'Urbanisme.</p> |

| | | | | |
|---|-----------------------------------|---|---|---|
| <p>Article 7</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Zone NC</p> | <p>Modification du sous-titre</p> | <p><u>En secteurs NCos</u></p> <p>Les constructions et installations doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 4 m, afin de ménager un passage libre autour de l'exploitation.</p> | <p><u>En secteurs NCos et NCo</u></p> <p>Les constructions et installations doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 4 m, afin de ménager un passage libre autour de l'exploitation.</p> | <p>Correction d'une erreur matérielle</p> |
| <p>Article 10</p> <p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Zone NC</p> | <p>Modification du sous-titre</p> | <p><u>En secteurs NCos</u></p> <p>La hauteur maximale de toute construction est fixée à 4,80 mètres à l'égout ou à l'acrotère.</p> <p>La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6,80 mètres au faîtage.</p> | <p><u>En secteurs NCos et NCo</u></p> <p>La hauteur maximale de toute construction est fixée à 4,80 mètres à l'égout ou à l'acrotère.</p> <p>La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6,80 mètres au faîtage.</p> | <p>Correction d'une erreur matérielle</p> |
| <p>Article 11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Zone NAe</p> | <p>Modification d'un alinéa</p> | <p>Les clôtures non végétales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,60 mètre et 2,00 mètres. Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur équivalente.</p> | <p>Les clôtures non végétales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,60 mètre et de 2,00 mètres maximum. Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur équivalente.</p> | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme</p> <p>Clarification de la rédaction de la règle.</p> |
| <p>Article 11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>Matériaux</u></p> <p>Zone NC</p> | <p>Suppression d'alinéas</p> | <p>En ce qui concerne la maçonnerie, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les enduits plats de tons blanc, à l'exclusion des mouchetis tyroliens ou autres enduits "décoratifs"; les finissages d'enduits seront talochés ou lisses. • la pierre apparente avec joints clairs ou de même ton, arasés au nu de la pierre, en joints non apparents. • le bardage bois est autorisé. | <p>En ce qui concerne la maçonnerie, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les enduits plats de tons blanc, à l'exclusion des mouchetis tyroliens ou autres enduits "décoratifs"; les finissages d'enduits seront talochés ou lisses. • la pierre apparente avec joints clairs ou de même ton, arasés au nu de la pierre, en joints non apparents. • le bardage bois est autorisé. | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Cadrer la qualité d'ensemble du projet</p> <p>Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra faire l'objet de prescriptions spéciales sur la nature et la mise en</p> |

| | | | | |
|---|----------------------------|---|--|---|
| | | | | œuvre des matériaux. |
| Article 11 ASPECT EXTERIEUR Zones NC | Modification du sous-titre | 3. Clôtures <u>En secteurs NC et NCbs</u> | 3. Clôtures <u>En secteurs NC et NCbs et en secteur NCoS et NCo</u> | Correction d'une erreur matérielle |
| Article 11 ASPECT EXTERIEUR <u>Clôtures</u> Zones NC et ND | Ajout d'un d'alinéa | | Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les couleurs et matériaux ne doivent pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants. | Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme. Cadrer la qualité d'ensemble du projet Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra faire l'objet de prescriptions spéciales sur la nature et la mise en œuvre des matériaux. |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| <p>Article 11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>Zone NC et sous-secteurs</p> <p>Zone ND et sous-secteurs</p> | <p>Suppression d'alinéas</p> | <p>L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits, de lices en bois ou en PVC est interdite.</p> <p>Les clôtures seront constituées de poteaux de bois couleur naturelle, métal ou béton peints en vert foncé ou noir, et de grillage et/ou de haies vives ; leur hauteur est limitée à 2 mètres. Les portails seront réalisés en bois et peints à l'identique.</p> | <p>L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits, de lices en bois ou en PVC est interdite.</p> <p>Les clôtures seront constituées de poteaux de bois couleur naturelle, métal ou béton peints en vert foncé ou noir, et de grillage et/ou de haies vives ; leur hauteur est limitées à 2 mètres de hauteur maximum. Les portails seront réalisés en bois et peints à l'identique.</p> | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Cadrer la qualité d'ensemble du projet</p> <p>Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra faire l'objet de prescriptions spéciales sur la nature et la mise en œuvre des matériaux.</p> |
| <p>Article 11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Zones NCc</p> | <p>Suppression d'un sous-titre et d'un alinéa</p> | <p><u>Pour les exploitations :</u></p> <p>Plaques fibro-ciment ou similaire de couleur tuile ou translucide ou grise selon activité.</p> | <p><u>Pour les exploitations :</u></p> <p>Plaques fibro-ciment ou similaire de couleur tuile ou translucide ou grise selon activité.</p> | <p>Mise en conformité du POS avec le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Cadrer la qualité d'ensemble du projet</p> <p>Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra faire l'objet de prescriptions spéciales sur la nature et la mise en œuvre des matériaux.</p> |

| | | | | |
|---|---------------------------------------|--|--|--|
| <p>Article 13</p> <p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Zones NC et ND</p> | <p>Modification du sous-titre</p> | <p><u>Tous secteurs</u></p> <p>Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130 du Code de l'Urbanisme.</p> | <p><u>Tous secteurs</u></p> <p>Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130 L113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme.</p> | <p>Mise à jour du Code l'Urbanisme</p> |
|---|---------------------------------------|--|--|--|

| Dénomination de l'article | Type de modification | Rédaction actuelle du POS | Rédaction nouvelle du POS | Justification |
|---------------------------------|---------------------------|---|---|---|
| <p>PREAMBULE</p> <p>Zone ND</p> | Modification du préambule | <p>CARACTERE DE LA ZONE N.D.</p> <p>La zone ND est destinée à être protégée en raison, d'une part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique et, d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.</p> <p>La zone ND délimite les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels, des paysages et des espaces présentant des risques ou des nuisances.</p> <p>Elle comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • NDa délimitant le secteur réservé à la station d'épuration. • NDe délimitant le secteur réservé à l'activité de camping-caravaning. • NDL délimitant les parties du territoire affectées à l'activité sportive (notamment les équipements sportifs du Goisil), • NDp délimitant le secteur réservé à l'activité portuaire du Goisil. • NDr et NDor délimitant au titre des dispositions de l'article L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique : il s'agit du massif dunaire (NDr) et des marais (NDor). • NDm délimitant le secteur accueillant les constructions temporaires liées à la proximité de la mer et à l'exercice d'activité de plage ou nautique • NDrs1 et NDrs2 | <p>CARACTERE DE LA ZONE N.D.</p> <p>La zone ND est destinée à être protégée en raison, d'une part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique et, d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.</p> <p>La zone ND délimite les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels, des paysages et des espaces présentant des risques ou des nuisances.</p> <p>Elle comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • NDs, correspondant aux parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels, des paysages et des espaces et soumis aux risques de submersion, • NDas délimitant le secteur réservé à la station d'épuration. • NDe délimitant le secteur réservé à l'activité de camping-caravaning. • NDL délimitant les parties du territoire affectées à l'activité sportive (notamment les équipements sportifs du Goisil) et comprenant un sous-secteur NDls, soumis aux risques de submersion, • NDp délimitant le secteur réservé à l'activité portuaire du Goisil. • NDr et NDor délimitant au titre des dispositions de l'article L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique : il s'agit du massif dunaire (NDr) et des marais (NDor). Ce dernier secteur comprend un sous-secteur NDors, soumis aux risques de submersion, | Clarification et précisions de la rédaction du préambule. |

| | | | | |
|--|---------------------------------|---|---|--|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> • NDm délimitant le secteur accueillant les constructions temporaires liées à la proximité de la mer et à l'exercice d'activité de plage ou nautique • NDrs1 et NDrs2 délimitant des secteurs soumis à un risque de submersion | |
| <p>Article 1</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES</p> <p>Zones NDe et NDI</p> | <p>Modification des alinéas</p> | <p><u>En secteur NDe</u></p> <p>L'aménagement et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique sans augmentation de la capacité d'accueil initiale (<i>terrains de camping mention loisirs ou tourisme, terrains dénommés saisonniers</i>), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à leur mise aux normes.</p> <p>Les Habitations Légères de Loisirs dans les conditions prévues à l'article R.444.3.a du Code de l'Urbanisme : le nombre de l'ensemble mobilhome et HLL est limité à 50% du nombre total d'emplacements, et le nombre de HLL est limité à 35 % du nombre des emplacements.</p> <p><u>En secteur NDL</u></p> <p>L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs.</p> <p>Les aires de stationnement au sens de l'article R442.2 du code de l'urbanisme.</p> | <p><u>En secteur NDe</u></p> <p>L'aménagement et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique sans augmentation de la capacité d'accueil initiale (<i>terrains de camping mention loisirs ou tourisme, terrains dénommés saisonniers</i>), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à leur mise aux normes.</p> <p>Les Habitations Légères de Loisirs dans les conditions prévues à l'article R.444.3.a du Code de l'Urbanisme : le nombre de l'ensemble mobilhome et HLL est limité à 50% du nombre total d'emplacements, et le nombre de HLL est limité à 35 % du nombre des emplacements.</p> <p><u>En secteur NDL</u></p> <p>L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs.</p> <p>Les aires de stationnement au sens de l'article R442.2 du code de l'urbanisme.</p> | <p>Mise à jour du Code l'Urbanisme</p> |

| | | | | |
|---|---------------------------------|---|---|--|
| <p>Article 1</p> <p>OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES</p> <p>Zones NDor et NDr NDors et NDors2</p> | <p>Modification des alinéas</p> | <p>En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R 146-1, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les chemins piétonniers, et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux. • Les aménagements légers (<i>y compris hydrauliques</i>) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et culture marines salicoles, conchylicoles (<i>y compris sur le DPM</i>) pastorales et forestières ne créant pas de surface de plancher au sens de l'article R 112-2. <p>En application du troisième alinéa de l'article L 146-6, peut être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense existantes contre la mer...). | <p>En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 L121-23 peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R 146-1 121-24 et suivants, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les chemins piétonniers, et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux. • Les aménagements légers (<i>y compris hydrauliques</i>) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et culture marines salicoles, conchylicoles (<i>y compris sur le DPM</i>) pastorales et forestières ne créant pas de surface de plancher au sens de l'article R 112-2. <p>En application du troisième alinéa de l'article L 146-6 L121-23 peut être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense existantes contre la mer...). | <p>Mise à jour du Code l'Urbanisme</p> <p>Suppression des références au titre des articles du Code de l'Urbanisme (non obligatoires) afin de simplifier la rédaction, la lecture et les futures mises à jour du règlement écrit.</p> |
|---|---------------------------------|---|---|--|

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES AJUSTEMENTS – Annexes au règlement écrit

Création des annexes 1, 2, 3 et 4 :

- Rappel de la définition des emplacements réservés selon le Code de l'Urbanisme,
- Rappel de la définition des espaces boisés classés (EBC) selon le code de l'Urbanisme,
- Insertion de 3 nuanciers de couleurs,
- Rappel de la définition de caravanes, de camping ...

Motivation de ces annexes :

- Informer le public sur certaines dispositions particulières du Code de l'Urbanisme,
- Proposer des recommandations pour les travaux relevant de l'aspect extérieur des constructions.