

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dense de bâti ancien, **pouvant accueillir de nouvelles constructions**, 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.

Elle comprend les sous-secteurs:

- UAc réservé à l'implantation de commerces et de services.
- **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.**
- UAi concerné par un risque d'inondation.
- 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.
- UAis2 soumis au risque inondation indicé (risque i par remontée de nappe et s par submersion).

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol admises

1.1 Secteur UAf :

- **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.**
- **L'aménagement des terrains et la construction des logements sociaux (accessions et locations) ainsi que les stationnements collectifs liés aux logements (aériens, garages, de type « carport,...»).**

1.2 Pour les autres secteurs :

Les affouillements et exhaussements du sol autorisés seront :

- limités à 10 centimètres maximum au-dessus du niveau de la rue d'accès à la parcelle sur une profondeur maximale de 10 mètres pour la construction et le plateau d'accès des véhicules ;
- limités à 30 centimètres par rapport au sol naturel à l'intérieur de la parcelle au-delà de la profondeur des 10 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour la réalisation d'équipements publics d'infrastructure :

- dans le cas de situation topographique particulière dûment argumenté dans la notice d'insertion architecturale du permis de construire ;
- dans les secteurs de zones submersibles ou inondables.

1.3 - Sont admises dans la zone UA sauf en secteur UAc, UAf et en secteur UAs2 et UAis2 :

Les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA 2.

Sont admis sous condition :

1. L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions à usage agricole existantes, si ceux-ci ont pour objet ou pour effet de supprimer ou réduire les nuisances qu'ils occasionnent au voisinage et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
2. Les démolitions, sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier (ex : droguerie, laverie, chaufferie, équipement public...)
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, permettre d'éviter les dangers éventuels et qu'elles ne procurent pas de nuisances au voisinage notamment en ce qui concerne le bruit.
4. Les constructions à usage de stationnement liées à des constructions existantes ou à réaliser dans un rayon de 150 m.
5. Les constructions et aménagements à usage artisanal à condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
6. Les constructions à usage de commerce à condition d'avoir une surface de vente inférieure à 600 m².
7. La reconstruction sur place des bâtiments sinistrés (incendie, tempête, etc...) s'ils sont reconstruits avec une surface égale et une disposition similaire à celle du bâtiment sinistré.
8. Les aménagements et les constructions à usage de stationnements collectifs ou de garages collectifs, sous réserve de créer un seul accès pour la desserte automobile de ces emplacements.

1.3 - En secteur UAc sont admis:

1. Les constructions à usage de commerce à condition d'avoir une surface de vente inférieure à 600 m².
2. Les constructions à usage de service.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier (ex : droguerie, laverie, chaufferie, équipement public...)
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, permettre d'éviter les dangers éventuels et qu'elles ne procurent pas de nuisances au voisinage notamment en ce qui concerne le bruit.
4. Les logements de fonction nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des activités de commerces ou de services autorisés ci-dessus.
5. Les constructions et aménagements destinés à des activités artisanales sous condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Caractère du secteur référencé en zone bleu foncé sur la carte du risque submersion S2

1.4 Dans les secteurs UAs2 et UAis2 sont autorisées sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 du chapitre 3 du PPR, sous réserve qu'elles respectent les conditions ci-après :

- pour les extensions habitables de construction existante édifiées au-dessous de la cote de référence donnée par le plan de zonage du PPR, ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement à la date de mise en application du PPR.
- dans le cas des reconstructions après sinistre :
 - o ne pas augmenter l'emprise au sol,
 - o réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Un relevé topographique du terrain, rattaché au nivellement général de la France (NGF 69), devra être effectué pour mesurer l'impact du risque sur la construction.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol interdites

2.1 – Dans la zone UA sont interdits :

1. Les constructions à usage de commerce d'une surface de vente supérieure à 600 m².
2. Les constructions à usage agricole ou artisanal ne répondant pas aux conditions de l'article UA 1.
3. Les carrières.
4. L'aménagement des terrains pour l'accueil des caravanes et l'établissement d'habitations légères de loisirs.
5. Les garages collectifs de caravanes en dehors des bâtiments et remises.
6. Le stationnement de caravanes pratiqué isolément en dehors des terrains aménagés, sauf dans le cas prévu à l'article R111-50-2 du Code de l'Urbanisme.
7. Les terrains aménagés de camping-caravanage.
8. Les dépôts de véhicules, de matériel et matériaux, organisés ou improvisés non annexés à un bâtiment d'activité.
9. Les parcs d'attraction.
10. L'établissement d'installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA 1

2.2 - Dans le secteur UAf :

Sont interdites :

- toutes les occupations du sol non prévues à l'article 1
- les piscines.

2.3 - Dans les secteurs UAs2 et UAis2 sont aussi interdits :

- les constructions nouvelles dont le plancher bas serait édifié en dessous de la cote de référence donnée par le plan de zonage du PPR, à l'exception des garages, annexes techniques, bâtiments agricoles ou horticoles,

- les extensions habitables d'emprise au sol supérieure à 20 m² 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,
- Les bâtiments destinés à l'hébergement collectif de personnes à mobilité réduite : clinique, hôpital, maison de retraite, centre d'accueil de personnes dépendantes, ...,
- les clôtures imperméables,
- l'ouverture de terrains aménagés pour la pratique du camping et du caravanage,
- les piscines sans protection d'accès (clôture, balisage...),
- les sous-sols,
- la reconstruction après sinistre dû à la submersion marine, à l'exception des bâtiments nécessaires aux activités salicoles, conchylicoles et piscicoles nécessitant la proximité immédiate de l'eau,
- les installations classées.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 Accès et voirie

- | | |
|--------|---|
| Accès | <ul style="list-style-type: none"> a. Tout terrain enclavé est inconstructible. b. Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes. c. L'accès carrossable à une voie départementale, RD 201 notamment, ou une voie communale pourra être refusé en cas de configuration non sécurisée et de desserte du terrain d'assiette de l'opération par une autre voie carrossable, praticable en toute saison. |
| Voirie | <ul style="list-style-type: none"> a. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent - correspondre à la nature et l'importance de l'occupation ou l'utilisation du sol et à la fréquentation qu'elle engendrera. 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 véhicules ne pourra être inférieure à 3 m. 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. |

Article UA 4 Desserte par les réseaux

- | | |
|----------------|---|
| Eau potable | Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation. |
| Eaux pluviales | <p>Les opérations et les aménagements réalisés sur les terrains doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales, par un dispositif séparatif, dans le réseau collectif.</p> <p>Les eaux de pluies doivent être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.</p> |

Eaux usées	<p>Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, par un dispositif séparatif. En l'absence conjoncturelle de réseau, l'assainissement autonome sur le terrain est possible au moyen d'un dispositif :</p> <ul style="list-style-type: none"> o adapté à l'occupation du sol envisagée et à la nature de ce dernier, o susceptible d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement. <p>Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques, doit être subordonné à un prétraitement approprié.</p>
Electricité Téléphone	<p>Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux de moyenne et de basse tensions et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.</p>

Article UA 5 Caractéristiques des terrains

Tout terrain doit présenter une superficie minimale de 200 m² par logement pour être constructible.

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

Cette règle ne s'applique pas aux entités foncières existantes avant la date d'opposabilité du présent document, dont la surface est inférieure à 200 m² ; cependant pour la création d'un logement il sera exigé un minimum de 100 m² pour les entités foncières existantes à l'approbation du Plan d'Occupation des Sols du 8 Mars 2002.

Pour toute opération portant sur plus de 2 logements, la superficie minimale est portée à 300 m² par logement. **Cette règle ne s'applique pas aux opérations de logements sociaux (accessions et locations).**

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

Equipements collectifs et bâtiments publics :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer ou en retrait de 3 mètre minimum.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être imposées :

- en cas de présence d'un mur en pierres à préserver impérativement,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- 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.

Ouvrages techniques d'intérêt public :

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

Toutefois, les postes de transformation d'une surface supérieure à 20 m² restent soumis aux règles d'implantation sauf problème de visibilité ou de sécurité.

Autres bâtiments :

Secteur UAf :

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...).

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.

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.

Les annexes seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait de 3 mètres minimum

~~Les piscines pourront être implantées en retrait sous condition d'être implantées à 3 mètres minimum des limites sur voie, calculés depuis le bord du bassin.~~

Pour les autres secteurs de la zone :

Les implantations sont définies au regard des conditions générales présentes :

Les bâtiments seront dans tous les cas et pour tous leurs niveaux, disposés de manière à assurer la continuité du front de rue.

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.

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).

Dans ces conditions, les bâtiments seront :

- soit implantés en retrait de 5 m minimum pour les parcelles d'une profondeur inférieure à 25 m,
- soit à 10 m minimum pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 25 m en fonction de la configuration du terrain.
- soit implantés partiellement à l'alignement à condition que le mur en pierre ne soit ni rehaussé, ni diminué et qu'aucune ouverture ne soit pratiquée dans le mur au droit de la partie du bâtiment à l'alignement.
A titre exceptionnel, pour les terrains situés dans des ambiances où le bâti est dominant, le bâtiment pourra s'adosser partiellement au mur en pierre. Dans ce cas, le mur de clos sera remonté à l'identique jusqu'à la toiture. La partie surélevée devra présenter exactement la même facture que le mur en pierre existant (alignement et jeu d'épaisseur des lits de pierre). Dans ce cas, le reste du bâti sera implanté à 5 mètres minimum en retrait du mur en pierre. Cet adossement des bâtiments sur les murs en pierre, sera autorisé seulement pour des parcelles d'une largeur supérieure ou égale à 10 m sur voie.
- soit implantés à la distance d'origine pour les maisons à courettes, toute intervention sur ce patrimoine étant réglementée par le SPR.

Pour les parcelles en drapeau déjà existantes le portail pourra être implanté à 5 mètres.

Pour les parcelles en limite de voie publique sur plusieurs voies, le présent article s'impose sur la seule façade d'accès au bâtiment principal ou sur une seule façade. Pour les autres façades les règles applicables seront les règles de l'article 7.

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.

RD 201 :

Les bâtiments se tiendront à une distance minimale de l'alignement de 10 ml de la RD 201.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Bâtiments publics

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

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

Ouvrages techniques d'intérêt public :

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

Toutefois, les postes de transformation d'une surface supérieure à 20 m² doivent respecter les règles d'implantation sur les limites latérales et être implantés à 1 m minimum du fond de parcelle.

Autres bâtiments :

Secteur UAf :

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 s'insérer dans un projet d'aménagement global.

Pour les autres secteurs :

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.

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.

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.

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.

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

- de créer deux unités maximum,
- d'une emprise au sol maximale de 40 m² cumulés,
- d'une hauteur maximale de 3.50 m au faîtage.

Piscines :

Les piscines doivent être distantes de 3 m minimum des limites séparative, calculés depuis le bord du bassin.

Article UA 8 Implantation des constructions sur une même propriété

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.

Secteur UAf :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à ce secteur.

Article UA 9 Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UA 10 Hauteur maximum des constructions

Secteur UAf :

Equipements collectifs et bâtiments publics :

Sans objet

Autres bâtiments :

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 faîtage.

Les hauteurs à l'égout et au faîtage du toit maximum indiquées ci-dessus doivent être mesurées vis-à-vis du terrain naturel avant travaux.

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

Pour les autres secteurs :

1- sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée

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.

Dans tous les cas, 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 faîtage.

2- au-delà de la bande des 15 m définie ci-dessus

Les constructions ne pourront être d'une hauteur supérieure à 4,50 m au faîtage et 3 m à l'égout.

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

3 - Cas des murs en pierre à préserver

Dans le cas de constructions situées à l'arrière de murs de pierre dont la localisation justifie le maintien, les constructions ne pourront être d'une hauteur supérieure à 4,50 m au faîtage et 3 m à l'égout.

4 – Cas des bâtiments publics et équipements d'intérêt collectif

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

5 - Niveau du terrain

Les hauteurs à l'égout et au faîtage du toit maximum indiquées ci-dessus doivent être mesurées vis-à-vis du terrain naturel avant remblais.

Article UA 11 Aspect extérieur

Equipement public ou d'intérêt collectif :

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

Dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments et constructions :

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), ~~en particulier sur les points~~, 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,...).

Les dispositifs ci-dessous s'appliquent à l'ensemble des bâtiments et constructions sauf aux logements sociaux (accessions et locations) :

1. Maçonnerie et façades

En ce qui concerne la maçonnerie :

- Pour les constructions nouvelles, les enduits plats devront être de couleur blanche. Les mouchetis tyroliens et autres enduits décoratifs sont interdits. Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse. Des façades en pierre naturelle (moellon à joint sec) pourront être autorisées de façon ponctuelle :
 - o sur les parties annexes des habitations (garages, annexes...),
 - o sur les parties surélevées des murs en pierre, en cas d'adossement des constructions ou sur des bâtiments de typologie agricole repérés sur le plan patrimonial du SPR.

- Pour les extensions et rénovations, de constructions existantes en pierre apparente, la pierre naturelle devra être employée, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre. Le repiquage pour mise à nu des pierres est interdit pour les constructions existantes. Le traitement des façades des annexes devra être homogène.
- Les bardages bois peuvent être autorisés sur les façades non visibles du domaine public et des voies privées, uniquement sur deux façades maximum de la construction.

Le bardage bois sera réalisé en planches larges posées verticalement avec couvre-joints. Ils devront soit être laissés naturels, soit être peints selon les teintes présentées dans la palette couleur « bardages bois » annexée au présent règlement.

Ces restrictions ne s'appliquent pas aux façades ouvertes des bâtiments de typologie agricole.

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

Les éléments extérieurs de climatisation sont interdits sur les façades s'ils sont visibles du domaine public.

Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations bioclimatiques sont interdits. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdite.

2. Couvertures

Les toitures seront à un ou deux versants.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte », de différents tons mélangés sauf en cas de raccord sur rampant ou noue existante.

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

Le faitage des toitures doit être parallèle à l'axe de la voie pour 50 % minimum de la toiture sauf pour les annexes en une seule pente de toiture avec faitage implanté sur la limite séparative. Cette règle s'applique seulement pour le faitage des parties de constructions donnant sur rue, qu'ils soient implantés à l'alignement ou suivant une règle de recul.

Pour les parcelles en angle de rue ou les parcelles dont les limites ne sont pas perpendiculaires, le faitage pourra être proposé dans un alignement différent de l'axe de la rue afin de limiter les déformations de la toiture.

La pente des toitures doit être voisine de 28 %.

Les verrières en toiture sont autorisées à condition :

- d'être de type atelier de couleur grise foncée et de forme rectangulaire,
- qu'elles soient encastrées dans la toiture,
- qu'elles soient non visibles de l'espace public,
- qu'elles soient de petites dimensions (4m² maximum),
- et qu'elles soient limitées à une seule ouverture par unité foncière.

De plus, un seul châssis de toit pourra être autorisé à condition qu'il soit :

- non visible du domaine public,
- d'une dimension n'excédant pas « 55x70 »,
- encastré dans la toiture.

Les volets roulants, sur les ouvertures en toiture, seront intégrés à la couverture et le coffre ne devra pas être en saillie.

Les lucarnes sont interdites.

Les gouttières seront demi-rondes.

Les dalles nantaises sont autorisées uniquement en limite séparative.

Une planche de coyau à l'égout des toits est imposée. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les débords de toitures ou saillies sur le domaine public sont autorisés dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes.

Les souches de cheminées à restaurer ou à créer devront être maçonnées, enduites et peintes dans des tons identiques au bâtiment.

La pente de toiture des vérandas sera identique à celle du bâtiment principal.

Les marquises, quel que soit le matériau de couverture, sont interdites.

3. Clôtures

Les clôtures sur voies seront construites en pierre ou en maçonnerie suivant les prescriptions du 1 ci-dessus relatives aux matériaux ; elles auront une épaisseur minimum de 40 cm. En cas de pierre naturelle apparente, les joints seront de faible épaisseur.

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

- Soit par un grillage
- Soit par une haie végétale
- Soit par un mur de pierre
- Soit par un mur maçonné d'une épaisseur minimum de 20 cm.

Les clôtures doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'île de Ré, sans tuile, sans bandeau. Les têtes de murs en maçonnerie seront arrondies. La construction des murs de clôtures en redents est interdite. Leur hauteur sera de 2,00 m maximum sur voie, et comprise entre 1,50 m et 2,00 m sur les limites séparatives.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées lorsque la clôture nouvelle jouxte un portail existant qu'il convient de conserver et que l'harmonisation des élévations s'impose pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Les portails, portillons seront réalisés à lames verticales.

4. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures traditionnelles (de type fenêtres, portes fenêtres, ...) seront de couleur blanche ou grise pâle.

Les grandes ouvertures de type baies vitrées ou baies ateliers seront de couleur blanche, grise pâle ou grise foncée.

Les ouvertures visibles du domaine public et des voies privées auront une proportion rectangulaire verticale au moins une fois et demie plus haute que large. Leurs vantaux présenteront 3 à 4 carreaux (sauf pour les petits châssis jusqu'à 60 cm de large).

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

Les portes à panneaux seront acceptées pour les constructions à un étage.

A l'exception des volets roulants, les fermetures (de type portes, portes de garage, portillons, volets, ...) seront en bois peint selon les coloris définis dans la palette annexée à ce règlement. Ces éléments de fermetures présenteront des lames verticales jointives.

Les volets roulants seront de la même couleur que les menuiseries extérieures. Ils seront admis uniquement s'ils sont non visibles du domaine public et des voies privées. Ils devront être intégrés à la maçonnerie.

5. Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales, présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition, seront limités à la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.

La limite supérieure des aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.

Sans dépasser la hauteur de la corniche si elle existe, une distance de 0,50 m minimum sera laissée libre entre l'appui des fenêtres du 1^{er} étage et le haut de la façade. La hauteur de la façade ne pourra excéder 4 m à partir du sol extérieur.

La composition des façades devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisée en matériaux résistants et de qualité.

6. Murs de clos en pierre

La destruction en tout ou partie des murs en pierre dont la localisation justifie le maintien est interdite, sauf reconstruction à l'identique sur le nouvel alignement ou encore création d'accès au terrain d'assiette de l'opération, sous réserve de respecter les dispositions du SPR.

7. Éléments divers

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

Sauf dans les secteurs placés sous les indices « i », « s », dans une zone possédant un risque de submersion ou dans une bande de 10 m par rapport à la voie pour les constructions implantées à l'alignement, les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0.30 m au-dessus du sol naturel sont interdits, de même que les apports de terre de plus de 0.30m d'épaisseur.

Ces différentes surélévations ne devront pas entraver l'aspect extérieur du bâtiment (hauteurs de portes et des linteaux), visible depuis le domaine public ou les voies privées, et l'architecture devra être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les vérandas et les pergolas sont autorisées sur les arrières et sous réserve de ne pas être visibles du domaine public.

La longueur des vérandas n'excédera pas 2/3 de la longueur de la façade du bâtiment.

La margelle des piscines sera au niveau du sol naturel.

La mise en place de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques, dans le plan de façades ou en toiture, est autorisée à condition:

- qu'ils soient non visibles depuis le domaine public et les voies privées,
- qu'ils soient conçus comme un seul élément global :
 - intégré dans le plan de la toiture, sans saillies ni reliefs particuliers,
 - implanté au faitage pour conserver à la toiture son unité,
 - respectant l'axe des ouvertures en façades.

Article UA 12 Stationnement

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

Secteur UAf :

Le stationnement sera assuré :

- soit sur la parcelle
- soit dans l'environnement immédiat hors voies et emprises publiques
- Logement locatif social :
 - 1 place par logement
- Logement en accession sociale :
 - 1 place par logement si la surface de plancher est inférieure à 71 m²,
 - 2 places par logement si la surface de plancher est supérieure ou égale à 71 m².

Pour les autres secteurs :

Le stationnement sera assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, à raison de 15 m² hors accès.

Il est notamment exigé :

- pour les habitations :
 - 1 place par logement si la surface de plancher est inférieure à 71 m²,
 - 2 places par logement si la surface de plancher est comprise entre 71 et 150 m²,
 - 3 places par logement si la surface de plancher est supérieure à 150 m²,
 - dans les opérations de plus de 6 logements, il est exigé 1 place supplémentaire par logement, aménagée sur les espaces communs. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les opérations de logements sociaux.
- pour les commerces : 1 place pour 50 m² de surface de vente au-delà des premiers 80 m² de surface de vente.
- pour les bureaux et services : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- pour les hôtels et restaurants : 1 place pour 1 chambre et 1 place par 20 m² de salle de restaurant
- pour les constructions à usage d'activité : 1 place par 40 m² de surface de plancher.
- pour les établissements d'enseignement : par classe : 1.5 place automobile et 5 places pour les 2 roues.

Pour le calcul du nombre d'aires de stationnement, toute tranche de surface entamée nécessite la création du nombre d'aires prévu pour la totalité de la tranche. A défaut, les places exigées pourront être établies sur tout terrain situé à moins de 150 m du terrain d'assiette de l'opération.

Article UA 13 Espaces libres et plantations

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

Les espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales (voir annexe n° 2)

Secteur UAf :

Une attention particulière sera portée notamment au Sud et au Nord du secteur, pour préserver les habitats naturels.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.5.

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

- à la réhabilitation des bâtiments existants dans la limite de la volumétrie existante avant travaux à la date d'opposabilité du présent document,
- 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,
- pour les opérations de logements **locatifs sociaux (accessions et locations)**.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.