



## IV – Justifications des modifications :

Exposé des motifs

Article concerné	Rédaction actuelle	Motifs de la modification	Rédaction proposée
<p style="text-align: center;"><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p>	<p>Il s'agit d'une zone dense de bâti ancien à vocation d'habitat, de services et d'activités économiques de centre-bourg, correspondant territorialement aux villages de Sainte-Marie, La Noue, Le Grand Village et le Petit Village. Elle inclut une partie du territoire organisé en clos. La zone UA accueille des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Elle comprend les sous-secteurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UAc réservé à l'implantation de commerces et de services.</li> <li>• UAi concerné par un risque d'inondation.</li> <li>• UAs2 exposé à un risque moyen de submersion. Ce sont des zones urbaines submersibles qui seraient atteintes par une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre.</li> <li>• UAis2 soumis au risque inondation indicé (risque i par remontée de nappe et s par submersion).</li> </ul>	<p><b>La définition est complétée par la possibilité de réaliser des constructions nouvelles.</b></p> <p><b>Il est introduit UAf dans l'énumération des secteurs.</b></p>	<p>Il s'agit d'une zone dense de bâti ancien, <b>pouvant accueillir de nouvelles constructions</b>, à vocation d'habitat, de services et d'activités économiques de centre-bourg, correspondant territorialement aux villages de Sainte-Marie, La Noue, Le Grand Village et le Petit Village. Elle inclut une partie du territoire organisé en clos. La zone UA accueille des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Elle comprend les sous-secteurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UAc réservé à l'implantation de commerces et de services.</li> <li>• <b>UAf dédié à la réalisation d'un secteur d'habitat accueillant uniquement des logements sociaux (accessions et locations), de l'aménagement d'équipements publics et la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif.</b></li> <li>• UAi concerné par un risque d'inondation.</li> <li>• UAs2 exposé à un risque moyen de submersion. Ce sont des zones urbaines submersibles qui seraient atteintes par une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre.</li> <li>• UAis2 soumis au risque inondation indicé (risque i par remontée de nappe et s par submersion).</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>Article 1</b></p>	<p><u>1.1 Pour l'ensemble de la zone.</u></p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol autorisés seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limités à 10 centimètres maximum au-dessus du niveau de la rue d'accès à la parcelle sur une profondeur maximale de 10 mètres pour la construction et le plateau d'accès des véhicules ;</li> <li>- limités à 30 centimètres par rapport au sol naturel à l'intérieur de la parcelle au-delà de la profondeur des 10 mètres.</li> </ul> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour la réalisation d'équipements publics d'infrastructure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas de situation topographique particulière dûment argumenté dans la notice d'insertion architecturale du permis de construire ;</li> <li>- dans les secteurs de zones submersibles ou inondables.</li> </ul>	<p><b>La rédaction est réorganisée afin d'introduire des dispositions particulières pour le secteur UAf. Celles-ci permettent de répondre au mieux à l'aménagement d'ensemble envisagé sur le site, notamment en laissant la possibilité d'accueillir des équipements ou constructions nécessaires aux services publics.</b></p> <p><b>Le point 1.2 est modifié dans son titre pour tenir compte de l'intégration du secteur UAf et faciliter la lecture et la compréhension de l'ensemble de l'article.</b></p>	<p><u>1.1 Secteur UAf :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements d'infrastructure et techniques nécessaires à la satisfaction des besoins collectifs, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation ne met pas en cause un aménagement global du secteur à long terme.</li> <li>- L'aménagement des terrains et la construction des logements sociaux ainsi que les garages collectifs liés aux logements.</li> </ul> <p><u>1.2 Pour les autres secteurs :</u></p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol autorisés seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limités à 10 centimètres maximum au-dessus du niveau de la rue d'accès à la parcelle sur une profondeur maximale de 10 mètres pour la construction et le plateau d'accès des véhicules ;</li> <li>- limités à 30 centimètres par rapport au sol naturel à l'intérieur de la parcelle au-delà de la profondeur des 10 mètres.</li> </ul> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour la réalisation d'équipements publics d'infrastructure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas de situation topographique particulière dûment argumenté dans la notice d'insertion architecturale du permis de construire ;</li> </ul>
---	--	--	--

			<p>- dans les secteurs de zones submersibles ou inondables.</p>
<p align="center"><b>Article 2</b></p>	<p><u>2.2 - Dans les secteurs UAs2 et UAis2 sont aussi interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions nouvelles dont le plancher bas serait édifié en dessous de la cote de référence donnée par le plan de zonage du PPR, à l'exception des garages, annexes techniques, bâtiments agricoles ou horticoles,</li> <li>- les extensions habitables d'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> dont le plancher bas serait édifié en dessous de la cote de référence donnée par le plan de prévention des risques submersions annexé au dossier de POS,</li> <li>- Les bâtiments destinés à l'hébergement collectif de personnes à mobilité réduite : clinique, hôpital, maison de retraite, centre d'accueil de personnes dépendantes, ...,</li> <li>- les clôtures imperméables,</li> <li>- l'ouverture de terrains aménagés pour la pratique du camping et du caravanage,</li> <li>- les piscines sans protection d'accès (clôture, balisage...),</li> <li>- les sous-sols,</li> </ul>	<p><b>La rédaction est réorganisée afin d'introduire des dispositions particulières pour le secteur UAF et d'être cohérente avec l'article 1.</b></p> <p><b>Le point 2.2 de la rédaction précédente devient le 2.3 : les dispositions sont inchangées.</b></p>	<p><u>2.2 - Dans le secteur UAF :</u></p> <p>Sont interdites toutes les occupations du sol non prévues à l'article 1 ainsi que les piscines.</p> <p><u>2.3 - Dans les secteurs UAs2 et UAis2 sont aussi interdits :</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la reconstruction après sinistre dû à la submersion marine, à l'exception des bâtiments nécessaires aux activités salicoles, conchylicoles et piscicoles nécessitant la proximité immédiate de l'eau,</li> <li>- les installations classées.</li> </ul>		
<b>Article 3</b>	<p>Voirie</p> <p>b. Sauf dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu (implantation des constructions à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre), la largeur des voies ne pourra être inférieure à 3 m.</p> <p>c. La création de voies automobiles en impasse pour la desserte de plus de six logements est interdite.</p>	<p><b>b/ Ajout du mot « véhicules » afin de préciser la qualification de la voie concernée et identifier que ces dispositions ne s'appliquent qu'à ce type de voie.</b></p> <p><b>c/ Simplification de cette disposition uniquement pour le secteur UAf dès lors que l'aménagement de celui-ci est réfléchi à l'échelle d'un projet d'ensemble et non terrain par terrain. La maîtrise de l'aménagement permet la simplification de cette règle.</b></p>	<p>Voirie</p> <p>b. Sauf dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu (implantation des constructions à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre), la largeur des voies <del>véhicules</del> ne pourra être inférieure à 3 m.</p> <p>c. La création de voies automobiles en impasse pour la desserte de plus de six logements est interdite. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UAf.</p>
<b>Article 4</b>	<b>Pas de modification apportée</b>		
<b>Article 5</b>	<p>Cette règle ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs sociaux, aux commerces, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><b>Le terme « locatifs » est supprimé. Le secteur UAf est dédié aux logements sociaux en accession et location sociales.</b></p> <p><b>Le secteur UAf sera aménagé dans le cadre d'une opération</b></p>	<p>Cette règle ne s'applique pas aux opérations de logements <del>locatifs</del> sociaux (<del>accessions et locations</del>), aux commerces, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

	<p>Pour toute opération portant sur plus de 2 logements, la superficie minimale est portée à 300 m<sup>2</sup> par logement.</p>	<p><b>d'aménagement d'ensemble dédiée à de l'accession et location sociales. Cette disposition n'est pas adaptée à ce type d'opération qui comportera plusieurs logements par unité foncière.</b></p>	<p>Pour toute opération portant sur plus de 2 logements, la superficie minimale est portée à 300 m<sup>2</sup> par logement. <b>Cette règle ne s'applique pas aux opérations de logements sociaux (accessions et locations).</b></p>
<p><b>Article 6</b></p>	<p><u>Les implantations sont définies au regard des conditions générales présentes :</u>  Les bâtiments seront dans tous les cas et pour tous leurs niveaux, disposés de manière à assurer la continuité du front de rue.</p> <p>Les bâtiments seront implantés d'une limite latérale à l'autre : cette disposition sera exigée pour les terrains d'une largeur sur rue jusqu'à 10 m, au-delà l'implantation se fera au moins sur une limite latérale, la continuité du front de rue étant assurée par un mur plein de clôture.</p> <p>Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas de présence d'un mur en pierre, de murs à créer imposés par le SPR, d'un élément bâti ou d'un arbre remarquable dont la localisation justifie le maintien, dans le cas d'extension de bâtiments existants, dans le cas des maisons à courettes répertoriées au titre du patrimoine (voir plan patrimoine annexé au plan de zonage pour les murs à préserver).</p> <p>Dans ces conditions, les bâtiments seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit implantés en retrait de 5 m minimum pour les parcelles</li> </ul>	<p><b>Des dispositions sont introduites pour préciser les implantations des équipements collectifs et bâtiments publics le long des voies et emprises publiques et privées. Cette démarche permet d'assouplir les règles pour ce type de constructions qui répondent à des besoins ou nécessités différentes en termes d'usage par rapport aux logements, mais également de lecture urbaine.</b></p>	<p><b><u>Equipements collectifs et bâtiments publics :</u></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer ou en retrait de 3 mètres minimum.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes pourront être imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de présence d'un mur en pierres à préserver impérativement,</li> <li>- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),</li> <li>- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,</li> <li>- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement.</li> </ul> <p><b><u>Ouvrages techniques d'intérêt public :</u></b></p> <p>Les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire,</p>

	<p>d'une profondeur inférieure à 25 m,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à 10 m minimum pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 25 m en fonction de la configuration du terrain.</li> <li>- soit implantés partiellement à l'alignement à condition que le mur en pierre ne soit ni rehaussé, ni diminué et qu'aucune ouverture ne soit pratiquée dans le mur au droit de la partie du bâtiment à l'alignement.</li> </ul> <p>A titre exceptionnel, pour les terrains situés dans des ambiances où le bâti est dominant, le bâtiment pourra s'adosser partiellement au mur en pierre. Dans ce cas, le mur de clos sera remonté à l'identique jusqu'à la toiture. La partie surélevée devra présenter exactement la même facture que le mur en pierre existant (alignement et jeu d'épaisseur des lits de pierre). Dans ce cas, le reste du bâti sera implanté à 5 mètres minimum en retrait du mur en pierre. Cet adossement des bâtiments sur les murs en pierre, sera autorisé seulement pour des parcelles d'une largeur supérieure ou égale à 10 m sur voie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit implantés à la distance d'origine pour les maisons à courettes, toute intervention sur ce patrimoine étant réglementée par le SPR.</li> </ul>	<p><b>Des règles dédiées au secteur UAf sont introduites pour organiser et rythmer les futures constructions le long des voies afin de coordonner la densité et les respirations entre les lots. Cette rédaction permet de mieux adapter l'opération d'aménagement d'ensemble au site.</b></p> <p><b>L'organisation de la rédaction de l'article est modifiée afin de faciliter la lecture des règles applicables à chaque situation, à savoir :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>les équipements collectifs et bâtiments publics ;</b></li> <li>- <b>les autres bâtiments :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. en zone UAf</li> <li>. pour les autres secteurs de la zone UA</li> </ul> </li> </ul>	<p>géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.</p> <p>Toutefois, les postes de transformation d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> restent soumis aux règles d'implantation sauf problème de visibilité ou de sécurité.</p> <p><b><u>Autres bâtiments :</u></b></p> <p><u>Secteur UAf :</u> Les bâtiments seront dans tous les cas et pour tous leurs niveaux, disposés de manière à assurer un front bâti en limite des espaces de circulation (véhicules, piéton, deux roues...).</p> <p>Lorsqu'un terrain, ou îlot, sera bordé de plusieurs espaces de circulation, l'alignement devra être respecté sur au moins l'un de ces espaces. Pour les autres façades les règles applicables seront les règles de l'article 7.</p> <p>Des retraits partiels de 3 mètres minimum pourront être acceptés pour répondre à une intégration architecturale ou s'insérer dans un projet d'aménagement global.</p> <p>Les annexes seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement</li> <li>- soit en retrait de 3 mètres minimum</li> </ul> <p><u>Pour les autres secteurs de la zone :</u> <i>Fin de l'article inchangée</i></p>
--	---	---	--

	<p>Pour les parcelles en drapeau déjà existantes le portail pourra être implanté à 5 mètres.</p> <p>Pour les parcelles en limite de voie publique sur plusieurs voies, le présent article s'impose sur la seule façade d'accès au bâtiment principal ou sur une seule façade. Pour les autres façades les règles applicables seront les règles de l'article 7.</p> <p>Les piscines pourront être implantées dans la marge de recul sous condition d'être implantées à 3 mètres minimum des limites sur voie, calculés depuis le bord du bassin.</p> <p><u>RD 201 :</u> Les bâtiments se tiendront à une distance minimale de l'alignement de 10 ml de la RD 201.</p> <p><u>Ouvrages techniques d'intérêt public :</u> Les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait. Toutefois, les postes de transformation d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> restent soumis aux règles d'implantation sauf problème de visibilité ou de sécurité.</p>		
--	---	--	--



<p style="text-align: center;"><b>Article 7</b></p>	<p>Dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu (implantation des constructions à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre), les ouvrages ou bâtiments seront implantés d'une limite latérale à l'autre.</p> <p>Cette disposition sera exigée pour les terrains d'une largeur sur rue jusqu'à 10 m, au-delà l'implantation se fera au moins sur une limite latérale, la continuité du front de rue étant assurée par un mur dont la hauteur devra être en rapport avec celle des bâtiments voisins.</p> <p>En cas de présence de murs en pierre sur la limite séparative dont la localisation justifie le maintien, les bâtiments pourront soit s'implanter à 3 m minimum de la limite séparative, soit s'adosser au mur en pierre.</p> <p>Dans tous les autres cas, les bâtiments doivent être implantés au minimum sur une des limites séparative. La partie non contiguë à ces limites devra respecter une distance minimum de 3 m de la limite séparative, sauf si le bâtiment fait un angle compris entre 60° et 90° avec cette limite.</p> <p>Les annexes seront seulement autorisées sur les limites séparatives et sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de créer deux unités maximum,</li> <li>- d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> cumulés,</li> <li>- d'une hauteur maximale de 3.50 m au faitage.</li> </ul>	<p><b>Des dispositions sont introduites pour préciser les implantations des bâtiments publics en limites séparatives. Elles permettent de réglementer les implantations pour ce type de construction tout en laissant une souplesse d'implantation en fonction du projet, de son usage et de son intégration dans le front bâti.</b></p> <p><b>Des règles dédiées au secteur UAf sont introduites pour répondre à l'opération d'aménagement d'ensemble attendu sur le secteur. Celles-ci</b></p>	<p><b><u>Bâtiments publics</u></b>  Dans l'ensemble de la zone, les bâtiments seront implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit totalement en limite séparative,</li> <li>- soit totalement en retrait de 3 mètres minimum,</li> <li>- soit partiellement en limite séparative. Dans ce cas, les parties non-contigües aux limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3m.</li> </ul> <p><b><u>Ouvrages techniques d'intérêt public :</u></b>  Les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés soit en limite séparative soit en retrait par rapport à cette limite.</p> <p>Toutefois, les postes de transformation d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent respecter les règles d'implantation sur les limites latérales et être implantés à 1 m minimum du fond de parcelle.</p> <p><b><u>Autres bâtiments :</u></b></p> <p><b><u>Secteur UAf :</u></b>  Les bâtiments seront implantés sur au moins une limite latérale. Des retraits de 3 mètres minimum pourront être acceptés pour répondre à une intégration architecturale ou</p>
---	--	--	---

	<p><u>Piscines :</u> Les piscines doivent être distantes de 3 m minimum des limites séparative, calculés depuis le bord du bassin.</p> <p><u>Ouvrages techniques d'intérêt public :</u> Les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés soit en limite séparative soit en retrait par rapport à cette limite.</p> <p>Toutefois, les postes de transformation d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent respecter les règles d'implantation sur les limites latérales et être implantés à 1 m minimum du fond de parcelle.</p>	<p><b>sont introduites afin de répondre à une réflexion d'aménagement global et non à une urbanisation réfléchie et réglementée à la parcelle.</b></p> <p><b>L'organisation de la rédaction de l'article est modifiée afin de faciliter la lecture des règles applicables à chaque situation, à savoir :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>les bâtiments publics ;</b></li> <li>- <b>les autres bâtiments :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. <b>en zone UAf</b></li> <li>. <b>pour les autres secteurs de la zone UA</b></li> </ul> </li> </ul> <p><b>La rédaction relative aux annexes n'est pas introduite pour la zone UAf, les dispositions pour les bâtiments s'appliquant également aux annexes. Cette restriction opposable pour les autres secteurs n'est pas justifiée</b></p>	<p>s'insérer dans un projet d'aménagement global.</p> <p><u>Pour les autres secteurs :</u> <i>Fin de l'article inchangée</i></p>
--	--	---	--

		<b>pour ce site au vu de la surface des lots.</b>	
<b>Article 8</b>	L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété doit maintenir de bonnes conditions d'ensoleillement des pièces à usage d'habitation. Une distance minimum de 3 m pourra être exigée.	<b>Cette disposition dérogatoire est ajoutée, la règle n'étant pas adaptée à ce type d'aménagement global qui comportera plusieurs logements par unités foncières, ou ilots. Les orientations des bâtiments et leurs implantations seront réfléchies à l'échelle globale du secteur à la conception du projet pour tenir compte des proximités des bâtiments et qualités de vie à l'intérieur des logements. La rédaction est cohérente avec les articles 6,7 et 11, liés aux implantations (voies, limites séparatives, et modes de constructions).</b>	L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété doit maintenir de bonnes conditions d'ensoleillement des pièces à usage d'habitation. Une distance minimum de 3 m pourra être exigée.  <i>Secteur UAf :</i> <i>Ces dispositions ne s'appliquent pas à ce secteur.</i>
<b>Article 9</b>	<b><i>Pas de modification apportée</i></b>		
<b>Article 10</b>	<u>1- sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée</u>  Les constructions en ordre continu sur voie ou destinées à s'insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu (implantation des constructions à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre) seront respectivement modifiées	<b>Les équipements collectifs et bâtiments publics bénéficient des mêmes dispositions que pour la la zone UA. Pour faciliter la lecture des règles pour ce secteur, cette disposition est rappelée (nouvelle organisation de la rédaction).</b>	<i>Secteur UAf :</i>  <u>Equipements collectifs et bâtiments publics :</u> Sans objet  <u>Autres bâtiments :</u> Les constructions ne pourront présenter plus d'un étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir être d'une hauteur supérieure à 5,50 m à l'égout du toit et 7,50 m au faitage. Les hauteurs à l'égout et au faitage du toit maximum indiquées ci-dessus doivent être

	<p>ou insérées en respectant une hauteur à l'égout correspondant au maximum à l'égout de toiture de la construction voisine la plus haute.</p>	<p><b>Concernant « les autres bâtiments », la bande calculée à partir de l'alignement est supprimée. Cette disposition ne semble pas adaptée à l'aménagement du site qui fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, les implantations seront organisées et hiérarchisées. Les hauteurs n'auront pas d'impact sur les parcelles des quartiers environnants existants. Il convient de rappeler que les hauteurs maximales prescrites sont identiques à celles de la zone UA. Seule la réglementation de la hauteur par bande de 15m est supprimée pour des raisons de cohérence au regard du caractère d'aménagement global sur l'ensemble du site.</b></p>	<p>mesurées vis-à-vis du terrain naturel avant travaux.</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au faitage.</p> <p><u>Pour les autres secteurs :</u>  1- sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée</p> <p>Les constructions en ordre continu sur voie ou destinées à s'insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu (implantation des constructions à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre) seront respectivement modifiées ou insérées en respectant une hauteur à l'égout correspondant au maximum à l'égout de toiture de la construction voisine la plus haute.</p>
<p><b>Article 11</b></p>	<p>Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux logements locatifs sociaux.</p> <p>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, suivant</p>	<p><b>Précisions apportées dans la rédaction de l'article en y ajoutant des « titres » pour en faciliter la lecture.</b></p> <p><b>Le règlement en vigueur prévoit que les logements sociaux ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.</b></p>	<p><u>Equipement public ou d'intérêt collectif :</u></p> <p>Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <del>aux logements locatifs sociaux.</del></p> <p><u>Dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments et constructions :</u></p>

	<p>les recommandations annexées au présent règlement (annexe 14), en particulier sur les points suivants :</p>	<p><b>Le projet de modification permet d'intégrer la possibilité que ces logements, comme les autres opérations, intègrent des dispositifs permettant la mise en œuvre de modes d'habitat économes. L'organisation de cette nouvelle rédaction fait apparaître que l'ensemble des constructions (logements sociaux compris) doit répondre aux recommandations de l'annexe 14 du règlement. Cette modification permet donc d'introduire des recommandations aux logements sociaux qui ne sont pas présentes dans le règlement actuel permettant de renforcer la volonté d'une cohérence avec les constructions à l'échelle du territoire mais avant tout avec les quartiers maritais.</b></p>	<p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'Île de Ré, suivant les recommandations annexées au présent règlement (annexe 14), <del>en particulier sur les points ci-après</del>, tout en introduisant, quand cela est compatible avec les dispositions réglementaires, des dispositifs ou modalités de construction servant la mise en œuvre de modes d'habitat économes en énergie (isolation, orientation des bâtiments, panneaux solaires,...).</p> <p>Les dispositifs ci-dessous s'appliquent à l'ensemble des bâtiments et constructions sauf aux logements sociaux (accessions et locations) :</p> <p><i>Fin de l'article inchangée</i></p>
<p><b>Article 12</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des opérations projetées.</p> <p>Il sera assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, à raison de 15 m<sup>2</sup> hors accès.</p>	<p><b>Des dispositions sont introduites pour le secteur UAF afin d'organiser le stationnement sur l'ensemble du site du Faugerou.</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des opérations projetées.</p> <p><u>Secteur UAF :</u> Le stationnement sera assuré :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur la parcelle</li> <li>- soit dans l'environnement immédiat hors voies et emprises publiques</li> </ul> <p>• <u>Logement locatif social :</u></p>

		<b>L'organisation de la rédaction est corrigée pour en faciliter la lecture.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement</li> <li>• <u>Logement en accession sociale</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement si la surface de plancher est inférieure à 71 m<sup>2</sup>,</li> <li>- 2 places par logement si la surface de plancher est supérieure ou égale à 71 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>-</li> </ul> <p><u>Pour les autres secteurs</u> : Le stationnement..... fin de la rédaction inchangée</p>
<b>Article 13</b>	<p>Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux remarquables ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proche.</p> <p>Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales (voir annexe n° 2)</p>	<b>Il est ajouté une disposition pour le secteur UAf afin de respecter dans le cadre de l'aménagement les habitats naturels pouvant exister.</b>	<p><u>Secteur UAf</u> :</p> <p>Une attention particulière sera portée notamment au Sud et au Nord du secteur, pour préserver les habitats naturels.</p>
<b>Article 14</b>	<p>Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.5.</p> <p>Le C.O.S. n'est pas applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la réhabilitation des bâtiments existants dans la limite de la volumétrie existante avant travaux à la date d'opposabilité du présent document,</li> </ul>		<p>Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.5.</p> <p>Le C.O.S. n'est pas applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la réhabilitation des bâtiments existants dans la limite de la volumétrie existante avant travaux à la date d'opposabilité du présent document,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à la reconstruction des bâtiments sinistrés dans leur volume et dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol du bâtiment disparu,</li> <li>- pour les opérations de logements locatifs sociaux.</li> <li>- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><b>Il est apporté une précision sur la nature des logements sociaux qui peuvent relever d'accession ou de location.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à la reconstruction des bâtiments sinistrés dans leur volume et dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol du bâtiment disparu,</li> <li>- pour les opérations de logements <del>locatifs</del> sociaux (accessions et locations)</li> <li>- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>
--	---	--	---