



# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

**Pièce n° 3.1**

**RÈGLEMENT ÉCRIT**

Modification simplifiée n°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 05 octobre 2023

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II – LEXIQUE D'URBANISME .....</b>	<b>12</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>27</b>
<b>CHAPITRE 1 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ua</b>	<b>28</b>
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	28
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	31
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	63
<b>CHAPITRE 2 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ub</b>	<b>65</b>
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	65
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	68
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	99
<b>CHAPITRE 3 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uc</b>	<b>101</b>
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	101
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	103
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	124
<b>CHAPITRE 4 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ud</b>	<b>126</b>
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	126
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	128
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	150
<b>CHAPITRE 5 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue</b>	<b>152</b>
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	152
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	154
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	163
<b>CHAPITRE 6 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR Up</b>	<b>165</b>
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	165
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	167
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	176
<b>CHAPITRE 7 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ut</b>	<b>178</b>
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	178
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	180
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	192
<b>CHAPITRE 8 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UX</b>	<b>195</b>
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	195
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	197
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	210

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>213</b>
<b>CHAPITRE 1 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh</b>	<b>214</b>
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	214
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	216
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	232
<b>CHAPITRE 2 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe</b>	<b>234</b>
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	234
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	236
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	242
<b>CHAPITRE 3 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUx</b>	<b>244</b>
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	244
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	246
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	255
<b>CHAPITRE 4 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AU</b>	<b>257</b>
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	257
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	259
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	261
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>262</b>
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	263
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	267
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	284
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>286</b>
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	287
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	294
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	314

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes de l'île de Ré y compris en mer.

## **ARTICLE 2 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Il est rappelé le principe d'indépendance des législations. Celle-ci impose que la délivrance des autorisations d'urbanisme soit basée sur les règles du PLUi et principalement du code de l'urbanisme. Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers et du respect d'autres réglementations.

### **Article L111-16 du Code de l'Urbanisme**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

### **Article L111-17 du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions de l'article [L. 111-16](#) ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du [code du patrimoine](#), dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles [L. 341-1 et L. 341-2](#) du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles [L. 151-18 et L. 151-19](#) du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

**Article L111-18 du Code de l'Urbanisme**

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article [L. 111-17](#), interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article [L. 111-16](#) fait l'objet d'une motivation particulière.

Restent également applicables les articles suivants : Art. R 111.2, R 111.3.2, R 111.14, R 111.15 et R 111.27 et notamment l'article R. 111.5 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers par des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformations ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

**Art. R111-23 décret du 28 décembre 2015**

Pour l'application de l'article [L. 111-16](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

**Art. R 431-18-1** (D. n°2011-830 du 12 juillet 2011)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables alors que des dispositions d'urbanisme s'opposent à leur installation, le demandeur joint au dossier un document par lequel il atteste que ces dispositifs sont conformes aux dispositions de l'arrêté visé aux 2° et 3° de l'article R. 111-50.

**Arrêté du 19 décembre 2014 relatif aux caractéristiques des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables**

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée sont définis comme suit :

- les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder 5 m<sup>2</sup> par logement en maison individuelle ou 3 m<sup>2</sup> par logement en bâtiment collectif d'habitation ou 3 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en bâtiment tertiaire;
- les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kWc par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Servitudes**

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, concernant :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 21 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930.
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, dont une liste est jointe en annexe du document.
- c) Les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,
- d) Les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLUi, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis au règlement propre, en application de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986.

**ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLUi comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés à l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

**a) La zone urbaine dite "zones U"**

Correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est elle-même divisée en secteurs répondant à des caractéristiques différentes.

**b) La zone à urbaniser dite "zones AU"**

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, selon que les équipements existants à la périphérie sont suffisants ou non pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est elle-même divisée en secteurs répondant à des caractéristiques différentes.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

**c) La zone agricole dite "zones A"**

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

**d) La zone naturelle et forestière dite "zones N"**

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans le règlement et les annexes du PLUi, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**ARTICLE 5 PERMIS VALANT DIVISION ET LOTISSEMENT**

En référence des dispositions du R151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais à celle de chaque terrain ou lot issu de la division.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE 6 RAPPEL DE PROCEDURE**

### *Permis de construire*

Conformément aux dispositions de l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les constructions, même celles ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

### *Déclaration préalable*

Conformément aux dispositions de l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLUi et non soumis à un régime spécifique d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions fixées à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme

### *Permis de démolir*

Conformément aux dispositions de l'article L 421-6 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

Conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de Urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Conformément aux dispositions de l'article R 421-28 du Code de Urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article [L. 313-4](#) ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#), ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L. 111-22](#), par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

**ARTICLE 7 ZONE DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTION ARCHÉOLOGIQUE**

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. Les zones de présomption de prescriptions archéologiques sont identifiées dans le règlement graphique du PLU par une trame hachurée. Les articles L. 523-1 et suivants du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## TITRE II – LEXIQUE D'URBANISME

*Le présent lexique d'urbanisme vise à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le règlement écrit du PLU.*

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## ACROTÈRE

Elément d'une façade, situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.



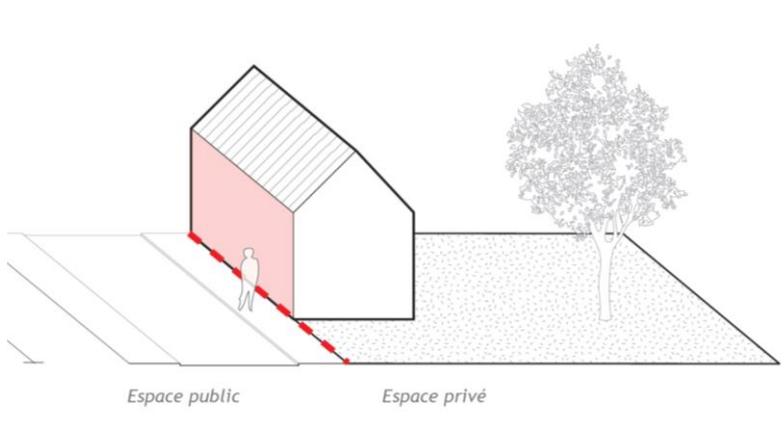
Exemples d'acrotère (en pointillé rouge) – Lotissement de la Pellinière – Les Herbiers

## ACCES

Ouverture en façade d'une propriété donnant la possibilité de se raccorder à une voie de desserte publique ou privée. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

## ALIGNEMENT

Limite entre espace public et espace privé. Par extension, il s'applique également aux limites sur voies privées.



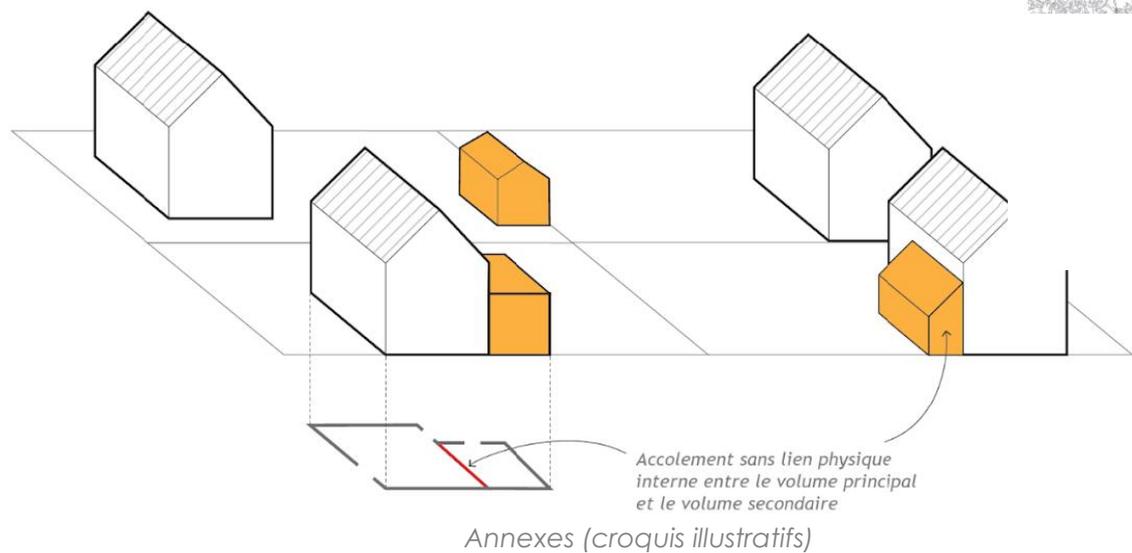
Alignement (croquis illustratifs)

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## ANNEXE

Une annexe est un bâtiment secondaire, de dimensions réduites et inférieures à celles du bâtiment principal, qui apporte un complément aux fonctionnalités de ce dernier. Elle peut être **accolée ou non au bâtiment principal** avec qui elle entretient un lien fonctionnel, **sans disposer d'accès direct depuis celui-ci**. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière ou sur la même parcelle que le bâtiment principal. Elle a uniquement une fonction de stockage (animaux, plantes, objets) et ne pourra en aucun cas être habitable.



## BAIE

Ouverture composée de grands vitrages avec ou sans volets, caractérisée par un linteau de grande portée et une très faible allège.

## BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction close, d'un seul tenant, mettant à couvert des hommes, des animaux, des plantes ou des objets.

## BÂTIMENT PRINCIPAL

Le bâtiment principal est l'édifice représentant le volume le plus important sur une propriété et abritant la fonction principale.

## CONFIGURATION PARTICULIÈRE D'UNE PARCELLE

Forme de parcelle s'éloignant sensiblement de celle d'un quadrilatère régulier (exemple : parcelle en lanière, en L, en drapeau ou encore en U, etc...).

## CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un **espace utilisable par l'Homme** en sous-sol ou en surface (pour y entrer, pour y vivre ou pour exercer une activité : maison d'habitation, entrepôts, piscines, terrasses, garages, abris...).

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### CONSTRUCTION NOUVELLE

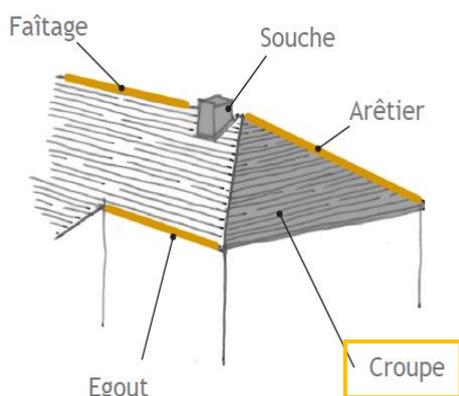
Une construction est considérée comme nouvelle si sa surface de plancher ou son emprise au sol est distincte des constructions déjà existantes sur une parcelle ou une unité foncière et qu'elle ne constitue pas une extension (exemple : abri de jardin...), ou bien encore s'il s'agit d'une construction édifée sur un terrain nu (exemple : maison individuelle sur lot libre...).

### CONTREVENT

Panneau servant à doubler extérieurement le châssis d'une baie pour protéger une ouverture de la lumière ou des intempéries.

### CROUPE DE TOITURE

Pan de toiture rampant à l'extrémité des combles, couvert d'un pan triangulaire ou trapézoïdal. Droite ou biaise, suivant la forme en plan du bâtiment, elle ménage un égout supplémentaire en pignon.



*Croupe (croquis illustratif)*

### DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et les sous-destinations des constructions, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations et sous-destinations. Dans certains cas, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont expressément, dans le corps de règle de la zone ou du secteur concerné du PLU.

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### ESPACE DE PLEINE TERRE

L'espace en pleine terre correspond à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre et plantée. A l'exception des dispositifs d'assainissement autonome, des dispositifs d'arrosage enterré, des installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des sentiers de dalles (de type « pas japonais »), il ne peut pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

### ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à une surface de sol, partie du terrain, objet d'un projet de construction ou d'aménagement, sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

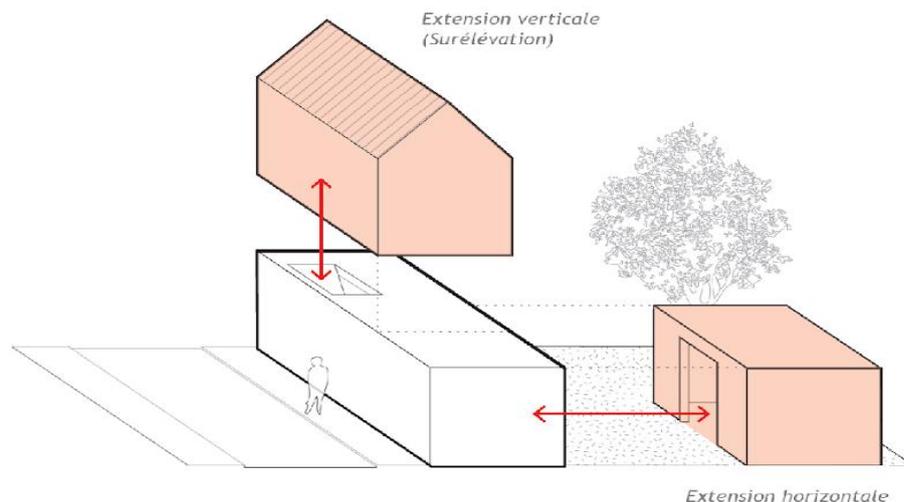
### ESPACE PERMÉABLE

L'espace perméable correspond à la surface du sol sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions (y compris les caves en sous-sols), des voies internes et des aires de stationnement (aérien, en socle ou enterré), à l'exception dans ce dernier cas, des emplacements aériens aménagés en mélange terre-pierre ou enherbé ou utilisant tout autre matériau poreux, facilitant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

### EXTENSION

L'extension est une construction close et couverte qui consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'extension doit constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par une liaison interne.



Deux exemples de possibilités d'extensions, non cumulatives (croquis illustratifs)

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### **EXTENSION MESURÉE**

L'extension mesurée consiste en un agrandissement de la construction existante. Elle se distingue de l'extension par des dimensions inférieures ne pouvant excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante.

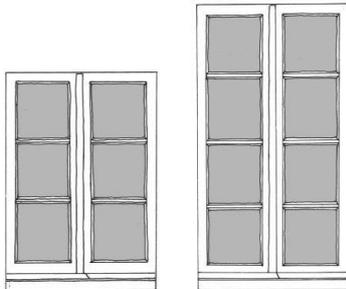
### **FAÇADE**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles, ... sont constitutifs de la façade.

### **FENÊTRE TRADITIONNELLE**

Ouverture plus haute que large, formant un rectangle en hauteur, caractéristique de l'architecture ancienne, composé, d'un linteau d'une faible portée, d'une allège et de carreaux, sauf pour des fenêtres de petites dimensions.



*Ouvertures traditionnelles (croquis illustratifs) –  
fenêtres plus hautes que larges (proportions  
entre 2/3 et 1/2)*

### **GABARIT**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. La notion de gabarit s'entend donc comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment.

### **GRILLE**

Clôture formée par un ouvrage ajouré, généralement composé de barreaux.

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre un point et le point de référence à la verticale de celui-ci.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## INSTALLATION

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un **espace non utilisable par l'Homme**. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations, local technique de piscine inférieur à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

## INSTALLATIONS TEMPORAIRES DE PLAGE

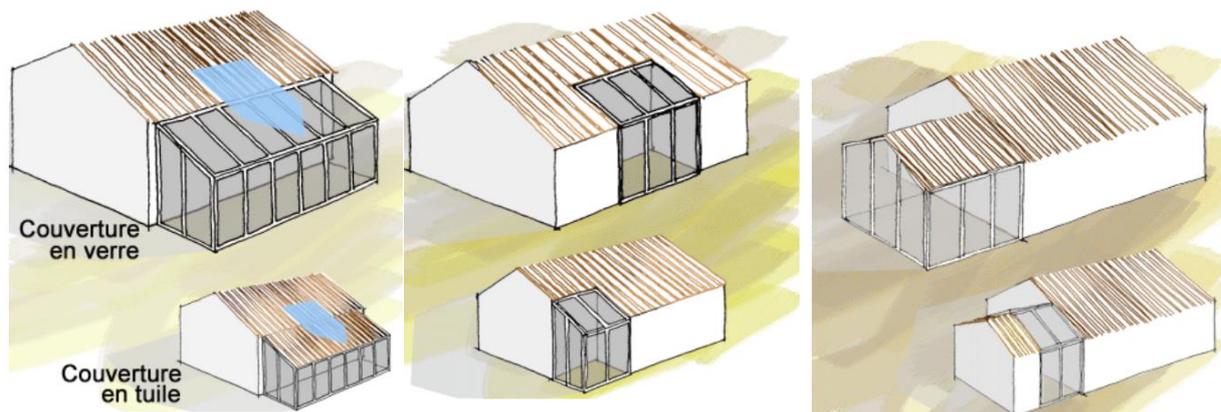
Constructions ou installations démontables ne présentant aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et nécessitant la proximité immédiate de l'eau pour les activités sportives ou nautiques liées à la plage (exemple : cabanes, cabines de bain, ...)

## IMPOSTE

Pièce de menuiserie, souvent fixe, parfois vitrée, située au-dessus du battant d'une porte ou d'une fenêtre.

## JARDIN D'HIVER

Extension ou annexe, d'un bâtiment existant, aux façades largement vitrées, pouvant posséder un toit partiellement ou complètement vitré.



Jardin d'hiver (croquis illustratifs) – Source : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17

## JARDINS FAMILIAUX

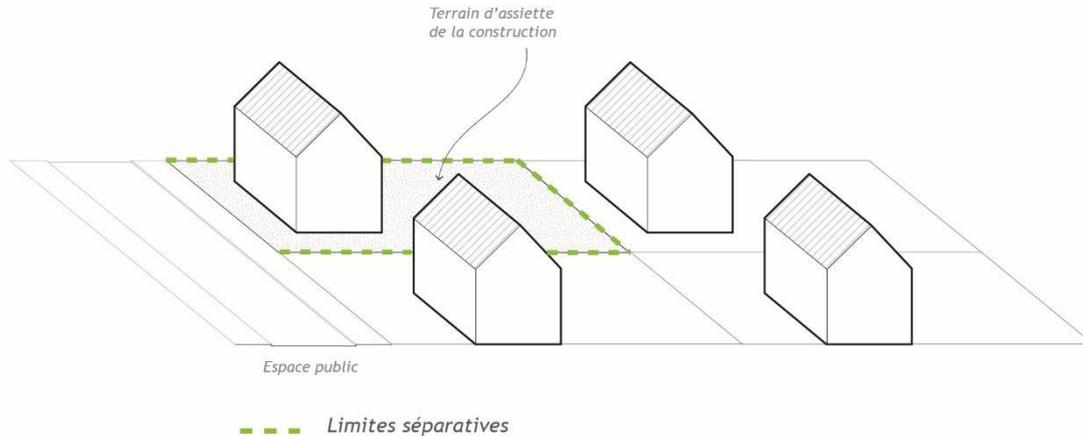
Terrains lotis, affectés à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites, autres que celles situées en bordure de voies ou emprises publiques, situées entre le terrain d'assiette de la construction et les terrains contigus.



*Limites séparatives (croquis illustratifs)*

## LOGGIA

Espace couvert et non clos, situé en retrait du reste de la façade du bâtiment.

## MENUISERIES

Les menuiseries sont des éléments fermants totalement ou partiellement une ouverture sur une construction. Il y a différents types de menuiseries :

- les vitrages de type fenêtre, porte-fenêtre ou baie vitrée,
- les volets et les contrevents,
- les portes et portes de garage,
- Les portails et portillons.

## PARCELLE

Unité de propriété généralement du sol ou parfois d'un volume, précisément délimitée.

## PERGOLA et PERGOLA BIOCLIMATIQUE

Structure constituée d'un toit horizontal et de montants verticaux pour les pieds. Dans le cas d'une pergola bioclimatique, son toit est constitué de lames orientables. Une pergola bioclimatique génère de l'emprise au sol.

## PISTE CYCLABLE

Chaussée exclusivement réservée à la circulation des cycles. Elle est isolée et séparée physiquement de la chaussée ouverte à la circulation des autres véhicules.

## PREAU

Un préau est une construction qui présente un espace couvert mais non clos sur au moins un de ses côtés. Il peut être accolé ou non à la construction principale.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### **RÉFECTION / RESTAURATION**

Remise en état, réparation d'une construction par des mesures d'entretien ne modifiant pas sa structure ou ses caractéristiques architecturales.

### **RÉHABILITATION**

Restructuration et/ou transformation d'une construction dans le respect de ses caractéristiques architecturales d'origine.

### **REMBLAI**

Ajout de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain.

### **SERRE**

Structure vitrée ou bâchée avec armatures métalliques destinée aux cultures maraîchères possédant des fondations.

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **SPR**

Site Patrimonial Remarquable. Les SPR ont remplacé les ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

### **TERRAIN NATUREL**

Le terrain naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation d'un projet de construction.

### **TOITURE TERRASSE**

Toiture plate, c'est-à-dire avec un versant dont la pente n'excède pas 15 % (dans la pratique, la pente évolue entre 0 et 3 %, suivant le système d'étanchéité retenu), sans charpente, ni comble. Elle est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité non accessible (gravillons, revêtement végétal...). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.



*Toiture terrasse (photo illustrative) – Maisons siamoises – PO Architectes – Nantes.*

### **TUNNEL**

Structure en bêche plastifiée, avec armatures métalliques, de forme demi-ronde destinée aux cultures maraîchères.

**AR Prefecture**

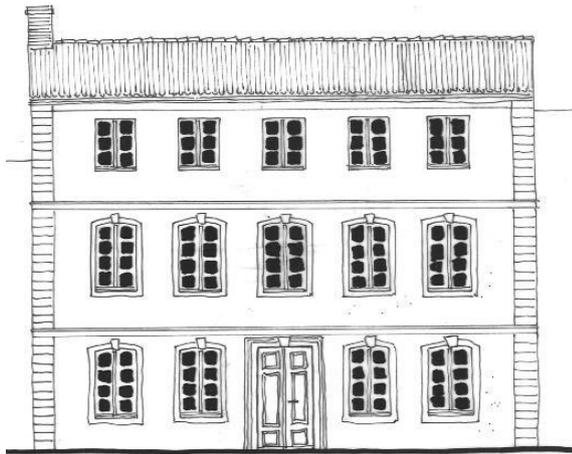
017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

### 1 - IMMEUBLES DE RAPPORT

Immeuble collectif qui se caractérise par :

- un alignement sur rue,
- une imposante élévation se développe sur plusieurs travées, avec axe de symétrie sur la travée centrale
- un ordonnancement sur plusieurs niveaux (R+1+attique ou R+2+attique) présentant un traitement architectural différencié pour chaque niveau
- une symétrie du décor de façade (parements en pierre de taille, encadrements moulurés) utilisant le vocabulaire architectural du style néo-classique (pilastres, entablement, fronton, etc.)



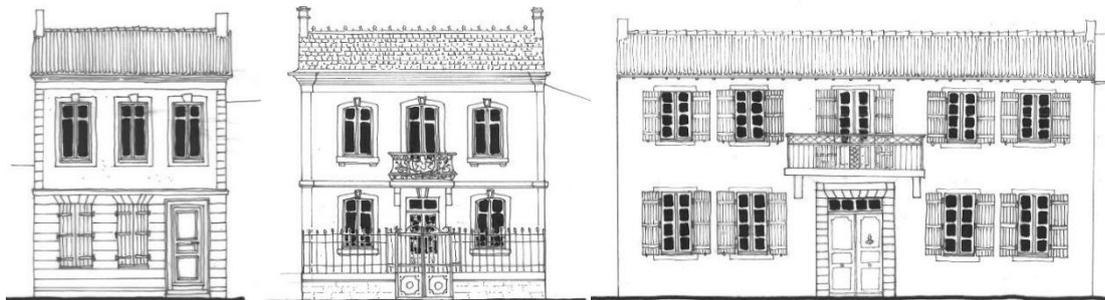
*Croquis illustratif : immeuble de rapport*

### 2 - MAISON BOURGEOISE

Maison individuelle qui se caractérise par son élévation ordonnancée (R+1 ou R+2) qui se développe sur au minimum trois travées et la richesse du décor de façade (parements ou encadrements en pierre de taille, moulures, crêtes et épis de faîtière, ouvrages de ferronnerie).

On distingue :

- la maison bourgeoise à l'alignement sur rue
- la maison bourgeoise construite en retrait de la rue, avec courette ou jardin d'apparat et mur de clôture en alignement sur rue



*Croquis illustratifs : maisons bourgeoises*

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### 3 - MAISON DE BOURG

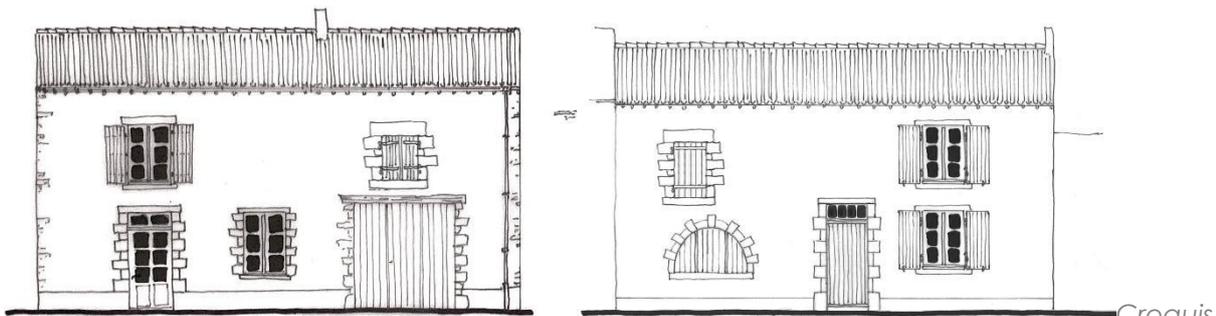
Maison individuelle se développant sur deux ou trois travées. Elle se caractérise par sa mitoyenneté, sa trame de façade régulière, la sobriété de son traitement architectural et son implantation à l'alignement de la rue.



*Croquis illustratifs : maisons de bourg*

### 4 - MAISON À VOCATION AGRICOLE

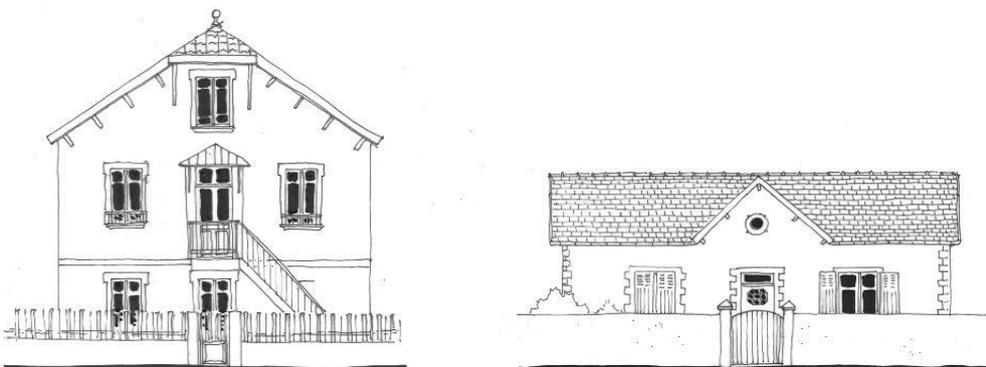
Maison de bourg construite à l'alignement sur rue, annexée, dans son prolongement sur la rue, d'une dépendance permettant l'activité agricole (chai, écurie, cellier, grange, etc.) et l'accès vers une cour privative via un porche ou une porte charretière. La présence d'une baie cintrée est récurrente.



*illustratifs : maison à vocation agricole*

### 5 - MAISON D'INSPIRATION BALNÉAIRE

Maison individuelle isolée sur la parcelle, organisée plus librement en volume, en plan et en décors que la maison de bourg : décrochés, pignon sur rue, éléments saillants (débords de toit, marquise, etc.), polychromie de matériaux ou de couleurs (peinture).



*Croquis illustratifs : maisons d'inspiration balnéaire*

**AR Prefecture**

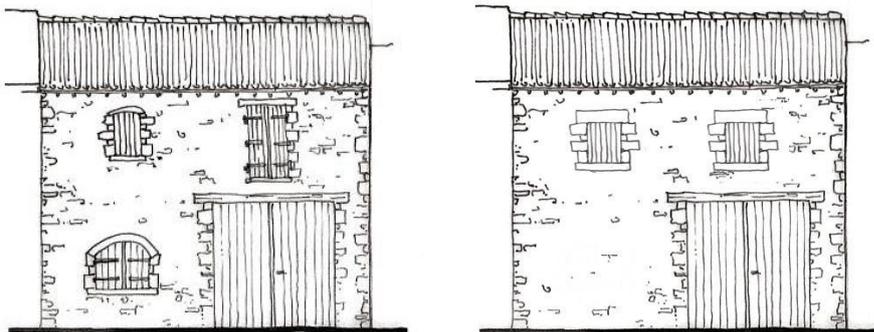
017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## 6 – ENCLOS OU CLOS

Propriété isolée et close d'un mur en pierres sèches, composée d'un ensemble de bâtiments (logis et dépendances) et de parcelles de culture / jardins disposés autour d'une cour.

## 7 - CHAI

Dépendance liée ou anciennement liée à l'activité agricole. Corps de bâtiment rectangulaire peu ouvert sur l'extérieur, sans division intérieure, comprenant un rez-de-chaussée sous comble ou un rez-de-chaussée rehaussé d'un grenier. Les ouvertures sont de petite dimension, non alignées, en nombre limité. Elles peuvent être cintrées en rez-de-chaussée et parfois complétées d'une porte à foin à l'étage.



*Croquis illustratifs : chais*

## 8 - MOULIN ET BÂTI ATTENANT

Édifice isolé de forme circulaire, ceinturé d'un mur de clôture. L'ensemble est composé d'une maison basse avec une ou plusieurs dépendances



*Croquis illustratifs : moulins*

## 9 - PUIITS

Petit édicule maçonné isolé, accolé à un édifice ou intégré au bâti, construit sur un forage, permettant l'accès à l'eau d'une nappe aquifère grâce à un mécanisme de puisage (treuil, corde, poulie).

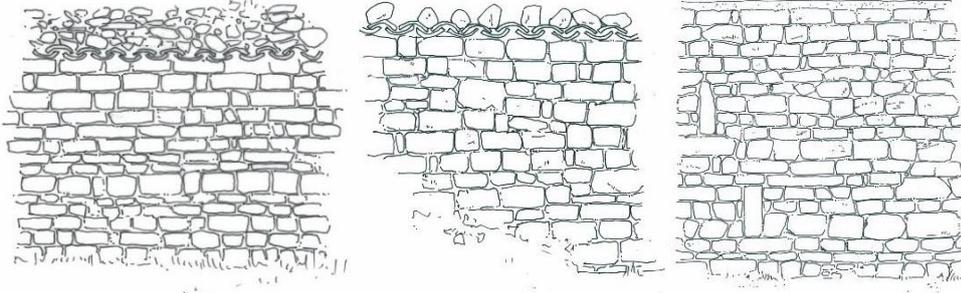
## 10 - MUR DE CLÔTURE D'INTERET PATRIMONIAL

Mur continu clôturant une parcelle, tout ou en partie maçonné, pouvant être percé d'un portail d'entrée. Les murs de clôture de l'île de Ré présentant un caractère patrimonial sont de trois types :

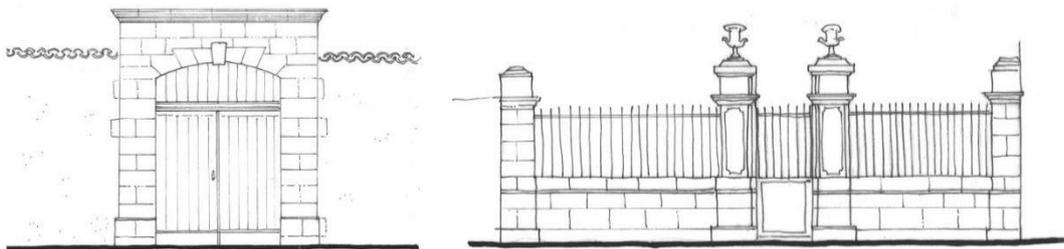
**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les murs de pierres sèches en moellons de pierres calcaires à caractère rural
- Les murs de grande hauteur de moellons de pierres calcaires clôturant les demeures rurales (enduits ou non)
- Les murs-bahuts (murets surmontés de grilles ou de haies végétales)



Croquis illustratifs : murs de pierres sèches



Croquis illustratifs : mur de grande hauteur et mur bahut

### **UNITE FONCIERE**

Bien immeuble d'un seul tenant, pouvant être constitué de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire.

### **UNITÉ D'EXPLOITATION**

Ensemble des îlots cultivés par un exploitant agricole.

### **VÉRANDA**

Extension, de conception industrialisée, d'un bâtiment existant, comprenant une isolation thermique et un système de chauffage.

### **VERRIÈRES**

Grand vitrage du toit ou d'une partie de toit ou d'une façade d'un bâtiment.

### **VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elle recouvre tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

répondent pas à la notion de voie : les jardins et parcs publics, les places publiques, etc....

### VOLUMES DE BATIMENT DE 1<sup>ER</sup> RANG

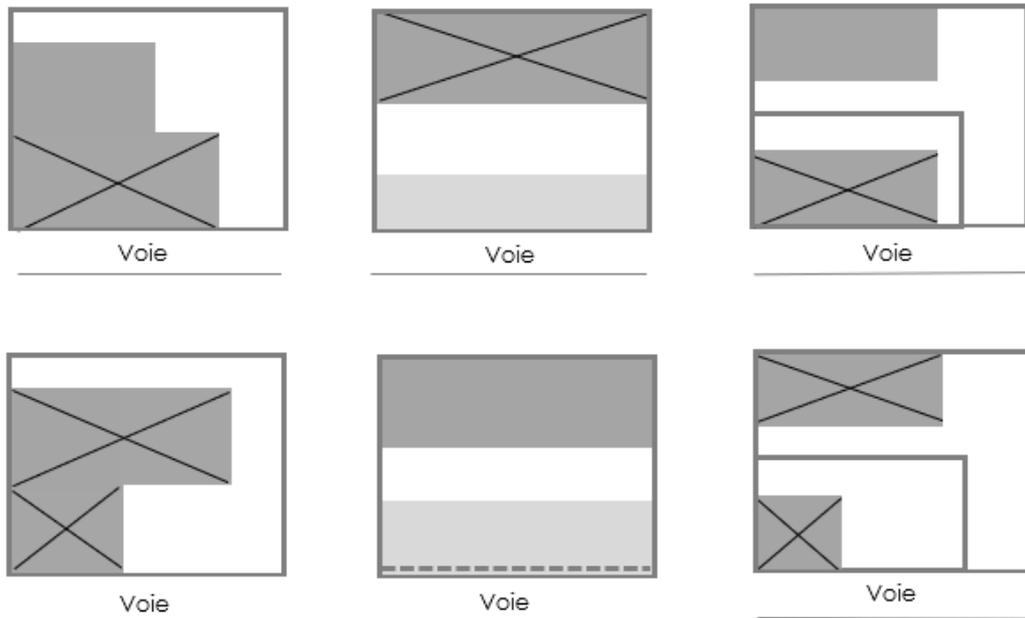
Les volumes de 1<sup>er</sup> rang, par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, sont ceux qui sont implantés soit :

- sur ces limites ;
- en recul par rapport à ces limites, sans qu'aucun autre volume de bâtiment ne s'implante totalement entre le volume de 1<sup>er</sup> rang et ces limites.

### AUTRES VOLUMES DE BATIMENT

Les autres volumes sont ceux qui sont implantés à l'arrière d'un volume de bâtiment de 1<sup>er</sup> rang (ou d'un volume de construction fermée à l'alignement par des murs et/ou des menuiseries), situés sur le même terrain ou non. Ils peuvent être contiguës ou détachés du volume de 1<sup>er</sup> rang.

Schémas localisant les volumes de bâtiments de 1<sup>er</sup> rang et autres volumes



Légende	
	Limite de terrain
	Volume de bâtiment de 1 <sup>er</sup> rang
	Autres volumes de bâtiment
	Autres volumes de construction (non-close)
	Autres volumes de construction (non-close) fermée à l'alignement par des murs et/ou des menuiseries

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine, dénommée U, correspond aux parties déjà urbanisées du territoire.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur Ua, correspondant aux noyaux anciens des parties déjà urbanisées du territoire.
- Le secteur Ub, correspondant aux extensions urbaines denses et semi-denses des centres-bourgs et aux villages. Il comprend les sous-secteurs Ub1 et Ub2.
- Le secteur Uc, correspondant à des secteurs d'urbanisation de basse densité, en continuité d'urbanisation des centres- bourgs
- Le secteur Ud, correspondant à des secteurs d'urbanisation de basse densité, en discontinuité d'urbanisation des centres- bourgs.
- Le secteur Ue, destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Le secteur Up, destiné à l'accueil des activités portuaires,
- Le secteur Ut, destiné à l'accueil d'équipements touristiques. Il se compose des sous-secteurs suivants :
  - Le sous-secteur Utc, destiné à l'accueil des activités de camping et de caravaning,
  - Le sous-secteur Uth, destiné à l'accueil des complexes hôteliers et des villages vacances.
- Le secteur Ux, destiné à l'accueil des activités secondaires et tertiaires.

### **Important :**

*Le projet devra parallèlement se conformer aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), annexés au PLUi, le cas échéant.*

*Le projet pourra s'appuyer sur les conseils du carnet des recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.*

*Ces documents sont consultables en mairie et en Communauté de Communes ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes.*

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## CHAPITRE 1 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Le secteur Ua correspond aux noyaux anciens des parties déjà urbanisées du territoire.

### **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

#### **ARTICLE Ua 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti remarquable identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - o en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - o en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.
- Dans les secteurs réservés dans l'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L 151-41 du CU, identifiés dans le règlement graphique du PLUi, les constructions nouvelles.

En vertu des dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants, et, R.121-1 et suivants, du Code de l'urbanisme, sont également interdites :

- Dans la bande littorale de 100 m, hors espaces urbanisés, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les nouvelles constructions ou installations en discontinuité des villages existants.

#### **ARTICLE Ua 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISÉS**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

Sont autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris dans les parcs et les jardins publics identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à destination de bureaux,
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine.
- La reconstruction à l'identique d'un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pourra être imposée.

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

Les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle seront aménagés dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, sauf dispositions particulières fixées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **ARTICLE Ua 3 - MIXITÉ SOCIALE**

Sauf indication spécifique inscrite dans les OAP, toute opération à destination d'habitation créant au moins 4 logements, devra comporter au moins 50% de logements sociaux (le nombre de logements sera arrondi à l'entier inférieur). Cette disposition s'applique aux extensions des constructions existantes ainsi qu'aux changements de destination au profit de l'habitat. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination « hébergement ».

L'urbanisation de la zone, dans le cadre de plusieurs opérations menées conjointement ou de façon successive, et aboutissant à un aménagement d'ensemble, devra répartir la construction des logements sociaux sur l'ensemble des éventuelles tranches de l'opération.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

#### **ARTICLE Ua 4 - MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique, le cas échéant.

Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination de commerce et d'activités de service, implantés le long des voies, repérées dans le règlement graphique du PLUi, comme « linéaires commerciaux et artisanaux à protéger », seront interdits. Ces dispositions s'appliqueront au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

De plus, uniquement pour la commune de Saint-Clément des Baleines, dans le centre-bourg et dans le secteur Gillieux, sur les linéaires commerciaux et artisanaux à protéger identifiés dans le règlement graphique du PLUi, seront seulement autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

- l'hébergement hôtelier,
- l'artisanat et le commerce de détail,
- la restauration.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE Ua 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

###### Règle générale

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales.

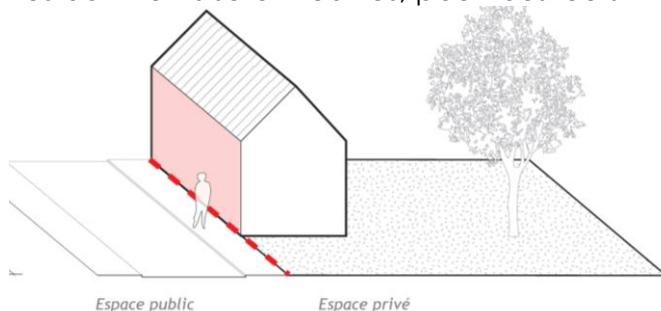
###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.

##### *b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques*

Les bâtiments seront édifiés, pour tous leurs niveaux, à l'alignement.



*Implantation des constructions à l'alignement (croquis illustratif)*

**AR Prefecture**

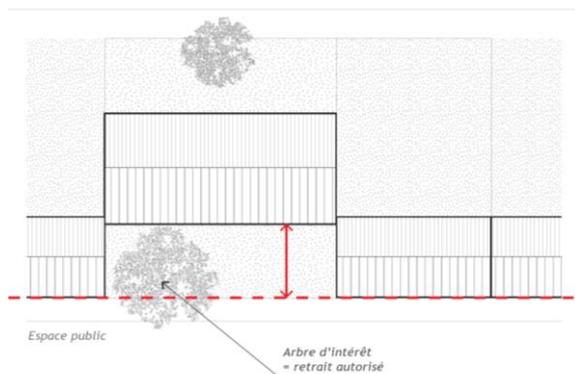
017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de bâtiments existants en retrait et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet est en extension d'un bâtiment existant implanté lui-même en retrait de l'alignement et que cela présente un intérêt architectural. Dans ce cas, l'extension sera implantée à une distance minimale de 3 m de l'alignement ou avec un retrait égal à celui du bâtiment existant.

Lorsque le bâtiment pourra bénéficier d'une des deux règles alternatives ci-dessus, et qu'il sera situé dans un secteur où la continuité du front bâti est marquée depuis les voies publiques et privées ou emprises publiques, cette continuité visuelle devra être assurée au niveau de l'alignement, par implantation d'éléments tels qu'un mur de clôture, portail, bâtiment annexe etc. Ces éléments pourront être employés conjointement en respectant les différentes dispositions du PLUi.

- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,



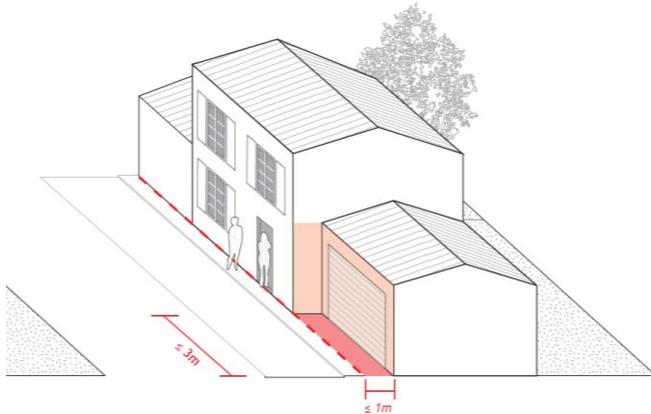
*Implantation différente de la construction en présence d'un arbre d'intérêt (croquis illustratif)*

- pour les parcelles en drapeau ou d'une configuration particulière, afin de privilégier des orientations favorisant l'ensoleillement et/ou une meilleure prise en compte des normes énergétiques,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de distribution d'eau, de distribution d'énergie, de télécommunication, de collecte d'eau usées, d'ouvrages hydrauliques agricoles et d'infrastructures de transport...),
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- en cas d'impossibilité technique justifiée pour accéder au stationnement ou au garage de la parcelle, avec un véhicule. Dans ce cas, un recul du garage d'1m maximum, compté depuis l'alignement, sera autorisé au droit de l'accès.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt.



*Implantation alternative du garage en cas d'impossibilité technique justifiée pour accéder au stationnement (croquis illustratif)*

**Les terrasses surélevées de plus de 50 cm** par rapport au terrain naturel et **les piscines** seront implantées à une distance de 3 m minimum de l'alignement. Cette distance sera mesurée depuis le bord du bassin dans le cas d'une piscine.

Les annexes et les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum. Un retrait pourra être imposé pour des motifs d'ordre architecture, d'unité d'aspect et d'intégration dans le site ou si cela s'avère nécessaire pour la préservation d'éléments identifiés au L151-19 du Code de l'urbanisme, à l'article 6 du présent règlement ou par le SPR. Pour les parcelles en limite de plusieurs voies publiques ou privées et emprises publiques, le présent article s'impose sur la seule limite accueillant la façade d'accès au bâtiment principal ou sur une seule limite. Pour les autres limites les règles applicables seront celles concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Règle générale

Tout bâtiment et les préaux devront s'implanter sur au moins une limite séparative. Des retraits partiels pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

En cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 3 m.

### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant implanté en retrait des limites séparatives, l'extension pourra être implantée, soit en limite, soit à une distance minimale de 3 m de la limite, soit avec un retrait égal à celui du bâtiment existant.
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour garantir un bon ensoleillement des logements (confort d'usage et les économies d'énergie),
- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- pour 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...).

**Les terrasses surélevées de plus de 50 cm** par rapport au terrain naturel et **les piscines** seront implantées à une distance minimale de 3 m de la limite séparative. Cette distance sera mesurée depuis le bord du bassin dans le cas d'une piscine.

### **3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet

### **4. Emprise au sol**

Sauf indication spécifique inscrite dans les OAP, l'emprise au sol d'une annexe sera au maximum de 30 m<sup>2</sup>.

Le nombre d'annexe ne devra pas excéder 1 unité maximum sur une même unité foncière.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles du sous-chapitre " emprise au sol".

### **5. Hauteur des constructions**

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles et des secteurs à remontées de nappe phréatique où la hauteur sera mesurée à partir du plancher bas de la construction.

Dans les secteurs de remontées de nappe phréatique, identifiés dans le règlement graphique du PLUj, la cote ou le niveau du plancher bas des constructions devra respecter les prescriptions édictées dans ces périmètres par le règlement graphique, sauf pour les constructions à usage de stationnement.

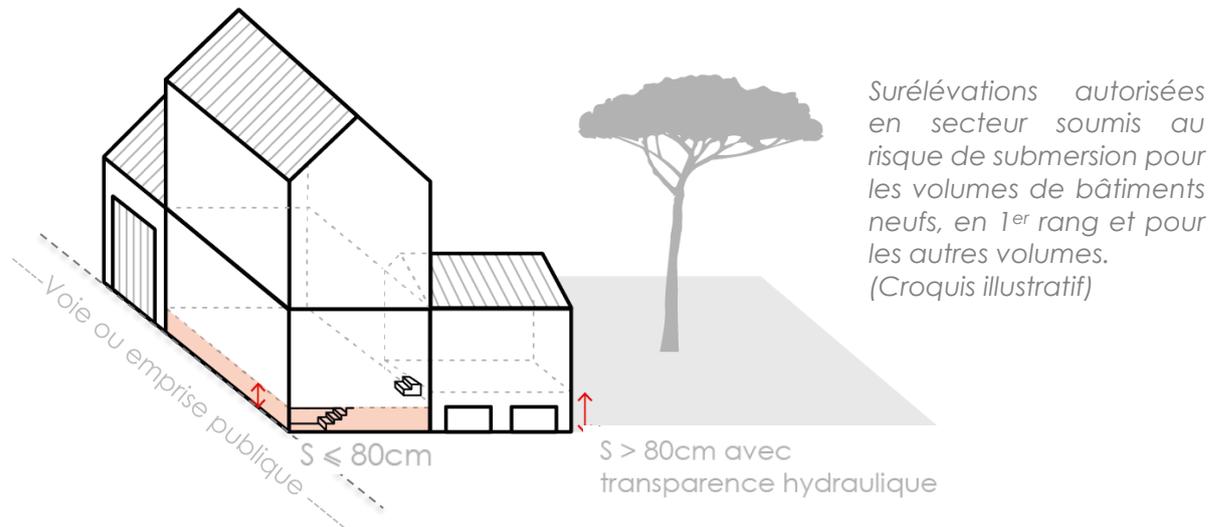
Hors secteur soumis à un risque de submersion et à remontées de nappes, les rez-de-chaussée surélevés de plus 0,30 m au-dessus du terrain naturel et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur seront interdits.

**AR Prefecture**

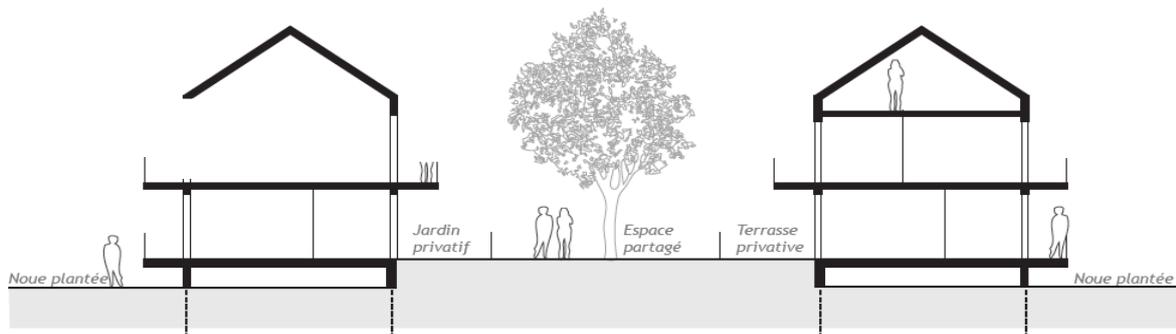
017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion :

● Pour les volumes de bâtiments en 1<sup>er</sup> rang, une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum, par rapport au terrain naturel, sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant. Les emmarchements nécessaires pour accéder aux différents niveaux devront être non-visibles du domaine public.



Pour les autres volumes de bâtiments ou dans un secteur d'OAP, une surélévation du rez-de-chaussée supérieure à 0,80 m, par rapport au terrain naturel, pourra être admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant et de la réalisation d'une transparence hydraulique. Les emmarchements nécessaires pour accéder aux différents niveaux devront être non-visibles du domaine public.



Surélévations autorisées en secteur soumis au risque de submersion (croquis illustratifs de logements sur vide sanitaire ou pilotis).

#### a. Habitat et activités

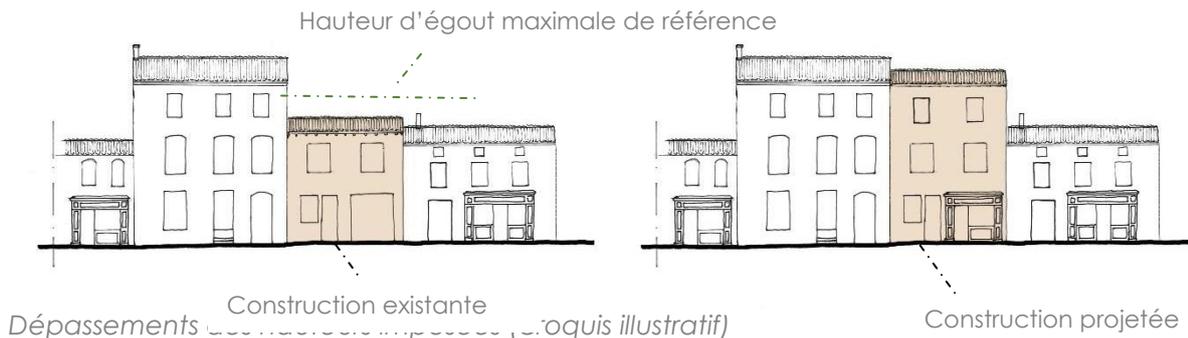
La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m maximum à l'égout du toit, y compris les ouvrages techniques, le cas échéant.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Des dispositions différentes seront autorisées pour les nouvelles constructions et les extensions, mitoyennes d'édifices existants dont la hauteur est déjà supérieure à la hauteur imposée, sans dépassement des hauteurs d'égout de ces constructions existantes pour les raisons suivantes :

- Maintenir l'ordonnancement architectural,
- Assurer une insertion du bâtiment dans l'environnement et pour respecter la silhouette urbaine de l'îlot, du quartier ou du bourg.



**b. Équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

Le projet sera autorisé sans limite de hauteur maximale sous réserve d'une insertion du bâtiment dans le site, sans porter atteinte à la silhouette urbaine de la rue, de l'îlot, du quartier ou du bourg.

**c. Annexes**

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 3.5 m maximum à l'égout du toit ou de l'acrotère.

**d. Clôtures**

Le long des voies publiques, des voies privées, des emprises publiques et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1.80 m maximum. Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

Des hauteurs différentes seront autorisées ou imposées :

- lorsque la clôture nouvelle jouxte un portail ou un mur 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.
- en zone de submersion. Dans ce cas, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2.30 m.
- dans le cas de la reconstruction ou le déplacement d'un mur d'intérêt patrimonial.
- pour la mise en place de linteaux surélevés au-dessus des portillons ou portails de type vigneron. Dérogation autorisée une seule fois sur l'ensemble de l'unité foncière.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

e. Piscines

Les margelles des piscines seront au niveau du terrain naturel.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## ARTICLE Ua 6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Règle générale

Le projet pourra 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.

**Pour les menuiseries et les bardages, le projet devra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.**

### 1. Traitement architectural et urbain des constructions

#### 1.1. Constructions à vocation d'habitat

##### a. Insertion urbaine des constructions

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle et garantir une cohérence d'ensemble du projet :

- l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante,
- le projet d'aménagement d'ensemble devra s'inscrire parfaitement dans l'environnement urbain existant :
  - en reprenant les principes historiques d'implantation des constructions (alignement, mitoyenneté),
  - en diversifiant la taille et la configuration des parcelles.

##### b. Gabarit des constructions

##### Modalités d'application

**L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de la règle du gabarit est celle des volumes de bâtiment situés en 1<sup>er</sup> rang, déduction faite des garages.** Dans le cas d'extension au sol du bâtiment, l'emprise à prendre en compte est la somme de l'existante et la projetée.

Sur un terrain encadré par plusieurs voies, la règle s'appliquera sur la voie présentant :

- Soit un front bâti de constructions à étage
- Soit le linéaire le plus important

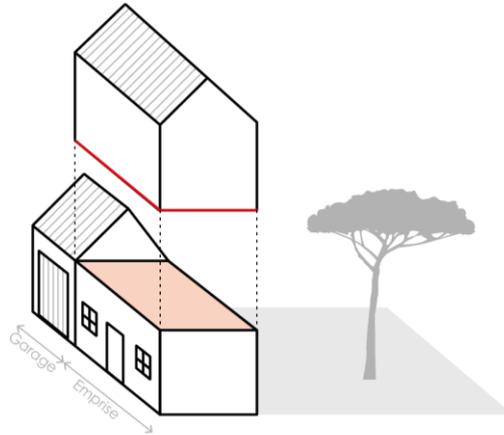
**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## Règle générale :

Les étages en 1<sup>er</sup> rang seront d'un seul tenant et respecteront les conditions ci-après.

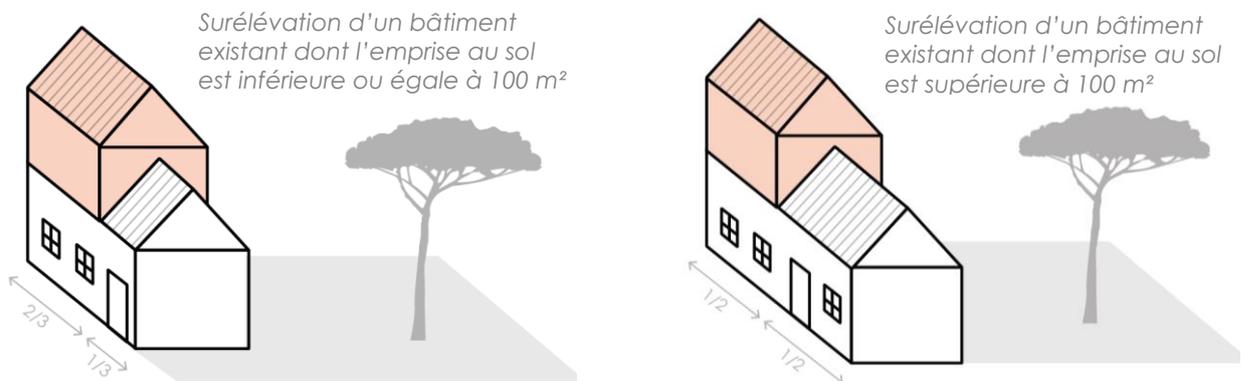
Dans le cas d'un bâtiment nouveau, les étages seront autorisés sous condition d'occuper la totalité de l'emprise au sol.



Gabarit des constructions nouvelles (croquis illustratifs)

Dans le cas de bâtiments existants, les surélévations devront représenter au moins :

- Les 2/3 de l'emprise au sol, lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> (cf. illustration ci-dessous)
- La moitié de l'emprise au sol, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup> (cf. illustration ci-dessous)



Gabarit des surélévations des constructions existantes (croquis illustratif)

## Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- En zone de submersion afin de respecter les règles plus contraignantes du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN),

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Si le bâtiment projeté présente un linéaire, visible depuis les voies publiques et privées et les emprises publiques, supérieur à 15 m. Dans ce cas, le volume de l'étage devra avoir une emprise d'au moins 50 m<sup>2</sup>,

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, la modification de sa volumétrie pourra être acceptée :

- si elle correspond à un état antérieur connu et argumenté ;

c. Écriture architecturale des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'Ile de Ré.

Seront interdits, dans le cas d'une réhabilitation ou d'une construction neuve :

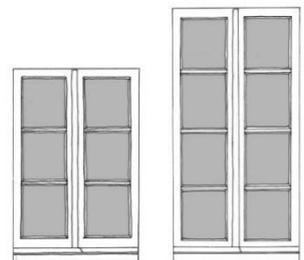
- Toute forme de complexité architecturale, sauf pour des motifs d'insertion dans le site,
- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...), visibles depuis l'espace public,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Les imitations de matériaux à l'exception des installations bioclimatiques,
- Les toitures tropéziennes ou trouées de toitures,
- Les loggias,
- Les vérandas.

Seront autorisés :

- Les débords de toitures en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Les dimensions des ouvertures des façades visibles depuis les emprises publiques et les voies publiques ou privées seront plus hautes que larges ou feront référence aux dimensions des ouvertures du bâti existant.

*Ouvertures traditionnelles – fenêtres plus hautes que larges (proportions entre 2/3 et 1/2)*



Les jardins d'hiver, les pergolas et les pergolas bioclimatiques seront autorisés uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis l'espace public ou depuis les voies privées. Les façades des jardins d'hivers et leur toit (si celui-ci

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

possède des parties vitrées) seront constitués de menuiseries de type ancien atelier, avec des montants fins, peints de couleur foncée ou claire, sans effets brillants. Les éléments vitrés seront de proportion étroite et verticale. Les parties vitrées du toit seront transparentes.

Les pergolas et pergolas bioclimatiques devront présenter un aspect mat selon les teintes présentées dans la palette "bardage" du carnet de recommandations annexé au PLUi.

Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse. Les enduits seront de tonalité blanche (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi). Le traitement en pierre calcaire naturelle des façades sera autorisé dès lors qu'il participe à une bonne intégration architecturale et à un projet global cohérent. Ce traitement pourra être imposé sur les façades adossées ou prenant appui sur un mur en pierre existant.

Les couleurs et les matériaux des extensions seront réalisés en harmonie avec la construction existante.

Les tonalités des menuiseries seront choisies en fonction de celles des édifices voisins, afin d'éviter une uniformisation des teintes de la rue.

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les portes et portails seront à panneaux ou à lames verticales jointives. Les impostes vitrées seront autorisées au-dessus des portes.

Pourront également être installés :

- Les portes vitrées en partie haute,
- Les portails ajourés en partie haute.

Les portes vitrées et les portails ajourés, en partie haute, visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter le cahier des recommandations architecturales et paysagères.

Les portails ajourés pourront être occultés par des volets de la même couleur. Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être entièrement ajourés.

Les bardages seront autorisés sur les façades non visibles du domaine public et des voies privées. Ils devront soit être laissés naturels, soit être peints selon les teintes présentées dans la palette « bardages » du carnet des recommandations annexé au PLUi. Pour les chais, les bardages seront autorisés à l'étage, même visibles de l'espace public.

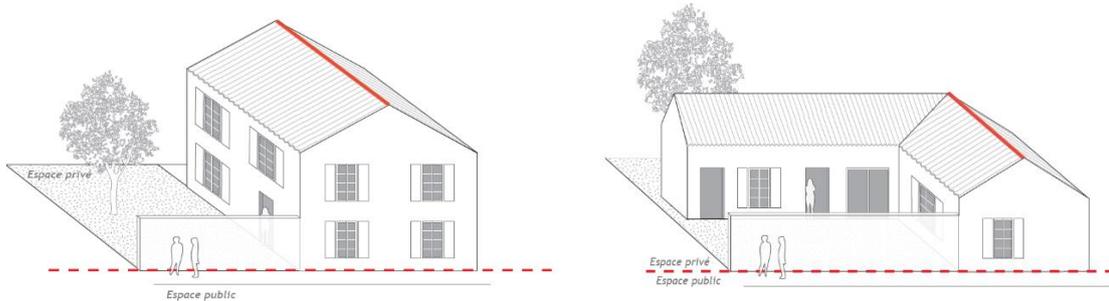
L'isolation par l'extérieur entraînant la surépaisseur ou la surélévation de la construction devra être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. Elle ne devra pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les soubassements en noir à coaltar seront autorisés, sous condition d'une parfaite intégration avec les façades voisines.

Lorsque le faîtage ne sera pas parallèle à la voie, la façade donnant sur celle-ci ne devra pas être aveugle.



*Ouvertures en pignon sur rue depuis les emprises publiques et les voies publiques ou privées (croquis illustratifs)*

#### d. Toitures

Les toitures seront à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. Les toitures terrasses seront interdites.

Les toitures mono-pentes seront autorisées. Si elles sont visibles du domaine public, elles seront limitées aux volumes en rez-de-chaussée.

La toiture des extensions pourra présenter la même pente que celle de la construction sur laquelle elle s'appuie si cela présente un intérêt architectural ou paysager.

Les constructions donnant sur voie privilégieront un faîtage parallèle à l'axe de la voie.

Les pentes du toit seront constituées d'un revêtement en harmonie avec les toitures voisines. A titre exceptionnel, en cas de restauration ou d'extension de bâtiments des matériaux d'aspect similaire à ceux existants ou d'origine pourront être employés.

Les croupes seront autorisées pour les bâtiments édifiés sur au moins deux niveaux et sur au moins deux rues.

Un seul châssis de toit par pan de toiture sera autorisé à condition qu'il soit non visible du domaine public et 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 verrières en toiture seront autorisées à condition :

- qu'elles soient encastrées dans la toiture,
- qu'elles soient non visibles de l'espace public,
- qu'elles soient de petites dimensions (4m<sup>2</sup> maximum),
- et qu'elles soient limitées à une seule ouverture par unité foncière.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les lucarnes nouvelles seront interdites sur les constructions nouvelles et les constructions existantes sans lucarnes.

Les souches de cheminée seront de la même finition que les murs.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

e. Eléments techniques

Pour favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti :

- l'installation d'éoliennes prenant appui sur la construction sera interdite,
- les éléments extérieurs de climatisation seront interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et sur les toitures.

Les éléments techniques rapportés en saillie sur une façade ou sur une clôture sont interdits. Ils seront dissimulés dans la structure du bâtiment ou bien dans la composition de la façade ou de la clôture.

f. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront construites en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le but de respecter les orientations de l'OAP thématique « Paysage : intégration des lisières urbaines ».

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

- Soit par un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi),
- Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi),
- Soit par un mur de pierre calcaire,
- Soit par un mur maçonné enduit.

Les clôtures construites en pierre ou en maçonnerie doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'Île de Ré, sans bandeau. Les têtes de murs en maçonnerie seront arrondies (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Un linteau surélevé par unité foncière pourra être autorisé au-dessus d'un portillon ainsi qu'au-dessus d'un portail aux grandes dimensions de type vigneron ou qui accompagne

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

traditionnellement les grandes demeures (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi). Ces linteaux surélevés seront autorisés seulement s'ils s'insèrent correctement à leur environnement proche.

Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

La restauration des murs de clôture récents respectera une bonne intégration architecturale et paysagère.

Pour les murs de clôtures existants d'intérêt patrimonial : voir article 3 (Dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local).

Dans les secteurs soumis au risque de submersion, les clôtures devront assurer un bon écoulement des eaux. Elles devront tenir compte de la topographie du site (fil d'eau).

## **1.2. Constructions à vocation économique**

Dans le cas d'un commerce s'étendant sur plusieurs immeubles, les limites des constructions seront respectées et lisibles en façade (pas de devanture continue).

### a. Insertion urbaine des constructions

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle et garantir une cohérence d'ensemble du projet :

- l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante,
- le projet d'aménagement devra s'inscrire parfaitement dans l'environnement urbain existant.

### b. Écriture architecturale des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré.

Sont interdits :

- Toute forme de complexité architecturale, sauf pour des motifs d'insertion dans le site.
- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...).
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdite,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Les imitations de matériaux à l'exception des installations bioclimatiques,
- Les loggias

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les vérandas.

Sont autorisés :

- Les coffrages en bois sur façade.
- Les verrières et les jardins d'hiver sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- Les éléments de type store banne.
- Les débords de toitures en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Les croupes seront autorisées pour les bâtiments édifiés sur au moins deux niveaux et sur au moins deux rues.

Les bardages seront autorisés. Ils devront soit être laissés naturels, soit être peints selon les teintes présentées dans la palette « bardages » du carnet des recommandations annexé au PLUi.

Les ouvertures en façades visibles depuis les emprises publiques et les voies publiques seront d'une proportion en rapport avec l'activité exercée (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse. Les enduits seront de tonalité blanche (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Les tonalités des menuiseries seront choisies afin d'éviter une uniformisation des teintes de la rue.

Les couleurs et les matériaux des extensions seront réalisés en harmonie avec la construction existante.

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les portes et portails seront à panneaux ou à lames verticales jointives. Les impostes vitrées seront autorisées au-dessus des portes.

Pourront également être installés :

- Les portes vitrées en partie haute,
- Les portails ajourés en partie haute.

Les portes vitrées et les portails ajourés, en partie haute, visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter le cahier des recommandations architecturales et paysagères.

Les portails ajourés pourront être occultés par des volets de la même couleur. Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être entièrement ajourés.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les rideaux métalliques de fermeture seront placés à l'intérieur de la construction.

Le traitement en pierre naturelle des façades des bâtiments ou des annexes sera autorisé dès lors qu'il participe à une bonne intégration architecturale et à un projet global cohérent. Ce traitement pourra être imposé sur les façades adossées ou prenant appui sur un mur en pierre existant.

Toute construction provisoire ou définitive en métal, éléments préfabriqués légers en béton est interdite. 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.

Les soubassements en noir à coaltar seront autorisés, sous condition d'une parfaite intégration avec les façades voisines.

Lorsque le faîtage ne sera pas parallèle à la voie, la façade donnant sur celle-ci ne devra pas être aveugle.

Les pergolas et pergolas bioclimatiques seront autorisées uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis l'espace public et des voies privées. Elles devront présenter un aspect mat selon les teintes présentées dans la palette « bardage » du carnet de recommandations annexé au PLUi.

### c. Toitures

Les toitures seront à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. Les toitures terrasses seront interdites.

Les toitures mono-pentes seront autorisées. Si elles sont visibles du domaine public, elles seront limitées aux volumes en rez-de-chaussée.

La toiture des extensions pourra présenter la même pente que celle de la construction sur laquelle elle s'appuie, si cela présente un intérêt architectural ou paysager.

Les constructions donnant sur voie privilégieront un faîtage parallèle à l'axe de la voie.

Les pentes du toit seront constituées d'un revêtement en harmonie avec les toitures voisines. A titre exceptionnel, en cas de restauration ou d'extension de bâtiments des matériaux d'aspect similaire à ceux existants ou d'origine pourront être employés.

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

Les jardins d'hiver seront autorisés uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis de l'espace public. Les façades des jardins d'hivers et leur toit (si celui-ci possède des parties vitrées) seront constitués de menuiseries de type ancien atelier, avec des montants fins, peints de couleur foncée ou claire, sans effets brillants. Les éléments vitrés seront de proportion étroite et verticale. Les parties vitrées du toit seront transparentes.

Les verrières en toiture seront autorisées à condition :

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- qu'elles soient encastrées dans la toiture,
- qu'elles soient non visibles de l'espace public,
- qu'elles soient de petites dimensions (4m<sup>2</sup> maximum),
- et qu'elles soient limitées à une seule ouverture par unité foncière.

Les lucarnes seront interdites.

Les souches de cheminée seront de la même finition que les murs.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

#### d. Eléments techniques

Pour favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti :

- l'installation d'éoliennes prenant appui sur la construction sera interdite,
- les éléments extérieurs de climatisation seront interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et sur les toitures.

Les éléments techniques rapportés en saillie sur une façade ou sur une clôture sont interdits. Ils seront dissimulés dans la structure du bâtiment ou bien dans la composition de la façade ou de la clôture.

#### e. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront construites en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le but de respecter les orientations de l'OAP thématique « Paysage : intégration des lisières urbaines ».

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

- Soit par un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi),
- Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi),
- Soit par un mur de pierre calcaire,
- Soit par un mur maçonné enduit.

Les clôtures construites en pierre ou en maçonnerie doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'île de Ré, sans bandeau. Les têtes de murs en maçonnerie seront

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

arrondies (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi). Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

La restauration des murs de clôture récents respectera une bonne intégration architecturale et paysagère.

Pour les murs de clôtures existants d'intérêt patrimonial : voir article 3 (Dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local).

Dans les secteurs soumis au risque de submersion, les clôtures devront assurer un bon écoulement des eaux. Elles devront tenir compte de la topographie du site (fil d'eau).

### **1.3. Équipements d'intérêt collectif et de service public**

Les équipements d'intérêt collectif et de service public seront exemptés des règles ci-dessus (cf. ARTICLE 6).

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels. Les toitures terrasses seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Elles pourront être végétalisées.

## **2. Traitement architectural et urbain du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

*Nota : Les règles suivantes sont des règles communes à l'ensemble des éléments identifiés. Ces règles sont complétées par des règles spécifiques à chaque élément identifié (voir fiches détaillées en annexe du règlement dans l'Inventaire du patrimoine bâti remarquable)*

### **2.1. Habitat, édifices industriels et agricoles, édifices de culte, édifices publics, patrimoine maritime, commerces**

Règle générale :

Préserver et le cas échéant mettre en valeur :

- les constructions principales identifiées,
- les éléments de décors et de détails remarquables qui accompagnent le ou les construction(s) identifiée(s),

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
- les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, ...) historiquement associés à la propriété (caractéristiques architecturales similaires) ou qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

### Restauration et réhabilitation

En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, le projet devra :

- respecter volumétrie de la construction, les pentes et formes de toitures identiques aux toitures d'origine. Les modifications de la volumétrie originelle déjà réalisées pourront être conservées si elles contribuent au caractère patrimonial de l'ensemble architectural ;
- respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions : dimensionnement des baies, dessin des encadrements de baies, composition et dessin des menuiseries respectant le type architectural et l'époque de construction. Dans le cadre de l'adaptation nécessaire de l'édifice aux normes d'accessibilité, des dispositions différentes aux dispositions d'origine pourront être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale de l'édifice.
- respecter les matériaux identiques à ceux d'origine, et leur mise en œuvre (façades, menuiseries, ensemble des versants de toitures)
- dissimuler au maximum les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture, dans un souci d'harmonisation de l'ensemble architectural.

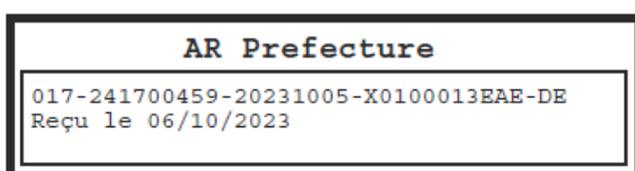
Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'un projet global de restauration ou de réhabilitation, la modification de sa volumétrie et son architecture (composition, décors) pourra être acceptée :

- si elle correspond à un état antérieur connu et argumenté ;
- si elle est nécessaire à son fonctionnement, sous réserve de ne pas remettre en cause sa cohérence, son type et sa qualité architecturale et sous réserve de contribuer à la préservation de son caractère patrimonial.

### Extensions

Un projet d'extension pourra être autorisé :

- sur un équipement public



- sur une construction privée sous réserve que l'extension ne soit pas visible depuis l'espace public, à l'exception de constructions mentionnées spécifiquement dans les fiches détaillées (cf. annexe Inventaire du patrimoine bâti remarquable)

Dans ces deux cas :

- l'extension ne devra pas altérer l'originalité de la composition architecturale et de conserver les détails et parements originaux de la construction existante.
- les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, ...) devront faire référence à ou réinterpréter, la composition d'ensemble des façades existantes,
- la mise en œuvre de techniques et de matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine seront admis pour les extensions à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant,
- les extensions des clôtures et les éléments associés (portail, piliers, ...) devront s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt patrimonial, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Pour les édifices militaires, en cas d'extension ou de surélévation, la construction originelle devra être identifiable et mise en valeur. Les affouillements seront possibles s'ils sont destinés à la mise en valeur ou à révéler des parties de fortification ou d'ouvrage dissimulées ou ensevelies, ainsi que les travaux de sécurisation de l'édifice.

## **2.2. Édicules d'accompagnement et détails architecturaux :**

Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié :

- selon les techniques traditionnelles de restauration,
- avec des matériaux identiques à ceux d'origine

Le déplacement d'un édicule isolé pourra être autorisé à titre exceptionnel sous réserve de conserver son usage et/ou d'assurer sa mise en valeur dans le respect de son usage présent et passé (l'édicule doit rester accessible).

## **3. Dispositions relatives à la qualité architecturale du bâti d'intérêt local :**

*Les dispositions ci-dessous viennent en complément du chapitre 1 du présent article.*

### **3.1. Immeubles de rapport :**

Le respect des caractéristiques architecturales des immeubles de rapport garantira leur qualité architecturale.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### Façades

L'ordonnancement existant des façades sur rue et les proportions des percements seront conservés dans les étages. La modification d'une baie sera autorisée au rez-de-chaussée si elle respecte les caractéristiques des baies existantes du même étage (conservation des trumeaux, encadrement).

Les parements, les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents. Les modénatures seront conservées et restituées dans le cadre de la restauration de la façade.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

La mise en œuvre d'une bande de coaltar sur le soubassement des immeubles de rapport est interdite.

Les menuiseries des fenêtres sont adaptées à la nature des baies.

### Toitures

En cas de forme de toiture différente de la toiture traditionnelle à deux pans respectant le dessin initial de la construction, celle-ci sera conservée.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.2. Maisons bourgeoises :**

Le respect des caractéristiques architecturales des immeubles de rapport garantira leur qualité architecturale.

### Façades

L'ordonnancement existant des façades sur rue et les proportions des percements seront conservés.

Les soubassements, les parements, les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

Les décors, modénatures et éléments architecturaux de façade seront conservés et restaurés.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

#### Toitures

En cas de forme de toiture différente de la toiture traditionnelle à deux pans respectant le dessin initial de la construction, celle-ci sera conservée. Les décors de faîtage seront conservés.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

#### Abords

Lorsque la maison est construite en retrait de la rue (isolée ou mitoyenne), les jardins et jardinet sur rue seront conservés comme espaces libres. Les murs bahuts existants seront conservés et restaurés selon leurs mises en œuvre d'origine. Les murs pleins sont interdits. La suppression des éléments de décor des portails d'entrée est interdite.

### **3.3. Maisons de bourg :**

Le respect des caractéristiques architecturales des maisons de bourg garantira leur qualité architecturale.

#### Façades

L'ordonnancement des façades et les proportions des percements existants seront conservés. L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés :

- Si le projet respecte les caractéristiques des baies existantes.
- si le projet correspond à un état antérieur connu et argumenté : type d'ouverture, formes et décors,

Les pignons carrés (murs frontons) et les pans coupés d'angle seront conservés.

Les soubassements, les parements, les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

Les décors, modénatures éléments architecturaux de façade seront conservés et restaurés. Les détails architecturaux seront conservés.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (la surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

Dans le cas de maçonneries de moellons traditionnellement non enduites, les joints seront réalisés au mortier de chaux et sable de pays.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

### Surélévations

Les surélévations des maisons de bourg seront autorisées dans la limite de la hauteur autorisée :

- si le surcroît n'altère pas le paysage urbain et dans la limite des règles de hauteur du secteur considéré,
- pour harmoniser les hauteurs des bâtiments, sur les séquences de front bâti sur rue.
- si le projet de surélévation conserve, reprend et prolonge les caractéristiques architecturales de la construction existante (parement pierre, pierres d'encadrement, corniche en pierre, etc.)

### Toitures

En cas de forme de toiture différente de la toiture traditionnelle à deux pans respectant le dessin initial de la construction, celle-ci sera conservée. Les décors de faîtage seront conservés.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### Abords

Lorsque la maison est construite en retrait de la rue (isolée ou mitoyenne), les jardins et jardinet sur rue seront conservés comme espaces libres. Les murs bahuts existants seront conservés et restaurés selon leurs mises en œuvre d'origine (se référer à l'article 3.9). Les murs pleins sont interdits. La suppression des éléments de décor des portails d'entrée est interdite.

## **3.4. Maison à vocation agricole :**

Le respect des caractéristiques architecturales des maisons à vocation agricole garantira leur qualité architecturale.

### Façades

En cas de modification de la construction, la simplicité des volumes de plan rectangulaire doit être préservée. L'hétérogénéité préexistante des dimensions des baies existantes à caractère rural ou l'ordonnancement des façades principales seront conservés. Ne pas supprimer les pans coupés ou les bornes chasse-roue en angle de maison.

Les maçonneries de moellons destinées à être enduites seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (la surépaisseur interdite). La teinte de

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement. Les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

La modification des baies cintrées est interdite.

L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés dans le respect des caractéristiques de la construction existante.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

Les linteaux bois seront conservés et/ou remplacés par des linteaux bois de mêmes sections, sauf modification de la baie nécessitant un redimensionnement de la section.

Pour les dépendances, se conformer au règlement des chais.

#### Toitures

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.5. Maison d'inspiration balnéaire :**

Le respect des caractéristiques architecturales originelles des maisons d'inspiration balnéaire garantira leur qualité architecturale.

Seront conservés et mis en valeur :

- les différents volumes qui composent la construction, les jardins d'hiver et bow-windows et les toitures débordantes avec jambes de forces ou chevrons apparents,
- la forme des ouvertures plus larges que les maisons de bourgs, baies doubles ou triples, persiennes,
- les éléments architecturaux représentatifs de ce type architectural (perron, toiture asymétrique, marquise, lambrequins, bandeaux, corniches, frises, chaînes d'angle, balcons, les grilles, les garde-corps en fer forgé), etc.
- les éléments de décor : nom de la maison, cabochons, épis de faîtage, etc.

Les matériaux spécifiques issus de la Révolution industrielle seront conservés. Les teintes choisies devront être en harmonie dans le respect la polychromie de la façade conservée.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les bâtiments annexes et dépendances des constructions principales, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Les murs bahuts, les grilles et dispositifs à claire-voie sur murets existants respectant le même style architectural que la construction principale seront conservés et restaurés selon leurs caractéristiques d'origine. Les murs pleins sont interdits.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.6. Chai :**

Le respect des caractéristiques architecturales des chais garantira leur qualité architecturale.

#### Volumétrie et toitures

La restauration d'un chai devra respecter le caractère agricole de la construction : la volumétrie et les pentes de toits d'origine seront conservées.

Les surélévations des chais seront autorisées sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les extensions et percements de grandes dimensions seront autorisés sur les façades arrière non visibles depuis l'espace public sous réserve bonne intégration dans le tissu urbain constitué.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

#### Façades

Les percements nouveaux dans les façades aveugles ou percées donnant sur l'espace public devront respecter les ouvertures caractéristiques des chais. Les bardages seront conservés et restaurés.

Les ouvertures des portes charretières seront conservées.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les portes et portails seront à lames verticales jointives, les impostes vitrées seront autorisées.

Les façades en pierre sèche des dépendances initialement non recouvertes d'un enduit seront conservées et la mise en œuvre d'enduits, couvrants ou à pierre vue seront interdites sur ces façades.

### **3.7. Enclos ou clos :**

Le respect des caractéristiques architecturales des enclos garantira leur qualité architecturale.

#### Composition de l'ensemble architectural

La qualité architecturale de l'enclos réside dans la disposition spécifique de ses constructions autour d'une cour fermée qui doit être conservée. Les extensions et les nouveaux murs de clôture en dehors du dessin historique du clos seront interdits.

Pour les murs de clôture en pierres sèches ceinturant l'enclos, la règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portes et portillons menuisés, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.). Les grilles et menuiseries citées ci-dessus présenteront une partie supérieure de l'ouvrage ajourée.

La démolition totale ou partielle du mur de clôture est interdite, sauf création d'un nouvel accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration... (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

#### Façades

L'ordonnancement des façades et les proportions des percements existants seront conservés. L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés dans le respect des caractéristiques des baies existantes du même étage (dimensions, encadrement) ou pour restaurer un état antérieur.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé en mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement ou retrouver sa teinte d'origine.

Pour les dépendances, voir le règlement relatif aux chais.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### **3.8. Moulins, bâtis et mur de clôture attenants :**

Le respect des caractéristiques architecturales des moulins et de leur bâti attenant garantira leur qualité architecturale :

#### Composition et volumétrie de l'ensemble architectural

L'emprise du clos du moulin, le cerne non bâti (espace entre le moulin et les bâtiments) et les murs de clôture de l'ensemble architectural seront conservés.

La restauration d'un moulin et de ses dépendances se basera sur un état antérieur documenté afin de déterminer la forme originelle du moulin.

La volumétrie générale de l'ensemble architectural (fût du moulin et sa toiture conique, bâti attenant ne dépassant pas le niveau du RDC) sera conservée.

Dans le cas de la restauration d'un ancien moulin, la remise en place de la toiture pourra être autorisée suivant les dispositions et mises en œuvre d'origine.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

#### Façades

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

### **3.9. Murs de clôture d'intérêt patrimonial :**

Le respect des caractéristiques architecturales des murs de clôture d'intérêt patrimonial garantira leur qualité architecturale.

La règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portillons, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.).

En cas de projet de restauration, de reconstruction d'un mur altéré ou d'extension du mur ou de clôture, la volumétrie originelle et la mise en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine seront respectés.

Les murs de clôtures en pierres sèches et les murs de grande hauteur des grandes demeures rurales ne seront pas réhaussés. Les murs bahuts ne seront pas remplacés par des murs pleins, les grilles en fer forgées seront restaurées.

Le doublement du mur de clôture par des plantations à l'intérieur de la parcelle est autorisé (cf. carnet des recommandations annexé au PLU).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Ils pourront être modifiés pour créer un accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi) ...

Les couronnements traditionnels des murs en pierre sèche seront conservés (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Les murs de grande hauteur des demeures rurales répondront aux conditions de restauration suivantes :

- Ils auront un sommet arrondi et maçonné, la tuile ne doit pas être utilisée (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).
- Les enduits seront réalisés au mortier chaux et sable de pays, l'application d'un badigeon de finition est autorisée. La bande de style « coaltar » est interdite sur ces murs enduits.

### **3.10.Puits :**

Le respect des caractéristiques architecturales des puits garantira leur qualité architecturale :

- Restitution de la forme originelle de l'ouvrage et restauration dans les règles de l'art
- Réutilisation des matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant,
- Conservation et/ou réutilisation de tous leurs éléments constitutifs en bon état de fonctionnement (poulie, couverture, margelle...),
- Soin apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public sur lequel ils se trouvent.

Pour les puits engagés dans les murs, l'ouverture d'accès placée en partie supérieure sera conservée.

Les puits communaux, en cas de restauration des façades attenantes, ne doivent pas être transformés.

A titre exceptionnel, s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement, les puits peuvent être déplacés à proximité de leur première implantation dans une situation qui permettra de conserver leur usage et/ou de leur assurer une mise en valeur dans le respect de son usage passé (l'élément doit rester accessible).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE Ua 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

***Pour le traitement des espaces publics et l'occupation du domaine public relatifs aux terrasses du port de la Commune de Saint Martin de Ré, le projet pourra s'appuyer sur les dispositions présentes dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.***

### Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés figurés au règlement graphique du PLUi, tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

### Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 et R151.43 et repérés par le règlement graphique

#### **Arbre / Alignement d'arbres / Haie / Boisements d'intérêt**

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal ou constituant des éléments paysagers identifiés qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes (port et taille à maturité...).

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé

#### **Clos et jardins d'intérêt**

Le caractère non bâti des jardins et des clos identifiés devra être préservé. Aucun bâtiment ne pourra être édifié à l'intérieur des périmètres identifiés dans le règlement graphique.

### Traitement des abords des constructions

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

Les surfaces libres de toute construction seront plantées et convenablement entretenues avec un minimum d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. Les projets situés dans les secteurs soumis à l'aléa "incendie de forêt" sont exemptés de cette disposition.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur.

Les aires de stationnements visiteurs seront aménagées de façon à minimiser leur présence visuelle. Le ou les revêtements de sol utilisés seront perméables (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

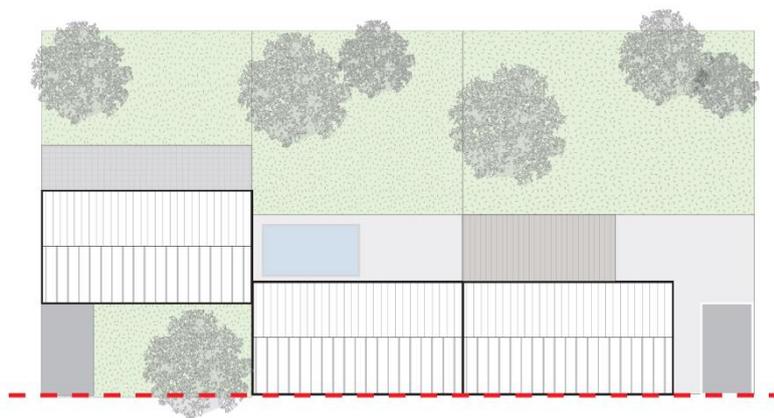
**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## Espaces de pleine terre

### **Règle générale**

40% minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre pourront accueillir des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité et les ambiances paysagères aux abords des constructions. Les chais, dans le cas d'une réhabilitation, ne seront pas soumis à cette règle.



*Espaces de pleine terre (en vert) dans le cas de l'application de la règle générale (croquis illustratif)*

### **Equipements publics**

20% minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre pourront accueillir des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité et les ambiances paysagères aux abords des constructions. Les extensions des bâtiments existants ne seront pas soumises à cette règle.

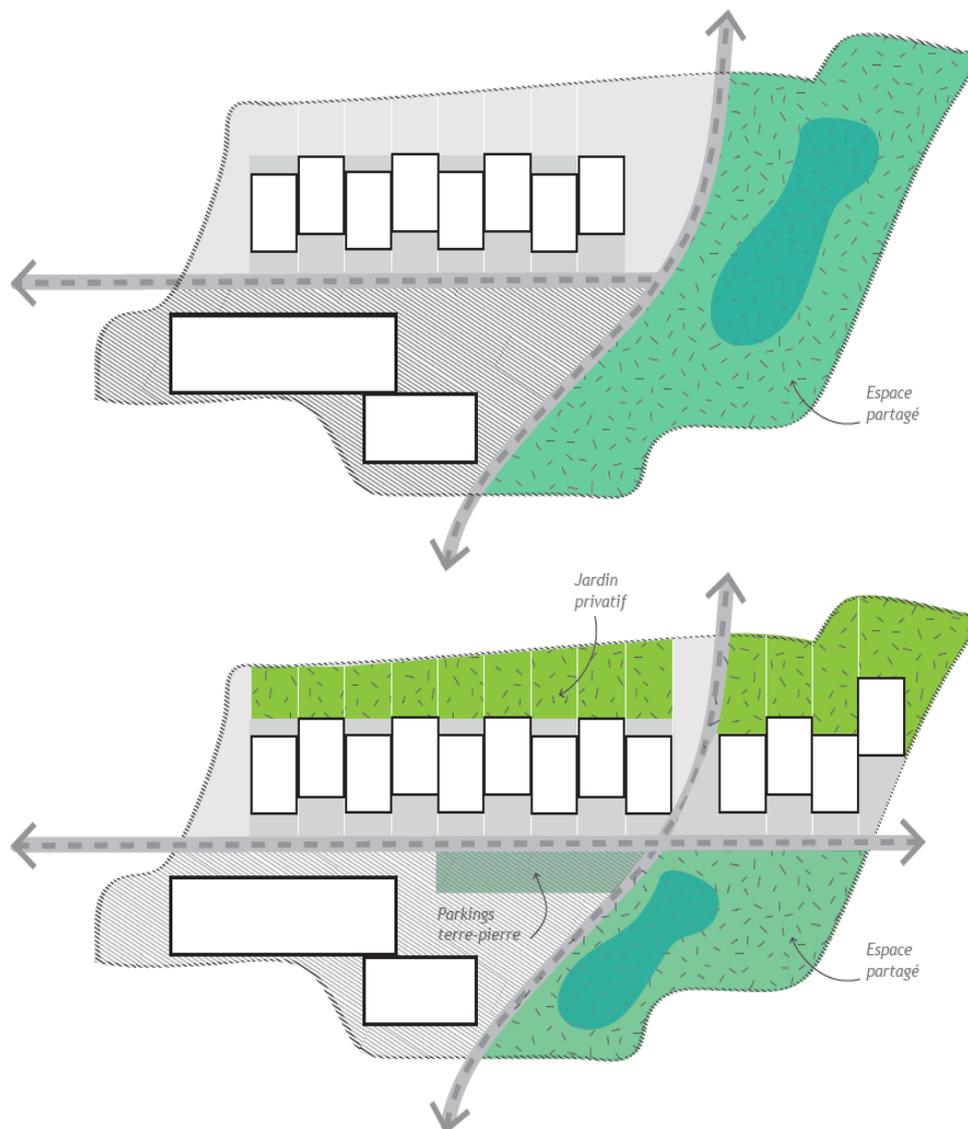
**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## Espaces perméables

### **Opération de 4 logements ou plus**

30% minimum de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces perméables à l'échelle du projet d'aménagement, dont 10% minimum d'espace de pleine-terre. Dans ce cas, les opérations individuelles ne seront pas soumises aux dispositions du sous-chapitre précédent « espaces de pleine terre ».



Espaces perméables (en vert) dans le cas d'une opération de 4 logements et plus (croquis illustratif)

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## ARTICLE Ua 8 - STATIONNEMENT

### 1. Stationnement des véhicules automobiles

Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée. Il sera assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations.

Le stationnement dissocié sera autorisé. Les places exigées pourront être établies sur tout terrain situé à moins de 300 m du terrain d'assiette de l'opération.

Il est notamment exigé :

- pour les habitations : 1 place par logement. Les chais, dans le cas d'une réhabilitation, ne seront pas soumis à cette règle.
- pour les commerces, les activités de service et les restaurants : sans objet,
- pour les bureaux : sans objet
- pour les hébergements hôteliers et touristiques : 1 place pour 1 chambre
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics : sans objet.

Le stationnement mutualisé sera autorisé.

### 2. Stationnement des vélos

Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos selon les modalités suivantes :

- Pour les opérations de 4 logements ou plus, il sera exigé la création de 2 places par logement aménagées de façon privative à chaque logement ou bien au sein d'espace(s) mutualisé(s) pour l'opération,
- Pour les équipements publics d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Dans le cas de création d'espace(s) mutualisé(s) pour le stationnement des vélos, cet espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE Ua 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie :**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir. Le recours à des revêtements perméables pour le traitement des voies nouvelles et existantes sera autorisé.

En cas de division parcellaire, la mutualisation des voies existantes et à créer sera recherchée.

### **ARTICLE Ua 10 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET GESTION DES DÉCHETS MENAGERS**

#### **1. Eau :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

#### **2. Assainissement :**

##### Eaux usées :

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

**4. Déchets ménagers**

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les dispositifs de déchets ménagers seront aménagés sur l'assiette du projet pour :

- Les commerces et les activités de service, à l'exception des commerces de détail,
- Les bureaux,
- Les opérations d'habitat dès lors qu'elles comportent au moins 2 logements,
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale dans un bâtiment ou dans le site (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

**5. Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## CHAPITRE 2 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Le secteur Ub, correspond aux extensions urbaines denses et semi-denses des centres-bourgs et aux villages. Il comprend les sous-secteurs Ub1 (constructions uniquement en RdC) et Ub2 (espace de pleine terre plus important).

### **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

#### **ARTICLE Ub 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti remarquable identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - o en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - o en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

En vertu des dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants, et, R.121-1 et suivants, du Code de l'urbanisme, sont également interdites :

- Dans la bande littorale de 100 m, hors espaces urbanisés, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les nouvelles constructions ou installations en discontinuité des villages existants.

#### **ARTICLE Ub 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISÉS**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

Sont autorisés :

Uniquement en secteur Ub et en secteur Ub1 :

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service, sous réserve :
  - o qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,
  - o et de limiter à 500 m<sup>2</sup> maximum, les surfaces de vente des commerces de détail.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris dans les parcs et les jardins publics identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à destination de bureaux,
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine.
- La reconstruction à l'identique d'un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pourra être imposée.

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

Les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle seront aménagés dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, sauf dispositions particulières fixées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### Uniquement en secteur Ub2

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine.

### **ARTICLE Ub 3 - MIXITÉ SOCIALE**

Sauf indication spécifique inscrite dans les OAP, toute opération à destination d'habitation créant au moins 4 logements, devra comporter au moins 50% de logements sociaux (le nombre de logements sera arrondi à l'entier inférieur). Cette disposition s'applique aux extensions des constructions existantes ainsi qu'aux changements de destination au profit de l'habitat. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination « hébergement ».

L'urbanisation de la zone, dans le cadre de plusieurs opérations menées conjointement ou de façon successive, et aboutissant à un aménagement d'ensemble, devra répartir la construction des logements sociaux sur l'ensemble des éventuelles tranches de l'opération.

### **ARTICLE Ub 4 - MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique, le cas échéant.

Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination de commerces et d'activités de service, implantés le long des voies, repérés dans le règlement graphique du PLUi, comme « linéaires commerciaux et artisanaux à protéger », seront interdits. Ces dispositions s'appliqueront au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE Ub 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

###### Règle générale

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.

##### *b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques*

###### Règle générale

Les bâtiments devront être édifiés pour tous leurs niveaux, à l'alignement de la voie.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de bâtiments existants en retrait et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- lorsque le projet est en extension d'un bâtiment existant implanté lui-même en retrait de l'alignement et que cela présente un intérêt architectural. Dans ce cas, l'extension sera implantée à une distance minimale de 3 m de l'alignement ou avec un retrait égal à celui du bâtiment existant.

Lorsque le bâtiment pourra bénéficier d'une des deux règles alternatives ci-dessus, et qu'il sera situé dans un secteur où la continuité du front bâti est marquée depuis les voies publiques et privées ou emprises publiques, cette continuité visuelle devra être assurée au niveau de l'alignement, par implantation d'éléments tels qu'un mur de clôture, portail, bâtiment annexe etc. Ces éléments pourront être employés conjointement en respectant les différentes dispositions du PLUi.

- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- pour les parcelles en drapeau ou d'une configuration particulière, afin de privilégier des orientations favorisant l'ensoleillement et/ou une meilleure prise en compte des normes énergétiques,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de distribution d'eau, de distribution d'énergie, de télécommunication, de collecte d'eau usées, d'ouvrages hydrauliques agricoles et d'infrastructures de transport...) ,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons.

Les terrasses surélevées de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel et les piscines seront implantées à une distance de 3 m minimum de l'alignement. Cette distance sera mesurée depuis le bord du bassin dans le cas d'une piscine.

Les annexes et les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum. Un retrait pourra être imposé pour des motifs d'ordre architecture, d'unité d'aspect et d'intégration dans le site ou si cela s'avère nécessaire pour la préservation d'éléments identifiés au L151-19 du Code de l'urbanisme, à l'article 6 du présent règlement ou par le SPR.

Pour les parcelles en limite de plusieurs voies publiques ou privées et emprises publiques, le présent article s'impose sur la seule limite accueillant la façade d'accès au bâtiment principal ou sur une seule limite. Pour les autres limites les règles applicables seront celles concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Règle générale

Tout bâtiment et les préaux devront s'implanter sur au moins une limite séparative. Des retraits partiels pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

En cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 3 m.

### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant implanté en retrait des limites séparatives, l'extension pourra être implantée, soit en limite, soit à une distance minimale de 3 m de la limite, soit avec un retrait égal à celui du bâtiment existant,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour garantir un bon ensoleillement des logements (confort d'usage et les économies d'énergie),
- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

Les terrasses surélevées de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel et les piscines seront implantées à une distance minimale de 3 m de la limite séparative. Cette distance sera mesurée depuis le bord du bassin dans le cas d'une piscine.

## **Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## **3. Emprise au sol**

L'extension des bâtiments existants, à destination de commerce et d'activités de service, sera autorisée, sous réserve qu'elles soient limitées à 20 % maximum de l'emprise au sol de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Sauf indication spécifique inscrite dans les OAP, l'emprise au sol d'une annexe sera au maximum de 30 m<sup>2</sup>.

Le nombre d'annexe ne devra pas excéder 1 unité maximum sur une même unité foncière.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles du sous-chapitre " emprise au sol".

#### 4. Hauteur des constructions

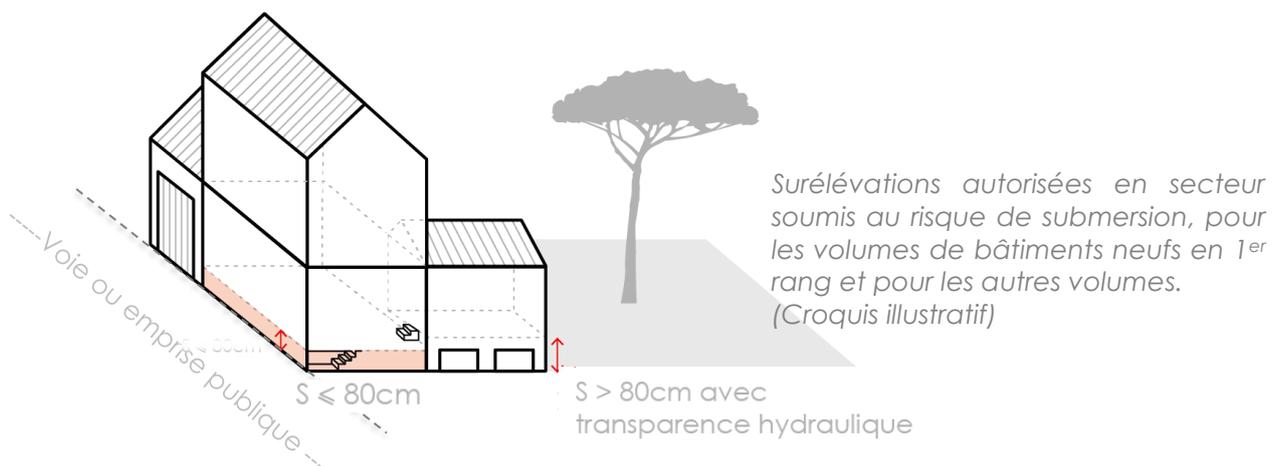
La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles et des secteurs à remontées de nappe phréatique où la hauteur sera mesurée à partir du plancher bas de la construction.

Dans les secteurs de remontées de nappe phréatique, identifiés dans le règlement graphique du PLUj, la cote ou le niveau du plancher bas des constructions devra respecter les prescriptions édictées dans ces périmètres par le règlement graphique, sauf pour les constructions à usage de stationnement.

Hors secteur soumis à un risque de submersion et les secteurs à remontées de nappes, les rez-de-chaussée surélevés de plus 0,30 m au-dessus du terrain naturel et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur seront interdits.

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion :

- Pour les volumes de bâtiments en 1<sup>er</sup> rang, une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum par rapport au terrain naturel, sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant. Les emmarchements nécessaires pour accéder aux différents niveaux devront être non-visibles du domaine public.

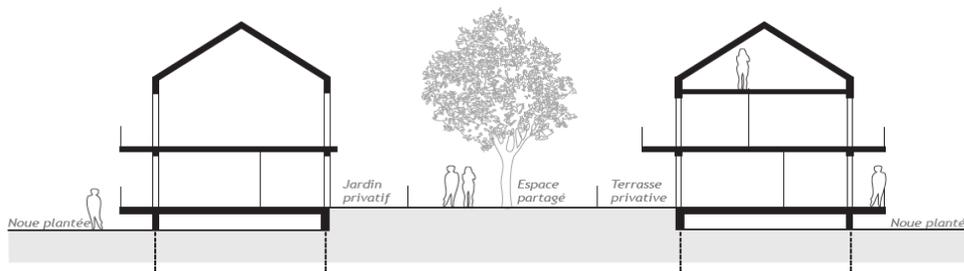


- pour les autres volumes de bâtiments ou dans le cadre d'une OAP, une surélévation du rez-de-chaussée supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel, pourra être admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant et de la

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

réalisation d'une transparence hydraulique. Les emmarchements nécessaires pour accéder aux différents niveaux devront être non-visibles du domaine public.



Surélévations autorisées en secteur soumis au risque de submersion (croquis illustratifs de logements sur vide sanitaire ou pilotis).

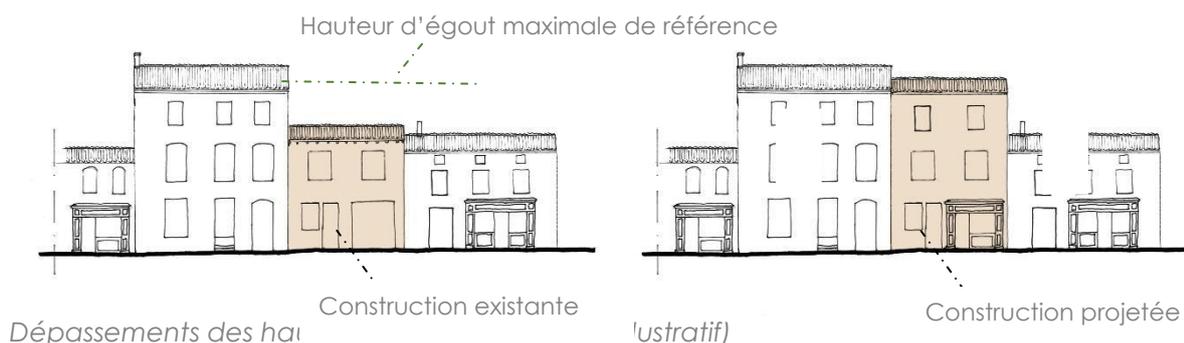
#### a. Habitat et activités

##### Uniquement en secteur Ub et Ub2

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m maximum à l'égout du toit ou de l'acrotère, y compris les ouvrages techniques, le cas échéant.

Des dispositions différentes seront autorisées pour les nouvelles constructions et les extensions, mitoyennes d'édifices existants dont la hauteur est déjà supérieure à la hauteur imposée, sans dépassement des hauteurs d'égout de ces constructions existantes pour les raisons suivantes :

- Maintenir l'ordonnancement architectural,
- Assurer une insertion du bâtiment dans l'environnement et pour respecter la silhouette urbaine de l'îlot, du quartier ou du bourg.



##### Uniquement en secteur Ub1

La hauteur des constructions et des bâtiments ne devra pas excéder 3.50 m maximum à l'égout du toit ou de l'acrotère, y compris les ouvrages techniques, le cas échéant.

Des dispositions différentes pourront être imposées :

- par nécessité technique,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- pour assurer une insertion du bâtiment dans l'environnement et respecter la silhouette urbaine de l'ilot, du quartier ou du bourg.

Pour les secteurs de la zone Ub1 soumis à un risque de submersion, dans le cas d'un projet de construction nouvelle ou de surélévation d'une construction existante, une surélévation des combles de 0,80 m maximum sera admise au-delà des 3,5 m maximum à l'égout autorisé. La surélévation devra représenter au moins 1/4 de la surface du rez-de-chaussée de la construction existante, hors emprise des garages.

b. Équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le projet sera autorisé sans limite de hauteur maximale sous réserve d'une insertion du bâtiment dans le site, sans porter atteinte à la silhouette urbaine de la rue, de l'ilot, du quartier ou du bourg.

c. Annexes

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 3.5 m maximum à l'égout du toit ou de l'acrotère.

d. Clôtures

Le long des voies publiques, des voies privées, des emprises publiques et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2.00 m maximum. Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

Des hauteurs différentes seront autorisées ou imposées :

- lorsque la clôture nouvelle jouxte un portail ou un mur 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.
- en zone de submersion. Dans ce cas, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2.30 m.
- dans le cas de la reconstruction ou le déplacement d'un mur d'intérêt patrimonial.
- pour la mise en place de linteaux surélevés au-dessus des portillons ou portails de type vigneron. Dérogation autorisée une seule fois sur l'ensemble de l'unité foncière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

e. Piscines

Les margelles des piscines seront au niveau du terrain naturel.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## ARTICLE Ub 6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Règle générale

Le projet pourra 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.

**Pour les menuiseries et les bardages, le projet devra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.**

### 1. Traitement architectural et urbain des constructions

#### 1.1 Constructions à vocation d'habitat

##### a. Insertion urbaine des constructions

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle et garantir une cohérence d'ensemble du projet :

- l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante,
- le projet d'aménagement devra s'inscrire parfaitement dans l'environnement urbain existant.

##### b. Gabarit des constructions

*Modalités d'application*

**L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de la règle du gabarit est celle des volumes de bâtiment situés en 1<sup>er</sup> rang, déduction faite des garages.** Dans le cas d'extension au sol du bâtiment, l'emprise à prendre en compte est la somme de l'existante et la projetée.

*Sur un terrain encadré par plusieurs voies, la règle s'appliquera sur la voie présentant :*

- *Soit un front bâti de constructions à étage*
- *Soit le linéaire le plus important*

Les dispositions de la règle du gabarit ne s'appliquent pas dans le secteur Ub1.

### **Règle générale :**

Les étages en 1<sup>er</sup> rang seront d'un seul tenant et respecteront les conditions ci-après.

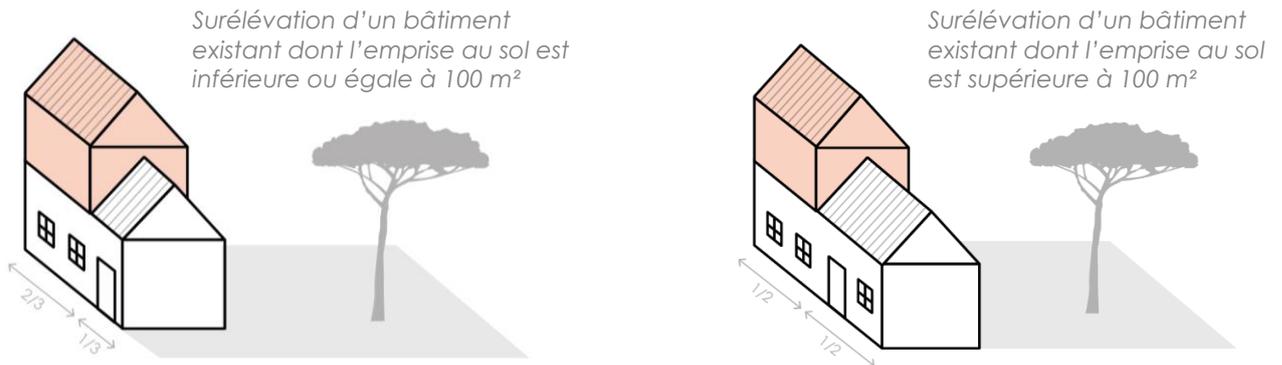
Règle générale : Dans le cas d'un bâtiment nouveau, les étages seront autorisés sous condition d'occuper au moins les 2/3 de l'emprise au sol.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Dans le cas de bâtiments existants, les surélévations devront représenter au moins :

- Les 2/3 de l'emprise au sol, lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> (Cf. illustrations ci-dessous)
- La moitié de l'emprise au sol, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup> (Cf. illustrations ci-dessous)



Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- En zone de submersion afin de respecter les règles plus contraignantes du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN),
- Si le bâtiment projeté présente un linéaire visible depuis les voies publiques et privées et les emprises publiques, supérieur à 15 m. Dans ce cas, le volume de l'étage devra avoir une emprise d'au moins 50 m<sup>2</sup>,

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, la modification de sa volumétrie pourra être acceptée :

- si elle correspond à un état antérieur connu et documenté ;

### c. Écriture architecturale des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré.

Seront interdits, dans le cas d'une réhabilitation ou d'une construction neuve :

- Toute forme de complexité architecturale, sauf pour des motifs d'insertion dans le site,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...), visibles depuis l'espace public,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Les imitations de matériaux à l'exception des installations bioclimatiques.
- Les toitures tropéziennes ou trouées de toitures,
- Les loggias,
- Les vérandas.

Sont autorisés :

- Les débords de toitures en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Les dimensions des ouvertures des façades visibles depuis les emprises publiques et les voies publiques ou privées seront plus hautes que larges ou feront référence aux dimensions des ouvertures du bâti existant.

Les jardins d'hiver et les pergolas et pergolas bioclimatiques seront autorisés uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis l'espace public ou depuis les voies privées.

Les façades des jardins d'hivers et leur toit (si celui-ci possède des parties vitrées) seront constitués de menuiseries de type ancien atelier, avec des montants fins, peints de couleur foncée ou claire, sans effets brillants. Les éléments vitrés seront de proportion étroite et verticale. Les parties vitrées du toit seront transparentes.

Les pergolas et pergolas bioclimatiques devront présenter un aspect mat selon les teintes présentées dans la palette "bardage" du carnet de recommandations annexé au PLUi.

Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse. Les enduits seront de tonalité blanche (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Le traitement en pierre calcaire naturelle des façades sera autorisé dès lors qu'il participe à une bonne intégration architecturale et à un projet global cohérent. Ce traitement pourra être imposé sur les façades adossées ou prenant appui sur un mur en pierre existant.

Les couleurs et les matériaux des extensions seront réalisés en harmonie avec la construction existante.

Les tonalités des menuiseries seront choisies en fonction de celles des édifices voisins, afin d'éviter une uniformisation des teintes de la rue.

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

portes et portails seront à panneaux ou à lames verticales jointives. Les impostes vitrées seront autorisées au-dessus des portes.

Pourront également être installés :

- Les portes vitrées en partie haute,
- Les portails ajourés en partie haute.

Les portes vitrées et les portails ajourés, en partie haute, visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter le cahier des recommandations architecturales et paysagères.

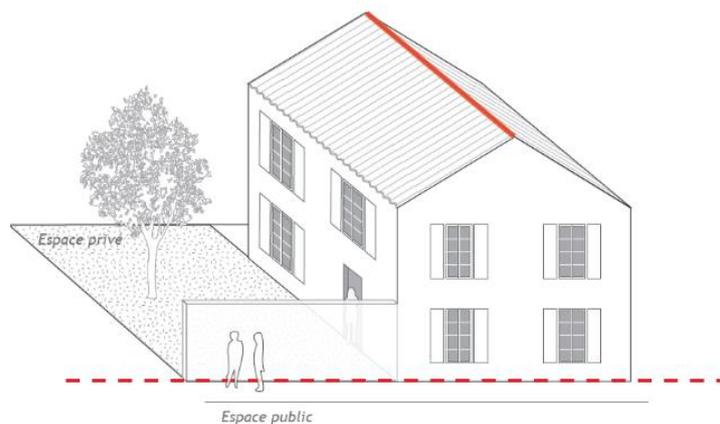
Les portails ajourés pourront être occultés par des volets de la même couleur. Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être entièrement ajourés.

Les bardages seront autorisés sur les façades. Ils devront soit être laissés naturels, soit être peints selon les teintes présentées dans la palette « bardages » du carnet des recommandations annexé au PLUi.

L'isolation par l'extérieur entraînant la surépaisseur ou la surélévation de la construction devra être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. Elle ne devra pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant.

Les soubassements en noir à coaltar seront autorisés, sous condition d'une parfaite intégration avec les façades voisines.

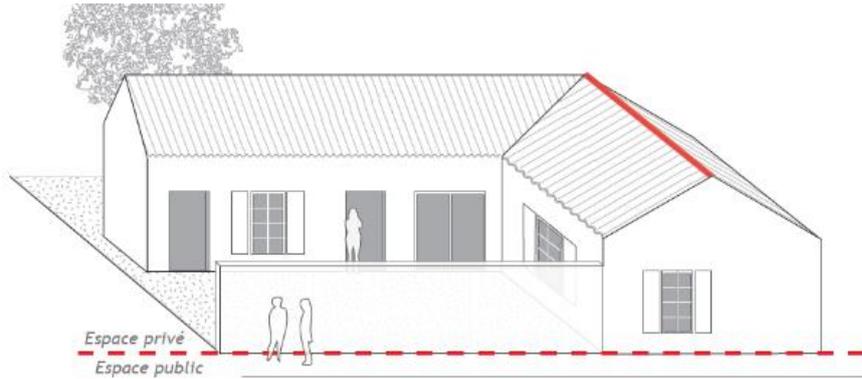
Lorsque le faîtage ne sera pas parallèle à la voie, la façade donnant sur celle-ci ne devra pas être aveugle.



*Ouvertures en pignon sur rue depuis les emprises publiques et les voies publiques ou privées  
(croquis illustratif)*

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023



*Ouvertures en pignon sur rue depuis les emprises publiques et les voies publiques ou privées  
(croquis illustratif)*

#### d. Toitures

Les toitures seront à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. Les toitures terrasses seront interdites.

Les toitures mono-pentes seront autorisées. Si elles sont visibles du domaine public, elles seront limitées aux volumes en rez-de-chaussée.

La pente de toiture des extensions pourra être identique à celle du bâtiment existant si cela présente un intérêt architectural ou paysager.

Les croupes seront autorisées pour les bâtiments édifiés sur au moins deux niveaux et sur au moins deux rues.

Les constructions donnant sur voie privilégieront un faîtage parallèle à l'axe de la voie.

Les pentes du toit seront constituées d'un revêtement en harmonie avec les toitures voisines. A titre exceptionnel, en cas de restauration ou d'extension de bâtiments des matériaux d'aspect similaire à ceux existants ou d'origine pourront être employés.

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

Un seul châssis de toit par pan de toiture sera autorisé à condition qu'il soit non visible du domaine public et encastré dans la toiture.

Les lucarnes nouvelles seront interdites sur les constructions nouvelles et les constructions existantes sans lucarnes.

Les souches de cheminée seront de la même finition que les murs.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

e. Éléments techniques

Pour favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti :

- l'installation d'éoliennes prenant appui sur la construction sera interdite,
- les éléments extérieurs de climatisation seront interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et sur les toitures.

Les éléments techniques rapportés en saillie sur une façade ou sur une clôture sont interdits. Ils seront dissimulés dans la structure du bâtiment ou bien dans la composition de la façade ou de la clôture.

f. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront construites en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le but de respecter les orientations de l'OAP thématique « Paysage : intégration des lisières urbaines ». Les clôtures végétales seront autorisées en extension d'une clôture végétale existante.

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

- Soit par un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi),
- Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi),
- Soit par un mur de pierre calcaire,
- Soit par un mur maçonné enduit.

Les clôtures construites en pierre ou en maçonnerie doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'Île de Ré, sans bandeau. Les têtes de murs en maçonnerie seront arrondies (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Un linteau surélevé par unité foncière pourra être autorisé au-dessus d'un portillon ainsi qu'au-dessus d'un portail aux grandes dimensions de type vigneron ou qui accompagne traditionnellement les grandes demeures (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi). Ces linteaux surélevés seront autorisés seulement s'ils s'insèrent correctement à leur environnement proche.

Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion, les clôtures devront assurer un bon écoulement des eaux. Elles devront tenir compte de la topographie du site (fil d'eau).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## 1.2 Constructions à vocation économique

Dans le cas d'un commerce s'étendant sur plusieurs immeubles, les limites des constructions seront respectées et lisibles en façade (pas de devanture continue).

### a. Insertion urbaine des constructions

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle et garantir une cohérence d'ensemble du projet l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante.

### b. Écriture architecturale des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré.

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Seront interdits :

- Toute forme de complexité architecturale, sauf pour des motifs d'insertion dans le site,
- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...) sur les constructions nouvelles,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Toute construction provisoire ou définitive en métal, éléments préfabriqués légers en béton,
- Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations bioclimatiques.
- Les loggias

Seront autorisés

- Les débords de toitures en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse. Les enduits seront de tonalité blanche (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Le traitement en pierre calcaire naturelle des façades des bâtiments sera autorisé dès lors qu'il participe à une bonne intégration architecturale et à un projet global cohérent. Ce traitement pourra être imposé sur les façades adossées ou prenant appui sur un mur en pierre existant.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les couleurs et les matériaux des extensions seront réalisés en harmonie avec la construction existante.

Les tonalités des menuiseries seront choisies en fonction de celles des édifices voisins.

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les portes et portails seront à panneaux ou à lames verticales jointives. Les impostes vitrées seront autorisées au-dessus des portes.

Pourront également être installés :

- Les portes vitrées en partie haute,
- Les portails ajourés en partie haute.

Les portes vitrées et les portails ajourés en partie haute, visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter le cahier des recommandations architecturales et paysagères.

Les portails ajourés pourront être occultés par des volets de la même couleur. Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être entièrement ajourés.

Les bardages seront autorisés sur les façades. Ils devront soit être laissés naturels, soit être peints selon les teintes présentées dans la palette « bardages » du carnet de recommandations annexé au PLUi.

L'isolation par l'extérieur entraînant la surépaisseur ou la surélévation de la construction devra être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. Elle ne devra pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant.

Les soubassements en noir à coaltar seront autorisés, sous condition d'une parfaite intégration avec les façades voisines.

Les pergolas et pergolas bioclimatiques seront autorisées uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis l'espace public et des voies privées. Elles devront présenter un aspect mat selon les teintes présentées dans la palette « bardage » du carnet de recommandations annexé au PLUi.

### c. Toitures

Les toitures seront à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. Les toitures terrasses seront interdites.

Les toitures mono-pentes seront autorisées. Si elles sont visibles du domaine public, elles seront limitées aux volumes en rez-de-chaussée.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

La pente de toiture des extensions pourra être identique à celle du bâtiment existant si cela présente un intérêt architectural ou paysager.

Les constructions donnant sur voie privilégieront un faîtage parallèle à l'axe de la voie.

Les pentes du toit seront constituées d'un revêtement en harmonie avec les toitures voisines. A titre exceptionnel, en cas de restauration ou d'extension de bâtiments des matériaux d'aspect similaire à ceux existants ou d'origine pourront être employés.

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

Les verrières en toiture seront autorisées à condition :

- qu'elles soient encastrées dans la toiture,
- qu'elles soient non visibles de l'espace public,
- qu'elles soient de petites dimensions (4m<sup>2</sup> maximum),
- et qu'elles soient limitées à une seule ouverture par unité foncière.

Les lucarnes nouvelles seront interdites sur les constructions nouvelles et les constructions existantes sans lucarnes.

Les souches de cheminée seront de la même finition que les murs.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

#### d. Eléments techniques

Pour favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti :

- l'installation d'éoliennes prenant appui sur la construction sera interdite,
- les éléments extérieurs de climatisation seront interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et sur les toitures.

Les éléments techniques, rapportés en saillie sur une façade ou sur une clôture, sont interdits. Ils seront dissimulés dans la structure du bâtiment ou bien dans la composition de la façade ou de la clôture.

#### e. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront construites en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le but de respecter les orientations de l'OAP thématique « Paysage : intégration des lisières urbaines ».

Les clôtures végétales seront autorisées en extension d'une clôture végétale existante.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

- Soit par un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi),
- Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi),
- Soit par un mur de pierre calcaire,
- Soit par un mur maçonné enduit.

Les clôtures construites en pierre ou en maçonnerie doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'île de Ré, sans bandeau. Les têtes de murs en maçonnerie seront arrondies (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

La restauration des murs de clôture récents respectera une bonne intégration architecturale et paysagère. Pour les murs de clôtures existants d'intérêt patrimonial : voir paragraphe 3 (Dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local).

Dans les secteurs soumis au risque de submersion, les clôtures devront assurer un bon écoulement des eaux. Elles devront tenir compte de la topographie du site (fil d'eau).

## **1.2 Équipements d'intérêt collectif et de service public**

Les équipements d'intérêt collectif et de service public seront exemptés des règles ci-dessus (cf. ARTICLE 6).

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les toitures terrasses seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Elles pourront être végétalisées.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **2. Traitement architectural et urbain du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

*Nota : Les règles suivantes sont des règles communes à l'ensemble des éléments identifiés. Ces règles sont complétées par des règles spécifiques à chaque élément identifié (voir fiches détaillées en annexe du règlement dans l'Inventaire du patrimoine bâti remarquable)*

5.

### **2.1 Habitat, édifices industriels et agricoles, édifices de culte, édifices publics, patrimoine maritime, commerces**

Règle générale :

Préserver et le cas échéant mettre en valeur :

- les constructions principales identifiées,
- les éléments de décors et de détails remarquables qui accompagnent le ou les construction(s) identifiée(s),
- les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
- les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, ...) historiquement associés à la propriété (caractéristiques architecturales similaires) ou qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

Restauration et réhabilitation

En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, le projet devra :

- respecter volumétrie de la construction, les pentes et formes de toitures identiques aux toitures d'origine. Les modifications de la volumétrie originelle déjà réalisées pourront être conservées si elles contribuent au caractère patrimonial de l'ensemble architectural ;
- respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions : dimensionnement des baies, dessin des encadrements de baies, composition et dessin des menuiseries respectant le type architectural et l'époque de construction. Dans le cadre de l'adaptation nécessaire de l'édifice aux normes d'accessibilité, des dispositions différentes aux dispositions d'origine pourront être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale de l'édifice.
- respecter les matériaux identiques à ceux d'origine, et leur mise en œuvre (façades, menuiseries, ensemble des versants de toitures)
- dissimuler au maximum les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture, dans un souci d'harmonisation de l'ensemble architectural.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'un projet global de restauration ou de réhabilitation, la modification de sa volumétrie et son architecture (composition, décors) pourra être acceptée :

- si elle correspond à un état antérieur connu et argumenté ;
- si elle est nécessaire à son fonctionnement, sous réserve de ne pas remettre en cause sa cohérence, son type et sa qualité architecturale et sous réserve de contribuer à la préservation de son caractère patrimonial.

### Extensions

Un projet d'extension pourra être autorisé :

- sur un équipement public
- sur une construction privée sous réserve que l'extension ne soit pas visible depuis l'espace public, à l'exception de constructions mentionnées spécifiquement dans les fiches détaillées (cf annexe Inventaire du patrimoine bâti remarquable)

Dans ces deux cas :

- l'extension ne devra pas altérer l'originalité de la composition architecturale et de conserver les détails et parements originaux de la construction existante.
- les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, ...) devront faire référence à ou réinterpréter, la composition d'ensemble des façades existantes,
- la mise en œuvre de techniques et de matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine seront admis pour les extensions à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant,
- les extensions des clôtures et les éléments associés (portail, piliers, ...) devront s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt patrimonial, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

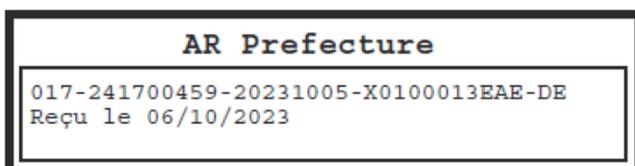
Pour les édifices militaires, en cas d'extension ou de surélévation, la construction originelle devra être identifiable et mise en valeur. Les affouillements seront possibles s'ils sont destinés à la mise en valeur ou à révéler des parties de fortification ou d'ouvrage dissimulées ou ensevelies, ainsi que les travaux de sécurisation de l'édifice.

### **2.2 Édicules d'accompagnement et détails architecturaux :**

Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié :

- selon les techniques traditionnelles de restauration,
- avec des matériaux identiques à ceux d'origine

Le déplacement d'un édicule isolé pourra être autorisé à titre exceptionnel sous réserve de conserver son usage et/ou d'assurer sa mise en valeur dans le respect de son usage présent et passé (l'édicule doit rester accessible).



### **3. Dispositions relatives à la qualité architecturale du bâti d'intérêt local :**

*Les dispositions ci-dessous viennent en complément du chapitre 1 du présent article.*

#### **3.1 Immeubles de rapport :**

Le respect des caractéristiques architecturales des immeubles de rapport garantira leur qualité architecturale.

##### Façades

L'ordonnancement existant des façades sur rue et les proportions des percements seront conservés dans les étages. La modification d'une baie sera autorisée au rez-de-chaussée si elle respecte les caractéristiques des baies existantes du même étage (conservation des trumeaux, encadrement).

Les parements, les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents. Les modénatures seront conservées et restituées dans le cadre de la restauration de la façade.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

La mise en œuvre d'une bande de coaltar sur le soubassement des immeubles de rapport est interdite.

Les menuiseries des fenêtres sont adaptées à la nature des baies.

##### Toitures

En cas de forme de toiture différente de la toiture traditionnelle à deux pans respectant le dessin initial de la construction, celle-ci sera conservée.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

#### **3.2 Maisons bourgeoises :**

Le respect des caractéristiques architecturales des immeubles de rapport garantira leur qualité architecturale.

##### Façades

L'ordonnancement existant des façades sur rue et les proportions des percements seront conservés.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les soubassements, les parements, les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

Les décors, modénatures et éléments architecturaux de façade seront conservés et restaurés.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

#### Toitures

En cas de forme de toiture différente de la toiture traditionnelle à deux pans respectant le dessin initial de la construction, celle-ci sera conservée. Les décors de faîtage seront conservés.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

#### Abords

Lorsque la maison est construite en retrait de la rue (isolée ou mitoyenne), les jardins et jardinet sur rue seront conservés comme espaces libres. Les murs bahuts existants seront conservés et restaurés selon leurs mises en œuvre d'origine. Les murs pleins sont interdits. La suppression des éléments de décor des portails d'entrée est interdite.

### **3.3 Maisons de bourg :**

Le respect des caractéristiques architecturales des maisons de bourg garantira leur qualité architecturale.

#### Façades

L'ordonnancement des façades et les proportions des percements existants seront conservés. L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés :

- si le projet respecte les caractéristiques des baies existantes.
- si le projet correspond à un état antérieur connu et argumenté : type d'ouverture, formes et décors,

Les pignons carrés (murs frontons) et les pans coupés d'angle seront conservés.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les soubassements, les parements, les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

Les décors, les modénatures, les éléments architecturaux de façade seront conservés et restaurés. Les détails architecturaux seront conservés.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (la surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

Dans le cas de maçonneries de moellons traditionnellement non enduites, les joints seront réalisés au mortier de chaux et sable de pays. Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

### Surélévations

Les surélévations des maisons de bourg seront autorisées dans la limite de la hauteur autorisée :

- si le surcroît n'altère pas le paysage urbain et dans la limite des règles de hauteur du secteur considéré,
- pour harmoniser les hauteurs des bâtiments, sur les séquences de front bâti sur rue.
- si le projet de surélévation conserve, reprend et prolonge les caractéristiques architecturales de la construction existante (parement pierre, pierres d'encadrement, corniche en pierre, etc.)

### Toitures

En cas de forme de toiture différente de la toiture traditionnelle à deux pans respectant le dessin initial de la construction, celle-ci sera conservée. Les décors de faîtage seront conservés.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### Abords

Lorsque la maison est construite en retrait de la rue (isolée ou mitoyenne), les jardins et jardinets sur rue seront conservés comme espaces libres. Les murs bahuts existants seront conservés et restaurés selon leurs mises en œuvre d'origine (se référer à l'article 3.9). Les murs pleins sont interdits. La suppression des éléments de décor des portails d'entrée est interdite.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### **3.4 Maison à vocation agricole :**

Le respect des caractéristiques architecturales des maisons à vocation agricole garantira leur qualité architecturale.

#### Façades

En cas de modification de la construction, la simplicité des volumes de plan rectangulaire doit être préservée. L'hétérogénéité préexistante des dimensions des baies existantes à caractère rural ou l'ordonnancement des façades principales seront conservés. Ne pas supprimer les pans coupés ou les bornes chasse-roue en angle de maison.

Les maçonneries de moellons destinées à être enduites seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (la surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement. Les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

La modification des baies cintrées est interdite.

L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés dans le respect des caractéristiques de la construction existante.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

Les linteaux bois seront conservés et/ou remplacés par des linteaux bois de mêmes sections, sauf modification de la baie nécessitant un redimensionnement de la section.

Pour les dépendances, se conformer au règlement des chais.

#### Toitures

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.5 Maison d'inspiration balnéaire :**

Le respect des caractéristiques architecturales originelles des maisons d'inspiration balnéaire garantira leur qualité architecturale.

Seront conservés et mis en valeur :

- les différents volumes qui composent la construction, les jardins d'hiver et bow-windows et les toitures débordantes avec jambes de forces ou chevrons apparents,
- la forme des ouvertures plus larges que les maisons de bourgs, baies doubles ou

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

triples, persiennes,

- les éléments architecturaux représentatifs de ce type architectural (perron, toiture asymétrique, marquise, lambrequins, bandeaux, corniches, frises, chaînes d'angle, balcons, les grilles, les garde-corps en fer forgé), etc.
- les éléments de décor : nom de la maison, cabochons, épis de faîtage, etc.

Les matériaux spécifiques issus de la Révolution industrielle seront conservés. Les teintes choisies devront être en harmonie dans le respect la polychromie de la façade conservée.

Les bâtiments annexes et dépendances des constructions principales, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Les murs bahuts, les grilles et dispositifs à claire-voie sur murets existants respectant le même style architectural que la construction principale seront conservés et restaurés selon leurs caractéristiques d'origine. Les murs pleins sont interdits.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.6 Chai :**

Le respect des caractéristiques architecturales des chais garantira leur qualité architecturale.

#### Volumétrie et toitures

La restauration d'un chai devra respecter le caractère agricole de la construction : la volumétrie et les pentes de toits d'origine seront conservées.

Les surélévations des chais seront autorisées sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les extensions et percements de grandes dimensions seront autorisées sur les façades arrière non visibles depuis l'espace public, sous réserve bonne intégration dans le tissu urbain constitué.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### Façades

Les percements nouveaux dans les façades aveugles ou percées donnant sur l'espace public devront respecter les ouvertures caractéristiques des chais. Les bardages seront conservés et restaurés.

Les ouvertures des portes charretières seront conservées.

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les portes et portails seront à lames verticales jointives, les impostes vitrées seront autorisées.

Les façades en pierre sèche des dépendances initialement non recouvertes d'un enduit seront conservées et la mise en œuvre d'enduits, couvrants ou à pierre vue seront interdites sur ces façades.

### **3.7 Enclos ou clos :**

Le respect des caractéristiques architecturales des enclos garantira leur qualité architecturale.

#### Composition de l'ensemble architectural

La qualité architecturale de l'enclos réside dans la disposition spécifique de ses constructions autour d'une cour fermée qui doit être conservée. Les extensions et les nouveaux murs de clôture en dehors du dessin historique du clos seront interdits.

Pour les murs de clôture en pierres sèches ceinturant l'enclos, la règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portes et portillons menuisés, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.). Les grilles et menuiseries citées ci-dessus présenteront une partie supérieure de l'ouvrage ajourée.

La démolition totale ou partielle du mur de clôture est interdite, sauf création d'un nouvel accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration.... (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).

### Façades

L'ordonnancement des façades et les proportions des percements existants seront conservés. L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés dans le respect des caractéristiques des baies existantes du même étage (dimensions, encadrement) ou pour restaurer un état antérieur.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé en mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement ou retrouver sa teinte d'origine.

Pour les dépendances, voir le règlement relatif aux chais.

### **3.8 Moulins, bâtis et mur de clôture attenants :**

Le respect des caractéristiques architecturales des moulins et de leur bâti attenant garantira leur qualité architecturale :

#### Composition et volumétrie de l'ensemble architectural

L'emprise du clos du moulin, le cerne non bâti (espace entre le moulin et les bâtiments) et les murs de clôture de l'ensemble architectural seront conservés.

La restauration d'un moulin et de ses dépendances se basera sur un état antérieur documenté afin de déterminer la forme originelle du moulin.

La volumétrie générale de l'ensemble architectural (fût du moulin et sa toiture conique, bâti attenant ne dépassant pas le niveau du RDC) sera conservée.

Dans le cas de la restauration d'un ancien moulin, la remise en place de la toiture pourra être autorisée suivant les dispositions et mises en œuvre d'origine.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

#### Façades

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

### **3.9 Murs de clôture d'intérêt patrimonial :**

Le respect des caractéristiques architecturales des murs de clôture d'intérêt patrimonial garantira leur qualité architecturale.

La règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portillons, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.).

En cas de projet de restauration, de reconstruction d'un mur altéré ou d'extension du mur ou de clôture, la volumétrie originelle et la mise en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine seront respectés.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les murs de clôtures en pierres sèches et les murs de grande hauteur des grandes demeures rurales ne seront pas rehaussés. Les murs bahuts ne seront pas remplacés par des murs pleins, les grilles en fer forgées seront restaurées.

Le doublement du mur de clôture par des plantations à l'intérieur de la parcelle est autorisé (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).

Ils pourront être modifiés pour créer un accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi) ...

Les couronnements traditionnels des murs en pierre sèche seront conservés (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).

Les murs de grande hauteur des demeures rurales répondront aux conditions de restauration suivantes :

- Ils auront un sommet arrondi et maçonné, la tuile ne doit pas être utilisée (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).
- Les enduits seront réalisés au mortier chaux et sable de pays, l'application d'un badigeon de finition est autorisée. La bande de style « coaltar » est interdite sur ces murs enduits.

### **3.10 Puits :**

Le respect des caractéristiques architecturales des puits garantira leur qualité architecturale :

- Restitution de la forme originelle de l'ouvrage et restauration dans les règles de l'art
- Réutilisation des matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant,
- Conservation et/ou réutilisation de tous leurs éléments constitutifs en bon état de fonctionnement (poulie, couverture, margelle...),
- Soin apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public sur lequel ils se trouvent.

Pour les puits engagés dans les murs, l'ouverture d'accès placée en partie supérieure sera conservée.

Les puits communaux, en cas de restauration des façades attenantes, ne doivent pas être transformés.

A titre exceptionnel, s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement, les puits peuvent être déplacés à proximité de leur première implantation dans une situation qui permettra de conserver leur usage et/ou de leur

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

assurer une mise en valeur dans le respect de son usage passé (l'élément doit rester accessible).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE Ub 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés figurés au règlement graphique du PLUi, tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

### Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 et R151.43 et repérés par le règlement graphique

#### **Arbre / Alignement d'arbres / Haie / Boisements d'intérêt**

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal ou constituant des éléments paysagers identifiés qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes (port et taille à maturité...).

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé

#### **Clos et jardins d'intérêt**

Le caractère non bâti des jardins et des clos identifiés devra être préservé. Aucun bâtiment ne pourra être édifié à l'intérieur des périmètres identifiés dans le règlement graphique.

### Traitement des abords des constructions

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

Les surfaces libres de toute construction seront plantées et convenablement entretenues avec un minimum d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. Les projets situés dans les secteurs soumis à l'aléa "incendie de forêt" sont exemptés de cette disposition.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur.

Les aires de stationnements visiteurs seront aménagées de façon à minimiser leur présence visuelle. Le ou les revêtements de sol utilisés seront perméables (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

**AR Prefecture**

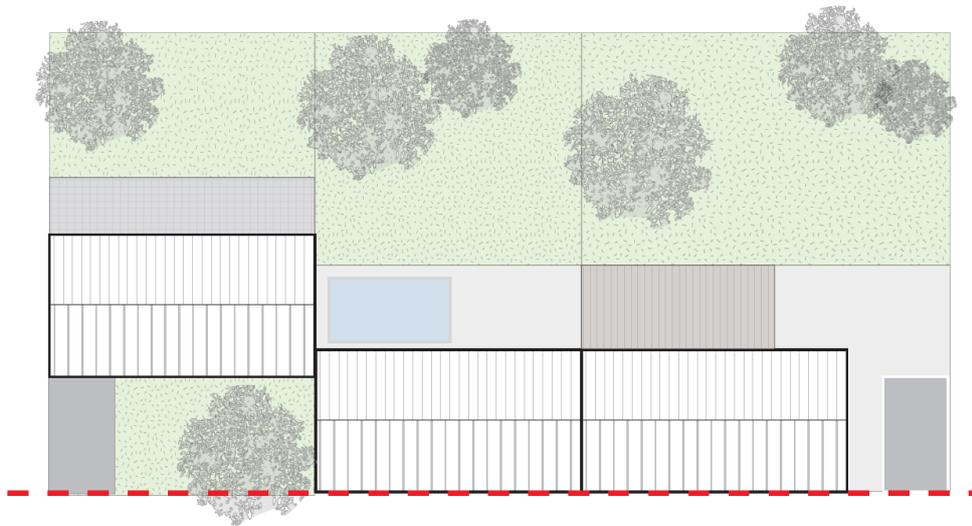
017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## Espaces de pleine terre

### **Règle générale**

50 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre pourront accueillir des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité et les ambiances paysagères aux abords des constructions.

En secteur Ub2 uniquement, 60% minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction nouvelle seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre pourront accueillir des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité et les ambiances paysagères aux abords des constructions.



*Espaces de pleine terre (en vert) dans le cas de l'application de la règle générale (croquis illustratif)*

### **Equipements publics**

20% minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre pourront accueillir des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité et les ambiances paysagères aux abords des constructions.

Les extensions des bâtiments existants ne seront pas soumises à cette règle.

### **Constructions à vocation économique**

Pour les constructions à vocation économique, le pourcentage minimum d'espace perméable sera de 50% dont 20% minimum à traiter en espace de pleine terre.

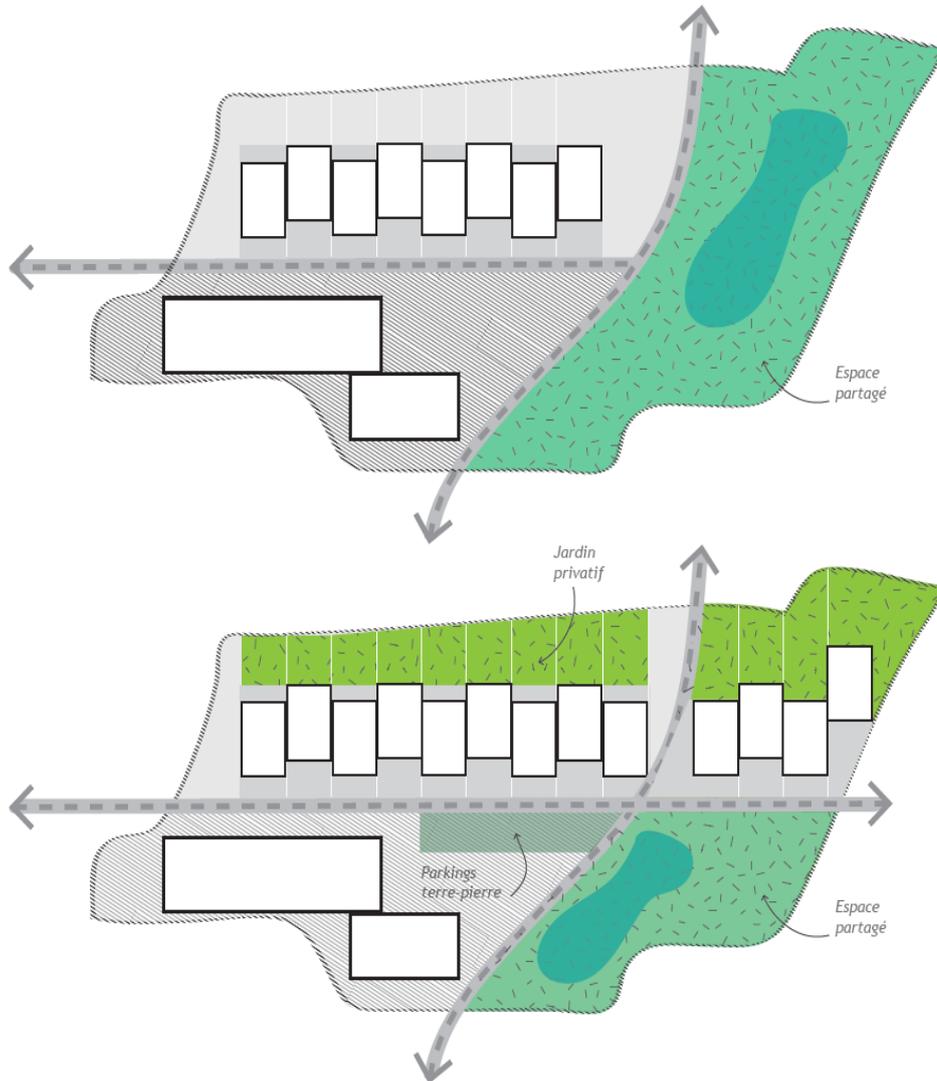
**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## Espaces perméables

### Opération de 4 logements ou plus

30% minimum de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces perméables, à l'échelle du projet d'aménagement, dont 10% minimum d'espace de pleine-terre. Dans ce cas, les opérations individuelles ne seront pas soumises aux dispositions du sous-chapitre précédent « espaces de pleine terre ».



Espaces perméables (en vert) dans le cas d'une opération de 4 logements ou plus (croquis illustratif)

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## ARTICLE Ub 8 - STATIONNEMENT

### **1. Stationnement des véhicules automobiles**

Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée. Il sera assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations.

Il est notamment exigé :

- pour les habitations :
  - 1 place de stationnement par logement si la surface de plancher est inférieure à 60 m<sup>2</sup>,
  - 2 places de stationnement par logement si la surface de plancher est supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>,

Les chais, dans le cas d'une réhabilitation, ne seront pas soumis à cette règle.

- pour les bureaux, les commerces, les activités de service et les restaurants : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Sont exclues pour ce calcul les surfaces ne générant pas de besoin en stationnement tels que les espaces de stockage ou encore les cuisines.
- pour les hébergements hôteliers et touristiques : 1 place pour 1 chambre
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics : sans objet.

Le stationnement mutualisé sera autorisé.

### **2. Stationnement des vélos**

Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos selon les modalités suivantes :

- Pour les opérations de 4 logements ou plus : 2 places par logement,
- Pour les commerces : 2 places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Pour les bureaux et services : 2 places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les restaurants : 2 places par 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Ce stationnement vélo sera aménagé de façon privative à chaque logement ou bien au sein d'espace(s) mutualisé(s) pour l'opération. Dans le cas de création d'espace(s) mutualisé(s) pour le stationnement des vélos, cet espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE Ub 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie :**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir. Le recours à des revêtements perméables pour le traitement des voies nouvelles et existantes sera autorisé.

En cas de division parcellaire, la mutualisation des voies existantes et à créer sera recherchée.

### **ARTICLE Ub 10 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS**

#### **1. Eau :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

#### **2. Assainissement :**

##### Eaux usées :

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

**4. Déchets ménagers**

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les dispositifs de déchets ménagers seront aménagés sur l'assiette du projet pour :

- Les commerces et les activités de service, à l'exception des commerces de détail,
- Les bureaux,
- Les opérations d'habitat dès lors qu'elles comportent au moins 2 logements,
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale dans un bâtiment ou dans le site (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

**5. Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### CHAPITRE 3 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR U<sub>c</sub>

Le secteur U<sub>c</sub>, correspond à l'urbanisation de basse densité, en continuité des centres-bourgs.

#### **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

##### **ARTICLE U<sub>c</sub> 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - o en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - o en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

En vertu des dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants, et, R.121-1 et suivants, du Code de l'urbanisme, sont également interdites :

- Dans la bande littorale de 100 m, hors espaces urbanisés, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les nouvelles constructions ou installations en discontinuité des villages existants.

##### **ARTICLE U<sub>c</sub> 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISÉS**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

Sont autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation, sous condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de prendre en compte les risques naturels,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine.
- La reconstruction à l'identique d'un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pourra être imposée.

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

### **ARTICLE Uc 3 - MIXITÉ SOCIALE**

Sans objet

### **ARTICLE Uc 4 - MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Sans objet

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE Uc 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

###### Règle générale

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.

##### *b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques*

###### Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les bâtiments devront être édifiés, pour tous leurs niveaux, avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de bâtiments existants en retrait et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet est en extension d'un bâtiment existant implanté lui-même en retrait de l'alignement et que cela présente un intérêt architectural. Dans ce cas,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

l'extension sera implantée à une distance minimale de 3 m de l'alignement ou avec un retrait égal à celui du bâtiment existant.

- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- pour les parcelles en drapeau ou d'une configuration particulière, afin de privilégier des orientations favorisant l'ensoleillement et/ou une meilleure prise en compte des normes énergétiques,
- d'une OAP le justifiant,
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de distribution d'eau, de distribution d'énergie, de télécommunication, de collecte d'eau usées, d'ouvrages hydrauliques agricoles et d'infrastructures de transport...)
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons.

Les terrasses surélevées de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel et les piscines seront implantées à une distance de 3 m minimum de l'alignement. Cette distance sera mesurée depuis le bord du bassin dans le cas d'une piscine.

Les annexes et les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum. Un retrait pourra être imposé pour des motifs d'ordre architecture, d'unité d'aspect et d'intégration dans le site ou si cela s'avère nécessaire pour la préservation d'éléments identifiés au L151-19 du Code de l'urbanisme, à l'article 6 du présent règlement ou par le SPR.

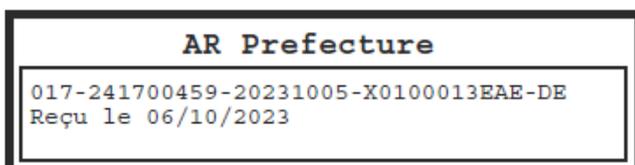
Pour les parcelles en limite de plusieurs voies publiques ou privées et emprises publiques, le présent article s'impose sur la seule limite accueillant la façade d'accès au bâtiment principal ou sur une seule limite. Pour les autres limites les règles applicables seront celles concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Règle générale

Les bâtiments et les préaux devront s'implanter sur au moins une limite séparative. Des retraits partiels pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

En cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 3 m.



## Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant implanté en retrait des limites séparatives, l'extension pourra être implantée, soit en limite, soit à une distance minimale de 3 m de la limite, soit avec un retrait égal à celui du bâtiment existant,
- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour garantir un bon ensoleillement des logements (confort d'usage et les économies d'énergie),
- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- pour 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...).

Les terrasses surélevées de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel et les piscines seront implantées à une distance minimale de 3 m de la limite séparative. Cette distance sera mesurée depuis le bord du bassin dans le cas d'une piscine.

### **3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet

### **4. Emprise au sol**

Sauf indication spécifique inscrite dans les OAP, l'emprise au sol d'une annexe sera au maximum de 30 m<sup>2</sup>.

Le nombre d'annexe ne devra pas excéder 1 unité maximum sur une même unité foncière.

### **5. Hauteur des constructions**

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles et des secteurs à remontées de nappe phréatique où la hauteur sera mesurée à partir du plancher bas de la construction.

Dans les secteurs de remontées de nappe phréatique, identifiés dans le règlement graphique du PLUi, la cote ou le niveau du plancher bas des constructions devra respecter les prescriptions édictées dans ces périmètres par le règlement graphique, sauf pour les constructions à usage de stationnement.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Hors secteur soumis à un risque de submersion et les secteurs à remontées de nappes, les rez-de-chaussée surélevés de plus 0,30 m au-dessus du terrain naturel et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur seront interdits.

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion :

- Pour les volumes de bâtiments en 1<sup>er</sup> rang, une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum par rapport au terrain naturel sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant. Les emmarchements nécessaires pour accéder aux différents niveaux devront être non-visibles du domaine public.
- Pour les autres volumes de bâtiments, une surélévation du rez-de-chaussée supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel, pourra être admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysagé existant et de la réalisation d'une transparence hydraulique. Les emmarchements nécessaires pour accéder aux différents niveaux devront être non-visibles du domaine public.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 3.5 m maximum à l'égout du toit ou de l'acrotère y compris les ouvrages techniques, le cas échéant.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- par nécessité technique,
- pour assurer une insertion du bâtiment dans l'environnement et respecter la silhouette urbaine de l'îlot, du quartier ou du bourg.

Le long des voies publiques, des voies privées, des emprises publiques et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1.80 m maximum. Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

Des hauteurs différentes seront autorisées ou imposées:

- lorsque la clôture nouvelle jouxte un portail ou un mur 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.
- en zone de submersion : dans ce cas, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2.30 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Piscines : Les margelles des piscines seront au niveau du terrain naturel.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## ARTICLE Uc 6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Règle générale

Le projet pourra 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.

**Pour les menuiseries et les bardages, le projet devra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.**

### **1. Traitement architectural et urbain des constructions**

#### *a. Insertion urbaine des constructions*

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle et garantir une cohérence d'ensemble du projet :

- l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante,
- le projet d'aménagement devra s'inscrire parfaitement dans l'environnement urbain existant.

#### *b. Écriture architecturale des constructions*

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré.

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Seront interdits :

- Toute forme de complexité architecturale, sauf pour des motifs d'insertion dans le site,
- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...) sur les constructions nouvelles,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Toute construction provisoire ou définitive en métal, éléments préfabriqués légers

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

en béton,

- Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations bioclimatiques.
- Les toitures tropéziennes ou trouées de toitures,
- Les loggias
- Les vérandas.

Seront autorisés :

- Les débords de toitures en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Les jardins d'hiver les pergolas et les pergolas bioclimatiques seront autorisés uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis l'espace public et les voies privées.

Les façades des jardins d'hivers et leur toit (si celui-ci possède des parties vitrées) seront constitués de menuiseries de type ancien atelier, avec des montants fins, peints de couleur foncée ou claire, sans effets brillants. Les éléments vitrés seront de proportion étroite et verticale. Les parties vitrées du toit seront transparentes.

Les pergolas et pergolas bioclimatiques devront présenter un aspect mat selon les teintes présentées dans la palette "bardage" du carnet de recommandations annexé au PLUi.

Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse. Les enduits seront de tonalité blanche (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Le traitement en pierre calcaire naturelle des façades sera autorisé dès lors qu'il participe à une bonne intégration architecturale et à un projet global cohérent. Ce traitement pourra être imposé sur les façades adossées ou prenant appui sur un mur en pierre existant.

Les couleurs et les matériaux des extensions seront réalisés en harmonie avec la construction existante.

Les tonalités des menuiseries seront choisies en fonction de celles des édifices voisins, afin d'éviter une uniformisation des teintes de la rue.

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les portes et portails seront à panneaux ou à lames verticales jointives, les impostes vitrées seront autorisées.

Pourront également être installés :

- Les portes vitrées en partie haute,
- Les portails ajourés en partie haute.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les portes vitrées et les portails ajourés, en partie haute, visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter le cahier des recommandations architecturales et paysagères.

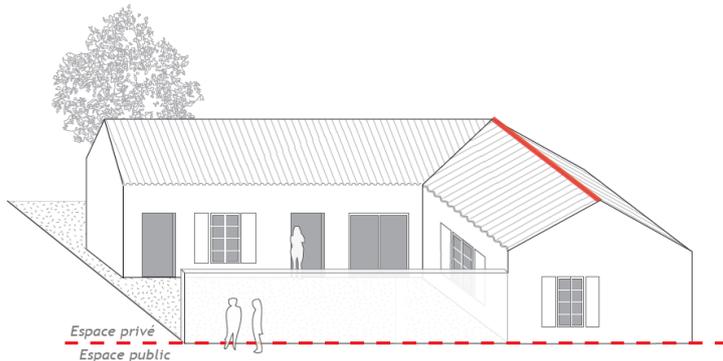
Les portails ajourés pourront être occultés par des volets de la même couleur. Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être entièrement ajourés.

Les bardages seront autorisés sur les façades. Ils devront soit être laissés naturels, soit être peints selon les teintes présentées dans la palette « bardages » du carnet de recommandations annexé au PLUi.

L'isolation par l'extérieur entraînant la surépaisseur ou la surélévation de la construction devra être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. Elle ne devra pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant.

Les soubassements en noir à coaltar seront autorisés, sous condition d'une parfaite intégration avec les façades voisines.

Lorsque le faitage ne sera pas parallèle à la voie, la façade donnant sur celle-ci ne devra pas être aveugle.



*Ouverture en pignon sur rue depuis les emprises publiques et les voies publiques ou privées (croquis illustratifs)*

### c. Toitures

Les toitures seront à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. Les toitures terrasses seront interdites.

Les toitures mono-pentes seront autorisées. Si elles sont visibles du domaine public, elles seront limitées aux volumes en rez-de-chaussée.

La pente de toiture des extensions pourra être identique à celle du bâtiment existant si cela présente un intérêt architectural ou paysager.

Les croupes seront autorisées pour les bâtiments édifiés sur au moins deux niveaux et sur au moins deux rues.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les constructions donnant sur voie privilégieront un faîtage parallèle à l'axe de la voie.

Les pentes du toit seront constituées d'un revêtement en harmonie avec les toitures voisines.

Les châssis en toiture seront autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la toiture pour participer à l'écriture architecturale du projet et assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

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

Les lucarnes nouvelles seront interdites sur les constructions nouvelles et les constructions existantes sans lucarnes.

Les souches de cheminée seront de la même finition que les murs.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement

d. Eléments techniques

Pour favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti :

- l'installation d'éoliennes prenant appui sur la construction sera interdite,
- les éléments extérieurs de climatisation seront interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et sur les toitures.

Les éléments techniques rapportés en saillie sur une façade ou sur une clôture sont interdits. Ils seront dissimulés dans la structure du bâtiment ou bien dans la composition de la façade ou de la clôture.

e. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront construites en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le but de respecter les orientations de l'OAP thématique « Paysage : intégration des lisières urbaines ».

Les clôtures végétales seront autorisées en extension d'une clôture végétale existante.

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

- Soit par un grillage doublé d'une haie végétale, variée d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi). Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt, il est possible de réaliser une clôture par un grillage simple non-doublé d'une haie végétale.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi),
- Soit par un mur de pierre calcaire,
- Soit par un mur maçonné enduit.

Les clôtures construites en pierre ou en maçonnerie doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'île de Ré, sans bandeau. Les têtes de murs en maçonnerie seront arrondies (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi). Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion, les clôtures devront assurer un bon écoulement des eaux. Elles devront tenir compte de la topographie du site (fil d'eau).

## **2. Traitement architectural et urbain du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

*Nota : Les règles suivantes sont des règles communes à l'ensemble des éléments identifiés. Ces règles sont complétées par des règles spécifiques à chaque élément identifié (voir fiches détaillées en annexe du règlement dans l'Inventaire du patrimoine bâti remarquable)*

### **2.1 Habitat, édifices industriels et agricoles, édifices de culte, édifices publics, patrimoine maritime, commerces**

Règle générale :

Préserver et le cas échéant mettre en valeur :

- les constructions principales identifiées,
- les éléments de décors et de détails remarquables qui accompagnent le ou les construction(s) identifiée(s),
- les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
- les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, ...) historiquement associés à la propriété (caractéristiques architecturales similaires) ou qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

Restauration et réhabilitation

En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, le projet devra :

- respecter volumétrie de la construction, les pentes et formes de toitures identiques aux toitures d'origine. Les modifications de la volumétrie originelle déjà réalisées pourront être conservées si elles contribuent au caractère patrimonial de l'ensemble architectural ;

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions : dimensionnement des baies, dessin des encadrements de baies, composition et dessin des menuiseries respectant le type architectural et l'époque de construction. Dans le cadre de l'adaptation nécessaire de l'édifice aux normes d'accessibilité, des dispositions différentes aux dispositions d'origine pourront être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale de l'édifice.
- respecter les matériaux identiques à ceux d'origine, et leur mise en œuvre (façades, menuiseries, ensemble des versants de toitures)
- dissimuler au maximum les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture, dans un souci d'harmonisation de l'ensemble architectural.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'un projet global de restauration ou de réhabilitation, la modification de sa volumétrie et son architecture (composition, décors) pourra être acceptée :

- si elle correspond à un état antérieur connu et argumenté ;
- si elle est nécessaire à son fonctionnement, sous réserve de ne pas remettre en cause sa cohérence, son type et sa qualité architecturale et sous réserve de contribuer à la préservation de son caractère patrimonial.

### Extensions

Un projet d'extension pourra être autorisé :

- sur un équipement public
- sur une construction privée sous réserve que l'extension ne soit pas visible depuis l'espace public, à l'exception de constructions mentionnées spécifiquement dans les fiches détaillées (cf annexe Inventaire du patrimoine bâti remarquable)

Dans ces deux cas :

- l'extension ne devra pas altérer l'originalité de la composition architecturale et de conserver les détails et parements originaux de la construction existante.
- les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, ...) devront faire référence à ou réinterpréter, la composition d'ensemble des façades existantes,
- la mise en œuvre de techniques et de matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine seront admis pour les extensions à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant,
- les extensions des clôtures et les éléments associés (portail, piliers, ...) devront

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt patrimonial, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Pour les édifices militaires, en cas d'extension ou de surélévation, la construction originelle devra être identifiable et mise en valeur. Les affouillements seront possibles s'ils sont destinés à la mise en valeur ou à révéler des parties de fortification ou d'ouvrage dissimulées ou ensevelies, ainsi que les travaux de sécurisation de l'édifice.

## **2.2 Édicules d'accompagnement et détails architecturaux :**

Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié :

- selon les techniques traditionnelles de restauration,
- avec des matériaux identiques à ceux d'origine

Le déplacement d'un édicule isolé pourra être autorisé à titre exceptionnel sous réserve de conserver son usage et/ou d'assurer sa mise en valeur dans le respect de son usage présent et passé (l'édicule doit rester accessible).

## **3. Dispositions relatives à la qualité architecturale du bâti d'intérêt local :**

*Les dispositions ci-dessous viennent en complément du chapitre 1 du présent article.*

### **3.1 Immeubles de rapport :**

Le respect des caractéristiques architecturales des immeubles de rapport garantira leur qualité architecturale.

#### Façades

L'ordonnancement existant des façades sur rue et les proportions des percements seront conservés dans les étages. La modification d'une baie sera autorisée au rez-de-chaussée si elle respecte les caractéristiques des baies existantes du même étage (conservation des trumeaux, encadrement).

Les parements, les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents. Les modénatures seront conservées et restituées dans le cadre de la restauration de la façade.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

La mise en œuvre d'une bande de coaltar sur le soubassement des immeubles de rapport est interdite.

Les menuiseries des fenêtres sont adaptées à la nature des baies.

### Toitures

En cas de forme de toiture différente de la toiture traditionnelle à deux pans respectant le dessin initial de la construction, celle-ci sera conservée.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.2 Maisons bourgeoises :**

Le respect des caractéristiques architecturales des immeubles de rapport garantira leur qualité architecturale.

### Façades

L'ordonnancement existant des façades sur rue et les proportions des percements seront conservés.

Les soubassements, les parements, les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

Les décors, modénatures et éléments architecturaux de façade seront conservés et restaurés.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

### Toitures

En cas de forme de toiture différente de la toiture traditionnelle à deux pans respectant le dessin initial de la construction, celle-ci sera conservée. Les décors de faîtage seront conservés.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### Abords

Lorsque la maison est construite en retrait de la rue (isolée ou mitoyenne), les jardins et jardinet sur rue seront conservés comme espaces libres. Les murs bahuts existants seront conservés et restaurés selon leurs mises en œuvre d'origine. Les murs pleins sont interdits. La suppression des éléments de décor des portails d'entrée est interdite.

### **3.3 Maisons de bourg :**

Le respect des caractéristiques architecturales des maisons de bourg garantira leur qualité architecturale.

### Façades

L'ordonnancement des façades et les proportions des percements existants seront conservés. L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés :

- si le projet respecte les caractéristiques des baies existantes.
- si le projet correspond à un état antérieur connu et argumenté : type d'ouverture, formes et décors,

Les pignons carrés (murs frontons) et les pans coupés d'angle seront conservés.

Les soubassements, les parements, les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

Les décors, les modénatures, les éléments architecturaux de façade seront conservés et restaurés. Les détails architecturaux seront conservés.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (la surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

Dans le cas de maçonneries de moellons traditionnellement non enduites, les joints seront réalisés au mortier de chaux et sable de pays.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### Surélévations

Les surélévations des maisons de bourg seront autorisées dans la limite de la hauteur autorisée :

- si le surcroît n'altère pas le paysage urbain et dans la limite des règles de hauteur du secteur considéré,
- pour harmoniser les hauteurs des bâtiments, sur les séquences de front bâti sur rue,
- si le projet de surélévation conserve, reprend et prolonge les caractéristiques architecturales de la construction existante (parement pierre, pierres d'encadrement, corniche en pierre, etc.).

### Toitures

En cas de forme de toiture différente de la toiture traditionnelle à deux pans respectant le dessin initial de la construction, celle-ci sera conservée. Les décors de faîtage seront conservés.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### Abords

Lorsque la maison est construite en retrait de la rue (isolée ou mitoyenne), les jardins et jardinets sur rue seront conservés comme espaces libres. Les murs bahuts existants seront conservés et restaurés selon leurs mises en œuvre d'origine (se référer à l'article 3.9). Les murs pleins sont interdits. La suppression des éléments de décor des portails d'entrée est interdite.

### **3.4 Maison à vocation agricole :**

Le respect des caractéristiques architecturales des maisons à vocation agricole garantira leur qualité architecturale.

### Façades

En cas de modification de la construction, la simplicité des volumes de plan rectangulaire doit être préservée. L'hétérogénéité préexistante des dimensions des baies existantes à caractère rural ou l'ordonnancement des façades principales seront conservés. Ne pas supprimer les pans coupés ou les bornes chasse-roue en angle de maison.

Les maçonneries de moellons destinées à être enduites seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (la surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement. Les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

La modification des baies cintrées est interdite.

L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés dans le respect des caractéristiques de la construction existante.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

Les linteaux bois seront conservés et/ou remplacés par des linteaux bois de mêmes sections, sauf modification de la baie nécessitant un redimensionnement de la section.

Pour les dépendances, se conformer au règlement des chais.

### Toitures

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.5 Maison d'inspiration balnéaire :**

Le respect des caractéristiques architecturales originelles des maisons d'inspiration balnéaire garantira leur qualité architecturale.

Seront conservés et mis en valeur :

- les différents volumes qui composent la construction, les jardins d'hiver et bow-windows et les toitures débordantes avec jambes de forces ou chevrons apparents,
- la forme des ouvertures plus larges que les maisons de bourgs, baies doubles ou triples, persiennes,
- les éléments architecturaux représentatifs de ce type architectural (perron, toiture asymétrique, marquise, lambrequins, bandeaux, corniches, frises, chaînes d'angle, balcons, les grilles, les garde-corps en fer forgé), etc.
- les éléments de décor : nom de la maison, cabochons, épis de faîtage, etc.

Les matériaux spécifiques issus de la Révolution industrielle seront conservés. Les teintes choisies devront être en harmonie dans le respect la polychromie de la façade conservée.

Les bâtiments annexes et dépendances des constructions principales, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les murs bahuts, les grilles et dispositifs à claire-voie sur murets existants respectant le même style architectural que la construction principale seront conservés et restaurés selon leurs caractéristiques d'origine. Les murs pleins sont interdits.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.6 Chai :**

Le respect des caractéristiques architecturales des chais garantira leur qualité architecturale.

#### Volumétrie et toitures

La restauration d'un chai devra respecter le caractère agricole de la construction : la volumétrie et les pentes de toits d'origine seront conservées.

Les surélévations des chais seront autorisées sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les extensions et percements de grandes dimensions seront autorisées sur les façades arrière non visibles depuis l'espace public, sous réserve bonne intégration dans le tissu urbain constitué.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

#### Façades

Les percements nouveaux dans les façades aveugles ou percées donnant sur l'espace public devront respecter les ouvertures caractéristiques des chais. Les bardages seront conservés et restaurés.

Les ouvertures des portes charretières seront conservées.

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les portes et portails seront à lames verticales jointives, les impostes vitrées seront autorisées.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les façades en pierre sèche des dépendances initialement non recouvertes d'un enduit seront conservées et la mise en œuvre d'enduits, couvrants ou à pierre vue seront interdites sur ces façades.

### **3.7 Enclos ou clos :**

Le respect des caractéristiques architecturales des enclos garantira leur qualité architecturale.

#### Composition de l'ensemble architectural

La qualité architecturale de l'enclos réside dans la disposition spécifique de ses constructions autour d'une cour fermée qui doit être conservée. Les extensions et les nouveaux murs de clôture en dehors du dessin historique du clos seront interdits.

Pour les murs de clôture en pierres sèches ceinturant l'enclos, la règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portes et portillons menuisés, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.). Les grilles et menuiseries citées ci-dessus présenteront une partie supérieure de l'ouvrage ajourée.

La démolition totale ou partielle du mur de clôture est interdite, sauf création d'un nouvel accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration.... (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).

#### Façades

L'ordonnancement des façades et les proportions des percements existants seront conservés. L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés dans le respect des caractéristiques des baies existantes du même étage (dimensions, encadrement) ou pour restaurer un état antérieur.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé en mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement ou retrouver sa teinte d'origine.

Pour les dépendances, voir le règlement relatif aux chais.

### **3.8 Moulins, bâtis et mur de clôture attenants :**

Le respect des caractéristiques architecturales des moulins et de leur bâti attenant garantira leur qualité architecturale :

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### Composition et volumétrie de l'ensemble architectural

L'emprise du clos du moulin, le cerne non bâti (espace entre le moulin et les bâtiments) et les murs de clôture de l'ensemble architectural seront conservés.

La restauration d'un moulin et de ses dépendances se basera sur un état antérieur documenté afin de déterminer la forme originelle du moulin.

La volumétrie générale de l'ensemble architectural (fût du moulin et sa toiture conique, bâti attenant ne dépassant pas le niveau du RDC) sera conservée.

Dans le cas de la restauration d'un ancien moulin, la remise en place de la toiture pourra être autorisée suivant les dispositions et mises en œuvre d'origine.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### Façades

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

### **3.9 Murs de clôture d'intérêt patrimonial :**

Le respect des caractéristiques architecturales des murs de clôture d'intérêt patrimonial garantira leur qualité architecturale.

La règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portillons, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.).

En cas de projet de restauration, de reconstruction d'un mur altéré ou d'extension du mur ou de clôture, la volumétrie originelle et la mise en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine seront respectés.

Les murs de clôtures en pierres sèches et les murs de grande hauteur des grandes demeures rurales ne seront pas rehaussés. Les murs bahuts ne seront pas remplacés par des murs pleins, les grilles en fer forgées seront restaurées.

Le doublement du mur de clôture par des plantations à l'intérieur de la parcelle est autorisé (cf. carnet des illustrations annexé au PLU i).

Ils pourront être modifiés pour créer un accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration (cf. carnet des illustrations annexé au PLU i) ...

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les couronnements traditionnels des murs en pierre sèche seront conservés (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi):

Les murs de grande hauteur des demeures rurales répondront aux conditions de restauration suivantes :

- Ils auront un sommet arrondi et maçonné, la tuile ne doit pas être utilisée (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).
- Les enduits seront réalisés au mortier chaux et sable de pays, l'application d'un badigeon de finition est autorisée. La bande de style « coaltar » est interdite sur ces murs enduits.

### **3.10 Puits :**

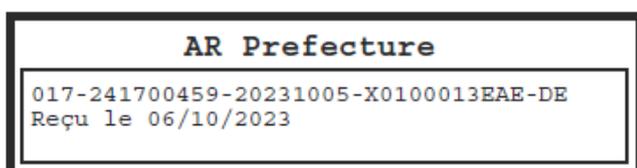
Le respect des caractéristiques architecturales des puits garantira leur qualité architecturale :

- Restitution de la forme originelle de l'ouvrage et restauration dans les règles de l'art
- Réutilisation des matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant,
- Conservation et/ou réutilisation de tous leurs éléments constitutifs en bon état de fonctionnement (poulie, couverture, margelle...),
- Soin apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public sur lequel ils se trouvent.

Pour les puits engagés dans les murs, l'ouverture d'accès placée en partie supérieure sera conservée.

Les puits communaux, en cas de restauration des façades attenantes, ne doivent pas être transformés.

A titre exceptionnel, s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement, les puits peuvent être déplacés à proximité de leur première implantation dans une situation qui permettra de conserver leur usage et/ou de leur assurer une mise en valeur dans le respect de son usage passé (l'élément doit rester accessible).



## **ARTICLE Uc 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés figurés au règlement graphique du PLUi, tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

### Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 et R151.43 et repérés par le règlement graphique

#### **Arbre / Alignement d'arbres / Haie / Boisements d'intérêt**

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal ou constituant des éléments paysagers identifiés qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes (port et taille à maturité...).

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé

#### **Clos et jardins d'intérêt**

Le caractère non bâti des jardins et des clos identifiés devra être préservé. Aucun bâtiment ne pourra être édifié à l'intérieur des périmètres identifiés dans le règlement graphique.

### Traitement des abords des constructions

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

Les surfaces libres de toute construction seront plantées et convenablement entretenues avec un minimum d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. Les projets situés dans les secteurs soumis à l'aléa "incendie de forêt" sont exemptés de cette disposition.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur.

Les aires de stationnements visiteurs seront aménagées de façon à minimiser leur présence visuelle. Le ou les revêtements de sol utilisés seront perméables (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

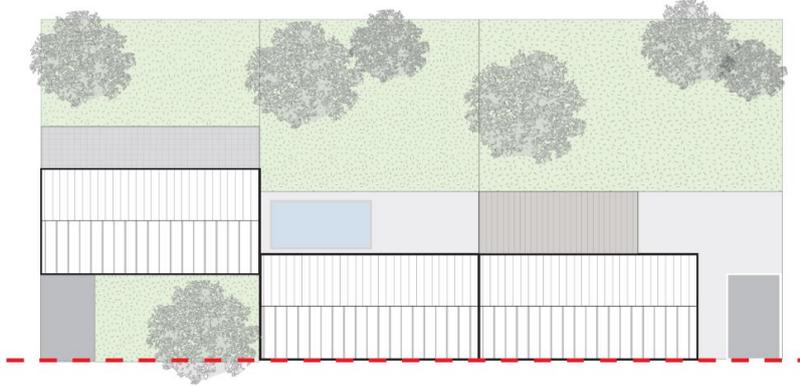
**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## Espaces de pleine terre

### **Règle générale**

60% minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre pourront accueillir des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité et les ambiances paysagères aux abords des constructions.



*Espaces de pleine terre (en vert) dans le cas de l'application de la règle générale (croquis illustratif)*

## **ARTICLE Uc8 - STATIONNEMENT**

### **1. Stationnement des véhicules automobiles**

Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée. Il sera assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations.

Il est exigé pour les habitations :

- o 1 place de stationnement par logement si la surface de plancher est inférieure à 60 m<sup>2</sup>,
- o 2 places de stationnement par logement si la surface de plancher est supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>,

Le stationnement mutualisé est autorisé.

### **2. Stationnement des vélos**

Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos. Ce stationnement vélo sera aménagé de façon privative à chaque logement ou au sein d'espace(s) mutualisé(s) pour l'opération.

Dans le cas de création d'espace(s) mutualisé(s) pour le stationnement des vélos, cet espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les opérations de 4 logements ou plus, il sera exigé 2 places par logement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE Uc 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie :**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir. Le recours à des revêtements perméables pour le traitement des voies nouvelles et existantes sera autorisé.

En cas de division parcellaire, la mutualisation des voies existantes et à créer sera recherchée.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE Uc 10 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS**

### **1. Eau :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

### **2. Assainissement :**

#### Eaux usées :

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

### **4. Déchets ménagers**

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les dispositifs de déchets ménagers seront aménagés sur l'assiette du projet pour les opérations d'habitat dès lors qu'elles comportent au moins 2 logements. Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale dans un bâtiment ou dans le site (cf. carnet des recommandations annexé au PLUj).

### **5. Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## CHAPITRE 4 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ud

Le secteur Ud correspond à l'urbanisation de basse densité, en discontinuité des centres-bourgs.

### **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

#### **ARTICLE Ud 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - o en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - o en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

En vertu des dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants, et, R.121-1 et suivants, du Code de l'urbanisme, sont également interdites :

- Dans la bande littorale de 100 m, hors espaces urbanisés, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les nouvelles constructions ou installations en discontinuité des villages existants.

#### **ARTICLE Ud 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISÉS**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

Sont autorisés :

- L'extension mesurée des constructions à destination d'habitation et les préaux accolés aux constructions existantes, sous condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de prendre en compte les risques naturels,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine.
- La reconstruction à l'identique d'un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pourra être imposée,
- Les piscines d'une superficie inférieure ou égale à 32 m<sup>2</sup> situées à proximité immédiate de la construction principale existante (environ 5 m) et qui forment avec la construction principale un même ensemble architectural.

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

### **ARTICLE Ud 3 - MIXITÉ SOCIALE**

Sans objet

### **ARTICLE Ud 4 - MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Sans objet

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE Ud 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

###### Règle générale

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.

##### *b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques*

###### Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, tout bâtiment et préau devront être édifiés, pour tous leurs niveaux, avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de bâtiments existants en retrait et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- lorsque le projet est en extension d'un bâtiment existant implanté lui-même en retrait de l'alignement et que cela présente un intérêt architectural. Dans ce cas, l'extension sera implantée à une distance minimale de 3 m de l'alignement ou avec un retrait égal à celui du bâtiment existant.
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- pour les parcelles en drapeau ou d'une configuration particulière, afin de privilégier des orientations favorisant l'ensoleillement et/ou une meilleure prise en compte des normes énergétiques,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de distribution d'eau, de distribution d'énergie, de télécommunication, de collecte d'eau usées, d'ouvrages hydrauliques agricoles et d'infrastructures de transport...)
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons.

Les piscines et les terrasses surélevées de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel seront implantées à une distance de 3 m minimum de l'alignement, depuis le bord du bassin dans le cas d'une piscine.

Pour les parcelles en limite de plusieurs voies publiques ou privées et emprises publiques, le présent article s'impose sur la seule limite accueillant la façade d'accès au bâtiment principal ou sur une seule limite. Pour les autres limites les règles applicables seront celles concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Règle générale

Les bâtiments et leurs extensions ainsi que les préaux devront être implantés en limite séparative ou à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour garantir un bon ensoleillement des logements (confort d'usage et les économies d'énergie),
- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- pour 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...).

Les piscines et les terrasses surélevées de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel seront implantées à une distance minimale de 3 m de la limite séparative, depuis le bord du bassin dans le cas d'une piscine.

3. **Implantation des constructions sur une même propriété** : Sans objet

4. **Emprise au sol**

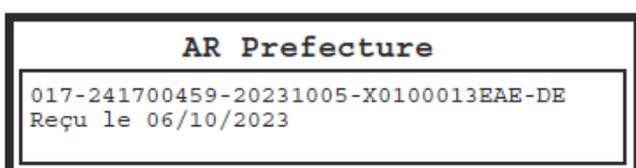
L'extension des constructions existantes et les préaux accolés aux constructions existantes, à usage d'habitation, seront autorisés, sous réserve que l'emprise au sol totale ou cumulée pour ces constructions :

- soit limitée à 20 % maximum de l'emprise au sol de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi, dans le cas d'une construction existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- soit limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi, dans le cas d'une construction existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- et sous condition :
  - o de ne pas impacter l'activité agricole,
  - o et d'une intégration architecturale (volumétrie, couleur, matériaux, percements...) et paysagère optimale.

5. **Hauteur des constructions**

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles et des secteurs à remontées de nappe phréatique où la hauteur sera mesurée à partir du plancher bas de la construction.

Dans les secteurs de remontées de nappe phréatique, identifiés dans le règlement graphique du PLUi, la cote ou le niveau du plancher bas des constructions devra respecter les prescriptions édictées dans ces périmètres par le règlement graphique, sauf pour les constructions à usage de stationnement.



Hors secteur soumis à un risque de submersion et des secteurs à remontées de nappes, les rez-de-chaussée surélevés de plus 0,30 m au-dessus du terrain naturel et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur seront interdits.

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion :

- Pour les volumes de bâtiments en 1<sup>er</sup> rang, une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum par rapport au terrain naturel sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant. Les emmarchements nécessaires pour accéder aux différents niveaux devront être non-visibles du domaine public.
- Pour les autres volumes de bâtiments, une surélévation du rez-de-chaussée supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel, pourra être admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant et de la réalisation d'une transparence hydraulique. Les emmarchements nécessaires pour accéder aux différents niveaux devront être non-visibles du domaine public.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 3.5 m maximum à l'égout du toit ou de l'acrotère y compris les ouvrages techniques, le cas échéant.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- par nécessité technique,
- pour assurer une insertion du bâtiment dans l'environnement et respecter la silhouette urbaine de l'îlot, du quartier ou du bourg.

Le long des voies publiques, des voies privées, des emprises publiques et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1.80 m maximum. Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

Des hauteurs différentes seront autorisées ou imposées:

- lorsque la clôture nouvelle jouxte un portail ou un mur 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.
- en zone de submersion : dans ce cas, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2.30 m.  
L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Piscines : Les margelles des piscines seront au niveau du terrain naturel.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## ARTICLE Ud 6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Règle générale

Le projet pourra 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.

***Pour les menuiseries et les bardages, le projet devra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.***

### 1. Traitement architectural et urbain des constructions

#### a. Insertion urbaine des constructions

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle et garantir une cohérence d'ensemble du projet :

- l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante,
- le projet d'aménagement devra s'inscrire parfaitement dans l'environnement urbain existant.

#### b. Écriture architecturale des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré.

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Seront interdits :

- Toute forme de complexité architecturale, sauf pour des motifs d'insertion dans le site,
- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...) sur les constructions nouvelles,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Toute construction provisoire ou définitive en métal, éléments préfabriqués légers en béton,
- Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations bioclimatiques,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les toitures tropéziennes ou trouées de toitures,
- Les loggias,
- Les vérandas.

Seront autorisés :

- Les débords de toitures en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Les piscines devront former un même ensemble architectural avec la construction principale existante.

Les jardins d'hiver, les pergolas et les pergolas bioclimatiques seront autorisés uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis l'espace public et des voies privées.

Les façades des jardins d'hivers et leur toit (si celui-ci possède des parties vitrées) seront constitués de menuiseries de type ancien atelier, avec des montants fins, peints de couleur foncée ou claire, sans effets brillants. Les éléments vitrés seront de proportion étroite et verticale. Les parties vitrées du toit seront transparentes.

Les pergolas et pergolas bioclimatiques devront présenter un aspect mat selon les teintes présentées dans la palette "bardage" du carnet de recommandations annexé au PLUi.

Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse. Les enduits seront de tonalité blanche (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Le traitement en pierre calcaire naturelle des façades sera autorisé dès lors qu'il participe à une bonne intégration architecturale et à un projet global cohérent. Ce traitement pourra être imposé sur les façades adossées ou prenant appui sur un mur en pierre existant.

Les couleurs et les matériaux des extensions seront réalisés en harmonie avec la construction existante.

Les tonalités des menuiseries seront choisies en fonction de celles des édifices voisins, afin d'éviter une uniformisation des teintes de la rue.

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les portes et portails seront à panneaux ou à lames verticales jointives, les impostes vitrées seront autorisées.

Pourront également être installés :

- Les portes vitrées en partie haute,
- Les portails ajourés en partie haute.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les portes vitrées et les portails ajourés, en partie haute, visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter le cahier des recommandations architecturales et paysagères.

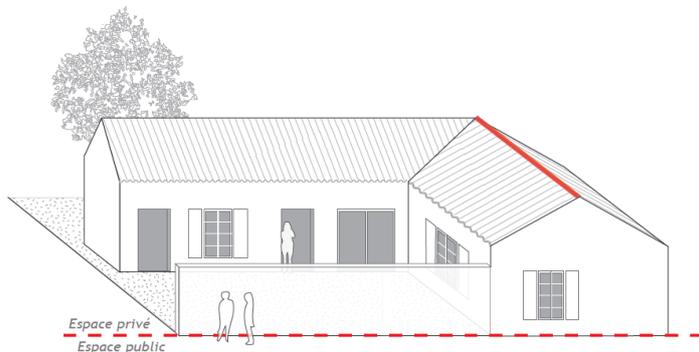
Les portails ajourés pourront être occultés par des volets de la même couleur. Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être entièrement ajourés.

Les bardages seront autorisés sur les façades. Ils devront soit être laissés naturels, soit être peints selon les teintes présentées dans la palette « bardages » du carnet des recommandations annexé au PLUi.

L'isolation par l'extérieur entraînant la sur-épaisseur ou la surélévation de la construction devra être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. Elle ne devra pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant.

Les soubassements en noir à coaltar seront autorisés, sous condition d'une parfaite intégration avec les façades voisines.

Lorsque le faîtage ne sera pas parallèle à la voie, la façade donnant sur celle-ci ne devra pas être aveugle.



*Ouverture en pignon sur rue depuis les emprises publiques et les voies publiques ou privées (croquis illustratifs)*

### c. Toitures

Les toitures seront à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. Les toitures terrasses seront interdites.

Les toitures mono-pentes seront autorisées. Si elles sont visibles du domaine public, elles seront limitées aux volumes en rez-de-chaussée.

La pente de toiture des extensions pourra être identique à celle du bâtiment existant si cela présente un intérêt architectural ou paysager.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les croupes seront autorisées pour les bâtiments édifiés sur au moins deux niveaux et sur au moins deux rues.

Les constructions donnant sur voie privilégieront un faîtage parallèle à l'axe de la voie.

Les pentes du toit seront constituées d'un revêtement en harmonie avec les toitures voisines.

Les châssis en toiture seront autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la toiture pour participer à l'écriture architecturale du projet et assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

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

Les lucarnes nouvelles seront interdites sur les constructions nouvelles et les constructions existantes sans lucarnes.

Les souches de cheminée seront de la même finition que les murs.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

d. Éléments techniques

Pour favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti :

- l'installation d'éoliennes prenant appui sur la construction sera interdite,
- les éléments extérieurs de climatisation seront interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et sur les toitures.

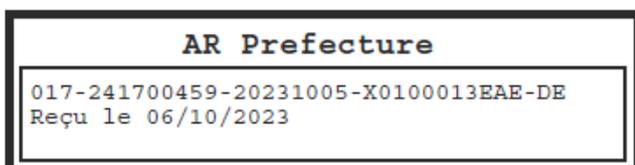
Les éléments techniques rapportés en saillie sur une façade ou sur une clôture sont interdits. Ils seront dissimulés dans la structure du bâtiment ou bien dans la composition de la façade ou de la clôture.

e. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront construites en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le but de respecter les orientations de l'OAP thématique « Paysage : intégration des lisières urbaines ».

Les clôtures végétales seront autorisées en extension d'une clôture végétale existante.



Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

- Soit par un grillage doublé d'une haie végétale, variée d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi),
- Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi). Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt, il est possible de réaliser une clôture par un grillage simple non-doublé d'une haie végétale.
- Soit par un mur de pierre calcaire,
- Soit par un mur maçonné enduit.

Les clôtures construites en pierre ou en maçonnerie doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'île de Ré, sans bandeau. Les têtes de murs en maçonnerie seront arrondies (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion, les clôtures devront assurer un bon écoulement des eaux. Elles devront tenir compte de la topographie du site (fil d'eau).

## **2. Traitement architectural et urbain du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

*Nota : Les règles suivantes sont des règles communes à l'ensemble des éléments identifiés. Ces règles sont complétées par des règles spécifiques à chaque élément identifié (voir fiches détaillées en annexe du règlement dans l'Inventaire du patrimoine bâti remarquable)*

### **2.1 Habitat, édifices industriels et agricoles, édifices de culte, édifices publics, patrimoine maritime, commerces**

Règle générale :

Préserver et le cas échéant mettre en valeur :

- les constructions principales identifiées,
- les éléments de décors et de détails remarquables qui accompagnent le ou les construction(s) identifiée(s),
- les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
- les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, ...) historiquement

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

associés à la propriété (caractéristiques architecturales similaires) ou qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

### Restauration et réhabilitation

En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, le projet devra :

- respecter la volumétrie de la construction, les pentes et formes de toitures identiques aux toitures d'origine. Les modifications de la volumétrie originelle déjà réalisées pourront être conservées si elles contribuent au caractère patrimonial de l'ensemble architectural ;
- respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions : dimensionnement des baies, dessin des encadrements de baies, composition et dessin des menuiseries respectant le type architectural et l'époque de construction. Dans le cadre de l'adaptation nécessaire de l'édifice aux normes d'accessibilité, des dispositions différentes aux dispositions d'origine pourront être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale de l'édifice.
- respecter les matériaux identiques à ceux d'origine, et leur mise en œuvre (façades, menuiseries, ensemble des versants de toitures)
- dissimuler au maximum les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture, dans un souci d'harmonisation de l'ensemble architectural.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'un projet global de restauration ou de réhabilitation, la modification de sa volumétrie et son architecture (composition, décors) pourra être acceptée :

- si elle correspond à un état antérieur connu et argumenté ;
- si elle est nécessaire à son fonctionnement, sous réserve de ne pas remettre en cause sa cohérence, son type et sa qualité architecturale et sous réserve de contribuer à la préservation de son caractère patrimonial.

### Extensions

Un projet d'extension pourra être autorisé :

- sur un équipement public
- sur une construction privée sous réserve que l'extension ne soit pas visible depuis l'espace public, à l'exception de constructions mentionnées spécifiquement dans les fiches détaillées (cf annexe Inventaire du patrimoine bâti remarquable)

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Dans ces deux cas :

- l'extension ne devra pas altérer l'originalité de la composition architecturale et de conserver les détails et parements originaux de la construction existante.
- les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, ...) devront faire référence à ou réinterpréter, la composition d'ensemble des façades existantes,
- la mise en œuvre de techniques et de matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine seront admis pour les extensions à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant,
- les extensions des clôtures et les éléments associés (portail, piliers, ...) devront s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt patrimonial, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Pour les édifices militaires, en cas d'extension ou de surélévation, la construction originelle devra être identifiable et mise en valeur. Les affouillements seront possibles s'ils sont destinés à la mise en valeur ou à révéler des parties de fortification ou d'ouvrage dissimulées ou ensevelies, ainsi que les travaux de sécurisation de l'édifice.

## **2.2 Édicules d'accompagnement et détails architecturaux :**

Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié :

- selon les techniques traditionnelles de restauration,
- avec des matériaux identiques à ceux d'origine

Le déplacement d'un édicule isolé pourra être autorisé à titre exceptionnel sous réserve de conserver son usage et/ou d'assurer sa mise en valeur dans le respect de son usage présent et passé (l'édicule doit rester accessible).

## **3. Dispositions relatives à la qualité architecturale du bâti d'intérêt local :**

*Les dispositions ci-dessous viennent en complément du chapitre 1 du présent article.*

### **3.1 Immeubles de rapport :**

Le respect des caractéristiques architecturales des immeubles de rapport garantira leur qualité architecturale.

#### Façades

L'ordonnancement existant des façades sur rue et les proportions des percements seront conservés dans les étages. La modification d'une baie sera autorisée au rez-de-chaussée

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

si elle respecte les caractéristiques des baies existantes du même étage (conservation des trumeaux, encadrement).

Les parements, les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents. Les modénatures seront conservées et restituées dans le cadre de la restauration de la façade.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

La mise en œuvre d'une bande de coaltar sur le soubassement des immeubles de rapport est interdite.

Les menuiseries des fenêtres sont adaptées à la nature des baies.

### Toitures

En cas de forme de toiture différente de la toiture traditionnelle à deux pans respectant le dessin initial de la construction, celle-ci sera conservée.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.2 Maisons bourgeoises :**

Le respect des caractéristiques architecturales des immeubles de rapport garantira leur qualité architecturale.

### Façades

L'ordonnancement existant des façades sur rue et les proportions des percements seront conservés.

Les soubassements, les parements, les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

Les décors, modénatures et éléments architecturaux de façade seront conservés et restaurés.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

### Toitures

En cas de forme de toiture différente de la toiture traditionnelle à deux pans respectant le dessin initial de la construction, celle-ci sera conservée. Les décors de faîtage seront conservés.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### Abords

Lorsque la maison est construite en retrait de la rue (isolée ou mitoyenne), les jardins et jardinet sur rue seront conservés comme espaces libres. Les murs bahuts existants seront conservés et restaurés selon leurs mises en œuvre d'origine. Les murs pleins sont interdits. La suppression des éléments de décor des portails d'entrée est interdite.

### **3.3 Maison de bourg :**

Le respect des caractéristiques architecturales des maisons de bourg garantira leur qualité architecturale.

### Façades

L'ordonnancement des façades et les proportions des percements existants seront conservés. L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés :

- Si le projet respecte les caractéristiques des baies existantes.
- si le projet correspond à un état antérieur connu et argumenté : type d'ouverture, formes et décors,

Les pignons carrés (murs frontons) et les pans coupés d'angle seront conservés.

Les soubassements, les parements, les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

Les décors, les modénatures, les éléments architecturaux de façade seront conservés et restaurés. Les détails architecturaux seront conservés.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (la surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Dans le cas de maçonneries de moellons traditionnellement non enduites, les joints seront réalisés au mortier de chaux et sable de pays.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

### Surélévations

Les surélévations des maisons de bourg seront autorisées dans la limite de la hauteur autorisée :

- si le surcroît n'altère pas le paysage urbain et dans la limite des règles de hauteur du secteur considéré,
- pour harmoniser les hauteurs des bâtiments, sur les séquences de front bâti sur rue.
- si le projet de surélévation conserve, reprend et prolonge les caractéristiques architecturales de la construction existante (parement pierre, pierres d'encadrement, corniche en pierre, etc.)

### Toitures

En cas de forme de toiture différente de la toiture traditionnelle à deux pans respectant le dessin initial de la construction, celle-ci sera conservée. Les décors de faîtage seront conservés.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### Abords

Lorsque la maison est construite en retrait de la rue (isolée ou mitoyenne), les jardins et jardinets sur rue seront conservés comme espaces libres. Les murs bahuts existants seront conservés et restaurés selon leurs mises en œuvre d'origine (se référer à l'article 3.9). Les murs pleins sont interdits. La suppression des éléments de décor des portails d'entrée est interdite.

### **3.4 Maison à vocation agricole :**

Le respect des caractéristiques architecturales des maisons à vocation agricole garantira leur qualité architecturale.

### Façades

En cas de modification de la construction, la simplicité des volumes de plan rectangulaire doit être préservée. L'hétérogénéité préexistante des dimensions des baies existantes à

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

caractère rural ou l'ordonnancement des façades principales seront conservés. Ne pas supprimer les pans coupés ou les bornes chasse-roue en angle de maison.

Les maçonneries de moellons destinées à être enduites seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (la surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement. Les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

La modification des baies cintrées est interdite.

L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés dans le respect des caractéristiques de la construction existante.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

Les linteaux bois seront conservés et/ou remplacés par des linteaux bois de mêmes sections, sauf modification de la baie nécessitant un redimensionnement de la section.

Pour les dépendances, se conformer au règlement des chais.

### Toitures

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.5 Maison d'inspiration balnéaire :**

Le respect des caractéristiques architecturales originelles des maisons d'inspiration balnéaire garantira leur qualité architecturale.

Seront conservés et mis en valeur :

- les différents volumes qui composent la construction, les jardins d'hiver et bow-windows et les toitures débordantes avec jambes de forces ou chevrons apparents,
- la forme des ouvertures plus larges que les maisons de bourgs, baies doubles ou triples, persiennes,
- les éléments architecturaux représentatifs de ce type architectural (perron, toiture asymétrique, marquise, lambrequins, bandeaux, corniches, frises, chaînes d'angle, balcons, les grilles, les garde-corps en fer forgé), etc.
- les éléments de décor : nom de la maison, cabochons, épis de faîtage, etc.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les matériaux spécifiques issus de la Révolution industrielle seront conservés. Les teintes choisies devront être en harmonie dans le respect la polychromie de la façade conservée.

Les bâtiments annexes et dépendances des constructions principales, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Les murs bahuts, les grilles et dispositifs à claire-voie sur murets existants respectant le même style architectural que la construction principale seront conservés et restaurés selon leurs caractéristiques d'origine. Les murs pleins sont interdits.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.6 Chai :**

Le respect des caractéristiques architecturales des chais garantira leur qualité architecturale.

#### Volumétrie et toitures

La restauration d'un chai devra respecter le caractère agricole de la construction : la volumétrie et les pentes de toits d'origine seront conservées.

Les surélévations des chais seront autorisées sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les extensions et percements de grandes dimensions seront autorisées sur les façades arrière non visibles depuis l'espace public, sous réserve bonne intégration dans le tissu urbain constitué.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### Façades

Les percements nouveaux dans les façades aveugles ou percées donnant sur l'espace public devront respecter les ouvertures caractéristiques des chais. Les bardages seront conservés et restaurés.

Les ouvertures des portes charretières seront conservées.

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les portes et portails seront à lames verticales jointives, les impostes vitrées seront autorisées.

Les façades en pierre sèche des dépendances initialement non recouvertes d'un enduit seront conservées et la mise en œuvre d'enduits, couvrants ou à pierre vue seront interdites sur ces façades.

### **3.7 Enclos ou clos :**

Le respect des caractéristiques architecturales des enclos garantira leur qualité architecturale.

### Composition de l'ensemble architectural

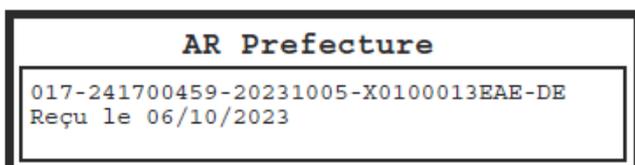
La qualité architecturale de l'enclos réside dans la disposition spécifique de ses constructions autour d'une cour fermée qui doit être conservée. Les extensions et les nouveaux murs de clôture en dehors du dessin historique du clos seront interdits.

Pour les murs de clôture en pierres sèches ceinturant l'enclos, la règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portes et portillons menuisés, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.). Les grilles et menuiseries citées ci-dessus présenteront une partie supérieure de l'ouvrage ajourée.

La démolition totale ou partielle du mur de clôture est interdite, sauf création d'un nouvel accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration.... (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).

### Façades

L'ordonnancement des façades et les proportions des percements existants seront conservés. L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés dans le respect des caractéristiques des baies existantes du même étage (dimensions, encadrement) ou pour restaurer un état antérieur.



Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé en mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement ou retrouver sa teinte d'origine.

Pour les dépendances, voir le règlement relatif aux chais.

### **3.8 Moulins, bâtis et mur de clôture attenants :**

Le respect des caractéristiques architecturales des moulins et de leur bâti attenant garantira leur qualité architecturale :

#### Composition et volumétrie de l'ensemble architectural

L'emprise du clos du moulin, le cerne non bâti (espace entre le moulin et les bâtiments) et les murs de clôture de l'ensemble architectural seront conservés.

La restauration d'un moulin et de ses dépendances se basera sur un état antérieur documenté afin de déterminer la forme originelle du moulin.

La volumétrie générale de l'ensemble architectural (fût du moulin et sa toiture conique, bâti attenant ne dépassant pas le niveau du RDC) sera conservée.

Dans le cas de la restauration d'un ancien moulin, la remise en place de la toiture pourra être autorisée suivant les dispositions et mises en œuvre d'origine.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

#### Façades

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

### **3.9 Murs de clôture d'intérêt patrimonial :**

Le respect des caractéristiques architecturales des murs de clôture d'intérêt patrimonial garantira leur qualité architecturale.

La règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portillons, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

En cas de projet de restauration, de reconstruction d'un mur altéré ou d'extension du mur ou de clôture, la volumétrie originelle et la mise en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine seront respectés.

Les murs de clôtures en pierres sèches et les murs de grande hauteur des grandes demeures rurales ne seront pas rehaussés. Les murs bahuts ne seront pas remplacés par des murs pleins, les grilles en fer forgées seront restaurées.

Le doublement du mur de clôture par des plantations à l'intérieur de la parcelle est autorisé (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).

Ils pourront être modifiés pour créer un accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi) ...

Les couronnements traditionnels des murs en pierre sèche seront conservés (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).

Les murs de grande hauteur des demeures rurales répondront aux conditions de restauration suivantes :

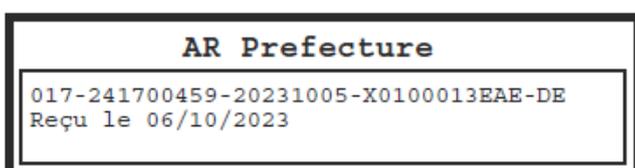
- Ils auront un sommet arrondi et maçonné, la tuile ne doit pas être utilisée (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).
- Les enduits seront réalisés au mortier chaux et sable de pays, l'application d'un badigeon de finition est autorisée. La bande de style « coaltar » est interdite sur ces murs enduits.

### **3.10 Puits :**

Le respect des caractéristiques architecturales des puits garantira leur qualité architecturale :

- Restitution de la forme originelle de l'ouvrage et restauration dans les règles de l'art,
- Réutilisation des matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant,
- Conservation et/ou réutilisation de tous leurs éléments constitutifs en bon état de fonctionnement (poulie, couverture, margelle...),
- Soin apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public sur lequel ils se trouvent.

Pour les puits engagés dans les murs, l'ouverture d'accès placée en partie supérieure sera conservée.



Les puits communaux, en cas de restauration des façades attenantes, ne doivent pas être transformés.

A titre exceptionnel, s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement, les puits peuvent être déplacés à proximité de leur première implantation dans une situation qui permettra de conserver leur usage et/ou de leur assurer une mise en valeur dans le respect de son usage passé (l'élément doit rester accessible).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE Ud 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés figurés au règlement graphique du PLUi, tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

### Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 et R151.43 et repérés par le règlement graphique

#### **Arbre / Alignement d'arbres / Haie / Boisements d'intérêt**

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal ou constituant des éléments paysagers identifiés qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes (port et taille à maturité...).

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé

#### **Clos et jardins d'intérêt**

Le caractère non bâti des jardins et des clos identifiés devra être préservé. Aucun bâtiment ne pourra être édifié à l'intérieur des périmètres identifiés dans le règlement graphique.

### Traitement des abords des constructions

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

Les surfaces libres de toute construction seront plantées et convenablement entretenues avec un minimum d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. Les projets situés dans les secteurs soumis à l'aléa "incendie de forêt" sont exemptés de cette disposition.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur.

Les aires de stationnements visiteurs seront aménagées de façon à minimiser leur présence visuelle. Le ou les revêtements de sol utilisés seront perméables (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

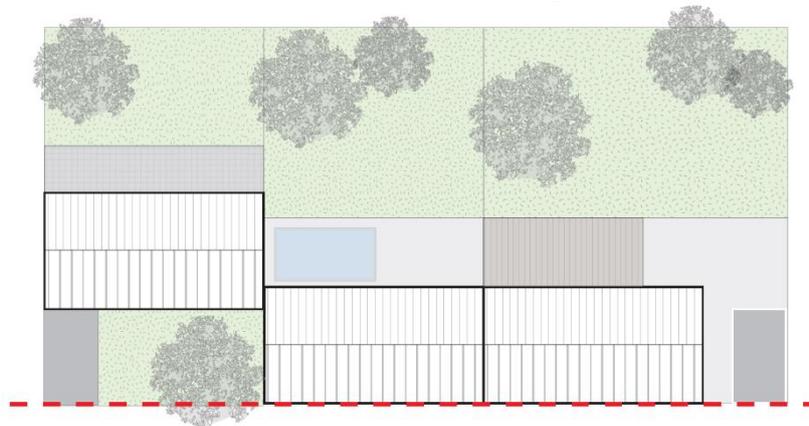
**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## Espaces de pleine terre

### **Règle générale**

60% minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre pourront accueillir des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité et les ambiances paysagères aux abords des constructions.



Espaces de pleine terre (en vert) dans le cas de l'application de la règle générale (croquis illustratif)

## **ARTICLE Ud 8 - STATIONNEMENT**

### **1. Stationnement des véhicules automobiles**

Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée. Il sera assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations.

Il est exigé pour les habitations :

- o 1 place de stationnement par logement si la surface de plancher est inférieure à 60 m<sup>2</sup>,
- o 2 places de stationnement par logement si la surface de plancher est supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>,

Le stationnement mutualisé est autorisé.

### **2. Stationnement des vélos**

Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos. Ce stationnement vélo sera aménagé de façon privative à chaque logement ou au sein d'espace(s) mutualisé(s) pour l'opération.

Dans le cas de création d'espace(s) mutualisé(s) pour le stationnement des vélos, cet espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les opérations de 4 logements ou plus, il sera exigé 2 places par logement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE Ud 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie :**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir. Le recours à des revêtements perméables pour le traitement des voies nouvelles et existantes sera autorisé.

En cas de division parcellaire, la mutualisation des voies existantes et à créer sera recherchée.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE Ud 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DECHETS MENAGERS**

### **1. Eau :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

### **2. Assainissement :**

#### Eaux usées :

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, après avis favorable des services compétents. Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

### **4. Déchets ménagers**

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les dispositifs de déchets ménagers seront aménagés sur l'assiette du projet pour les opérations d'habitat dès lors qu'elles comportent au moins 2 logements. Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale dans un bâtiment ou dans le site (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

### **5. Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## CHAPITRE 5 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Le secteur Ue est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

#### **ARTICLE Ue 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - o en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - o en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

En vertu des dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants, et, R.121-1 et suivants, du Code de l'urbanisme, sont également interdites :

- Dans la bande littorale de 100 m, hors espaces urbanisés, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les nouvelles constructions ou installations en discontinuité des villages existants.

#### **ARTICLE Ue 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISÉS**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

Sont autorisés :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine.
- La reconstruction à l'identique d'un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pourra être imposée.

### **ARTICLE Ue 3 - MIXITÉ SOCIALE**

Sans objet.

### **ARTICLE Ue 4 - MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Sans objet.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE Ue 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

###### Règle générale

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.

##### *b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques*

###### Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer tout bâtiment devra être édifié pour tous ses niveaux, à l'alignement ou à minimum 3 mètres de la voie.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de bâtiments existants en retrait et mètres que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet est en extension d'un bâtiment existant implanté lui-même en retrait de l'alignement et que cela présente un intérêt architectural. Dans ce cas,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

l'extension sera implantée à une distance minimale de 3 m de l'alignement ou avec un retrait égal à celui du bâtiment existant.

- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- pour les parcelles en drapeau ou d'une configuration particulière, afin de privilégier des orientations favorisant l'ensoleillement et/ou une meilleure prise en compte des normes énergétiques,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de distribution d'eau, de distribution d'énergie, de télécommunication, de collecte d'eau usées, d'ouvrages hydrauliques agricoles et d'infrastructures de transport...),
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons.
- Par nécessité technique, le justifiant.

Les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3m minimum. Un retrait pourra être imposé pour des motifs d'ordre architecture, d'unité d'aspect et d'intégration dans le site ou si cela s'avère nécessaire pour la préservation d'éléments identifiés au L151-19 du Code de l'urbanisme, à l'article 6 du présent règlement ou par le SPR.

Pour les parcelles en limite de plusieurs voies publiques ou privées et emprises publiques, le présent article s'impose sur la seule limite accueillant la façade d'accès au bâtiment principal ou sur une seule limite. Pour les autres limites les règles applicables seront celles concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Règle générale

les bâtiments et les préaux devront s'implanter sur au moins une limite séparative, sous réserve de l'aménagement d'un mur coupe-feu et d'une isolation phonique adaptée.

En cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 3 m.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant implanté en retrait des limites séparatives, l'extension pourra être implantée, soit en limite, soit à une distance minimale de 3 m de la limite, soit avec un retrait égal à celui du bâtiment existant,
- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public,
- Par nécessité technique, le justifiant.

### **3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet

### **4. Emprise au sol**

Sans objet

### **5. Hauteur des constructions**

Le projet sera autorisé sans limite de hauteur maximale sous réserve d'une insertion du bâtiment dans le site, sans porter atteinte à la silhouette urbaine de la rue, de l'îlot, du quartier ou du bourg.

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles où la hauteur sera mesurée à partir du plancher de la construction.

Hors secteur soumis à un risque de submersion, les rez-de-chaussée surélevés de plus 0,30 m au-dessus du terrain naturel et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur seront interdits.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion :

- Pour les volumes de bâtiments en 1<sup>er</sup> rang, une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum par rapport au terrain naturel sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant. Les emmarchements ou les rampes d'accès nécessaires pour accéder aux différents niveaux devront être non-visibles du domaine public.
- pour les autres volumes de bâtiments ou dans le d'une OAP, une surélévation du rez-de-chaussée supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel, pourra être admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant et de la réalisation d'une transparence hydraulique. Les emmarchements ou les rampes d'accès nécessaires pour accéder aux différents niveaux devront être non-visibles du domaine public.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Piscines

Les margelles des piscines seront au niveau du terrain naturel.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE Ue 6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

***Pour les menuiseries et les bardages, le projet pourra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.***

### **1. Traitement architectural et urbain du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

*Nota : Les règles suivantes sont des règles communes à l'ensemble des éléments identifiés. Ces règles sont complétées par des règles spécifiques à chaque élément identifié (voir fiches détaillées en annexe du règlement dans l'Inventaire du patrimoine bâti remarquable)*

#### Règle générale :

Préserver et le cas échéant mettre en valeur :

- les constructions principales identifiées,
- les éléments de décors et de détails remarquables qui accompagnent le ou les construction(s) identifiée(s),
- les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
- les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, ...) historiquement associés à la propriété (caractéristiques architecturales similaires) ou qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

#### Restauration et réhabilitation

En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, le projet devra :

- respecter volumétrie de la construction, les pentes et formes de toitures identiques aux toitures d'origine. Les modifications de la volumétrie originelle déjà réalisées pourront être conservées si elles contribuent au caractère patrimonial de l'ensemble architectural ;
- respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions : dimensionnement des baies, dessin des encadrements de baies, composition et dessin des menuiseries respectant le type architectural et l'époque de construction. Dans le cadre de l'adaptation nécessaire de l'édifice aux normes d'accessibilité, des dispositions différentes aux dispositions d'origine pourront être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale de l'édifice.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- respecter les matériaux identiques à ceux d'origine, et leur mise en œuvre (façades, menuiseries, ensemble des versants de toitures)
- dissimuler au maximum les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture, dans un souci d'harmonisation de l'ensemble architectural.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'un projet global de restauration ou de réhabilitation, la modification de sa volumétrie et son architecture (composition, décors) pourra être acceptée :

- si elle correspond à un état antérieur connu et argumenté ;
- si elle est nécessaire à son fonctionnement, sous réserve de ne pas remettre en cause sa cohérence, son type et sa qualité architecturale et sous réserve de contribuer à la préservation de son caractère patrimonial.

### Extensions

Un projet d'extension pourra être autorisé :

- sur un équipement public
- sur une construction privée sous réserve que l'extension ne soit pas visible depuis l'espace public, à l'exception de constructions mentionnées spécifiquement dans les fiches détaillées (cf. annexe Inventaire du patrimoine bâti remarquable)

Dans ces deux cas :

- l'extension ne devra pas altérer l'originalité de la composition architecturale et de conserver les détails et parements originaux de la construction existante.
- les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, ...) devront faire référence à ou réinterpréter, la composition d'ensemble des façades existantes,
- la mise en œuvre de techniques et de matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine seront admis pour les extensions à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant,
- les extensions des clôtures et les éléments associés (portail, piliers, ...) devront s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt patrimonial, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Pour les édifices militaires, en cas d'extension ou de surélévation, la construction originelle devra être identifiable et mise en valeur. Les affouillements seront possibles s'ils sont

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

destinés à la mise en valeur ou à révéler des parties de fortification ou d'ouvrage dissimulées ou ensevelies, ainsi que les travaux de sécurisation de l'édifice.

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs (cf. carnet des recommandations),

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les toitures terrasses seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Elles pourront être végétalisées.

Les débords de toitures seront autorisés en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1.80 m maximum. Cette hauteur ne s'appliquera pas aux haies végétales.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

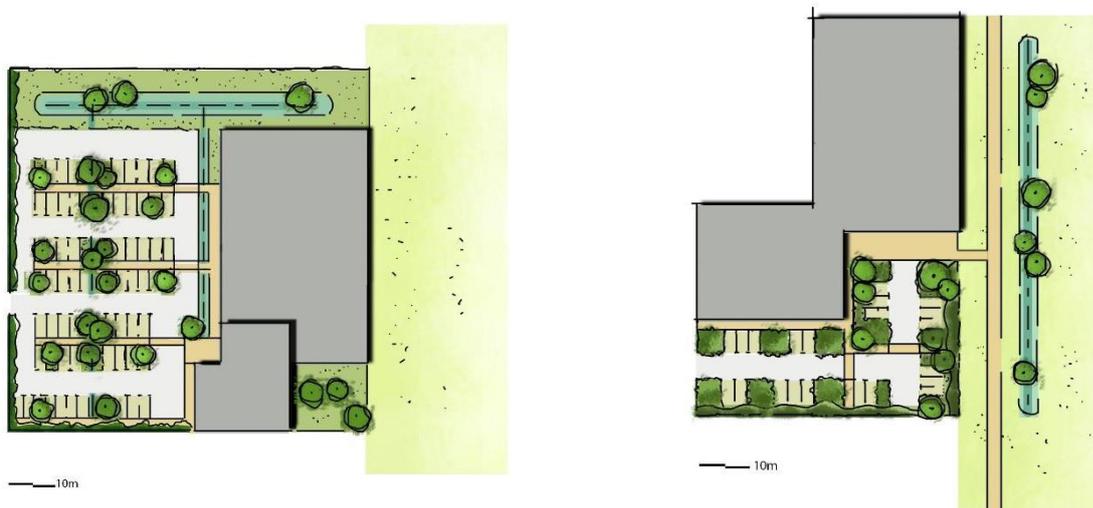
## ARTICLE Ue 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans les espaces boisés classés figurés règlement graphique du PLUi, tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales (cf. carnet des recommandations).

Les éléments de type bonbonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur (cf. carnet des recommandations).

Les aires de stationnements visiteurs seront aménagées de façon à minimiser leur présence visuelle. Le ou les revêtements de sol utilisés seront perméables.



*Insertion paysagère des aires de stationnement (croquis illustratifs)*

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes.

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### Règle générale

20% minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction nouvelle seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre et/ou de surface végétalisée (en toiture terrasse par exemple). Ces espaces de pleine terre pourront accueillir des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité et les ambiances paysagères aux abords des constructions (cf. carnet des recommandations).

Les extensions des bâtiments existants ne seront pas soumises à cette règle.

### Opération d'aménagement d'ensemble

30% minimum de l'opération d'aménagement d'ensemble, seront réservés à l'aménagement d'espaces perméable, à l'échelle du projet d'aménagement, dont 10% minimum d'espace de pleine-terre.

## **ARTICLE Ue 8 - STATIONNEMENT**

### **1. Stationnement des véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement mutualisé sera autorisé.

Le stationnement en souterrain, en socle ou en silos sera autorisé, sous réserve d'une insertion architecturale et paysagère dans l'environnement existant (cf. carnet des recommandations).

### **2. Stationnement des deux roues motorisées**

Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **3. Stationnement des vélos**

L'espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE Ue 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie :**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir. Le recours à des revêtements perméables pour le traitement des voies nouvelles et existantes sera autorisé.

### **ARTICLE Ue 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DÉCHETS MENAGERS**

#### **1. Eau :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

#### **2. Assainissement :**

Eaux usées :

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux des surfaces de stationnement des véhicules automobiles, dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, sera subordonné à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

**4. Déchets ménagers**

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les déchets seront aménagés sur le terrain d'assiette du projet. Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale dans un bâtiment ou dans le site (cf. carnet des recommandations).

**Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## CHAPITRE 6 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR Up

Le secteur Up, destiné à l'accueil des activités portuaires,

### **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

#### **ARTICLE Up 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - o en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - o en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

En vertu des dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants, et, R.121-1 et suivants, du Code de l'urbanisme, sont également interdites :

- Dans la bande littorale de 100 m, hors espaces urbanisés, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les nouvelles constructions ou installations en discontinuité des villages existants.

#### **ARTICLE Up 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISÉS**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

Sont autorisés :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les entrepôts destinés au stockage des biens ou à la logistique liés aux activités portuaires et nautiques,
- Les bureaux liés aux activités portuaires et nautiques,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les constructions à vocation industrielle liées aux activités portuaires et nautiques tel que les chantiers navals,
- Les constructions à vocation commerciale liées aux activités portuaires et nautiques tel que les concessionnaires de bateaux.
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine.
- La reconstruction à l'identique d'un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pourra être imposée.

### **ARTICLE Up 3 - MIXITÉ SOCIALE**

Sans objet.

### **ARTICLE Up 4 - MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Sans objet.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE Up 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

###### Règle générale

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.

##### *b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques*

###### Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer les bâtiments devront être édifiés pour tous ses niveaux, à l'alignement de la voie.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de bâtiments existants en retrait et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- lorsque le projet est en extension d'un bâtiment existant implanté lui-même en retrait de l'alignement et que cela présente un intérêt architectural. Dans ce cas, l'extension sera implantée à une distance minimale de 3 m de l'alignement ou avec un retrait égal à celui du bâtiment existant.
- pour les parcelles en drapeau ou d'une configuration particulière, afin de privilégier des orientations favorisant l'ensoleillement et/ou une meilleure prise en compte des normes énergétiques,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de distribution d'eau, de distribution d'énergie, de télécommunication, de collecte d'eau usées, d'ouvrages hydrauliques agricoles et d'infrastructures de transport...),
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons.

Les annexes et les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3m minimum. Un retrait pourra être imposé pour des motifs d'ordre architecture, d'unité d'aspect et d'intégration dans le site ou si cela s'avère nécessaire pour la préservation d'éléments identifiés au L151-19 du Code de l'urbanisme, à l'article 6 du présent règlement ou par le SPR.

Pour les parcelles en limite de plusieurs voies publiques ou privées et emprises publiques, le présent article s'impose sur la seule limite accueillant la façade d'accès au bâtiment principal ou sur une seule limite. Pour les autres limites les règles applicables seront celles concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Règle générale

Les bâtiments et les préaux devront s'implanter sur au moins une limite séparative, sous réserve de l'aménagement d'un mur coupe-feu et d'une isolation phonique adaptée.

En cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 3 m.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant implanté en retrait des limites séparatives, l'extension pourra être implantée, soit en limite, soit à une distance minimale de 3 m de la limite, soit avec un retrait égal à celui du bâtiment existant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

### **3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet

### **4. Emprise au sol**

Sans objet

### **5. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions et des bâtiments ne doit pas excéder 6 m maximum à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Des dispositions différentes de celles édictées précédemment, pourront être envisagées par nécessité technique ou pour assurer une insertion du bâtiment dans l'environnement.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le projet sera autorisé sans limite de hauteur maximale sous réserve d'une insertion du bâtiment dans le site, sans porter atteinte à la silhouette urbaine de la rue, de l'îlot, du quartier ou du bourg.

Le long des voies publiques, des voies privées, des emprises publiques et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2.00 m maximum. Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles et des secteurs à remontées de nappe phréatique, où la hauteur sera mesurée à partir du plancher bas de la construction.

Dans les secteurs de remontées de nappe phréatique, identifiés dans le règlement graphique du PLUi, la cote ou le niveau du plancher bas des constructions devra respecter les prescriptions édictées dans ces périmètres par le règlement graphique, sauf pour les constructions à usage de stationnement.

Hors secteur soumis à un risque de submersion et des secteurs à remontées de nappe phréatique, les rez-de-chaussée surélevés de plus 0,30 m au-dessus du terrain naturel et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur seront interdits.

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion : une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant et de la réalisation d'une transparence hydraulique.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### Piscines

Les margelles des piscines seront au niveau du terrain naturel.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE Up 6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Le projet pourra 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.

***Pour les menuiseries et les bardages, le projet pourra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.***

### **1. Traitement architectural et urbain des constructions**

#### **1.1 Constructions à vocation économique**

##### *a) Insertion urbaine des constructions*

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle et garantir une cohérence d'ensemble du projet l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante.

##### *b) Écriture architecturale des constructions*

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré.

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs (cf. carnet des recommandations),

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Seront interdits :

- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...) sur les constructions nouvelles,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations bioclimatiques.

Seront autorisés :

- Les débords de toitures en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

L'isolation par l'extérieur entraînant la surépaisseur ou la surélévation de la construction devra être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. Elle ne devra pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant.

#### c) Toitures

Les toitures seront à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. La pente de toiture des extensions pourra être identique à celle du bâtiment existant si cela présente un intérêt architectural ou paysager.

Les pentes du toit seront constituées d'un revêtement en harmonie avec les toitures voisines. A titre exceptionnel, en cas de restauration ou d'extension de bâtiments des matériaux d'aspect similaire à ceux existants ou d'origine pourront être employés.

Les toitures mono-pentes pourront être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les toitures terrasses seront interdites.

Les châssis de toit seront autorisés à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture pour participer à l'écriture architecturale du projet et assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

Afin de favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti, les éléments techniques extérieurs seront intégrées en toiture ou dans le volume de la construction (exemple : climatisation).

#### d) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

## 1.2 Équipements d'intérêt collectif et de service public

Les équipements d'intérêt collectif et de service public seront exemptés des règles ci-dessus (cf. ARTICLE 6).

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs (cf. carnet des recommandations),

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les toitures terrasses seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Elles pourront être végétalisées.

## 2. Dispositions relatives à la qualité architecturale du bâti d'intérêt local :

*Les dispositions ci-dessous viennent en complément du chapitre 1 du présent article.*

### 2.1 Murs de clôture d'intérêt patrimonial :

Le respect des caractéristiques architecturales des murs de clôture d'intérêt patrimonial garantira leur qualité architecturale.

La règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portillons, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.).

En cas de projet de restauration, de reconstruction d'un mur altéré ou d'extension du mur ou de clôture, la volumétrie originelle et la mise en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine seront respectés.

Les murs de clôtures en pierres sèches et les murs de grande hauteur des grandes demeures rurales ne seront pas rehaussés. Les murs bahuts ne seront pas remplacés par des murs pleins, les grilles en fer forgées seront restaurées.

Le doublement du mur de clôture par des plantations à l'intérieur de la parcelle est autorisé (cf. carnet des recommandations annexé au PLU i).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Ils pourront être modifiés pour créer un accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi) ...

Les couronnements traditionnels des murs en pierre sèche seront conservés (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi):

Les murs de grande hauteur des demeures rurales répondront aux conditions de restauration suivantes :

- Ils auront un sommet arrondi et maçonné, la tuile ne doit pas être utilisée (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).
- Les enduits seront réalisés au mortier chaux et sable de pays, l'application d'un badigeon de finition est autorisée. La bande de style « coaltar » est interdite sur ces murs enduits.

## **2.2 Puits :**

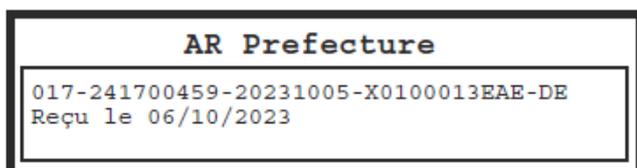
Le respect des caractéristiques architecturales des puits garantira leur qualité architecturale :

- Restitution de la forme originelle de l'ouvrage et restauration dans les règles de l'art
- Réutilisation des matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant,
- Conservation et/ou réutilisation de tous leurs éléments constitutifs en bon état de fonctionnement (poulie, couverture, margelle...),
- Soins apportés aux traitements de leurs abords et de l'espace public sur lequel ils se trouvent.

Pour les puits engagés dans les murs, l'ouverture d'accès placée en partie supérieure sera conservée.

Les puits communaux, en cas de restauration des façades attenantes, ne doivent pas être transformés.

A titre exceptionnel, s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement, les puits peuvent être déplacés à proximité de leur première implantation dans une situation qui permettra de conserver leur usage et/ou de leur assurer une mise en valeur dans le respect de son usage passé (l'élément doit rester accessible).



## **ARTICLE Up 7- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales (cf. carnet des recommandations).

Les éléments de type bonbonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur (cf. carnet des recommandations).

Les aires de stationnements visiteurs seront aménagées de façon à minimiser leur présence visuelle. Le ou les revêtements de sol utilisés seront perméables.

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes.

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé.

## **ARTICLE Up 8 - STATIONNEMENT**

### **1. Stationnement des véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **2. Stationnement des vélos**

Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée. Il sera assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE Up 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie :**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir. Le recours à des revêtements perméables pour le traitement des voies nouvelles et existantes sera autorisé.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE Up 10 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS**

### **1. Eau :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

### **2. Assainissement :**

#### Eaux usées :

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

### **4. Déchets ménagers**

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les déchets seront aménagés sur le terrain d'assiette du projet. Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale optimal dans un bâtiment ou dans le site (cf. carnet des recommandations).

### **5. Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## CHAPITRE 7 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ut

Le secteur Ut, destiné à l'accueil d'équipements touristiques. Il se compose des sous-secteurs suivants :

- Le sous-secteur Utc, destiné à l'accueil des activités de camping et de caravanning,
- Le sous-secteur Uth, destiné à l'accueil des complexes hôteliers et des villages vacances.

### **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

#### **ARTICLE Ut 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - o en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - o en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

En vertu des dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants, et, R.121-1 et suivants, du Code de l'urbanisme, sont également interdites :

- Dans la bande littorale de 100 m, hors espaces urbanisés, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les nouvelles constructions ou installations en discontinuité des villages existants.

#### **ARTICLE Ut 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISÉS**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

Sont autorisés :

Uniquement en Utc

- Les constructions à destination d'hébergement touristique limitées au camping-caravanning et aux habitations légères de loisirs,
- Les constructions à destination de bureaux liées à l'hébergement touristique,
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### Uniquement en Uth

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions à destination de bureaux liées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### Dans l'ensemble du secteur Ut

- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine.

### **ARTICLE U1 3 - MIXITÉ SOCIALE**

Sans objet.

### **ARTICLE U1 4 - MIXITE FONCTIONNELLE**

Sans objet.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE Ut 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

###### Règle générale

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.

##### *b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques*

###### Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer les bâtiments devront être édifiés pour tous leurs niveaux, à l'alignement de la voie.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de bâtiments existants en retrait et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- lorsque le projet est en extension d'un bâtiment existant implanté lui-même en retrait de l'alignement et que cela présente un intérêt architectural. Dans ce cas, l'extension sera implantée à une distance minimale de 3 m de l'alignement ou avec un retrait égal à celui du bâtiment existant.
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- pour les parcelles en drapeau ou d'une configuration particulière, afin de privilégier des orientations favorisant l'ensoleillement et/ou une meilleure prise en compte des normes énergétiques,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de distribution d'eau, de distribution d'énergie, de télécommunication, de collecte d'eau usées, d'ouvrages hydrauliques agricoles et d'infrastructures de transport...) ,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons.

Les terrasses surélevées de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel et les piscines seront implantées à une distance de 3 m minimum de l'alignement. Cette distance sera mesurée depuis le bord du bassin dans le cas d'une piscine.

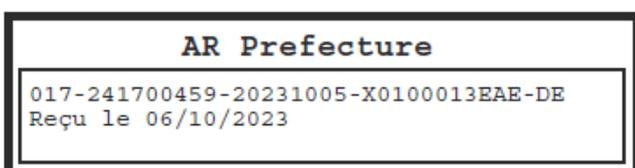
Les annexes et les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3m minimum. Un retrait pourra être imposé pour des motifs d'ordre architecture, d'unité d'aspect et d'intégration dans le site ou si cela s'avère nécessaire pour la préservation d'éléments identifiés au L151-19 du Code de l'urbanisme, à l'article 6 du présent règlement ou par le SPR.

Pour les parcelles en limite de plusieurs voies publiques ou privées et emprises publiques, le présent article s'impose sur la seule limite accueillant la façade d'accès au bâtiment principal ou sur une seule limite. Pour les autres limites les règles applicables seront celles concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Règle générale

Les bâtiments et les préaux devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives. Des retraits partiels pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.



En cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 3 m.

### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant implanté en retrait des limites séparatives, l'extension pourra être implantée, soit en limite, soit à une distance minimale de 3 m de la limite, soit avec un retrait égal à celui du bâtiment existant,
- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

Les terrasses surélevées de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel et les piscines seront implantées à une distance minimale de 3 m de la limite séparative. Cette distance sera mesurée depuis le bord du bassin dans le cas d'une piscine.

### **3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet

### **4. Emprise au sol**

Sans objet.

### **5. Hauteur des constructions**

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles et des secteurs à remontées de nappe phréatique où la hauteur sera mesurée à partir du plancher bas de la construction.

Dans les secteurs de remontées de nappe phréatique, identifiés dans le règlement graphique du PLUi, la cote ou le niveau du plancher bas des constructions devra respecter les prescriptions édictées dans ces périmètres par le règlement graphique, sauf pour les constructions à usage de stationnement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Hors secteur soumis à un risque de submersion et les secteurs à remontées de nappes, les rez-de-chaussée surélevés de plus 0,30 m au-dessus du terrain naturel et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur seront interdits.

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion : une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum par rapport au terrain naturel sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant et de la réalisation d'une transparence hydraulique.

a. Hébergement hôtelier et touristique

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m maximum à l'égout du toit ou de l'acrotère, y compris les ouvrages techniques, le cas échéant.

Des dispositions différentes pourront être imposées :

- par nécessité technique,
- pour assurer une insertion du bâtiment dans l'environnement et respecter la silhouette urbaine de l'îlot, du quartier ou du bourg.

b. Équipements d'intérêt collectif et de services publics,

Le projet sera autorisé sans limite de hauteur maximale sous réserve d'une insertion du bâtiment dans le site, sans porter atteinte à la silhouette urbaine de la rue, de l'îlot, du quartier ou du bourg.

c. Clôtures

Le long des voies publiques, des voies privées, des emprises publiques et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2.00 m maximum. Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

Des hauteurs différentes seront autorisées ou imposées:

- lorsque la clôture nouvelle jouxte un portail ou un mur 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.
- en zone de submersion. Dans ce cas, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2.30 m.

d. Piscines

- Les margelles des piscines seront au niveau du terrain naturel.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## ARTICLE Ut 6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Règle générale

Le projet pourra 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.

***Pour les menuiseries et les bardages, le projet devra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLU.***

### 1. Traitement architectural et urbain des constructions

#### **1.1 Constructions d'hébergement hôtelier et touristique**

##### *a. Insertion urbaine des constructions*

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle et garantir une cohérence d'ensemble du projet :

- l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante,
- le projet d'aménagement devra s'inscrire parfaitement dans l'environnement urbain existant.

##### *b. Écriture architecturale des constructions*

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré.

Seront interdits, dans le cas d'une réhabilitation ou d'une construction neuve :

- Toute forme de complexité architecturale, sauf pour des motifs d'insertion dans le site,
- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...), visibles depuis l'espace public,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les imitations de matériaux à l'exception des installations bioclimatiques.
- Les loggias,

Seront autorisés :

- Les débords de toitures en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse. Les enduits seront de tonalité blanche (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Le traitement en pierre calcaire naturelle des façades des bâtiments sera autorisé dès lors qu'il participe à une bonne intégration architecturale et à un projet global cohérent. Ce traitement pourra être imposé sur les façades adossées ou prenant appui sur un mur en pierre existant.

Les couleurs et les matériaux des extensions seront réalisés en harmonie avec la construction existante.

Les tonalités des menuiseries seront choisies en fonction de celles des édifices voisins,

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les portes et portails seront à panneaux ou à lames verticales jointives. Les impostes vitrées seront autorisées. Pourront également être installés :

- Les portes vitrées en partie haute,
- Les portails ajourés en partie haute.

Les portes vitrées et les portails ajourés, en partie haute, visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter le cahier des recommandations architecturales et paysagères.

Les portails ajourés pourront être occultés par des volets de la même couleur. Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être entièrement ajourés.

Les bardages seront autorisés sur les façades. Ils devront soit être laissés naturels, soit être peints selon les teintes présentées dans la palette « bardages » du carnet des recommandations annexé au PLUi.

Les pergolas et pergolas bioclimatiques seront autorisées uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis l'espace public et des voies privées. Elles devront présenter un aspect mat selon les teintes présentées dans la palette « bardage » du carnet de recommandations annexé au PLUi.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

c. Toitures

Les toitures seront à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. Les toitures terrasses seront interdites.

Les toitures mono-pentes seront autorisées. Si elles sont visibles du domaine public, elles seront limitées aux volumes en rez-de-chaussée.

La toiture des extensions pourra présenter la même pente que celle de la construction sur laquelle elle s'appuie, si cela présente un intérêt architectural ou paysager.

Les constructions donnant sur voie privilégieront un faîtage parallèle à l'axe de la voie.

Les pentes du toit seront constituées d'un revêtement en harmonie avec les toitures voisines.

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

Les jardins d'hiver seront autorisés uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis l'espace public. Les façades des jardins d'hivers et leur toit (si celui-ci possède des parties vitrées) seront constitués de menuiseries de type ancien atelier, avec des montants fins, peints de couleur foncée ou claire, sans effets brillants. Les éléments vitrés seront de proportion étroite et verticale. Les parties vitrées du toit seront transparentes.

Les pergolas et pergolas bioclimatiques seront non visibles des voies publiques et privées et des emprises publiques. Elles devront présenter un aspect mat selon les teintes présentées dans la palette "bardage" du carnet de recommandations annexé au PLUi

Les verrières en toiture seront autorisées à condition :

- qu'elles soient encastrées dans la toiture,
- qu'elles soient non visibles de l'espace public,
- qu'elles soient de petites dimensions (4m<sup>2</sup> maximum),
- et qu'elles soient limitées à une seule ouverture par unité foncière.

Les lucarnes seront interdites.

Les souches de cheminée seront de la même finition que les murs.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

d. Eléments techniques

Pour favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti :

- l'installation d'éoliennes prenant appui sur la construction sera interdite,
- les éléments extérieurs de climatisation seront interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et sur les toitures.

Les éléments techniques rapportés en saillie sur une façade ou sur une clôture sont interdits. Ils seront dissimulés dans la structure du bâtiment ou bien dans la composition de la façade ou de la clôture.

e. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront construites en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le but de respecter les orientations de l'OAP thématique « Paysage : intégration des lisières urbaines ».

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

- Soit par un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi),
- Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi). Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt, il est possible de réaliser une clôture par un grillage simple non-doublé d'une haie végétale.
- Soit par un mur de pierre calcaire,
- Soit par un mur maçonné enduit.

Les clôtures construites en pierre ou en maçonnerie doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'île de Ré, sans bandeau. Les têtes de murs en maçonnerie seront arrondies (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi). Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

La restauration des murs de clôture récents respectera une bonne intégration architecturale et paysagère.

Pour les murs de clôtures existants d'intérêt patrimonial : voir article 3 (Dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local).

Dans les secteurs soumis au risque de submersion, les clôtures devront assurer un bon écoulement des eaux. Elles devront tenir compte de la topographie du site (fil d'eau).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## 1.2 Équipements d'intérêt collectif et de service public

Les équipements d'intérêt collectif et de service public seront exemptés des règles ci-dessus (cf. ARTICLE 6).

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les toitures terrasses seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Elles pourront être végétalisées.

## 2. Dispositions relatives à la qualité architecturale du bâti d'intérêt local :

*Les dispositions ci-dessous viennent en complément du chapitre 1 du présent article.*

### 2.1 Murs de clôture d'intérêt patrimonial :

Le respect des caractéristiques architecturales des murs de clôture d'intérêt patrimonial garantira leur qualité architecturale.

La règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portillons, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.).

En cas de projet de restauration, de reconstruction d'un mur altéré ou d'extension du mur ou de clôture, la volumétrie originelle et la mise en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine seront respectés.

Les murs de clôtures en pierres sèches et les murs de grande hauteur des grandes demeures rurales ne seront pas rehaussés. Les murs bahuts ne seront pas remplacés par des murs pleins, les grilles en fer forgées seront restaurées.

Le doublement du mur de clôture par des plantations à l'intérieur de la parcelle est autorisé (cf. carnet des recommandations annexé au PLUj).

Ils pourront être modifiés pour créer un accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration (cf. carnet des recommandations annexé au PLUj) ...

Les couronnements traditionnels des murs en pierre sèche seront conservés (cf. carnet des recommandations annexé au PLUj):

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les murs de grande hauteur des demeures rurales répondront aux conditions de restauration suivantes :

- Ils auront un sommet arrondi et maçonné, la tuile ne doit pas être utilisée (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).
- Les enduits seront réalisés au mortier chaux et sable de pays, l'application d'un badigeon de finition est autorisée. La bande de style « coaltar » est interdite sur ces murs enduits.

## 2.2 Puits :

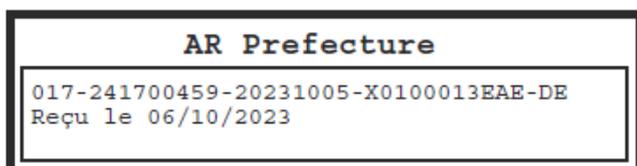
Le respect des caractéristiques architecturales des puits garantira leur qualité architecturale :

- Restitution de la forme originelle de l'ouvrage et restauration dans les règles de l'art
- Réutilisation des matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant,
- Conservation et/ou réutilisation de tous leurs éléments constitutifs en bon état de fonctionnement (poulie, couverture, margelle...),
- Soin apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public sur lequel ils se trouvent.

Pour les puits engagés dans les murs, l'ouverture d'accès placée en partie supérieure sera conservée.

Les puits communaux, en cas de restauration des façades attenantes, ne doivent pas être transformés.

A titre exceptionnel, s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement, les puits peuvent être déplacés à proximité de leur première implantation dans une situation qui permettra de conserver leur usage et/ou de leur assurer une mise en valeur dans le respect de son usage passé (l'élément doit rester accessible).



## **ARTICLE U1 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés figurés au règlement graphique du PLUi, tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

### Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 et R151.43 et repérés par le règlement graphique

#### **Arbre / Alignement d'arbres / Haie / Boisements d'intérêt**

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal ou constituant des éléments paysagers identifiés qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes (port et taille à maturité...).

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé

#### **Clos et jardins d'intérêt**

Le caractère non bâti des jardins et des clos identifiés devra être préservé. Aucun bâtiment ne pourra être édifié à l'intérieur des périmètres identifiés dans le règlement graphique.

### Traitement des abords des constructions

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

Les surfaces libres de toute construction seront plantées et convenablement entretenues avec un minimum d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. Les projets situés dans les secteurs soumis à l'aléa "incendie de forêt" sont exemptés de cette disposition.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur.

Les aires de stationnements visiteurs seront aménagées de façon à minimiser leur présence visuelle. Le ou les revêtements de sol utilisés seront perméables (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

### Espaces de pleine terre

50% minimum de la superficie du terrain d'assiette, seront réservés à l'aménagement d'espaces perméables, à l'échelle du projet d'aménagement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE U1 8 - STATIONNEMENT**

### **1. Stationnement des véhicules**

Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée. Il sera assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations.

Il est notamment exigé :

- pour les hébergements hôteliers et touristiques : 1 place pour 1 hébergement

Le stationnement mutualisé sera autorisé.

### **2. Stationnement des vélos**

Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos selon les modalités suivantes :

- Pour les hébergements hôteliers et touristiques : 2 places pour 1 hébergement,

Cet espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE U† 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie :**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir. Le recours à des revêtements perméables pour le traitement des voies nouvelles et existantes sera autorisé.

En cas de division parcellaire, la mutualisation des voies existantes et à créer sera recherchée.

### **ARTICLE U† 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS**

#### **1. Eau :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **2. Assainissement :**

### Eaux usées :

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

## **3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

## **4. Déchets ménagers**

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les dispositifs de déchets ménagers seront aménagés sur l'assiette du projet pour :

- Les commerces et les activités de service, à l'exception des commerces de détail,
- Les bureaux,
- Les opérations d'habitat dès lors qu'elles comportent au moins 2 logements,
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale optimal dans un bâtiment ou dans le site (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

## **5. Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## CHAPITRE 8 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UX

Le secteur Ux, destiné à l'accueil des activités secondaires et tertiaires.

### **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

#### **ARTICLE Ux 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - o en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - o en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.
- Les piscines.

En vertu des dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants, et, R.121-1 et suivants, du Code de l'urbanisme, sont également interdites :

- Dans la bande littorale de 100 m, hors espaces urbanisés, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les nouvelles constructions ou installations en discontinuité des villages et des agglomérations existants.

#### **ARTICLE Ux 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISÉS**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

Sont autorisés :

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service, à l'exception de la restauration, de l'hébergement hôtelier et touristiques et des complexes cinématographiques,
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à l'exception des salles d'art et de spectacles,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les constructions à vocation industrielle ou de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine.

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

### **ARTICLE Ux 3- MIXITÉ SOCIALE**

Sans objet.

### **ARTICLE Ux 4 - MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Sans objet.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE Ux 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

###### Règle générale

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.

##### *b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques*

###### Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer les bâtiments devront être édifiés pour tous leurs niveaux, à l'alignement de la voie.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de bâtiments existants en retrait et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet est en extension d'un bâtiment existant implanté lui-même en retrait de l'alignement et que cela présente un intérêt architectural. Dans ce cas, l'extension sera implantée à une distance minimale de 3 m de l'alignement, ou avec un retrait égal à celui du bâtiment existant.
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- pour les parcelles en drapeau ou d'une configuration particulière, afin de privilégier des orientations favorisant l'ensoleillement et/ou une meilleure prise en compte des normes énergétiques,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de distribution d'eau, de distribution d'énergie, de télécommunication, de collecte d'eau usées, d'ouvrages hydrauliques agricoles et d'infrastructures de transport...) ,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons.

Les annexes et les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum. Un retrait pourra être imposé pour des motifs d'ordre architecture, d'unité d'aspect et d'intégration dans le site ou si cela s'avère nécessaire pour la préservation d'éléments identifiés au L151-19 du Code de l'urbanisme, à l'article 6 du présent règlement ou par le SPR.

Pour les parcelles en limite de plusieurs voies publiques ou privées et emprises publiques, le présent article s'impose sur la seule limite accueillant la façade d'accès au bâtiment principal ou sur une seule limite. Pour les autres limites les règles applicables seront celles concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Règle générale

Les bâtiments et les préaux devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives, sous réserve de l'aménagement d'un mur coupe-feu et d'une isolation phonique adaptée.

En cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 3 m.

### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant implanté en retrait des limites séparatives, l'extension pourra être implantée, soit en limite, soit à une distance minimale de 3 m de la limite, soit avec un retrait égal à celui du bâtiment existant,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

## **3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet

## **4. Emprise au sol**

Sans objet

## **5. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions et des bâtiments ne doit pas excéder 6 m maximum à l'égout du toit ou de l'acrotère.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Des dispositions différentes de celles édictées précédemment, pourront être envisagées par nécessité technique ou pour assurer une insertion du bâtiment dans l'environnement.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le projet sera autorisé sans limite de hauteur maximale sous réserve d'une insertion du bâtiment dans le site, sans porter atteinte à la silhouette urbaine de la rue, de l'ilot, du quartier ou du bourg.

Le long des voies publiques, des voies privées, des emprises publiques et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2.00 m maximum. Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles et des secteurs à remontées de nappe phréatique où la hauteur sera mesurée à partir du plancher bas de la construction.

Dans les secteurs de remontées de nappe phréatique, identifiés dans le règlement graphique du PLUj, la cote ou le niveau du plancher bas des constructions devra respecter les prescriptions édictées dans ces périmètres par le règlement graphique, sauf pour les constructions à usage de stationnement.

Hors secteur soumis à un risque de submersion et les secteurs à remontées de nappe phréatique, les rez-de-chaussée surélevés de plus 0,30 m au-dessus du terrain naturel et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur seront interdits.

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion :

- Pour les volumes de bâtiments en 1<sup>er</sup> rang, une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum par rapport au terrain naturel sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant. Les emmarchements ou les rampes d'accès nécessaires pour accéder aux différents niveaux devront être non-visibles du domaine public.
- pour les autres volumes de bâtiments ou dans le cadre d'une OAP, une surélévation du rez-de-chaussée supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel, pourra être admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant et de la réalisation d'une transparence hydraulique. Les emmarchements ou les rampes d'accès nécessaires pour accéder aux différents niveaux devront être non-visibles du domaine public.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE Ux 6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Règle générale**

Le projet pourra 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.

***Pour les menuiseries et les bardages, le projet pourra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.***

### **1. Traitement architectural et urbain des constructions**

#### **1.1 Constructions à vocation économique**

Dans le cas d'un commerce s'étendant sur plusieurs immeubles, les limites des constructions seront respectées et lisibles en façade (pas de devanture continue).

##### **a. Insertion urbaine des constructions**

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle et garantir une cohérence d'ensemble du projet l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante.

##### **b. Écriture architecturale des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré.

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs (cf. carnet des recommandations),

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Seront interdits :

- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...) sur les constructions nouvelles,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations bioclimatiques.

Seront autorisés :

- Les débords de toitures en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

L'isolation par l'extérieur entraînant la surépaisseur ou la surélévation de la construction devra être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. Elle ne devra pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant.

#### c. Toitures

Les toitures seront à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. La pente de toiture des extensions pourra être identique à celle du bâtiment existant, si cela présente un intérêt architectural ou paysager.

Les toitures terrasses ou mono-pentes pourront être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Les toitures pourront être végétalisées.

Les châssis de toit seront autorisés à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture pour participer à l'écriture architecturale du projet et assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

Afin de favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti, les éléments techniques extérieurs seront intégrées en toiture ou dans le volume de la construction (exemple : climatisation).

#### d. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations), sauf dans les secteur soumis à l'aléa incendie de forêt.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage. Elles pourront être doublées d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations), sauf dans les secteur soumis à l'aléa incendie de forêt.

A l'alignement et en limite séparative, les clôtures maçonnées seront autorisées dans les secteurs soumis au risque incendie de forêt ou en extension d'une clôture maçonnée existante.

Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

## **1.2 Équipements d'intérêt collectif et de service public**

Les équipements d'intérêt collectif et de service public seront exemptés des règles ci-dessus (cf. ARTICLE 6).

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs (cf. carnet des recommandations),

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les toitures terrasses seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Elles pourront être végétalisées.

## **2. Traitement architectural et urbain du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

*Nota : Les règles suivantes sont des règles communes à l'ensemble des éléments identifiés. Ces règles sont complétées par des règles spécifiques à chaque élément identifié (voir fiches détaillées en annexe du règlement dans l'Inventaire du patrimoine bâti remarquable)*

Règle générale :

Préserver et le cas échéant mettre en valeur :

- les constructions principales identifiées,
- les éléments de décors et de détails remarquables qui accompagnent le ou les construction(s) identifiée(s),
- les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, ...) historiquement associés à la propriété (caractéristiques architecturales similaires) ou qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

### Restauration et réhabilitation

En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, le projet devra :

- respecter volumétrie de la construction, les pentes et formes de toitures identiques aux toitures d'origine. Les modifications de la volumétrie originelle déjà réalisées pourront être conservées si elles contribuent au caractère patrimonial de l'ensemble architectural ;
- respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions : dimensionnement des baies, dessin des encadrements de baies, composition et dessin des menuiseries respectant le type architectural et l'époque de construction. Dans le cadre de l'adaptation nécessaire de l'édifice aux normes d'accessibilité, des dispositions différentes aux dispositions d'origine pourront être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale de l'édifice.
- respecter les matériaux identiques à ceux d'origine, et leur mise en œuvre (façades, menuiseries, ensemble des versants de toitures)
- dissimuler au maximum les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture, dans un souci d'harmonisation de l'ensemble architectural.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'un projet global de restauration ou de réhabilitation, la modification de sa volumétrie et son architecture (composition, décors) pourra être acceptée :

- si elle correspond à un état antérieur connu et argumenté ;
- si elle est nécessaire à son fonctionnement, sous réserve de ne pas remettre en cause sa cohérence, son type et sa qualité architecturale et sous réserve de contribuer à la préservation de son caractère patrimonial.

### Extensions

Un projet d'extension pourra être autorisé :

- sur un équipement public
- sur une construction privée sous réserve que l'extension ne soit pas visible depuis l'espace public, à l'exception de constructions mentionnées spécifiquement dans les fiches détaillées (cf annexe Inventaire du patrimoine bâti remarquable)

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Dans ces deux cas :

- l'extension ne devra pas altérer l'originalité de la composition architecturale et de conserver les détails et parements originaux de la construction existante.
- les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, ...) devront faire référence à ou réinterpréter, la composition d'ensemble des façades existantes,
- la mise en œuvre de techniques et de matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine seront admis pour les extensions à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant,
- les extensions des clôtures et les éléments associés (portail, piliers, ...) devront s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt patrimonial, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Pour les édifices militaires, en cas d'extension ou de surélévation, la construction originelle devra être identifiable et mise en valeur. Les affouillements seront possibles s'ils sont destinés à la mise en valeur ou à révéler des parties de fortification ou d'ouvrage dissimulés ou ensevelies, ainsi que les travaux de sécurisation de l'édifice.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE Ux 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés figurés au règlement graphique du PLUi, tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

### Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 et R151.43 et repérés par le règlement graphique

#### **Arbre / Alignement d'arbres / Haie / Boisements d'intérêt**

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal ou constituant des éléments paysagers identifiés qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes (port et taille à maturité...).

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé

#### **Clos et jardins d'intérêt**

Le caractère non bâti des jardins et des clos identifiés devra être préservé.

### Traitement des abords des constructions

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

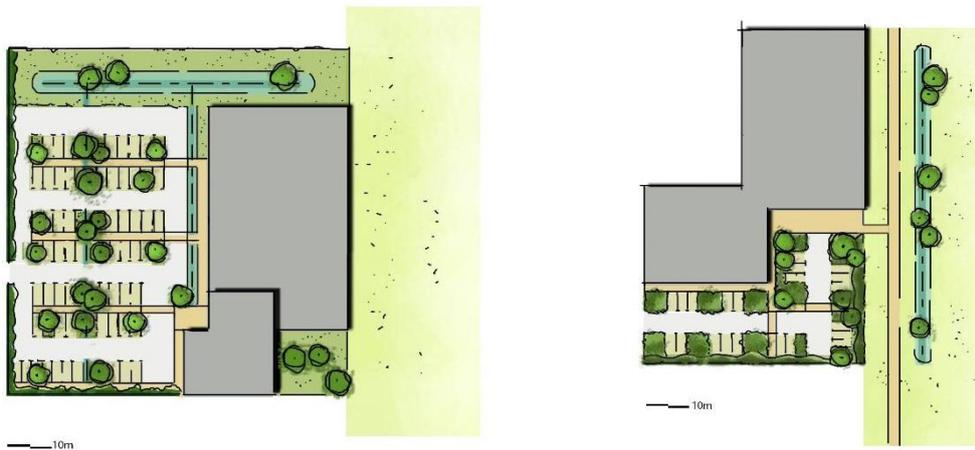
Les surfaces libres de toute construction seront plantées et convenablement entretenues avec un minimum d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. Les projets situés dans les secteurs soumis à l'aléa "incendie de forêt" sont exemptés de cette disposition.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur.

Les aires de stationnements visiteurs seront aménagées de façon à minimiser leur présence visuelle. Le ou les revêtements de sol utilisés seront perméables (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023



*Insertion paysagère des aires de stationnement (croquis illustratifs)*

### Espaces de pleine terre

#### **Règle générale**

20% minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre et/ou de surface végétalisée (en toiture terrasse par exemple). Ces espaces de pleine terre pourront accueillir des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité et les ambiances paysagères aux abords des constructions (cf. carnet des recommandations).

### Espaces perméables

#### **Opération de 4 logements ou plus**

30% minimum de l'opération, seront réservés à l'aménagement d'espaces perméable, à l'échelle du projet d'aménagement, dont 10% minimum d'espace de pleine-terre. Dans ce cas, les opérations individuelles ne seront pas soumises aux dispositions du sous-chapitre précédent « espaces de pleine terre ».

#### **Equipements publics**

20% minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre pourront accueillir des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité et les ambiances paysagères aux abords des constructions.

Les extensions des bâtiments existants ne seront pas soumises à cette règle.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## ARTICLE Ux 8 - STATIONNEMENT

### 1. Stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est notamment exigé :

- pour les bureaux, les commerces, les activités de service : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher - Sont exclues pour ce calcul les surfaces ne générant pas de besoin en stationnement tels que les espaces de stockage ou encore les cuisines.
- pour les entrepôts, les activités artisanales et industrielles : le nombre de places de stationnement sera assuré devra répondre aux besoins des activités (personnel, visiteurs, livreurs, ...).
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics : le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement mutualisé sera autorisé.

Le stationnement en souterrain, en socle ou en silos sera autorisé, sous réserve d'une insertion architecturale et paysagère dans l'environnement existant (cf. carnet des recommandations).

### 2. Stationnement des deux roues motorisées

Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des deux roues motorisées selon les modalités suivantes :

- pour les commerces : 1 places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour les bureaux et services : 1 places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les entrepôts, les activités artisanales et industrielles : le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des activités (personnel, visiteurs, livreurs,...).
- pour les équipements publics et d'intérêt collectif et de services publics, il sera exigé la création de 2 places par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### **3. Stationnement des vélos**

Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos selon les modalités suivantes :

- pour les commerces : 2 places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour les bureaux et services : 2 places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les activités artisanales et industrielles : le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des activités (personnel, visiteurs, livreurs,...).
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif et de services publics, il sera exigé la création de 3 places par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cet espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE Ux 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie :**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir. Le recours à des revêtements perméables pour le traitement des voies nouvelles et existantes sera autorisé.

En cas de division parcellaire, la mutualisation des voies existantes et à créer sera recherchée.

### **ARTICLE Ux 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS**

#### **1. Eau :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **2. Assainissement :**

### Eaux usées :

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le rejet des eaux résiduelles industrielles dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées sera subordonné à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux des surfaces de stationnement des véhicules automobiles, dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, sera subordonné à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## **3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

## **4. Déchets ménagers**

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les déchets seront aménagés sur le terrain d'assiette du projet. Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale optimal dans un bâtiment ou dans le site (cf. carnet des recommandations).

## **5. Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser, dénommée AU, correspond aux parties du territoire, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. La zone AU se décompose en 2 secteurs et 6 sous-secteurs :

- Les **secteurs 1AU** correspondent aux parties du territoire immédiatement constructibles ou sous conditions de réalisation des équipements nécessaires. Ils comprennent les secteurs suivants :
  - Le **sous-secteur 1AUh**, à dominante d'habitat,
  - Le **sous-secteur 1AUe**, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
  - Le **sous-secteur 1AUx**, à vocation d'activités économiques,Ils sont couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle avec laquelle le projet doit être compatible.
- Les **secteurs 2AU** correspondent aux parties du territoire où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision ou à la modification du PLUi.  
Plus précisément, ils comprennent :
  - Le **sous-secteur 2AUh** à vocation d'habitat, où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision ou à la modification du PLUi,
  - Le **sous-secteur 2AUhrn** à vocation d'habitat, où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision ou à la modification du PLUi et préalablement à la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN),
  - Le **sous-secteur 2AUxrn** à vocation d'activités économiques, où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision ou à la modification du PLUi et préalablement à la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

### **Important :**

*Le projet devra parallèlement se conformer aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), annexés au PLUi, le cas échéant.*

*Le projet pourra s'appuyer sur les conseils du carnet des recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.*

*Ces documents sont consultables en mairie et en Communauté de Communes ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes.*

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## CHAPITRE 1 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

Le secteur 1AUh, correspond aux parties du territoire, destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour de l'habitat.

### **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

#### **ARTICLE 1AUh 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - o en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - o en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

En vertu des dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants, et, R.121-1 et suivants, du Code de l'urbanisme, sont également interdites :

- Dans la bande littorale de 100 m, hors espaces urbanisés, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les nouvelles constructions ou installations en discontinuité des villages existants.

#### **ARTICLE 1AUh 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISÉS**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

Sont autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine.

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

Les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle seront aménagés dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, sauf dispositions particulières fixées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **ARTICLE 1AUh 3 - MIXITÉ SOCIALE**

Sauf indication spécifique inscrite dans les OAP, toute opération à destination d'habitation créant au moins 4 logements, devra comporter au moins 50% de logements sociaux (le nombre de logements sera arrondi à l'entier inférieur). Cette disposition s'applique aux extensions des constructions existantes ainsi qu'aux changements de destination au profit de l'habitat. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination « hébergement ».

L'urbanisation de la zone, dans le cadre de plusieurs opérations menées conjointement ou de façon successive, et aboutissant à un aménagement d'ensemble, devra répartir la construction des logements sociaux sur l'ensemble des éventuelles tranches de l'opération.

### **ARTICLE 1AUh 4 - MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Sans objet

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE 1AUh 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

##### Règle générale

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales.

##### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques

Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer les bâtiments devront être édifiés pour tous leurs niveaux, à l'alignement de la voie.

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de distribution d'eau, de distribution d'énergie, de télécommunication, de collecte d'eau usées, d'ouvrages hydrauliques agricoles et d'infrastructures de transport...),
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons.

Les annexes et les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum

Les terrasses surélevées de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel et les piscines seront implantées à une distance de 3 m minimum de l'alignement. Cette distance sera mesurée depuis le bord du bassin dans le cas d'une piscine.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Règle générale

Les bâtiments et les préaux devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives. Des retraits partiels pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

En cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 3 m.

### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant implanté en retrait des limites séparatives, l'extension pourra être implantée, soit en limite, soit à une distance minimale de 3 m de la limite, soit avec un retrait égal à celui du bâtiment existant,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour garantir un bon ensoleillement des logements (confort d'usage et les économies d'énergie),
- Pour les annexes, les terrasses surélevées de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel et les piscines,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

## **3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

#### 4. Emprise au sol

Sauf indication spécifique inscrite dans les OAP, l'emprise au sol d'une annexe sera au maximum de 30 m<sup>2</sup>.

Le nombre d'annexe ne devra pas excéder 1 unité au maximum sur une même unité foncière. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles du sous-chapitre " emprise au sol".

#### 5. Hauteur des constructions

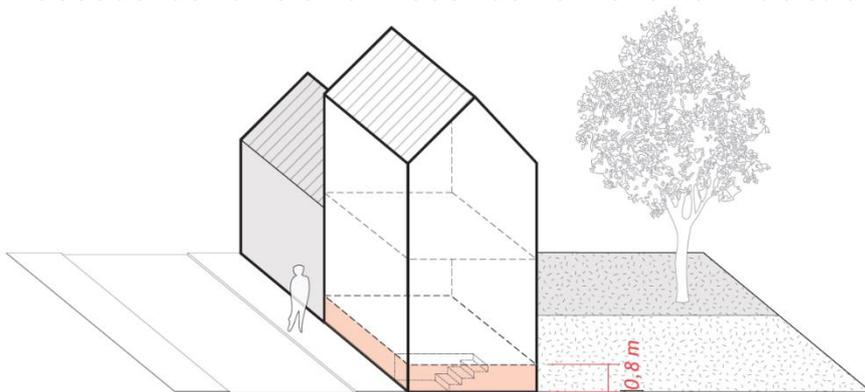
La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles et des secteurs à remontées de nappe phréatique où la hauteur sera mesurée à partir du plancher bas de la construction.

Dans les secteurs de remontées de nappe phréatique, identifiés dans le règlement graphique du PLUi, la cote ou le niveau du plancher bas des constructions devra respecter les prescriptions édictées dans ces périmètres par le règlement graphique, sauf pour les constructions à usage de stationnement.

Hors secteur soumis à un risque de submersion et à remontées de nappe phréatique, les rez-de-chaussée surélevés de plus 0,30 m au-dessus du terrain naturel et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur seront interdits.

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion :

- Pour les volumes de bâtiments en 1<sup>er</sup> rang, une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum par rapport au terrain naturel sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant. Les emmarchements nécessaires pour accéder aux différents niveaux devront être non-visibles du domaine public.



*Surélévations autorisées en secteur soumis au risque de submersion pour les constructions neuves en limite de voie (croquis illustratif)*

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- pour les autres volumes de bâtiments ou dans le cadre d'une OAP, une surélévation du rez-de-chaussée supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel, pourra être admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager existant et de la réalisation d'une transparence hydraulique. Les emmarchements nécessaires pour accéder aux différents niveaux devront être non-visibles du domaine public.

Illustration avec pilotis (exemple 1)

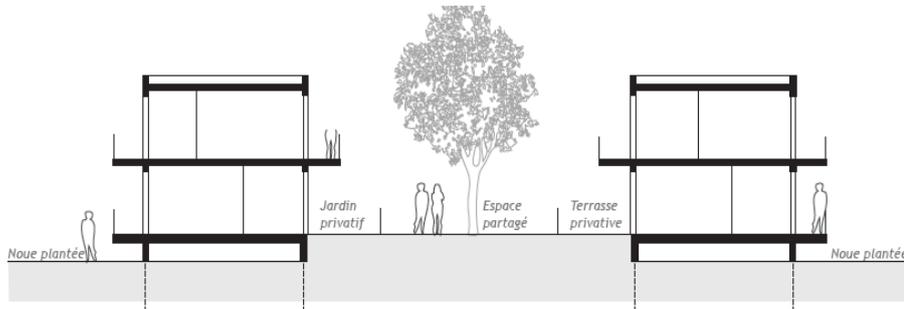
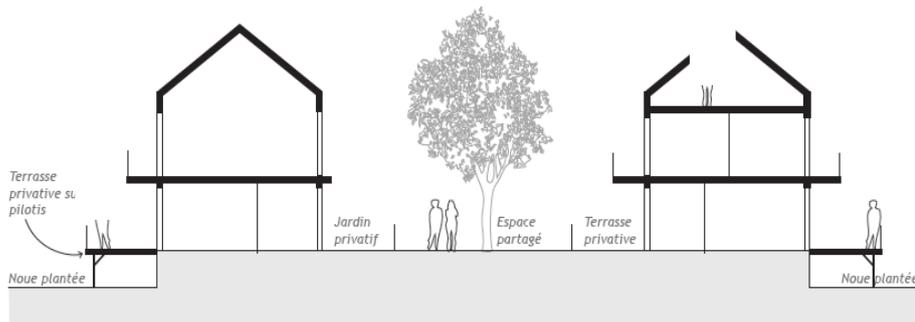


Illustration sur remblai + vide sanitaire (exemple 2)



Surélévations autorisées en secteur soumis au risque de submersion (croquis illustratifs de logements sur vide sanitaire ou pilotis).

#### a. Habitat

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m maximum à l'extérieur du toit ou de l'acrotère, y compris les ouvrages techniques, le cas échéant.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les nouvelles constructions pour assurer une insertion du bâtiment dans l'environnement et pour respecter la silhouette urbaine de l'îlot, du quartier ou du bourg.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

b. Équipements d'intérêt collectif et de services publics,

Le projet sera autorisé sans limite de hauteur maximale sous réserve d'une insertion du bâtiment dans le site, sans porter atteinte à la silhouette urbaine de la rue, de l'îlot, du quartier ou du bourg.

c. Annexes

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 3.5 m maximum à l'égout du toit ou de l'acrotère.

d. Clôtures

Le long des voies publiques, des voies privées, des emprises publiques et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2.00 m maximum. Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

Des hauteurs différentes seront autorisées ou imposées:

- lorsque la clôture nouvelle jouxte un portail ou un mur 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.
- en zone de submersion. Dans ce cas, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2.30 m.

e. Piscines

- Les margelles des piscines seront au niveau du terrain naturel.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## ARTICLE 1AUh 6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### **Règle générale**

Le projet pourra 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.

***Pour les menuiseries et les bardages, le projet devra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.***

### **1. Traitement architectural et urbain des constructions**

#### **1.1 Constructions à vocation d'habitat**

##### **a. Insertion urbaine des constructions**

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle et garantir une cohérence d'ensemble du projet :

- l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante,
- le projet d'aménagement devra s'inscrire parfaitement dans l'environnement urbain existant.

##### **b. Gabarit des constructions**

###### **Modalités d'application**

***L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de la règle du gabarit est celle des volumes de bâtiment situés en 1<sup>er</sup> rang, déduction faite des garages.***

*Sur un terrain encadré par plusieurs voies, la règle s'appliquera sur la voie présentant :*

- *Soit un front bâti de constructions à étage*
- *Soit sur le linéaire le plus important*

### **Règle générale :**

Les étages en 1<sup>er</sup> rang seront d'un seul tenant et respecteront la condition ci-après.

Dans le cas d'un bâtiment nouveau, les étages seront autorisés sous condition d'occuper au moins les 2/3 de l'emprise au sol

### **Règles alternatives**

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- En zone de submersion afin de respecter les règles plus contraignantes du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN),
- Si le bâtiment projeté présente un linéaire visible depuis les voies publiques et privées et les emprises publiques, supérieur à 15 m. Dans ce cas, le volume de l'étage devra avoir une emprise d'au moins 50 m<sup>2</sup>,

c. Écriture architecturale des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré.

Seront interdits, dans le cas d'une réhabilitation ou d'une construction neuve :

- Toute forme de complexité architecturale, sauf pour des motifs d'insertion dans le site,
- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...), visibles depuis l'espace public,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Les imitations de matériaux à l'exception des installations bioclimatiques.
- Les toitures tropéziennes ou trouées de toitures,
- Les loggias,
- Les vérandas.

Seront autorisés :

- Les débords de toitures en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Les jardins d'hiver, les pergolas et les pergolas bioclimatiques seront autorisés uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis l'espace public et des voies privées.

Les façades des jardins d'hiver et leur toit (si celui-ci possède des parties vitrées) seront constitués de menuiseries de type ancien atelier, avec des montants fins, peints de couleur foncée ou claire, sans effets brillants. Les éléments vitrés seront de proportion étroite et verticale. Les parties vitrées du toit seront transparentes.

Les pergolas et pergolas bioclimatiques devront présenter un aspect mat selon les teintes présentées dans la palette "bardage" du carnet de recommandations annexé au PLUi

Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse. Les enduits seront de tonalité blanche (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Le traitement en pierre calcaire naturelle des façades sera autorisé dès lors qu'il participe à une bonne intégration architecturale et à un projet global cohérent. Ce traitement pourra être imposé sur les façades adossées ou prenant appui sur un mur en pierre existant.

Les couleurs et les matériaux des extensions seront réalisés en harmonie avec la construction existante.

Les tonalités des menuiseries seront choisies en fonction de celles des édifices voisins, afin d'éviter une uniformisation des teintes de la rue.

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les portes et portails seront à panneaux ou à lames verticales jointives, Les impostes vitrées seront autorisées au-dessus des portes.

Pourront également être installés :

- Les portes vitrées en partie haute,
- Les portails ajourés en partie haute.

Les portes vitrées et les portails ajourés, en partie haute, visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter le cahier des recommandations architecturales et paysagères.

Les portails ajourés pourront être occultés par des volets de la même couleur. Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être entièrement ajourés.

Les bardages seront autorisés sur les façades. Ils devront soit être laissés naturels, soit être peints selon les teintes présentées dans la palette « bardages » du carnet des recommandations annexé au PLUi.

L'isolation par l'extérieur entraînant la surépaisseur ou la surélévation de la construction devra être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. Elle ne devra pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant.

#### d. Toitures

Les toitures seront être à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. Les toitures terrasses seront interdites.

Les toitures mono-pentes seront autorisées. Si elles sont visibles du domaine public, elles seront limitées aux volumes en rez-de-chaussée.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

La pente de toiture des extensions pourra être identique à celle du bâtiment existant, si cela présente un intérêt architectural ou paysager.

Les croupes seront autorisées pour les bâtiments édifiés sur au moins deux niveaux et sur au moins deux rues ou dans le cadre d'une OAP le justifiant.

Les constructions donnant sur voie privilégieront un faîtage parallèle à l'axe de la voie.

Les pentes du toit seront constituées d'un revêtement en harmonie avec les toitures voisines.

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

Les châssis en toiture seront autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la toiture pour participer à l'écriture architecturale du projet et assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

Les lucarnes nouvelles seront interdites sur les constructions nouvelles et les constructions existantes sans lucarnes.

Les souches de cheminée seront de la même finition que les murs.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

e. Eléments techniques

Pour favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti :

- l'installation d'éoliennes prenant appui sur la construction sera interdite,
- les éléments extérieurs de climatisation seront interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et sur les toitures.

Les éléments techniques rapportés en saillie sur une façade ou sur une clôture sont interdits. Ils seront dissimulés dans la structure du bâtiment ou bien dans la composition de la façade ou de la clôture.

f. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront construites en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le but de respecter les orientations de l'OAP thématique « Paysage : intégration des lisières urbaines ».

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures végétales seront autorisées en extension d'une clôture végétale existante.

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

- Soit par un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi). Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt, il est possible de réaliser une clôture par un grillage simple non-doublé d'une haie végétale.
- Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi,
- Soit par un mur de pierre calcaire,
- Soit par un mur maçonné enduit.

Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion, les clôtures devront assurer un bon écoulement des eaux. Elles devront tenir compte de la topographie du site (fil d'eau).

## **1.2 Équipements d'intérêt collectif et de service public**

Les équipements d'intérêt collectif et de service public seront exemptés des règles ci-dessus (cf. ARTICLE 6).

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les toitures terrasses seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Elles pourront être végétalisées.

## **2. Traitement architectural et urbain du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

*Nota : Les règles suivantes sont des règles communes à l'ensemble des éléments identifiés. Ces règles sont complétées par des règles spécifiques à chaque élément*

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

identifié (voir fiches détaillées en annexe du règlement dans l'Inventaire du patrimoine bâti remarquable)

## 2.1 Murs de clôture d'intérêt patrimonial :

Le respect des caractéristiques architecturales des murs de clôture d'intérêt patrimonial garantira leur qualité architecturale.

La règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portillons, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.).

En cas de projet de restauration, de reconstruction d'un mur altéré ou d'extension du mur ou de clôture, la volumétrie originelle et la mise en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine seront respectés.

Les murs de clôtures en pierres sèches et les murs de grande hauteur des grandes demeures rurales ne seront pas rehaussés. Les murs bahuts ne seront pas remplacés par des murs pleins, les grilles en fer forgées seront restaurées.

Le doublement du mur de clôture par des plantations à l'intérieur de la parcelle est autorisé (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Ils pourront être modifiés pour créer un accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi) ...

Les couronnements traditionnels des murs en pierre sèche seront conservés (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Les murs de grande hauteur des demeures rurales répondront aux conditions de restauration suivantes :

- Ils auront un sommet arrondi et maçonné, la tuile ne doit pas être utilisée (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).
- Les enduits seront réalisés au mortier chaux et sable de pays, l'application d'un badigeon de finition est autorisée. La bande de style « coaltar » est interdite sur ces murs enduits.

## 2.2 Puits :

Le respect des caractéristiques architecturales des puits garantira leur qualité architecturale :

- Restitution de la forme originelle de l'ouvrage et restauration dans les règles de l'art
- Réutilisation des matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Conservation et/ou réutilisation de tous leurs éléments constitutifs en bon état de fonctionnement (poulie, couverture, margelle...),
- Soins apportés aux traitements de leurs abords et de l'espace public sur lequel ils se trouvent.

Pour les puits engagés dans les murs, l'ouverture d'accès placée en partie supérieure sera conservée.

Les puits communaux, en cas de restauration des façades attenantes, ne doivent pas être transformés.

A titre exceptionnel, s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement, les puits peuvent être déplacés à proximité de leur première implantation dans une situation qui permettra de conserver leur usage et/ou de leur assurer une mise en valeur dans le respect de son usage passé (l'élément doit rester accessible).

## **ARTICLE 1AUh 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés figurés au règlement graphique du PLUi, tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

### Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 et R151.43 et repérés par le règlement graphique

#### **Arbre / Alignement d'arbres / Haie / Boisements d'intérêt**

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal ou constituant des éléments paysagers identifiés qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes (port et taille à maturité...).

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé

#### **Clos et jardins d'intérêt**

Le caractère non bâti des jardins et des clos identifiés devra être préservé. Aucun bâtiment ne pourra être édifié à l'intérieur des périmètres identifiés dans le règlement graphique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### Traitement des abords des constructions

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

Les surfaces libres de toute construction seront plantées et convenablement entretenues avec un minimum d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. Les projets situés dans les secteurs soumis à l'aléa "incendie de forêt" sont exemptés de cette disposition.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur.

Les aires de stationnements visiteurs seront aménagées de façon à minimiser leur présence visuelle. Le ou les revêtements de sol utilisés seront perméables (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

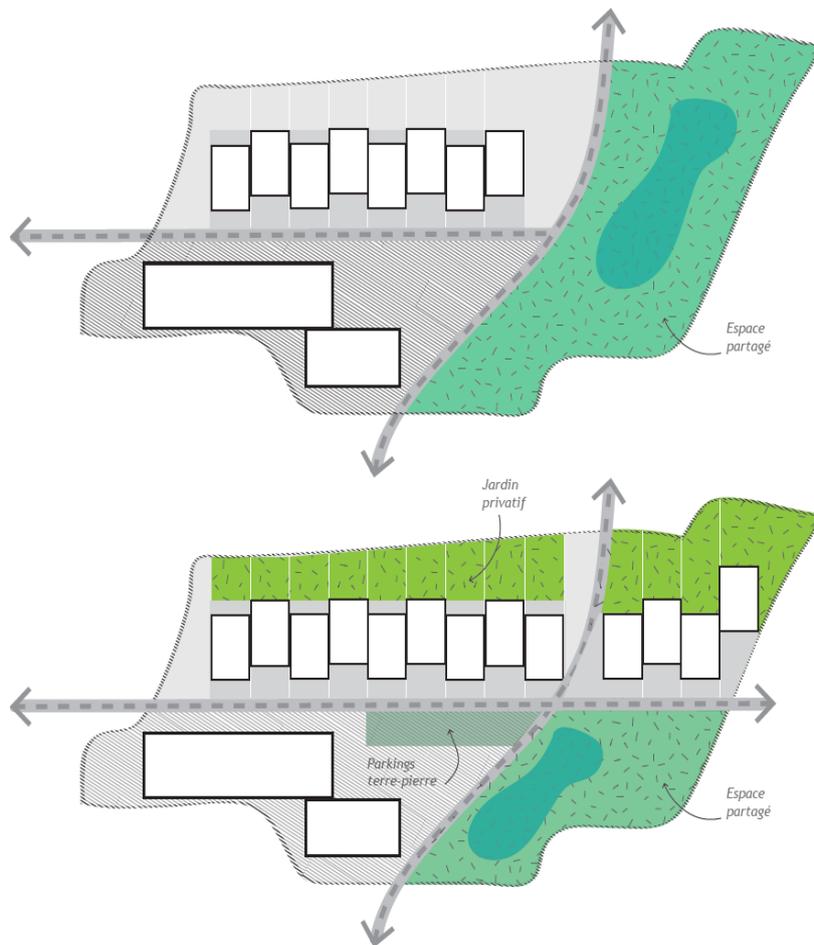
### Espaces de pleine terre

#### **Opération de 4 logements ou plus**

30% minimum de l'opération, seront réservés à l'aménagement d'espaces perméables, à l'échelle du projet d'aménagement, dont 10% minimum d'espace de pleine-terre. Dans ce cas, les opérations individuelles ne seront pas soumises aux dispositions du sous-chapitre précédent « espaces de pleine terre ».

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023



Espaces perméables (en vert) dans le cas d'une opération (croquis illustratif)

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## ARTICLE 1AUh 8 - STATIONNEMENT

### 1. Stationnement des véhicules

Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée. Il sera assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations.

Il est notamment exigé :

- pour les habitations :
  - o 1 place de stationnement par logement si la surface de plancher est inférieure à 60 m<sup>2</sup>,
  - o 2 places de stationnement par logement si la surface de plancher est supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>,

Les chais, dans le cas d'une réhabilitation, ne seront pas soumis à cette règle.

- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics : sans objet.

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.

Le stationnement mutualisé sera autorisé.

### 2. Stationnement des vélos

Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos selon les modalités suivantes :

- Pour les opérations de 4 logements ou plus : 2 places par logement aménagées de façon privative à chaque logement ou bien au sein d'espace(s) mutualisé(s) pour l'opération,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif et de services publics, 3 emplacements par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas de création d'espace(s) mutualisé(s) pour le stationnement des vélos, cet espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), le justifiant.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 1AUh 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie :**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir. Le recours à des revêtements perméables pour le traitement des voies nouvelles et existantes sera autorisé.

En cas de division parcellaire, la mutualisation des voies existantes et à créer sera recherchée.

### **ARTICLE 1AUh 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS**

#### **1. Eau :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

#### **2. Assainissement :**

*Eaux usées :*

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

**4. Déchets ménagers**

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les dispositifs de déchets ménagers seront aménagés sur l'assiette du projet pour :

- Les commerces et les activités de service, à l'exception des commerces de détail,
- Les bureaux,
- Les opérations d'habitat dès lors qu'elles comportent au moins 2 logements,
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale dans un bâtiment ou dans le site (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

**5. Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## CHAPITRE 2 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Le secteur 1AUe, correspond aux parties du territoire destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

#### **ARTICLE 1AUe 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.

En vertu des dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants, et, R.121-1 et suivants, du Code de l'urbanisme, sont également interdites :

- Dans la bande littorale de 100 m, hors espaces urbanisés, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les nouvelles constructions ou installations en discontinuité des villages existants.

#### **ARTICLE 1AUe 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISÉS**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation pourra être réalisée avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

Sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

submersion marine.

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

### **ARTICLE 1AUe 3 - MIXITÉ SOCIALE**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AUe 4 - MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Sans objet.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE 1AUe 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

###### Règle générale

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.
- Par nécessité technique le justifiant.

##### *b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques*

###### Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer tout bâtiment devra être édifié pour tous ses niveaux, à l'alignement ou à minimum 3 mètres de la voie.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de bâtiments existants en retrait et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- lorsque le projet est en extension d'un bâtiment existant implanté lui-même en retrait de l'alignement et que cela présente un intérêt architectural. Dans ce cas, l'extension sera implantée à une distance minimale de 3 m de l'alignement ou avec un retrait égal à celui du bâtiment existant.
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- Par nécessité technique le justifiant,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de distribution d'eau, de distribution d'énergie, de télécommunication, de collecte d'eau usées, d'ouvrages hydrauliques agricoles et d'infrastructures de transport...),
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons.

Les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3m minimum. Un retrait pourra être imposé pour des motifs d'ordre architecture, d'unité d'aspect et d'intégration dans le site ou si cela s'avère nécessaire pour la préservation d'éléments identifiés au L151-19 du Code de l'urbanisme, à l'article 6 du présent règlement ou par le SPR.

Pour les parcelles en limite de plusieurs voies publiques ou privées et emprises publiques, le présent article s'impose sur la seule limite accueillant la façade d'accès au bâtiment principal ou sur une seule limite. Pour les autres limites les règles applicables seront celles concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

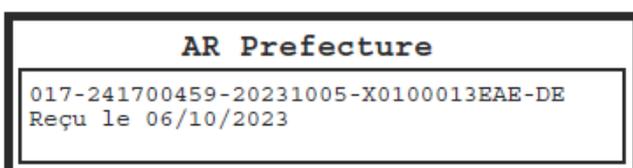
### Règle générale

Les bâtiments et les préaux devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives, sous réserve de l'aménagement d'un mur coupe-feu et d'une isolation phonique adaptée.

En cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 3 m.

### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :



- Dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant implanté en retrait des limites séparatives, l'extension pourra être implantée, soit en limite, soit à une distance minimale de 3 m de la limite, soit avec un retrait égal à celui du bâtiment existant,
- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant,
- Par nécessité technique le justifiant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement
- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

### **3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet

### **4. Emprise au sol**

Sans objet

### **5. Hauteur des constructions**

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles où la hauteur sera mesurée à partir du plancher de la construction.

Le projet sera autorisé sans limite de hauteur maximale sous réserve d'une insertion du bâtiment dans le site, sans porter atteinte à la silhouette urbaine de la rue, de l'îlot, du quartier ou du bourg.

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 seront interdits.

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion : une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum par rapport au terrain naturel sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysagé existant et de la réalisation d'une transparence hydraulique.

Piscines : Les margelles des piscines seront au niveau du terrain naturel.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE 1AUe 6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

***Pour les menuiseries et les bardages, le projet pourra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.***

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs (cf. carnet des recommandations),

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les toitures terrasses seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Elles pourront être végétalisées.

Les débords de toitures seront autorisés en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1.80 m maximum. Cette hauteur ne s'appliquera pas aux haies végétales.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE 1AUe 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés figurés au règlement graphique du PLUi, tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

### Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 et R151.43 et repérés par le règlement graphique

#### **Arbre / Alignement d'arbres / Haie / Boisements d'intérêt**

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal ou constituant des éléments paysagers identifiés qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes (port et taille à maturité...).

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé

#### **Clos et jardins d'intérêt**

Le caractère non bâti des jardins et des clos identifiés devra être préservé. Aucun bâtiment ne pourra être édifié à l'intérieur des périmètres identifiés dans le règlement graphique.

### Traitement des abords des constructions

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

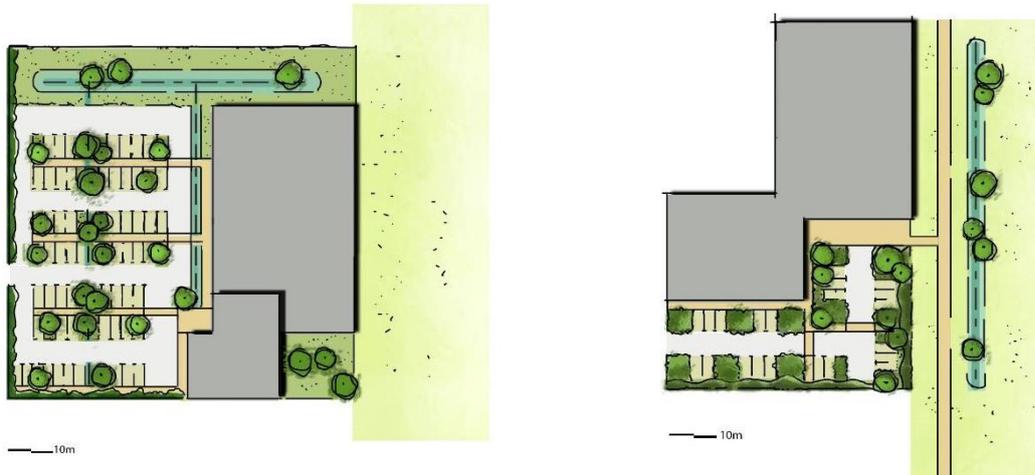
Les surfaces libres de toute construction seront plantées et convenablement entretenues avec un minimum d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. Les projets situés dans les secteurs soumis à l'aléa "incendie de forêt" sont exemptés de cette disposition.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur.

Les aires de stationnements visiteurs seront aménagées de façon à minimiser leur présence visuelle. Le ou les revêtements de sol utilisés seront perméables (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023



*Insertion paysagère des aires de stationnement (croquis illustratifs)*

### Espaces perméables

30% minimum de l'opération, seront réservés à l'aménagement d'espaces perméable, à l'échelle du projet d'aménagement, dont 10% minimum d'espace de pleine-terre.

## **ARTICLE 1AUe 8 - STATIONNEMENT**

### **1. Stationnement des véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement mutualisé sera autorisé.

Le stationnement en souterrain, en socle ou en silos sera autorisé, sous réserve d'une insertion architecturale et paysagère dans l'environnement existant (cf. carnet des recommandations).

### **2. Stationnement des deux roues motorisées**

Il sera exigé la création de 2 places par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3. Stationnement des vélos**

Il sera exigé la création de 5 places par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cet espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 1AUe 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

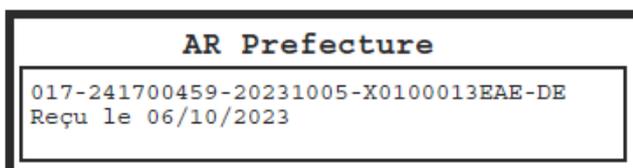
Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie :**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir. Le recours à des revêtements perméables, pour le traitement des voies nouvelles et existantes sera autorisé.



## **ARTICLE 1AUe 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DECHETS MENAGERS**

### **1. Eau :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

### **2. Assainissement :**

#### Eaux usées :

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux des surfaces de stationnement des véhicules automobiles, dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, sera subordonné à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

### **4. Déchets ménagers**

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les déchets seront aménagés sur le terrain d'assiette du projet. Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale dans un bâtiment ou dans le site (cf. carnet des recommandations).

### **5. Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### CHAPITRE 3 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUx

Le secteur 1AUx, correspond aux parties du territoire, destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour des activités secondaires et tertiaires.

#### **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

##### **ARTICLE 1AUx 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.

En vertu des dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants, et, R.121-1 et suivants, du Code de l'urbanisme, sont également interdites :

- Dans la bande littorale de 100 m, hors espaces urbanisés, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les nouvelles constructions ou installations en discontinuité des villages et des agglomérations existants.

##### **ARTICLE 1AUx 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISÉS**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

Sont autorisés :

- Les constructions à vocation industrielle ou de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à l'exception des salles d'art et de spectacles,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine.

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

### **ARTICLE 1AUx 3 - MIXITÉ SOCIALE**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AUx 4 - MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Sans objet.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE 1AUX 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

###### Règle générale

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.

##### *b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques*

###### Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer les bâtiments devront être édifiés pour tous leurs niveaux, à l'alignement de la voie.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de bâtiments existants en retrait et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- lorsque le projet est en extension d'un bâtiment existant implanté lui-même en retrait de l'alignement et que cela présente un intérêt architectural. Dans ce cas, l'extension sera implantée à une distance minimale de 3 m de l'alignement ou avec un retrait égal à celui du bâtiment existant.
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de distribution d'eau, de distribution d'énergie, de télécommunication, de collecte d'eau usées, d'ouvrages hydrauliques agricoles et d'infrastructures de transport...),
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons.

Les annexes et les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Règle générale

Les bâtiments et les préaux devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives, sous réserve de l'aménagement d'un mur coupe-feu et d'une isolation phonique adaptée.

En cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 3 m.

### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant implanté en retrait des limites séparatives, l'extension pourra être implantée, soit en limite, soit à une distance minimale de 3 m de la limite, soit avec un retrait égal à celui du bâtiment existant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

### **3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet

### **4. Emprise au sol**

Sans objet

### **5. Hauteur des constructions**

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles où la hauteur sera mesurée à partir du plancher de la construction.

La hauteur des constructions et des bâtiments ne doit pas excéder 6 m maximum à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Des dispositions différentes de celles édictées précédemment, pourront être envisagées par nécessité technique ou pour assurer une insertion du bâtiment dans l'environnement.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le projet sera autorisé sans limite de hauteur maximale sous réserve d'une insertion du bâtiment dans le site, sans porter atteinte à la silhouette urbaine de la rue, de l'îlot, du quartier ou du bourg.

Le long des voies publiques, des voies privées, des emprises publiques et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2.00 m maximum. Cette hauteur ne s'appliquera pas aux haies végétales.

Les rez-de-chaussée surélevés de plus 0,30 m au-dessus du terrain naturel et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur seront interdits. Dans les secteurs soumis à un risque de submersion, une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum, par rapport au terrain naturel sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysagé existant et de la réalisation d'une transparence hydraulique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## ARTICLE 1AUX 6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

***Pour les menuiseries et les bardages, le projet pourra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.***

### 1. Traitement architectural et urbain des constructions

#### 1.1 Constructions à vocation économique

Dans le cas d'un commerce s'étendant sur plusieurs immeubles, les limites des constructions seront respectées et lisibles en façade (pas de devanture continue).

##### a. Insertion urbaine des constructions

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle et garantir une cohérence d'ensemble du projet l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante.

##### b. Écriture architecturale des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré.

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs (cf. carnet des recommandations),

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Seront interdits :

- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...) sur les constructions nouvelles,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

bioclimatiques.

Seront autorisés :

- Les débords de toitures en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

L'isolation par l'extérieur entraînant la sur-épaisseur ou la surélévation de la construction devra être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. Elle ne devra pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant.

#### c. Toitures

Les toitures seront à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. La pente de toiture des extensions pourra être identique à celle du bâtiment existant, si cela présente un intérêt architectural ou paysager.

Les toitures terrasses ou mono-pentes pourront être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Les toitures pourront être végétalisées.

Les châssis de toit seront autorisés à condition d'être encastrés dans l'épaisseur de la toiture pour participer à l'écriture architecturale du projet et assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

Afin de favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti, les éléments techniques extérieurs seront intégrées en toiture ou dans le volume de la construction (exemple : climatisation).

#### d. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations), sauf dans les secteur soumis à l'aléa incendie de forêt.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage. Elles pourront être doublées d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations), sauf dans les secteur soumis à l'aléa incendie de forêt.

A l'alignement et en limite séparative, les clôtures maçonnées seront autorisées dans les secteurs soumis au risque incendie de forêt.

Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées dans le cadre d'une OAP, le justifiant.

## 1.2 Équipements d'intérêt collectif et de service public

Les équipements d'intérêt collectif et de service public seront exemptés des règles ci-dessus (cf. ARTICLE 6).

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs (cf. carnet des recommandations),

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

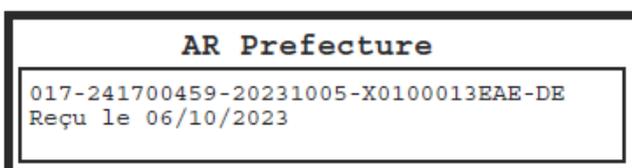
Les toitures terrasses seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Elles pourront être végétalisées.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1.80 m maximum. Cette hauteur ne s'appliquera pas aux haies végétales.



## **ARTICLE 1AUX 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés figurés au règlement graphique du PLUi, tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

### Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 et R151.43 et repérés par le règlement graphique

#### **Arbre / Alignement d'arbres / Haie / Boisements d'intérêt**

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal ou constituant des éléments paysagers identifiés qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes (port et taille à maturité...).

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé

#### **Clos et jardins d'intérêt**

Le caractère non bâti des jardins et des clos identifiés devra être préservé. Aucun bâtiment ne pourra être édifié à l'intérieur des périmètres identifiés dans le règlement graphique.

### Traitement des abords des constructions

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

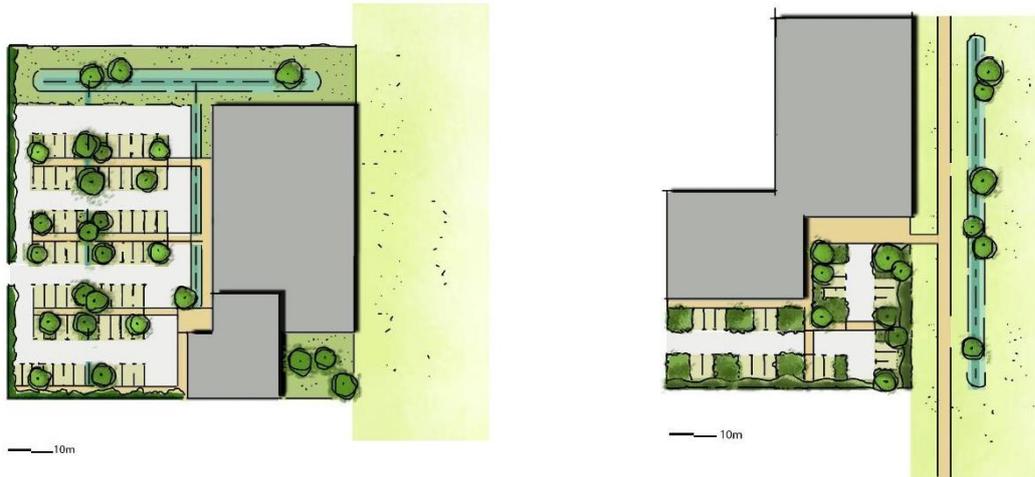
Les surfaces libres de toute construction seront plantées et convenablement entretenues avec un minimum d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. Les projets situés dans les secteurs soumis à l'aléa "incendie de forêt" sont exemptés de cette disposition.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur.

Les aires de stationnements visiteurs seront aménagées de façon à minimiser leur présence visuelle. Le ou les revêtements de sol utilisés seront perméables (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023



*Insertion paysagère des aires de stationnement (croquis)*

### Espaces perméables

30% minimum de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces perméables, à l'échelle du projet d'aménagement, dont 10% minimum d'espace de pleine-terre.

## **ARTICLE 1AUX 8 - STATIONNEMENT**

### **1. Stationnement des véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est notamment exigé :

- pour les bureaux, les commerces, les activités de service : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Sont exclues pour ce calcul les surfaces ne générant pas de besoin en stationnement tels que les espaces de stockage ou encore les cuisines.
- pour les entrepôts, les activités artisanales et industrielles : le nombre de places de stationnement sera assuré devra répondre aux besoins des activités (personnel, visiteurs, livreurs, ...).
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics : le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement mutualisé sera autorisé.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Le stationnement en souterrain, en socle ou en silos sera autorisé, sous réserve d'une insertion architecturale et paysagère dans l'environnement existant (cf. carnet des recommandations).

## **2. Stationnement des deux roues motorisées**

Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des deux roues motorisées selon les modalités suivantes :

- pour les commerces : 1 places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour les bureaux et services : 1 places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les entrepôts, les activités artisanales et industrielles : le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des activités (personnel, visiteurs, livreurs,...).
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif et de services publics, il sera exigé la création de 2 places par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **3. Stationnement des vélos**

Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos selon les modalités suivantes :

- pour les commerces : 2 places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour les bureaux et services : 2 places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les activités artisanales et industrielles : le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des activités (personnel, visiteurs, livreurs,...).
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif et de services publics, il sera exigé la création de 3 places par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cet espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 1AUX 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code civil.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie :**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir. Le recours à des revêtements perméables pour le traitement des voies nouvelles et existantes sera autorisé.

En cas de division parcellaire, la mutualisation des voies existantes et à créer sera recherchée.

### **ARTICLE 1AUX 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DECHETS MENAGERES**

#### **1. Eau :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

#### **2. Assainissement :**

Eaux usées :

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le rejet des eaux résiduelles industrielles dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées sera subordonné à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux des surfaces de stationnement des véhicules automobiles, dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, sera subordonné à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

### **4. Déchets ménagers**

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les déchets seront aménagés sur le terrain d'assiette du projet. Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale optimal dans un bâtiment ou dans le site (cf. carnet des recommandations).

### **5. Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## CHAPITRE 4 - RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU correspond aux parties du territoire où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision ou à la modification du PLUi.

Il comprend :

- Le **sous-secteur 2AUh** à vocation d'habitat, où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision ou à la modification du PLUi,
- Le **sous-secteur 2AUhm** à vocation d'habitat, où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision ou à la modification du PLUi et préalablement à la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN),
- Le **sous-secteur 2AUxm** à vocation d'activités économiques, où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision ou à la modification du PLUi et préalablement à la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

### **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

#### **ARTICLE 2AU 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - o en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - o en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

En vertu des dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants, et, R.121-1 et suivants, du Code de l'urbanisme, sont également interdites :

- Dans la bande littorale de 100 m, hors espaces urbanisés, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les nouvelles constructions ou installations en discontinuité des villages et des agglomérations existants.

#### **ARTICLE 2AU 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISÉS**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Sont autorisés :

- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine.

### **ARTICLE 2AU 3 - MIXITÉ SOCIALE**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 4 - MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Sans objet

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE 2AU 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

###### Règle générale

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.

##### *b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques*

###### Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer tout bâtiment devra être édifié pour tous ses niveaux, à l'alignement de la voie.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne des ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de distribution d'eau, de distribution d'énergie, de télécommunication, de collecte d'eau usées, d'ouvrages hydrauliques agricoles et d'infrastructures de transport...).

#### **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

###### Règle générale

Les bâtiments devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

**3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet

**4. Emprise au sol**

Sans objet

**5. Hauteur des constructions**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 8 - STATIONNEMENT**

Sans objet

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 2AU 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS**

#### **1. Eau :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

#### **2. Assainissement :**

##### Eaux usées :

Toutes occupations et utilisations du sol autorisées devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié.

En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### **3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

#### **4. Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Les dispositifs d'accueil de réseaux de communication électronique entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, seront réalisés en souterrain.

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole, dénommée A, correspond aux parties du territoire, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A, destiné à l'accueil des constructions ou des installations nécessaires aux activités agricoles,
- Le secteur Aor, destiné à l'accueil des constructions ou des installations nécessaires aux activités aquacoles et conchylicoles, en espaces remarquables,
- Le secteur Ap, correspondant aux terres agricoles protégées, hors espaces remarquables,
- Le secteur Ar, correspondant aux terres agricoles, en espaces remarquables.

### **Important :**

*Le projet devra parallèlement se conformer aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), annexés au PLUi, le cas échéant.*

*Le projet pourra s'appuyer sur les conseils du carnet des recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.*

*Ces documents sont consultables en mairie et en Communauté de Communes ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes.*

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

**SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS****ARTICLE A 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti remarquables identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation y compris pour les exploitants agricoles.
- Tout changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination autre qu'agricole.

En vertu des dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants, et, R.121-1 et suivants, du Code de l'urbanisme, sont également interdites :

- Dans la bande littorale de 100 m, hors espaces urbanisés, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Dans les coupures d'urbanisation au titre de la loi « Littoral », toutes les constructions constituant une urbanisation,
- Les nouvelles constructions ou installations en discontinuité des villages existants, à l'exception des constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières et qui ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages, après accord du préfet et consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et/ou de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**ARTICLE A 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISÉS**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

Sont autorisés :

1. Dans le secteur A :

- Sous réserve de respecter les dispositions de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou les installations nécessaires aux activités agricoles, y compris les activités de transformation, de conditionnement, de dégustation et de vente directe à condition que les produits proviennent exclusivement de l'exploitation,
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage (serres, tunnels),
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole,
- La réfection des constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

2. Dans le secteur Ap :

- Sous réserve de respecter les dispositions de l'article L121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage (tunnels), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les bassins d'irrigation agricole,
- La réfection des bâtiments existants,
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la

submersion marine,

- La reconstruction à l'identique d'un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pourra être imposée,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.
- Dans le secteur Ar :
- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces remarquables,
- Les aménagements légers visés à l'article L121-24 du Code de l'urbanisme.
- La réfection des bâtiments existants,
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- La reconstruction à l'identique d'un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pourra être imposée.

### 3. Dans le secteur Aor :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation aquacole et conchylicole,
- La réfection des bâtiments existants,
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité aquacole et conchylicole.
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE  
PLU1 - PIECE 3.1 - REGLEMENT ECRIT  
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 – OCTOBRE 2023

exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique.

**ARTICLE A 3- MIXITÉ SOCIALE**

Sans objet

**ARTICLE A 4 - MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Sans objet

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE A 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

###### Règle générale

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

##### *b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques*

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5 m de l'alignement des autres voies publiques et privées et des emprises publiques.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de constructions existantes en retrait et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet est en extension d'une construction existante implantée lui-même en retrait de l'alignement et que cela présente un intérêt architectural. Dans ce cas, l'extension sera implantée à une distance minimale de 3 m de l'alignement ou avec un retrait égal à celui du bâtiment existant.
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour les parcelles en drapeau ou d'une configuration particulière, afin de privilégier des orientations favorisant l'ensoleillement et/ou une meilleure prise en compte des normes énergétiques,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,

- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de distribution d'eau, de distribution d'énergie, de télécommunication, de collecte d'eau usées, d'ouvrages hydrauliques agricoles et d'infrastructures de transport, ouvrages de défense contre la mer ...),

Pour les parcelles en limite de plusieurs voies publiques ou privées, le présent article s'impose sur la seule limite accueillant la façade d'accès au bâtiment principal ou sur une seule limite. Pour les autres limites les règles applicables seront celles concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et leurs extensions devront être implantés en limite séparative ou à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article Ua6 du présent règlement ou du SPR,
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

## **3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## **4. Emprise au sol**

Uniquement dans les secteurs A : A l'exception des projets de regroupement de plusieurs bâtiments agricoles mutualisés, l'emprise au sol des bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation ou à l'activité agricole, sera limitée à 1 000 m<sup>2</sup> maximum par unité d'exploitation.

Uniquement dans les secteurs Ap : L'emprise au sol des tunnels de maraîchage sera limitée à 3 000 m<sup>2</sup> maximum par unité d'exploitation.

L'extension des constructions existantes, à usage d'habitation, sera autorisée, sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 20 % maximum de l'emprise au sol de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi, dans le cas d'un bâtiment existant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- qu'elles soient limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi, dans le cas d'un bâtiment existant d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>,

et à condition :

- de ne pas impacter l'activité agricole.

Uniquement dans le secteur Aor

Les surfaces dédiées à la préparation seront limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

## **5. Hauteur des constructions**

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles et des secteurs à remontées de nappe phréatique où la hauteur sera mesurée à partir du plancher bas de la construction.

Dans les secteurs de remontées de nappe phréatique, identifiés dans le règlement graphique du PLUj, la cote ou le niveau du plancher bas des constructions devra respecter les prescriptions édictées dans ces périmètres par le règlement graphique, sauf pour les constructions à usage de stationnement.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'applique pas aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Sauf nécessité technique :

- A l'exception des tunnels et des serres, la hauteur des constructions et des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 8 m maximum au point le plus haut de l'édifice,
- La hauteur des serres ne devra pas excéder 5 m maximum au point le plus haut de l'édifice,
- La hauteur des tunnels ne devra pas excéder 4 m maximum au point le plus haut de l'édifice,
- dans les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3.5 m à l'égout du toit.

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion, à l'exception des tunnels et des serres, des hauteurs supérieures pourront être autorisées, sous réserve d'une bonne insertion paysagère de la construction.

Uniquement dans le secteur Aor

Sauf nécessité technique, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m maximum au point le plus haut de l'édifice.

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion, des hauteurs supérieures pourront être autorisées, sous réserve d'une bonne insertion paysagère de la construction.

Le long des voies publiques et privées et emprises publiques, la hauteur des clôtures en pierre ou en maçonnerie ne devra pas excéder 1.80 m maximum. Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1.80 m maximum. Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

## ARTICLE A 6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Règle générale

Le projet pourra 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.

***Pour les menuiseries et les bardages, le projet devra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.***

### 1. Traitement architectural et urbain des constructions

#### *a. Adaptation au terrain et au site*

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle, l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante, tout en respectant les prescriptions d'implantation, citées précédemment (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

#### *b. Écriture architecturale des constructions*

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré.

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels sauf pour les toitures des cabanes salicoles.

Seront interdits :

- Toute forme de complexité architecturale, sauf pour des motifs d'insertion dans le site,

- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...) sur les constructions nouvelles,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Toute construction provisoire ou définitive en métal, éléments préfabriqués légers en béton,
- Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations bioclimatiques et des toitures des cabanes salicoles,
- Les loggias,

Seront autorisés :

- Les débords de toitures en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse. Les enduits seront de tonalité blanche (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Le traitement en pierre calcaire naturelle des façades des bâtiments pour partie sera autorisé dès lors qu'il participe à une bonne intégration architecturale et à un projet global cohérent. Ce traitement pourra être imposé sur les façades adossées ou prenant appui sur un mur en pierre existant.

Les couleurs et les matériaux des extensions seront réalisés en harmonie avec la construction existante.

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les portes et portails seront à panneaux ou à lames verticales jointives. Les impostes vitrées seront autorisées.

Pourront également être installés :

- Les portes vitrées en partie haute,
- Les portails ajourés en partie haute.

Les portes vitrées et les portails ajourés, en partie haute, visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter le cahier des recommandations architecturales et paysagères.

Les portails ajourés pourront être occultés par des volets de la même couleur. Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être entièrement ajourés.

Les bardages seront autorisés. Ils devront soit être laissés naturels, soit être peints selon les teintes présentées dans la palette « bardages » du carnet des recommandations annexé au PLUi.

Les pergolas et pergolas bioclimatiques seront autorisées uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis l'espace public et des voies privées. Elles devront présenter un aspect mat selon les teintes présentées dans la palette « bardage » du carnet de recommandations annexé au PLUi.

L'isolation par l'extérieur entraînant la sur-épaisseur ou la surélévation de la construction devra être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. Elle ne devra pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être ajourés.

#### c. Toitures

Les toitures seront à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. La pente de toiture des extensions pourra être identique à celle du bâtiment existant, si cela présente un intérêt architectural ou paysager.

Les toitures terrasses ou mono-pentes pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Elles pourront être végétalisées.

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

Les châssis de toit pourront être autorisés à condition que leur nombre et leurs dimensions permettent une bonne intégration architecturale et paysagère et qu'ils soient encastrés dans la toiture.

Les lucarnes nouvelles seront interdites sur les constructions nouvelles et les constructions existantes sans lucarnes.

Les souches de cheminée seront de la même finition que les murs.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

#### d. Éléments techniques

Pour favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti :

- l'installation d'éoliennes prenant appui sur la construction sera interdite,

- les éléments extérieurs de climatisation seront interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et sur les toitures.

e. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront possibles notamment pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les clôtures seront assurées :

- Soit par un grillage tendu sur des poteaux bois, doublé le cas échéant, d'une haie vive, composée d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations).
- Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations)

Des dispositions différentes de celles édictées précédemment, pourront être envisagées pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site (cf. carnet des recommandations) et sous conditions de respecter les dispositions du PPRN.

Les murs et murets de clôtures anciens existants maçonnés en pierre seront conservés et restaurés. Les modifications apportées (surélévation, percements, reconstructions) reprendront les mises en œuvre existantes : parements, chaînages, couvrements (cf. carnet des recommandations).

La restauration des murs de clôture respectera une bonne intégration architecturale et paysagère.

## **2. Traitement architectural et urbain des édifices remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

*Nota : Les règles suivantes sont des règles communes à l'ensemble des éléments identifiés. Ces règles sont complétées par des règles spécifiques à chaque élément identifié (voir fiches détaillées en annexe du règlement dans l'Inventaire du patrimoine bâti remarquable).*

### **2.1. Habitat, édifices industriels et agricoles, édifices de culte, édifices publics, patrimoine maritime, commerces**

Règle générale :

Préserver et le cas échéant mettre en valeur :

- les constructions principales identifiées,

- les éléments de décors et de détails remarquables qui accompagnent le ou les construction(s) identifiée(s),
- les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
- les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, ...) historiquement associés à la propriété (caractéristiques architecturales similaires) ou qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- Restauration et réhabilitation

En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, le projet devra :

- respecter volumétrie de la construction, les pentes et formes de toitures identiques aux toitures d'origine. Les modifications de la volumétrie originelle déjà réalisées pourront être conservées si elles contribuent au caractère patrimonial de l'ensemble architectural ;
- respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions : dimensionnement des baies, dessin des encadrements de baies, composition et dessin des menuiseries respectant le type architectural et l'époque de construction. Dans le cadre de l'adaptation nécessaire de l'édifice aux normes d'accessibilité, des dispositions différentes aux dispositions d'origine pourront être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale de l'édifice.
- respecter les matériaux identiques à ceux d'origine, et leur mise en œuvre (façades, menuiseries, ensemble des versants de toitures)
- dissimuler au maximum les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture, dans un souci d'harmonisation de l'ensemble architectural.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'un projet global de restauration ou de réhabilitation, la modification de sa volumétrie et son architecture (composition, décors) pourra être acceptée :

- si elle correspond à un état antérieur connu et argumenté ;
- si elle est nécessaire à son fonctionnement, sous réserve de ne pas remettre en cause sa cohérence, son type et sa qualité architecturale et sous réserve de contribuer à la préservation de son caractère patrimonial.

## Extensions

Un projet d'extension pourra être autorisé :

- sur un équipement public
- sur une construction privée sous réserve que l'extension ne soit pas visible depuis l'espace public, à l'exception de constructions mentionnées spécifiquement dans les fiches détaillées (cf. annexe Inventaire du patrimoine bâti remarquable)

Dans ces deux cas :

- l'extension ne devra pas altérer l'originalité de la composition architecturale et de conserver les détails et parements originaux de la construction existante.
- les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, ...) devront faire référence à ou réinterpréter, la composition d'ensemble des façades existantes,
- la mise en œuvre de techniques et de matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine seront admis pour les extensions à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant,
- les extensions des clôtures et les éléments associés (portail, piliers, ...) devront s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt patrimonial, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Pour les édifices militaires, en cas d'extension ou de surélévation, la construction originelle devra être identifiable et mise en valeur. Les affouillements seront possibles s'ils sont destinés à la mise en valeur ou à révéler des parties de fortification ou d'ouvrage dissimulées ou ensevelies, ainsi que les travaux de sécurisation de l'édifice.

### **2.2. Édicules d'accompagnement et détails architecturaux :**

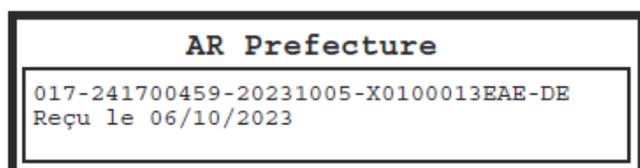
Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié :

- selon les techniques traditionnelles de restauration,
- avec des matériaux identiques à ceux d'origine

Le déplacement d'un édicule isolé pourra être autorisé à titre exceptionnel sous réserve de conserver son usage et/ou d'assurer sa mise en valeur dans le respect de son usage présent et passé (l'édicule doit rester accessible).

### **3. Dispositions relatives à la qualité architecturale du bâti d'intérêt local :**

*Les dispositions ci-dessous viennent en complément du chapitre 1 du présent article.*



### **3.1. Maison à vocation agricole :**

Le respect des caractéristiques architecturales des maisons à vocation agricole garantira leur qualité architecturale.

#### Façades

En cas de modification de la construction, la simplicité des volumes de plan rectangulaire doit être préservée. L'hétérogénéité préexistante des dimensions des baies existantes à caractère rural ou l'ordonnancement des façades principales seront conservés. Ne pas supprimer les pans coupés ou les bornes chasse-roue en angle de maison.

Les maçonneries de moellons destinées à être enduites seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (la surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement. Les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

La modification des baies cintrées est interdite.

L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés dans le respect des caractéristiques de la construction existante.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

Les linteaux bois seront conservés et/ou remplacés par des linteaux bois de mêmes sections, sauf modification de la baie nécessitant un redimensionnement de la section.

Pour les dépendances, se conformer au règlement des chais.

#### Toitures

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.2. Maison d'inspiration balnéaire :**

Le respect des caractéristiques architecturales originelles des maisons d'inspiration balnéaire garantira leur qualité architecturale.

Seront conservés et mis en valeur :

- les différents volumes qui composent la construction, les jardins d'hiver et bow-

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

windows et les toitures débordantes avec jambes de forces ou chevrons apparents,

- la forme des ouvertures plus larges que les maisons de bourgs, baies doubles ou triples, persiennes,
- les éléments architecturaux représentatifs de ce type architectural (perron, toiture asymétrique, marquise, lambrequins, bandeaux, corniches, frises, chaînes d'angle, balcons, les grilles, les garde-corps en fer forgé), etc.
- les éléments de décor : nom de la maison, cabochons, épis de faîtage, etc.

Les matériaux spécifiques issus de la Révolution industrielle seront conservés. Les teintes choisies devront être en harmonie dans le respect la polychromie de la façade conservée.

Les bâtiments annexes et dépendances des constructions principales, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Les murs bahuts, les grilles et dispositifs à claire-voie sur murets existants respectant le même style architectural que la construction principale seront conservés et restaurés selon leurs caractéristiques d'origine. Les murs pleins sont interdits.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.3. Chai :**

Le respect des caractéristiques architecturales des chais garantira leur qualité architecturale.

#### Volumétrie et toitures

La restauration d'un chai devra respecter le caractère agricole de la construction : la volumétrie et les pentes de toits d'origine seront conservées.

Les surélévations des chais seront autorisées sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les extensions et percements de grandes dimensions seront autorisées sur les façades arrière non visibles depuis l'espace public, sous réserve bonne intégration dans le tissu urbain constitué.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### Façades

Les percements nouveaux dans les façades aveugles ou percées donnant sur l'espace public devront respecter les ouvertures caractéristiques des chais. Les bardages seront conservés et restaurés.

Les ouvertures des portes charretières seront conservées.

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les portes et portails seront à lames verticales jointives, les impostes vitrées seront autorisées.

Les façades en pierre sèche des dépendances initialement non recouvertes d'un enduit seront conservées et la mise en œuvre d'enduits, couvrants ou à pierre vue seront interdites sur ces façades.

### **3.4. Enclos ou clos :**

Le respect des caractéristiques architecturales des enclos garantira leur qualité architecturale.

### Composition de l'ensemble architectural

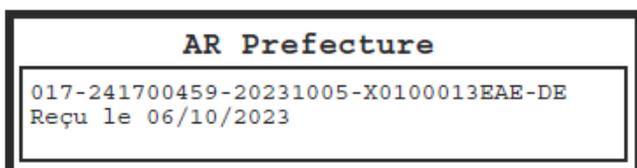
La qualité architecturale de l'enclos réside dans la disposition spécifique de ses constructions autour d'une cour fermée qui doit être conservée. Les extensions et les nouveaux murs de clôture en dehors du dessin historique du clos seront interdits.

Pour les murs de clôture en pierres sèches ceinturant l'enclos, la règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portes et portillons menuisés, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.). Les grilles et menuiseries citées ci-dessus présenteront une partie supérieure de l'ouvrage ajourée.

La démolition totale ou partielle du mur de clôture est interdite, sauf création d'un nouvel accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration... (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

### Façades

L'ordonnancement des façades et les proportions des percements existants seront conservés. L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés dans le respect des



caractéristiques des baies existantes du même étage (dimensions, encadrement) ou pour restaurer un état antérieur.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé en mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement ou retrouver sa teinte d'origine.

Pour les dépendances, voir le règlement relatif aux chais.

### **3.5. Moulins, bâtis et mur de clôture attenants :**

Le respect des caractéristiques architecturales des moulins et de leur bâti attenant garantira leur qualité architecturale :

#### Composition et volumétrie de l'ensemble architectural

L'emprise du clos du moulin, le cerne non bâti (espace entre le moulin et les bâtiments) et les murs de clôture de l'ensemble architectural seront conservés.

La restauration d'un moulin et de ses dépendances se basera sur un état antérieur documenté afin de déterminer la forme originelle du moulin.

La volumétrie générale de l'ensemble architectural (fût du moulin et sa toiture conique, bâti attenant ne dépassant pas le niveau du RDC) sera conservée.

Dans le cas de la restauration d'un ancien moulin, la remise en place de la toiture pourra être autorisée suivant les dispositions et mises en œuvre d'origine.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

#### Façades

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

### **3.6. Murs de clôture d'intérêt patrimonial :**

Le respect des caractéristiques architecturales des murs de clôture d'intérêt patrimonial garantira leur qualité architecturale.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

La règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portillons, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.).

En cas de projet de restauration, de reconstruction d'un mur altéré ou d'extension du mur ou de clôture, la volumétrie originelle et la mise en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine seront respectés.

Les murs de clôtures en pierres sèches et les murs de grande hauteur des grandes demeures rurales ne seront pas rehaussés. Les murs bahuts ne seront pas remplacés par des murs pleins, les grilles en fer forgées seront restaurées.

Le doublement du mur de clôture par des plantations à l'intérieur de la parcelle est autorisé (cf. carnet des recommandations annexé au PLU).

Ils pourront être modifiés pour créer un accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration (cf. carnet des recommandations annexé au PLU) ...

Les couronnements traditionnels des murs en pierre sèche seront conservés (cf. carnet des recommandations annexé au PLU).

Les murs de grande hauteur des demeures rurales répondront aux conditions de restauration suivantes :

- Ils auront un sommet arrondi et maçonné, la tuile ne doit pas être utilisée (cf. carnet des recommandations annexé au PLU).
- Les enduits seront réalisés au mortier chaux et sable de pays, l'application d'un badigeon de finition est autorisée. La bande de style « coaltar » est interdite sur ces murs enduits.

### **3.7. Puits :**

Le respect des caractéristiques architecturales des puits garantira leur qualité architecturale :

- Restitution de la forme originelle de l'ouvrage et restauration dans les règles de l'art
- Réutilisation des matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant,
- Conservation et/ou réutilisation de tous leurs éléments constitutifs en bon état de fonctionnement (poulie, couverture, margelle...),
- Soin apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public sur lequel ils se trouvent.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Pour les puits engagés dans les murs, l'ouverture d'accès placée en partie supérieure sera conservée.

Les puits communaux, en cas de restauration des façades attenantes, ne doivent pas être transformés.

A titre exceptionnel, s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement, les puits peuvent être déplacés à proximité de leur première implantation dans une situation qui permettra de conserver leur usage et/ou de leur assurer une mise en valeur dans le respect de son usage passé (l'élément doit rester accessible).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE A 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés figurés au règlement graphique du PLUi, tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

### Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 et R151.43 et repérés par le règlement graphique

#### **Arbre / Alignement d'arbres / Haie / Boisements d'intérêt**

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal ou constituant des éléments paysagers identifiés qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes (port et taille à maturité...).

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé

#### **Clos et jardins d'intérêt**

Le caractère non bâti des jardins et des clos identifiés devra être préservé. Aucun bâtiment ne pourra être édifié à l'intérieur des périmètres identifiés dans le règlement graphique.

### Traitement des abords des constructions

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur.

Les aires de stationnement seront intégrées dans le paysage, afin de minimiser leur présence visuelle, selon les principes suivants (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi) :

- Les places de stationnement seront organisées en petites poches,
- Les revêtements de sol devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- L'insertion paysagère se fera en fonction du contexte bâti et paysager immédiat (prolongement du bâti existant par un mur ou muret, utilisation d'écran végétal d'essences locales...).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE A 8 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places devra être en rapport avec l'utilisation envisagée.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE A 9- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **1. Voirie :**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir.

En cas de division parcellaire, la mutualisation des voies existantes et à créer sera recherchée.

### **ARTICLE A 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS**

#### **1. Eau :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

#### **2. Assainissement :**

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand l'usage de la construction le nécessite.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, après avis favorable des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluies doivent être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié. En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

**4. Déchets ménagers**

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les dispositifs de déchets ménagers seront aménagés sur l'assiette du projet pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale optimal dans un bâtiment ou dans le site.

**5. Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone naturelle, dénommée N, correspond aux parties du territoire, à protéger en raison :

- de leur qualité esthétique, historique ou écologique,
- de leur caractère naturel,
- de la protection de ressources naturelles,
- ou de la prévention des risques.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- Le secteur N, correspondant aux parties naturelles du territoire, hors espaces remarquables,
- Le secteur Nc, correspondant au site de regroupement de camping
- Le secteur Ne, destiné à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, autres que les stations d'épuration.
- Le secteur Nep, correspondant aux stations d'épuration,
- Le secteur Neq, correspondant aux centres équestres,
- Le secteur Njf, destiné à l'accueil des jardins familiaux,
- Le secteur NI, destiné à l'accueil d'équipement de sports et de loisirs,
- Le secteur Nr, correspondant aux parties naturelles du territoire, en espaces remarquables,
- Le secteur Ntc, destiné à l'accueil des activités de camping et de caravaning,
- Le secteur Nth, destiné à l'accueil des complexes hôteliers et des villages vacances.
- Le secteur Nx, correspondant au site commercial du Phare des Baleines.

### **Important :**

*Le projet devra parallèlement se conformer aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), annexés au PLUi, le cas échéant.*

*Le projet pourra s'appuyer sur les conseils du carnet des recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.*

*Ces documents sont consultables en mairie et en Communauté de Communes ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes.*

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

### **ARTICLE N 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti remarquable identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - o en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - o en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

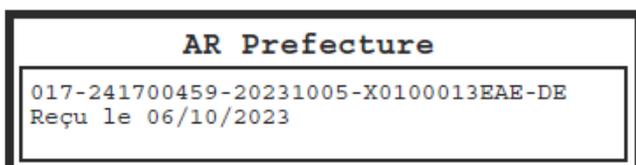
En vertu des dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants, et, R.121-1 et suivants, du Code de l'urbanisme, sont également interdites :

- Dans la bande littorale de 100 m, hors espaces urbanisés, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Dans les coupures d'urbanisation au titre de la loi « Littoral », toutes les constructions constituant une urbanisation,
- Les nouvelles constructions ou installations en discontinuité des villages existants, à l'exception des constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières et qui ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages, après accord du préfet et consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et/ou de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **ARTICLE N 2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISÉS**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation pourra être réalisée avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

Sont autorisés :



1. Dans le secteur N :

- La réfection des bâtiments existants,
- L'extension mesurée des bâtiments existants et les préaux accolés aux constructions existantes, à usage d'habitation, sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les bassins d'intérêt général, liés à la gestion des eaux pluviales et leurs équipements techniques,
- Les aires naturelles de stationnement publiques ainsi que les aires naturelles de stationnement à sec de bateaux,
- Les installations temporaires directement liées à une activité touristique ou sportive.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion de ces espaces ou à l'ouverture au public.
- La reconstruction complète à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2. Dans le secteur Nc :

- L'entretien des constructions et installations régulièrement autorisées.
- La reconstruction complète à l'identique de bâtiments existants, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

3. Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics
- La réfection des constructions existantes,
- La reconstruction complète à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

4. Dans le secteur Nep :

- Les travaux de réfection, de mise aux normes et d'extension des stations d'épuration d'eaux usées existantes,
- La reconstruction complète à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

5. Dans le secteur Neq :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des centres équestres,
- La réfection des constructions existantes,
- La reconstruction complète à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

6. Dans le secteur Njf :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités des jardins familiaux,
- La reconstruction complète à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

7. Dans le secteur NI :

- Les extensions des constructions existantes et les installations ou aménagements nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs,
- Les installations temporaires directement liées à une activité touristique ou sportive,
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion de ces espaces ou à l'ouverture au public,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- Les mouillages,
- La réfection des constructions existantes,
- La reconstruction complète à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

8. Dans le secteur Nr :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces remarquables,
- Les aménagements légers visés à l'article L121-24 du Code de l'urbanisme,
- La réfection des bâtiments existants,
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- La reconstruction à l'identique d'un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pourra être imposée.
- Les constructions et aménagements liés et nécessaires à la saliculture (stockage du matériel).

9. Dans les secteurs Ntc et Nth :

- Les travaux nécessaires à la mise aux normes des constructions et des installations, des hébergements hôteliers et touristiques existants afin de se mettre en conformité avec les réglementations en vigueur en matière de salubrité, de sécurité ou d'accessibilité,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

- La réorganisation des accès, des aménagements internes, des dispositifs de clôtures sous réserve de ne pas augmenter le nombre d'emplacements pour les campings ou le nombre de chambres pour les résidences hôtelières,
- La réfection des constructions existantes,
- La reconstruction complète à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

10. Dans le secteur Nx :

- Les extensions des constructions existantes, les installations et les aménagements nécessaires aux activités de commerce et de service, sous condition de ne pas compromettre la qualité architecturale et paysagère du site,
- La réfection des constructions existantes,
- La reconstruction complète à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- La reconstruction à l'identique d'un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pourra être imposée,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

11. Dans tous les secteurs :

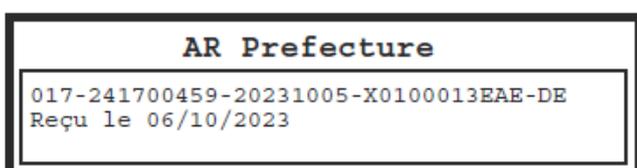
Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme, les constructions devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le cas échéant.

**ARTICLE N 3 - MIXITÉ SOCIALE**

Sans objet

**ARTICLE N 4 - MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Sans objet



## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE N 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

###### Règle générale

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique.

##### *b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques*

Aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 5 m de l'alignement des autres voies publiques et privées et des emprises publiques.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de bâtiments existants en retrait et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet est en extension d'un bâtiment existant implanté lui-même en retrait de l'alignement et que cela présente un intérêt architectural. Dans ce cas,

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

l'extension sera implantée à une distance minimale de 3 m de l'alignement ou avec un retrait égal à celui du bâtiment existant.

- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- dans le cadre d'une OAP le justifiant,
- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de distribution d'eau, de distribution d'énergie, de télécommunication, de collecte d'eau usées, d'ouvrages hydrauliques agricoles et d'infrastructures de transport, ouvrages de défense contre la mer ...),
- Pour les installations de plages.

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments et leurs extensions devront être implantés en limite séparative ou à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article Ua6 du présent règlement ou du SPR,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, poste de refoulement...),
- Pour les installations de plages.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### **3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Uniquement dans les secteurs Neq, Ni, Nt, Nx

La distance entre le bâtiment nouveau et l'édifice existant sera au maximum de 10 m.

### **4. Emprise au sol**

Uniquement dans le secteur N

L'extension des constructions existantes et les préaux accolés aux constructions existantes, à usage d'habitation, seront autorisés, sous réserve que l'emprise au sol totale ou cumulée pour ces constructions :

- soient limitées à 20 % maximum de l'emprise au sol de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi, dans le cas d'une construction existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- soient limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi, dans le cas d'une construction existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>,

et à condition :

- de ne pas impacter l'activité agricole.

L'emprise au sol des installations régulièrement édifiées ne pourra pas être augmentée.

Uniquement dans le secteur Neq

L'emprise au sol des constructions et des bâtiments nouveaux sera au maximum de 1 000 m<sup>2</sup>, sous condition de ne pas impacter l'activité agricole.

Uniquement dans le secteur Ni

L'extension des constructions existantes, sera autorisée, sous réserve :

- qu'elle soit limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi,
- et à condition de ne pas impacter l'activité agricole.

Uniquement dans le secteur Nr

L'emprise au sol des cabanes de saunier sera au maximum de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Uniquement dans les secteurs Ntc et Nth

L'emprise au sol de l'extension liée aux travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants sera limitée à 20 m<sup>2</sup> maximum, à la date d'approbation du PLUi.

Uniquement dans le secteur Nx

Les extensions des constructions existantes, à usage de commerces et de services, sont autorisées, sous réserve qu'elles soient limitées à 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi. Une seule extension sera autorisée sur une même unité foncière.

**5. Hauteur des constructions**

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles et des secteurs à remontées de nappe phréatique où la hauteur sera mesurée à partir du plancher bas de la construction, sous réserve d'une bonne insertion paysagère de la construction.

Dans les secteurs de remontées de nappe phréatique, identifiés dans le règlement graphique du PLUi, la cote ou le niveau du plancher bas des constructions devra respecter les prescriptions édictées dans ces périmètres par le règlement graphique, sauf pour les constructions à usage de stationnement.

L'ensemble des dispositions suivantes dispositions ne s'applique pas aux éléments identifiés au titre du L151-19.

Uniquement dans le secteur N

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 3.5 m maximum à l'égout du toit

Uniquement dans les secteurs Ne, Nep et Ni

La hauteur des constructions devra être en rapport avec l'usage prévu et devra s'inscrire dans le paysage environnant.

Uniquement dans le secteur Neq

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m maximum à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Uniquement dans le secteur Nr

La hauteur des cabanes salicoles est limitée à 2,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel. Par ailleurs, pour les constructions implantées dans l'épaisseur des bosses de marais, les hauteurs du faîtage ne pourront dépasser de plus de 1,50 m le niveau supérieur de la bosse.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Uniquement dans les secteurs Ntc et Nth

Dans le cadre des travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments et des installations, des hébergements hôteliers et touristiques existants afin de se mettre en conformité avec les réglementations en vigueur en matière de salubrité, de sécurité ou d'accessibilité, la hauteur des constructions ne devra pas excéder la hauteur des bâtiments existants.

Uniquement dans le secteur Nx

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 3.5 m maximum à l'égout du toit.

Dans tous les secteurs

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m. Cette hauteur ne s'appliquera pas aux haies végétales.

Des hauteurs différentes seront autorisées ou imposées pour des raisons de sécurité dûment justifiées, dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## ARTICLE N 6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Règle générale

Le projet pourra 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.

**Pour les menuiseries et les bardages, le projet devra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.**

### 1. Traitement architectural et urbain des constructions

#### 1.1 Bâtiments existants, extensions et constructions neuves

##### a. Adaptation au terrain et au site

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle, l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante, tout en respectant les prescriptions d'implantation, citées précédemment (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

##### b. Écriture architecturale des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré.

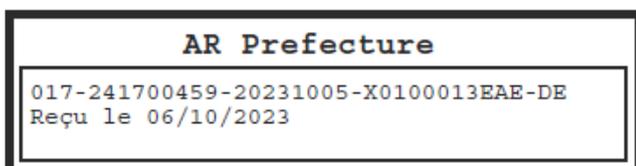
La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels, sauf pour les toitures des cabanes salicoles.

Seront interdits :

- Toute forme de complexité architecturale, sauf pour des motifs d'insertion dans le site,



- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...) sur les constructions nouvelles,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Toute construction provisoire ou définitive en métal, éléments préfabriqués légers en béton,
- Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations bioclimatiques et des toitures des cabanes salicoles,
- Les loggias,
- Les vérandas.

Seront autorisés :

- Les débords de toitures en saillie sur le domaine public dans la limite de 0.30 mètre et sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Les jardins d'hiver, les pergolas et les pergolas bioclimatiques seront autorisés uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis l'espace public et des voies privées.

Les façades des jardins d'hiver et leur toit (si celui-ci possède des parties vitrées) seront constitués de menuiseries de type ancien atelier, avec des montants fins, peints de couleur foncée ou claire, sans effets brillants. Les éléments vitrés seront de proportion étroite et verticale. Les parties vitrées du toit seront transparentes.

Les pergolas et pergolas bioclimatiques devront présenter un aspect mat selon les teintes présentées dans la palette "bardage" du carnet de recommandations annexé au PLUi.

Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse. Les enduits seront de tonalité blanche (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Le traitement en pierre calcaire naturelle des façades des bâtiments pour partie sera autorisé dès lors qu'il participe à une bonne intégration architecturale et à un projet global cohérent. Ce traitement pourra être imposé sur les façades adossées ou prenant appui sur un mur en pierre existant.

Les couleurs et les matériaux des extensions seront réalisés en harmonie avec la construction existante.

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

portes et portails seront à panneaux ou à lames verticales jointives, les impostes vitrées seront autorisées.

Pourront également être installés :

- Les portes vitrées en partie haute,
- Les portails ajourés en partie haute.

Les portes vitrées et les portails ajourés, en partie haute, visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter le cahier des recommandations architecturales et paysagères.

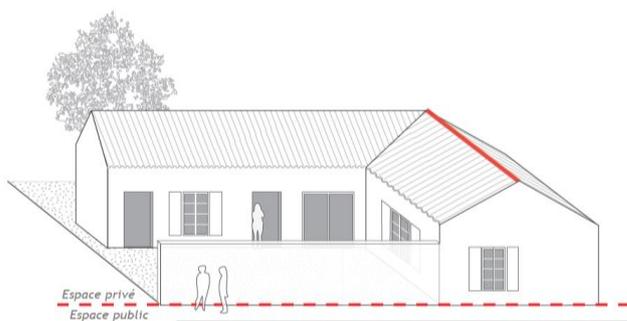
Les portails ajourés pourront être occultés par des volets de la même couleur. Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être entièrement ajourés.

Les bardages seront autorisés sur les façades non visibles du domaine public et des voies privées. Pour les cabanes salicoles, les bardages seront également autorisés sur les façades visibles du domaine public et des voies privées.

Ils devront soit être laissés naturels, soit être peints selon les teintes présentées dans la palette « bardages » du carnet des recommandations annexé au PLUi.

L'isolation par l'extérieur entraînant la surépaisseur ou la surélévation de la construction devra être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. Elle ne devra pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant.

Lorsque le faîtage ne sera pas parallèle à la voie, la façade donnant sur celle-ci ne devra pas être aveugle.



*Ouverture en pignon sur rue depuis les emprises publiques et les voies publiques ou privées (croquis illustratifs)*

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

L'implantation des nouvelles cabanes de sauniers devra respecter un principe de construction légère et justifier d'une bonne intégration architecturale et paysagère (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Les installations de plage sont exemptées des règles du présent sous-chapitre « Écriture architecturale des constructions ».

### c. Toitures

Les toitures seront à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. Les cabanes de saunier seront exemptées de ces deux règles.

Les toitures mono-pentes, seront autorisées, même visibles du domaine public, en rez-de-chaussée uniquement.

Les toitures terrasses seront interdites.

La toiture des extensions pourra présenter la même pente que celle de la construction sur laquelle elle s'appuie, si cela présente un intérêt architectural ou paysager.

Les constructions donnant sur voie privilégieront un faîtage parallèle à l'axe de la voie.

Les pentes du toit seront constituées d'un revêtement en harmonie avec les toitures voisines. A titre exceptionnel, en cas de restauration ou d'extension de bâtiments des matériaux d'aspect similaire à ceux existants ou d'origine pourront être employés.

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

Les châssis de toit pourront être autorisés à condition que leur nombre et leurs dimensions permettent une bonne intégration architecturale et paysagère et qu'ils soient encastrés dans la toiture.

Les verrières en toiture seront autorisées à condition :

- qu'elles soient encastrées dans la toiture,
- qu'elles soient non visibles de l'espace public,
- qu'elles soient de petites dimensions (4m<sup>2</sup> maximum),
- et qu'elles soient limitées à une seule ouverture par unité foncière.

Les lucarnes nouvelles seront interdites sur les constructions nouvelles et les constructions existantes sans lucarnes.

Les souches de cheminée seront de la même finition que les murs.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement. Cette autorisation ne s'applique pas aux cabanes salicoles.

Les installations de plage sont exemptées des règles du présent sous-chapitre « Toiture ».

#### d. Éléments techniques

Pour favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti :

- l'installation d'éoliennes prenant appui sur la construction sera interdite,
- les éléments extérieurs de climatisation seront interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et sur les toitures.

Les éléments techniques rapportés en saillie sur une façade ou sur une clôture sont interdits. Ils seront dissimulés dans la structure du bâtiment ou bien dans la composition de la façade ou de la clôture.

#### e. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront possibles notamment pour des raisons de sécurité dûment justifiées. Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les clôtures seront assurées :

- Soit par un grillage tendu sur des poteaux bois, doublé le cas échéant, d'une haie vive, composée d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations). Dans ce cas, les portails seront interdits. Le traitement du système d'ouverture reprendra les mêmes caractéristiques de mise en œuvre que la clôture.
- Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations). Dans ce cas, les portails seront interdits.

Des dispositions différentes de celles édictées précédemment, pourront être envisagées pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site (cf. carnet des recommandations) et sous conditions de respecter les dispositions du PPRN.

La restauration des murs de clôture respectera une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les portails seront autorisés pour les stations d'épuration.

### **1.2 Équipements d'intérêt collectif et de service public**

Les équipements d'intérêt collectif et de service public seront exemptés des règles ci-dessus (cf. ARTICLE 6).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les toitures terrasses seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Elles pourront être végétalisées.

Les antennes relais seront autorisées, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- Et d'une harmonie des volumes et des couleurs.

## **2. Traitement architectural et urbain des édifices remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

*Nota : Les règles suivantes sont des règles communes à l'ensemble des éléments identifiés. Ces règles sont complétées par des règles spécifiques à chaque élément identifié (voir fiches détaillées en annexe du règlement dans l'Inventaire du patrimoine bâti remarquable)*

### **2.1 Habitat, édifices industriels et agricoles, édifices de culte, édifices publics, patrimoine maritime, commerces**

Règle générale :

Préserver et le cas échéant mettre en valeur :

- les constructions principales identifiées,
- les éléments de décors et de détails remarquables qui accompagnent le ou les construction(s) identifiée(s),
- les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
- les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, ...) historiquement

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

associés à la propriété (caractéristiques architecturales similaires) ou qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

### Restauration et réhabilitation

En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, le projet devra :

- respecter volumétrie de la construction, les pentes et formes de toitures identiques aux toitures d'origine. Les modifications de la volumétrie originelle déjà réalisées pourront être conservées si elles contribuent au caractère patrimonial de l'ensemble architectural ;
- respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions : dimensionnement des baies, dessin des encadrements de baies, composition et dessin des menuiseries respectant le type architectural et l'époque de construction. Dans le cadre de l'adaptation nécessaire de l'édifice aux normes d'accessibilité, des dispositions différentes aux dispositions d'origine pourront être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale de l'édifice.
- respecter les matériaux identiques à ceux d'origine, et leur mise en œuvre (façades, menuiseries, ensemble des versants de toitures)
- dissimuler au maximum les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture, dans un souci d'harmonisation de l'ensemble architectural.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'un projet global de restauration ou de réhabilitation, la modification de sa volumétrie et son architecture (composition, décors) pourra être acceptée :

- si elle correspond à un état antérieur connu et argumenté ;
- si elle est nécessaire à son fonctionnement, sous réserve de ne pas remettre en cause sa cohérence, son type et sa qualité architecturale et sous réserve de contribuer à la préservation de son caractère patrimonial.

### Extensions

Un projet d'extension pourra être autorisé :

- sur un équipement public
- sur une construction privée sous réserve que l'extension ne soit pas visible depuis l'espace public, à l'exception de constructions mentionnées spécifiquement dans les fiches détaillées (cf annexe Inventaire du patrimoine bâti remarquable)

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Dans ces deux cas :

- l'extension ne devra pas altérer l'originalité de la composition architecturale et de conserver les détails et parements originaux de la construction existante.
- les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, ...) devront faire référence à ou réinterpréter, la composition d'ensemble des façades existantes,
- la mise en œuvre de techniques et de matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine seront admis pour les extensions à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant,
- les extensions des clôtures et les éléments associés (portail, piliers, ...) devront s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt patrimonial, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Pour les édifices militaires, en cas d'extension ou de surélévation, la construction originelle devra être identifiable et mise en valeur. Les affouillements seront possibles s'ils sont destinés à la mise en valeur ou à révéler des parties de fortification ou d'ouvrage dissimulées ou ensevelies, ainsi que les travaux de sécurisation de l'édifice.

## **2.2 Édicules d'accompagnement et détails architecturaux :**

Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié :

- selon les techniques traditionnelles de restauration,
- avec des matériaux identiques à ceux d'origine

Le déplacement d'un édicule isolé pourra être autorisé à titre exceptionnel sous réserve de conserver son usage et/ou d'assurer sa mise en valeur dans le respect de son usage présent et passé (l'édicule doit rester accessible).

## **3. Dispositions relatives à la qualité architecturale du bâti d'intérêt local :**

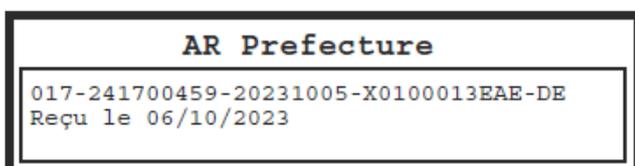
*Les dispositions ci-dessous viennent en complément du chapitre 1 du présent article.*

### **3.1 Maison à vocation agricole :**

Le respect des caractéristiques architecturales des maisons à vocation agricole garantira leur qualité architecturale.

#### Façades

En cas de modification de la construction, la simplicité des volumes de plan rectangulaire doit être préservée. L'hétérogénéité préexistante des dimensions des baies existantes à



caractère rural ou l'ordonnancement des façades principales seront conservés. Ne pas supprimer les pans coupés ou les bornes chasse-roue en angle de maison.

Les maçonneries de moellons destinées à être enduites seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (la surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement. Les chaînages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

La modification des baies cintrées est interdite.

L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés dans le respect des caractéristiques de la construction existante.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

Les linteaux bois seront conservés et/ou remplacés par des linteaux bois de mêmes sections, sauf modification de la baie nécessitant un redimensionnement de la section.

Pour les dépendances, se conformer au règlement des chais.

### Toitures

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.2 Maison d'inspiration balnéaire :**

Le respect des caractéristiques architecturales originelles des maisons d'inspiration balnéaire garantira leur qualité architecturale.

Seront conservés et mis en valeur :

- les différents volumes qui composent la construction, les jardins d'hiver et bow-windows et les toitures débordantes avec jambes de forces ou chevrons apparents,
- la forme des ouvertures plus larges que les maisons de bourgs, baies doubles ou triples, persiennes,
- les éléments architecturaux représentatifs de ce type architectural (perron, toiture asymétrique, marquise, lambrequins, bandeaux, corniches, frises, chaînes d'angle, balcons, les grilles, les garde-corps en fer forgé), etc.
- les éléments de décor : nom de la maison, cabochons, épis de faîtage, etc.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les matériaux spécifiques issus de la Révolution industrielle seront conservés. Les teintes choisies devront être en harmonie dans le respect la polychromie de la façade conservée.

Les bâtiments annexes et dépendances des constructions principales, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Les murs bahuts, les grilles et dispositifs à claire-voie sur murets existants respectant le même style architectural que la construction principale seront conservés et restaurés selon leurs caractéristiques d'origine. Les murs pleins sont interdits.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.3 Chai :**

Le respect des caractéristiques architecturales des chais garantira leur qualité architecturale.

#### Volumétrie et toitures

La restauration d'un chai devra respecter le caractère agricole de la construction : la volumétrie et les pentes de toits d'origine seront conservées.

Les surélévations des chais seront autorisées sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les extensions et percements de grandes dimensions seront autorisées sur les façades arrière non visibles depuis l'espace public, sous réserve bonne intégration dans le tissu urbain constitué.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

#### Façades

Les percements nouveaux dans les façades aveugles ou percées donnant sur l'espace public devront respecter les ouvertures caractéristiques des chais. Les bardages seront conservés et restaurés.

Les ouvertures des portes charretières seront conservées.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées devront respecter les coloris définis dans le carnet de recommandations annexé au PLUi. Les portes et portails seront à lames verticales jointives, les impostes vitrées seront autorisées.

Les façades en pierre sèche des dépendances initialement non recouvertes d'un enduit seront conservées et la mise en œuvre d'enduits, couvrants ou à pierre vue seront interdites sur ces façades.

### **Enclos ou clos :**

Le respect des caractéristiques architecturales des enclos garantira leur qualité architecturale.

#### Composition de l'ensemble architectural

La qualité architecturale de l'enclos réside dans la disposition spécifique de ses constructions autour d'une cour fermée qui doit être conservée. Les extensions et les nouveaux murs de clôture en dehors du dessin historique du clos seront interdits.

Pour les murs de clôture en pierres sèches ceinturant l'enclos, la règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portes et portillons menuisés, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.). Les grilles et menuiseries citées ci-dessus présenteront une partie supérieure de l'ouvrage ajourée.

La démolition totale ou partielle du mur de clôture est interdite, sauf création d'un nouvel accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration.... (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).

#### Façades

L'ordonnancement des façades et les proportions des percements existants seront conservés. L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés dans le respect des caractéristiques des baies existantes du même étage (dimensions, encadrement) ou pour restaurer un état antérieur.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé en mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement ou retrouver sa teinte d'origine.

Pour les dépendances, voir le règlement relatif aux chais.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### **3.4 Moulins, bâtis et mur de clôture attenants :**

Le respect des caractéristiques architecturales des moulins et de leur bâti attenant garantira leur qualité architecturale :

#### Composition et volumétrie de l'ensemble architectural

L'emprise du clos du moulin, le cerne non bâti (espace entre le moulin et les bâtiments) et les murs de clôture de l'ensemble architectural seront conservés.

La restauration d'un moulin et de ses dépendances se basera sur un état antérieur documenté afin de déterminer la forme originelle du moulin.

La volumétrie générale de l'ensemble architectural (fût du moulin et sa toiture conique, bâti attenant ne dépassant pas le niveau du RDC) sera conservée.

Dans le cas de la restauration d'un ancien moulin, la remise en place de la toiture pourra être autorisée suivant les dispositions et mises en œuvre d'origine.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

#### Façades

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

### **3.5 Murs de clôture d'intérêt patrimonial :**

Le respect des caractéristiques architecturales des murs de clôture d'intérêt patrimonial garantira leur qualité architecturale.

La règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portillons, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.).

En cas de projet de restauration, de reconstruction d'un mur altéré ou d'extension du mur ou de clôture, la volumétrie originelle et la mise en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine seront respectés.

Les murs de clôtures en pierres sèches et les murs de grande hauteur des grandes demeures rurales ne seront pas rehaussés. Les murs bahuts ne seront pas remplacés par des murs pleins, les grilles en fer forgées seront restaurées.

Le doublement du mur de clôture par des plantations à l'intérieur de la parcelle est autorisé (cf. carnet des recommandations annexé au PLU).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

Ils pourront être modifiés pour créer un accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi) ...

Les couronnements traditionnels des murs en pierre sèche seront conservés (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Les murs de grande hauteur des demeures rurales répondront aux conditions de restauration suivantes :

- Ils auront un sommet arrondi et maçonné, la tuile ne doit pas être utilisée (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).
- Les enduits seront réalisés au mortier chaux et sable de pays, l'application d'un badigeon de finition est autorisée. La bande de style « coaltar » est interdite sur ces murs enduits.

### **3.6 Puits :**

Le respect des caractéristiques architecturales des puits garantira leur qualité architecturale :

- Restitution de la forme originelle de l'ouvrage et restauration dans les règles de l'art
- Réutilisation des matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant,
- Conservation et/ou réutilisation de tous leurs éléments constitutifs en bon état de fonctionnement (poulie, couverture, margelle...),
- Soins apportés aux traitements de leurs abords et de l'espace public sur lequel ils se trouvent.

Pour les puits engagés dans les murs, l'ouverture d'accès placée en partie supérieure sera conservée.

Les puits communaux, en cas de restauration des façades attenantes, ne doivent pas être transformés.

A titre exceptionnel, s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement, les puits peuvent être déplacés à proximité de leur première implantation dans une situation qui permettra de conserver leur usage et/ou de leur assurer une mise en valeur dans le respect de son usage passé (l'élément doit rester accessible).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **ARTICLE N 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés figurés au règlement graphique du PLUi, tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

### Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 et R151.43 et repérés par le règlement graphique

#### **Arbre / Alignement d'arbres / Haie / Boisements d'intérêt**

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal ou constituant des éléments paysagers identifiés qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes (port et taille à maturité...).

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé

#### **Clos et jardins d'intérêt**

Le caractère non bâti des jardins et des clos identifiés devra être préservé. Aucun bâtiment ne pourra être édifié à l'intérieur des périmètres identifiés dans le règlement graphique.

### Traitement des abords des constructions

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur.

Les aires de stationnement seront intégrées dans le paysage, afin de minimiser leur présence visuelle, selon les principes suivants (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi) :

- Les places de stationnement seront organisées en petites poches,
- Les revêtements de sol devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- L'insertion paysagère se fera en fonction du contexte bâti et paysager immédiat (prolongement du bâti existant par un mur ou muret, utilisation d'écran végétal d'essences locales...).

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

### Espaces de pleine terre

60 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction nouvelle seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre pourront accueillir des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité et les ambiances paysagères aux abords des constructions.

#### **En secteur Ne uniquement**

20% minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre pourront accueillir des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité et les ambiances paysagères aux abords des constructions.

Les extensions des bâtiments existants ne seront pas soumises à cette règle.

#### **En secteur Nx uniquement**

20% minimum de la superficie du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces de pleine terre pourront accueillir des plantations variées sous forme de strates végétales multiples pour favoriser la biodiversité et les ambiances paysagères aux abords des constructions.

Les extensions des bâtiments existants ne seront pas soumises à cette règle.

Les installations de plage sont exemptées des règles du présent article.

## **ARTICLE N 8 - STATIONNEMENT**

### **1. Stationnement des véhicules automobiles**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Dans le cas de la réhabilitation d'un chai, aucun emplacement ne sera imposé.

### **2. Stationnement des vélos**

Le stationnement des vélos, correspondant aux besoins des constructions ou installations, devra être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Dans le cas de création d'espace(s) mutualisé(s) pour le stationnement des vélos, cet espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Les installations de plage ainsi que les cabanes de sauniers sont exemptées des règles du présent article.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle pourra également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité devra être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie :**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir.

Les installations de plage sont exemptées des règles du présent article.

### **ARTICLE N 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS**

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux cabanes salicoles et aux installations de plages.

#### **1. Eau :**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

#### **2. Assainissement :**

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement quand l'usage de la construction le nécessite.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré-traitement, après avis favorable des services compétents.

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluies devront être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié. En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

**4. Déchets ménagers**

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les dispositifs de déchets ménagers seront aménagés sur l'assiette du projet pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale dans un bâtiment ou dans le site.

**5. Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.

**AR Prefecture**

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE  
Reçu le 06/10/2023