

Commune de LOIX

ILE DE RE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT

Elaboration	15/07/1975
Modification n°1	03/07/1979
Modification n°2	17/10/1984
Modification n°3	28/10/1988
Modification n°4	06/02/1995
Révision n°1	08/06/2001
Modification n°5	16/12/2002
Mise à jour n°1	17/07/2003
Modification n°6	17/05/2005
Révision simplifiée n°2	11/07/2005
Mise en compatibilité	07/02/2007
Modification n°7	07/02/2007
Modification n°8	17/09/2007

ZONE U.A.

CARACTERE DE LA ZONE U.A.

La zone U.A. est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération de LOIX.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places.

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

Article U.A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA2.

2. Sont admises sous conditions :

1 Les annexes des constructions à usage d'habitation et les garages s'ils sont construits soit simultanément soit postérieurement à l'habitation, sauf dans le cas prévu au UA 12.7.

2 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

3 Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

5 La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, sous réserve de la reprise des emprises et volumes initiaux, dans un délai de 5 ans après la date du sinistre.

6 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

7 Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.

Article U.A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
3. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
4. Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
5. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
6. Les installations classées soumises à autorisation.
- 7 Les annexes des constructions et les garages s'ils sont construits antérieurement à l'habitation.
8. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, en dehors des aires réservées à cet effet sur le domaine public.
9. L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments agricoles sont interdits.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.A. 3

ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique **non interdite à la circulation automobile** ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de l'emprise est de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article U.A. 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution sera imposé.

Article U.A. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U.A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.

Bâtiments d'équipements publics

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les volumes principaux des constructions seront édifiées à l'alignement des voies et places.

Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;
- lorsque les constructions voisines sont implantées avec un retrait et présentent un caractère d'ensemble à respecter;

- lorsque la continuité du bâti est assurée en limite d'emprise des voies et places publiques par d'autres moyens tels que des murs de pierres de pays appareillées ou d'agglomérés enduits de plus de 1,80 mètres de hauteur, ou des porches.

**Article U.A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Bâtiments d'équipements publics

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Limites séparatives latérales aboutissant aux voies :

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.
Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.
- Lorsque la façade sur voie de la parcelle est supérieure ou égale à 15 m ; dans ce cas, la continuité minérale devra être assurée jusqu'en limite séparative par un mur de 2 m de hauteur identique à la construction qu'il prolonge.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Fonds de parcelles et autres limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport à la limite séparative : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Cas particuliers :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.A. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres supérieure ou égale à 2 mètres.
Les piscines seront implantées à au moins 2 m par rapport au bâtiment le plus proche.

Article U.A. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article U.A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.

Bâtiments d'équipements publics

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 5,50 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

Pour les bâtiments en façade sur le Port la hauteur est inférieure ou égale à 4.50 m au faîtage.

Cas particulier des constructions en alignement ou à moins de 5 m, des voies ou portions de voies chemins et venelles publics ou privés dont la largeur est inférieure ou égale à 3,5 mètres :

La hauteur maximum des constructions à l'égout, ne pourra exéder 3 mètres à l'égout et 4,50 m au faîtage.

Article U.A. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Bâtiments d'équipements publics

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures seront réalisées en tuiles creuses de terre cuite, tige de botte ou similaires, de différents tons mélangés. La pente des toitures des corps principaux des bâtiments sera comprise entre 26 et 30 %, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures terrasses sont interdites sur les corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; une couverture différente de celle de l'habitation principale est interdite.

3. Clôtures

Bâtiments d'équipements publics

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- Les murs en pierre existants seront conservés. Ils pourront être réhabilités en conservant les mêmes pierres. Les surélévations éventuelles, à vocation de mur d'habitation ou de clôture devront utiliser le même type de pierre que celui composant le mur existant. Les joints seront de couleur claire, arasés au nu de la pierre.
- En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits 2 faces), et leur hauteur sera comprise entre 1,60 et 2,30 mètres.
Les clôtures doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'Ile de Ré, sans bandeau.
Les portillons avec linteau sont autorisés.

L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits, de lices en bois ou en matériau de synthèse est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,30 mètres. L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas, l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.
- Les clôtures en bois tressé sont strictement interdites.

4. Matériau

Bâtiments d'équipements publics

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Les couvertures autres que tige de botte sont autorisées sur les extensions des bâtiments si ceux-ci ne sont pas couverts en tiges de bottes.

Autres bâtiments

En ce qui concerne la maçonnerie, seuls sont autorisés :

- la pierre apparente avec joints clairs ou de même ton, arasés au nu de la pierre,
- les enduits plats de ton blanc uniquement, à l'exclusion des mouchetis tyroliens ou autres enduits « décoratifs » ; les finissages d'enduits seront talochés.
- le bardage en bois en quantité limitée, sur une ou plusieurs faces, lazuré ou peint de ton naturel, blanc ou gris clair.

Toutes constructions provisoires ou définitives en bois, métal, éléments préfabriqués légers en béton sont interdites, ainsi que les balcons, les terrasses en toiture et autres ouvrages en saillies.

Les imitations de matériaux naturels, minéraux ou végétaux et les matériaux plastiques sont interdits.

5. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures comprennent les huisseries et les contrevents :

Les contrevents devront être peints dans les tons de blanc, gris pâle ou vert : les couleurs devront recevoir l'agrément de services techniques chargés de l'instruction des demandes d'autorisation du sol. Les peintures seront peintes dans le même ton que les contrevents.

Les couleurs vives ou incongrues : rouge, jaune, violet... seront prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les huisseries (portes, fenêtres, portes de garage) seront peintes dans les tons blanc, gris pâle ou vert.

Il est recommandé pour le choix des couleurs de se référer à la palette de couleurs et peintures définie pour l'Ile de Ré, qui peut être consultée auprès du service chargé de l'instruction des demandes d'utilisation du sol.

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

6. Façades commerciales

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

La limite supérieure des aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre. Sans dépasser la hauteur de la corniche si elle existe, une distance de 0,50 m minimum sera laissée libre entre l'appui des fenêtres du 1er étage et le haut de la façade.

La hauteur de la façade ne pourra excéder 4 m à partir du sol extérieur.

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

Les matériaux pauvres et les coffrages sont interdits.

7. Enseignes

L'immeuble doit comporter un commerce ou une activité commerciale.

Seules sont autorisées les enseignes informant sur la nature et le nom de l'établissement ou indiquant son sigle.

Les enseignes plaquées seront faites de lettres (ou graphismes) indépendantes les unes des autres et détachées de la façade.

Elles ne peuvent en aucun cas être de dimensions supérieures à 0,50 m.

Elles ne doivent pas dépasser la corniche du rez-de-chaussée si elle existe. Dans le cas contraire, une hauteur de 0,50 m minimum doit être laissée libre entre l'appui des fenêtres du 1er étage et le haut de l'enseigne.

Les enseignes lumineuses seront essentiellement blanches et non clignotantes. Leur luminescence sera faible.

Les enseignes en saillie (en console) ne peuvent excéder une surface de 0,50 m², le débord ne doit pas être supérieur à 1 m du nu du mur.

Les enseignes doivent recevoir l'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France.

8. Publicité murale

Toute publicité murale est interdite. Seules les appliques professionnelles sont autorisées si elles sont d'une surface inférieure à 0,10 m².

9. Éléments divers

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

Les rez-de-chaussées surélevés de plus 0,30 m au-dessus du sol naturel sont interdits, de même que les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur.

Sur le plan architectural, la construction de dépendances qui ne serait pas le complément d'un immeuble principal existant est interdite.

Les vérandas attenantes aux bâtiments et non visibles de la voie sont autorisées. La couverture sera en tuile de même nature que le bâtiment principal. L'ossature sera en bois peint de couleur blanche (ou suivant la palette conseillée) et (ou) en aluminium blanc. Le vitrage en façade sera en verre naturel, non teinté et non fumé, à l'exclusion de tout matériau plastique.

Les jardins d'hiver et les serres « d'agrément » de moins de 10 m², non visibles de la voie sont autorisés. La couverture sera soit en tuile de même nature que le bâtiment principal, soit en verre non teinté et non fumé, à l'exclusion de tout matériau plastique. L'ossature sera en bois peint de couleur blanche (ou suivant la palette conseillée) et (ou) en aluminium blanc. Le vitrage des façades sera en verre naturel, non teinté et non fumé, à l'exclusion de tout matériau plastique.

Les panneaux solaires, non visibles des voies, soit en toiture, soit au sol, soit en mural sont autorisés.

Les stores, parasols et plus généralement tout élément de couverture des terrasses seront unis, de couleur gris, beige clair, blanc, marron, vert foncé ou rouge foncé à l'exclusion de toute couleur vive ou incongrue : rouge vif, bleu, jaune, violet...

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans les murs. Un volet bois peint blanc (ou de couleur identique au portail et portillon extérieur) sera posé de façon à dissimuler les coffrets d'alimentation.

Article U.A. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives, y compris changement d'affectation:
 Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors oeuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation:
 Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
3. Constructions à usage de bureau:
 Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.
4. Constructions à usage commercial:

 Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente par commerce, au delà de 150 m².
5. Constructions à usage artisanal:
 Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.B. construite.
6. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

ZONE U.B.

CARACTERE DE LA ZONE U.B.

La zone U.B. correspond aux différentes phases d'extension de l'urbanisation de LOIX, et comprend les parties du territoire communal partiellement urbanisées, et destinées à être équipées par la commune à court terme.

La zone UB comprend le secteur UBs correspondant aux quartiers où le risque d'inondation existe.

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

Article U.B. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

1. Sont admises :

Tous secteurs

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

2. Sont admises sous conditions :

Zone UB

1 Les annexes des constructions à usage d'habitation et les garages s'ils sont construits soit simultanément soit postérieurement à l'habitation.

2 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

3 Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

5 La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, sous réserve de la reprise des emprises et volumes initiaux.

6 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

7. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.

Secteur UBs

1 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

2 La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre non dû à la submersion marine, sous réserve de la reprise des emprises et volumes initiaux.

3 Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.

En secteur UBs, dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus doivent respecter les conditions ci-après :

ÿ Prescriptions relevant du Code de l'Urbanisme :

- ne pas entraver l'écoulement des eaux et ne pas aggraver les risques,
- pour les extensions habitables de construction existante dont le plancher bas serait édifié à moins de 30 cm comptés au dessus de la voie publique d'accès, ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement à la date de mise en application immédiate du PPR,
- dans le cas des reconstructions après sinistre, ne pas augmenter l'emprise au sol, et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

ÿ Prescriptions relevant du Code de la Construction (article R.126-1), règles particulières de construction :

- Assurer la conservation des produits polluants ou sensibles à l'eau dans des enveloppes étanches, lestées ou fixées pour ne pas être déplacées par les eaux. A défaut, ces produits seront mis hors d'atteinte de la submersion, à la cote minimale de 4.5 mètres NGF.
- Etre édifiée, pour la partie située en dessous de la cote 3.5 mètres NGF, avec des matériaux insensibles à l'eau vis à vis notamment de la corrosion, la putréfaction, la dégradation d'aspect, la perte de cohésion des liants, la perte d'adhérence des colles.
- Un relevé topographique du terrain, rattaché au nivellement général de la France (NGF 69), devra être effectué pour mesurer l'impact du risque sur la construction.

Article U.B. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites :

Zone UB

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
3. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
4. Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
5. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
6. Les installations classées soumises à autorisation.
7. Les annexes des constructions et les garages s'ils sont construits antérieurement à l'habitation.
8. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, en dehors des aires réservées à cet effet sur le domaine public.

Secteur UBs

1. Les constructions nouvelles dont le plancher bas serait édifié en dessous de la cote de référence indiquée sur le plan de zonage, à l'exception des garages et des annexes techniques..
2. Les extensions habitables d'emprise au sol supérieure à 20 m² dont le plancher bas serait édifié en dessous de la cote de référence indiquée sur le plan de zonage.
3. Les bâtiments destinés à l'hébergement collectif de personnes à mobilité réduite : clinique, hôpital, maison de retraite, centre d'accueil de personnes dépendantes...
4. Les installations classées.
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
6. Les piscines sans protection d'accès.
7. Les sous-sols.
8. Les clôtures imperméables.
9. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.

10 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

11 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.

12 Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

13 Les annexes des constructions et les garages s'ils sont construits antérieurement à l'habitation.

14 le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, en dehors des aires réservées à cet effet sur le domaine public.

15 L'ouverture de terrains aménagés pour la pratique du camping et du caravanage.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.B. 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique **non interdite à la circulation automobile** ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article U.B. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Dans tous les autres cas, les eaux de pluies doivent être recueillies sur la parcelle au moyen de puisard ou d'épandage souterrain.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution sera imposé.

Article U.B. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 400 m² par logement créé.

Dans le cas d'opérations groupées (AFU, ZAC, Lotissements, Groupes d'habitations avec ou sans divisions de parcelles,...) le minimum parcellaire est fixé à 400 m² par logement créé, hors voirie et stationnements.

Pour les logements locatifs sociaux, le minimum est fixé à 200 m² par logement.

En cas de division, toute parcelle issue de la division, construite ou non, devra présenter une superficie minimale de 400 m² pour être constructible.

Article U.B. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.

Bâtiments d'équipements publics

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Le volume principal de la construction sera édifié soit à l'alignement total ou partiel des voies et places, soit en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations particulières peuvent être autorisée dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;

Dans le cas où la construction n'est pas édifiée à l'alignement :

- La continuité du bâti devra être assurée par d'autres moyens tels que des murs de pierres de pays appareillées ou d'agglomérés enduits de plus de 1,80 mètres de hauteur.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.B. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Bâtiments d'équipements publics

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Zone UB et secteur UBs

Limites séparatives latérales aboutissant aux voies :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en limite séparative d'un seul côté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être autorisée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Fonds de parcelles et autres limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport à la limite séparative : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Cas particuliers :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article U.B. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres supérieure ou égale à 3 mètres.
Les piscines seront implantées à au moins 2 m par rapport au bâtiment le plus proche.

Article U.B. 9 EMPRISE AU SOL

Aucun bâtiment à usage principal d'habitation ou d'activités n'est autorisée si son emprise au sol n'est pas supérieure ou égale à 70 m² , hors logement social.

Article U.B. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux (sauf en secteur UBs) .

Bâtiments d'équipements publics

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Zone UB

La hauteur maximale est fixée à 3.00 mètres à l'égout, et 4.50 m au faîtage.
Pour toute construction nouvelle, le niveau du seuil d'accès à la construction ne devra pas faire saillie de plus de 0.30 mètre par rapport au terrain naturel.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

Cas particulier des constructions en alignement ou à moins de 5 m, des voies ou portions de voies chemins et venelles publics ou privés dont la largeur est inférieure ou égale à 3,5 mètres :

La hauteur maximum des constructions à l'égout, ne pourra exéder 3 mètres à l'égout et 4,50 m au faîtage.

Secteur UBs

Le niveau du seuil d'accès à la construction ne devra pas faire saillie de plus de 0.30 mètre par rapport au terrain naturel ou à la voie publique d'accès pour les terrains en contre-bas. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3.50 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel ou à la voie publique d'accès pour les terrains en contre-bas.

Article U.B. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Bâtiments d'équipements publics

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures seront réalisées en tuiles creuses de terre cuite, tige de botte ou similaires, de différents tons mélangés. La pente des toitures des corps principaux des bâtiments sera comprise entre 26 et 30 %, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures terrasses sont interdites sur les corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; une couverture différente de celle de l'habitation principale est interdite.

3. Clôtures

Bâtiments d'équipements publics

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- D'une manière générale, les murs en pierre existant seront conservés. Ils pourront être réhabilités en conservant les mêmes pierres. Les surélévations éventuelles, à vocation de mur d'habitation ou de clôture devront utiliser le même type de pierre que celui composant le mur existant. Les joints seront de couleur claire, arasés au nu de la pierre.
- En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits 2 faces), et leur hauteur sera comprise entre 1,80 et 2,00 mètres.
Les clôtures doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'Ile de Ré, sans bandeau.

Les portillons avec linteau sont autorisés.

L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits, de lices en bois ou en matériau de synthèse est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètres. L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas, l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.
- Les clôtures en bois tressé sont strictement interdites.

4. Matériau

Bâtiments d'équipements publics

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

En ce qui concerne la maçonnerie, seuls sont autorisés :

- la pierre apparente avec joints clairs ou de même ton, arasés au nu de la pierre,
- les enduits plats de ton blanc uniquement, à l'exclusion des mouchetis tyroliens ou autres enduits « décoratifs » ; les finissages d'enduits seront talochés ou grattés.
- le bardage en bois en quantité limitée, sur une ou plusieurs faces, lazuré ou peint de ton naturel, blanc ou gris clair.
- Les planches brutes de sciages, pose verticale – peau extérieure - teinte noire, en quantité limitée.

Toutes constructions provisoires ou définitives en bois, métal, éléments préfabriqués légers en béton sont interdites, ainsi que les balcons, les terrasses en toiture et autres ouvrages en saillies.

Les imitations de matériau naturels, minéraux ou végétaux et les matériaux plastiques sont interdits.

Les imitations de matériaux naturels, minéraux ou végétaux et les matériaux plastiques sont interdits.

5 Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures comprennent les huisseries et les contrevents :

Les contrevents devront être peints dans les tons de blanc, gris pâle ou vert : les couleurs devront recevoir l'agrément de services techniques chargés de l'instruction des demandes d'autorisation du sol. Les peintures seront peintes dans le même ton que les contrevents.

Les couleurs vives ou incongrues : rouge, jaune, violet... seront prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les huisseries (portes, fenêtres, portes de garage) seront peintes dans les tons blanc, gris pâle ou vert.

Il est recommandé pour le choix des couleurs de se référer à la palette de couleurs et peintures définie pour l'Ile de Ré, qui peut être consultée auprès du service chargé de l'instruction des demandes d'utilisation du sol.

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

6 Façades commerciales

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

La limite supérieure des aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre. Sans dépasser la hauteur de la corniche si elle existe, une distance de 0,50 m minimum sera laissée libre entre l'appui des fenêtres du 1er étage et le haut de la façade.

La hauteur de la façade ne pourra excéder 4 m à partir du sol extérieur.

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

7 Enseignes

L'immeuble doit comporter un commerce ou une activité commerciale.

Seules sont autorisées les enseignes informant sur la nature et le nom de l'établissement ou indiquant son sigle.

Les enseignes plaquées seront faites de lettres (ou graphismes) indépendantes les unes des autres et détachées de la façade.

Elles ne peuvent en aucun cas être de dimensions supérieures à 0,50 m.

Elles ne doivent pas dépasser la corniche du rez-de-chaussée si elle existe. Dans le cas contraire, une hauteur de 0,50 m minimum doit être laissée libre entre l'appui des fenêtres du 1er étage et le haut de l'enseigne.

Les enseignes lumineuses seront essentiellement blanches et non clignotantes. Leur luminescence sera faible.

Les enseignes en saillie (en console) ne peuvent excéder une surface de 0,50 m², le débord ne doit pas être supérieur à 1 m du nu du mur.

Les enseignes doivent recevoir l'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France.

8 Publicité murale

Toute publicité murale est interdite. Seules les appliques professionnelles sont autorisées si elles sont d'une surface inférieure à 0,10 m².

9. Éléments divers

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

Les rez-de-chaussées surélevés de plus 0,30 m au-dessus du sol naturel sont interdits, de même que les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur.

Sur le plan architectural, la construction de dépendances qui ne serait pas le complément d'un immeuble principal existant est interdite.

Les vérandas attenantes aux bâtiments et non visibles de la voie sont autorisées. La couverture sera en tuile de même nature que le bâtiment principal. L'ossature sera en bois peint de couleur blanche (ou suivant la palette conseillée) et (ou) en aluminium blanc. Le vitrage en façade sera en verre naturel, non teinté et non fumé, à l'exclusion de tout matériau plastique.

Les jardins d'hiver et les serres « d'agrément » de moins de 10 m², non visibles de la voie sont autorisés. La couverture sera soit en tuile de même nature que le bâtiment principal, soit en verre non teinté et non fumé, à l'exclusion de tout matériaux plastique. L'ossature sera en bois peint de couleur blanche (ou suivant la palette conseillée) et (ou) en aluminium blanc. Le vitrage des façades sera en verre naturel, non teinté et non fumé, à l'exclusion de tout matériau plastique.

Les panneaux solaires, non visibles des voies, soit en toiture, soit au sol, soit en mural sont autorisés.

Les stores, parasols et plus généralement tout élément de couverture des terrasses seront unis, de couleur gris, beige clair, blanc, vert foncé ou rouge foncé à l'exclusion de toute couleur vive ou incongrue : rouge vif, bleu, jaune, violet...

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans les murs. Un volet bois peint blanc (ou de couleur identique au portail et portillon extérieur) sera posé de façon à dissimuler les coffrets d'alimentation.

10 Prescriptions particulières au secteur UBs

Si le caractère submersible impose une surélévation de la construction (pour que le niveau du seuil d'accès à la construction soit à 0.30 mètre maximum et pour que le niveau du plancher bas intérieur soit au niveau de la cote figurant sur la carte du zonage du PPR) : l'aspect extérieur de la façade principale sur la voie (seuil et linteaux des portes et de baies, ligne de toit,...) devra rester en harmonie avec les constructions environnantes.

Article U.B. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives, y compris changement d'affectation:
 Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors oeuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation:
 Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
3. Constructions à usage de bureau:
 Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.
4. Constructions à usage commercial:

 Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente par commerce, au delà de 150 m².
5. Constructions à usage artisanal:
 Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.B. construite.
6. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

7. Modalités d'application:

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article U.B. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie :

- d'au moins 30 m² par logement, avec un minimum de 1000 m² d'un seul tenant pour les unités foncières de plus de 1 ha.
- d'au moins 10% du terrain dont les 2/3 d'un seul tenant pour les unités foncières comprises entre 5000 m² et 1 ha.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.B. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. maximal est fixé à :

ø Habitations : 0.40 ;

ø Constructions à usage artisanal, Commerces et Hôtels : 0.60.

Le COS n'est pas applicable à la réhabilitation de bâtiments existants (avec ou sans changement de destination ou d'affectation) dans la limite de la volumétrie existante avant travaux à la date d'opposabilité de la modification n°8.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Article U.B. 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE N.C.

CARACTERE DE LA ZONE N.C.

La zone NC est destinée à la protection des richesses naturelles en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol, ainsi qu'une activité d'élevage et de loisir équestre qu'il importe de maintenir en favorisant son intégration paysagère dans le respect des dispositions de la loi Littoral.

La zone NC est par ailleurs susceptible d'accueillir des équipements publics qui ne peuvent être implantés ailleurs :

§ soit à cause des nuisances occasionnées les rendant incompatibles avec le voisinage des secteurs habités (une déchetterie par exemple),

§ soit du fait de leur caractère naturel,

§ soit à cause d'une nécessité technique imposée.

Elle comprend les secteurs :

- NC délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et sylvicoles.
- NCb délimitant les zones de regroupement des bâtiments d'activités agricoles.
- NCo situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles.
- NCr situés sur le domaine terrestre de la commune et inclus dans les espaces remarquables au titre de l'article L 146.6 du Code de l'Urbanisme.

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

Article N.C. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admis:

En toute zone NC autre que NCr

- Les équipements publics qui ne peuvent être implantés en secteur U soit à cause des nuisances occasionnées les rendant incompatibles avec le voisinage des secteurs habités comme la construction d'une déchetterie, soit du fait de leur caractère naturel, soit à cause d'une nécessité technique imposée.
- L'aménagement et la restauration des bâtiments dans le volume existant de constructions non en ruine, même si elle entraîne un changement de destination, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords et sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les cimetières.
- L'extension mesurée des constructions existantes directement liées et nécessaires aux activités agricoles à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle,
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux (remise en état, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b, ...).
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, ...), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public des espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons et pistes cyclables, les installations sanitaires,....).
- Les affouillements et exhaussements des sols, au sens de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une parfaite intégration dans les sites.

En secteur NCb

- Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (postes de transformation, poste de relèvement...), sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- L'édification, la **réhabilitation et la restauration** de constructions directement liées et nécessaires aux activités de la zone, sauf les habitations et logements de fonction.
- La reconstruction, après sinistre, si le sinistre n'est pas dû à la submersion marine, avec reprise des volumes et emprises initiaux, dans un délai de 5 ans après la date du sinistre à condition que la destination soit à usage d'activités professionnelles à vocation agricole et d'élevage à l'exclusion d'habitation et de logement de fonction.
- Les installations (dont quai de chargement et déchargement), constructions et réhabilitations de bâtiments de stockage directement liées aux activités professionnelles agricoles et d'élevage.
- Les affouillements et exhaussements des sols, au sens de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'une parfaite intégration dans les sites

- Les équipements, aménagements et constructions liés aux activités d'élevage des chevaux, de promenade, les box à chevaux.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, à condition d'être directement liées et nécessaires aux activités de la zone.
- Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.

En secteur NCo

- Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (postes de transformation, postes de relèvement...), sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- La réhabilitation et la restauration des bâtiments avec reprise des volumes existant à condition que la destination soit à usage d'activités professionnelles à vocation salicole ou ostréicole à l'exclusion des habitations et des logements de fonction.
- Les installations, constructions et réhabilitation de bâtiment pour le stockage du matériel directement lié aux activités professionnelles ostréicoles ou salicoles avec la possibilité d'une emprise au sol de 200m² maximum.
- Pour les bâtiments neufs et (ou) réhabilités, d'équipement public et (ou) ayant vocation à mutualiser les moyens de stockage lié aux activités professionnelles salicoles ou ostréicoles, il n'est pas fixé d'emprise au sol.
- les terre-pleins, cales et bassins directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- les installations et constructions afférentes aux activités conchylicoles, ainsi que les travaux de restructuration des claires et des marais salants, pourront comprendre :
 - des locaux de gestion strictement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone et dimensionnés proportionnellement aux besoins de l'activité tels que bureaux, vestiaires, sanitaires, salle commune (Surface de plancher Hors Oeuvre Brute) avec la possibilité d'atteindre 200 m² d'emprise, dans le cas d'établissements de faible importance.
 - des locaux d'exploitation tels que lavage, détroquage, triage pour le circuit de production, bassins couverts, calibrage, emballage, stockage, vente au détail pour le circuit d'exploitation **avec la possibilité d'une emprise au sol de 200m² maximum.**

- Sont autorisées les constructions à usage salicole d'une superficie inférieure ou égale à 18 m² d'emprise au sol s'il s'agit d'une construction d'un autre usage que le stockage.

En secteur NCr

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la sécurité maritime et aérienne,
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- en application du deuxième alinéa de l'article L 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R 146-1, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :

? Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

? Les aménagements légers (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles et salicoles, conchylicoles (y compris sur le DPM) pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre nette au sens de l'article R 112-2.

- En application du troisième alinéa de l'article L146.6 peut être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 :

? La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, aménagements d'aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b, ainsi que les opérations de défense existantes contre la mer...).

- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions édifiées régulièrement à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (s'ils n'entraînent pas un changement de destination, dans le volume existant) de bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

ARTICLE N.C 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N.C. 1.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.C. 3 ACCES ET VOIRIE

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 ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long de la RD 735, ainsi que sur les pistes cyclables, sentiers piétons...

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Pour les voies à créer, la largeur minimale d'emprise est de 6 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire demi-tour.

Article N.C. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

ARTICLE N.C. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE N.C. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zone NC et NCb

Les constructions et installations sont interdites dans une bande de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- autres voies : 10 m/axe.

ARTICLE N.C. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

en zone NC et secteur NCb

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances indiquées par la réglementation spécifique qui lui est applicable

(établissement classés pour la protection de l'environnement ou Réglementation Sanitaire en vigueur).

La réutilisation des bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elles se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci s'effectue à l'opposé des limites des zones U.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les autres constructions.

en secteur NCo

Les constructions et installations doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 4 m, afin de ménager un passage libre autour de l'exploitation.

ARTICLE N.C. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article N.C 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière dans tous les secteurs excepté pour le secteur NCo mentionné à l'article NC1 ci dessus.

Article N.C 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone NC et secteur NCb

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 4,5 mètres au faîtage par rapport au sol naturel avant travaux. Néanmoins et pour des bâtiments liés à des activités professionnelles et pour des raisons techniques avérées, la hauteur maximum pourra être de 6 mètres au faîtage par rapport au sol naturel avant travaux.

En secteur NCo

Constructions à usage salicole :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.20 mètres au faîtage par rapport au niveau d'eau du marais (aires saunantes).

Pour les constructions implantées dans l'épaisseur des bosses du marais, les hauteurs du faîtage ne pourront dépasser de plus de 1.50 mètre le niveau supérieur de la bosse.

Autres constructions :

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 4,5 mètres au faîtage par rapport au sol naturel avant travaux. Néanmoins et pour des bâtiments liés à des activités professionnelles et pour des raisons techniques avérées, la hauteur maximum pourra être de 6 mètres au faîtage par rapport au sol naturel avant travaux.

Article N.C 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS – CLOTURES

1 Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2 Toitures

Les couvertures seront réalisées en tuiles creuses de terre cuite, romanes ou similaires, de différents tons mélangés. La pente des toitures des corps principaux des bâtiments sera voisine de 28 %, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont interdites sur les corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; une couverture différente de celle de l'habitation principale est interdite.

En secteur NCo :

Les réhabilitations de construction existantes utiliseront de façon privilégiée l'aspect des matériaux traditionnels : couverture d'aspect en tuiles de terre cuite tige de botte ou plaques ondulées en fibre ciment ton mélangé (base couleur tuile).

3 Clôtures

- L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés **enduits ou non enduits**, de lices en **matériau de synthèse** est interdite.
- Les clôtures **seront de type « herbagères »**, constituées de poteaux en bois et de grillage et /ou de haies vives ; leur hauteur est limitée à 1,50 mètres.
- Les portails ne seront pas opaques. La structure d'appui et le portail seront en métal galvanisé de teinte blanche ou grise. Les portails en bois non opaque et de teinte naturel sont tolérés sous réserve que les poteaux d'appui soient également en bois. La hauteur maximum des portails et des appuis sera de 1,50 mètres.
- En secteur NCb, les clôtures en limites espaces publics/espaces privés sont obligatoires.

4 Matériaux

En ce qui concerne la maçonnerie, seuls sont autorisés :

- la pierre apparente avec joints clairs ou de même ton, arasés au nu de la pierre,
- les enduits plats de **ton blanc uniquement**, à l'exclusion des mouchetis tyroliens ou autres enduits « décoratifs » ; les finissages d'enduits seront talochés ou grattés.
- **En secteur NCo et NCb : le bardage en bois sur une ou plusieurs faces de teinte naturelle.**
- **En secteur Nco et Ncb : les planches brutes de sciage, pose verticale – peau extérieure – teinte noire.**

Toutes constructions provisoires ou définitives en bois, métal, éléments préfabriqués légers en béton sont interdites, ainsi que les marquises, vérandas, balcons et autres ouvrages en saillies. Les imitations de matériaux naturels, minéraux ou végétaux et les matériaux plastiques sont interdits.

5 Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures comprennent les huisseries et les contrevents :

- Les contrevents seront en bois peints dans les tons de blanc, gris pâle ou vert suivant la palette de couleurs définie pour l'Ile de Ré et **disponible à la Mairie.**
- Les huisseries (portes, fenêtres, portes de garages) seront peintes dans les tons blanc, gris pâles ou vert.

En secteur NCo et NCb : si un bardage en bois a été édifié les huisseries seront alors de préférence de la même teinte que le bardage ou peintes de ton gris foncé.

Les couleurs vives ou incongrues comme le rouge, jaune, violet...sont prohibées. La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

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

Il est recommandé pour le choix des couleurs de se référer à la palette de couleurs et peintures définie pour l'Ile de Ré, qui peut être consultée à la Mairie.

6 Façades commerciales

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

La limite supérieure des aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre. Sans dépasser la hauteur de la corniche si elle existe, une distance de 0,50 m minimum sera laissée libre entre l'appui des fenêtres du 1er étage et le haut de la façade.

La hauteur de la façade ne pourra excéder 4 m à partir du sol extérieur.

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

Les matériaux pauvres et les coffrages sont interdits.

7 Enseignes

L'immeuble doit comporter un commerce ou une activité commerciale.

Seules sont autorisées les enseignes informant sur la nature et le nom de l'établissement ou indiquant son sigle.

Les enseignes plaquées seront faites de lettres (ou graphismes) indépendantes les unes des autres et détachées de la façade.

Elles ne peuvent en aucun cas être de dimensions supérieures à 0,50 m.

Elles ne doivent pas dépasser la corniche du rez-de-chaussée si elle existe. Dans le cas contraire, une hauteur de 0,50 m minimum doit être laissée libre entre l'appui des fenêtres du 1er étage et le haut de l'enseigne.

Les enseignes lumineuses seront essentiellement blanches et non clignotantes. Leur luminescence sera faible.

Les enseignes en saillie (en console) ne peuvent excéder une surface de 0,50 m², le débord ne doit pas être supérieur à 1 m du nu du mur.

Les enseignes doivent recevoir l'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France.

8 Publicité murale

Toute publicité murale est interdite. Seules les appliques professionnelles sont autorisées si elles sont d'une surface inférieure à 0,10 m².

9 Éléments divers

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

Les rez-de-chaussées surélevés de plus 0,30 m au-dessus du sol naturel sont interdits, de même que les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur.

Sur le plan architectural, la construction de dépendances qui ne serait pas le complément d'un immeuble principal existant est interdite.

Les vérandas et les marquises, quel que soit le matériaux de couverture, sont interdites ; toutefois, dans le cadre d'une fonction bio-climatique qui être justifiée, les vérandas et serres peuvent être autorisées.

Article N.C. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE N.C. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être masqués par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

A l'occasion des opérations de construction, tout déboisement doit être strictement limité aux nécessités des constructions à édifier et suivi d'un reboisement équivalent, si la surface de la parcelle et sa situation le permettent. Si des arbres doivent être abattus du fait de leur état, ils doivent être remplacés.

La plantation d'essences locales est imposée.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.C 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En toute zone NC, pour les ouvrages publics et/ou techniques (tel les ouvrages des services concessionnaires des réseaux ou les constructions et installations liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public des espaces), il n'est pas fixé ni de COS, ni de règle particulière.

Pour tous les autres aménagements, installations et constructions :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en secteur NC, **NCo** et **NCb** ; Le COS est de 0 en secteur **NCr** et **NCor**

Article N.C. 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet en secteur NC, **NCo** et **NCb**.

Le dépassement de COS est interdit en secteurs **NCr** et **NCor** (**sauf ouvrages publics et/ou techniques**).

ZONE N.D.

CARACTERE DE LA ZONE N.D.

La zone ND est destinée à être protégée en raison, d'une part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique et, d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.

ND délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels, des paysages et des espaces présentant des risques ou des nuisances.

Elle comprend les secteurs :

- NDe délimitant le secteur réservé au camping des Illates (le règlement du secteur NDe fait l'objet du chapitre 4 du présent document).
- NDr et NDor délimitant au titre des dispositions de l'article L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique : il s'agit du massif dunaire (NDr) et des marais (NDor).

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

Article N.D. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis:

En toute zone ND autre que NDor et NDr

- Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons et pistes cyclables, postes de secours et de surveillance des plages les installations sanitaires, ouvrages de défense contre la mer,...).
- La restauration et l'aménagement dans le volume existant de constructions non en ruine, même si elle entraîne un changement de destination, sous réserve que les bâtiments présentent un intérêt architectural ou historique, et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux (remise en état, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b, ouvrages de défense contre la mer, ...).

En secteur NDor

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

- à la sécurité maritime et aérienne,
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- l'aménagement des routes existantes.
- en application du deuxième alinéa de l'article L 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R 146-1, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :

? Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

? Les aménagements légers (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles et salicoles, conchylicoles (y compris sur le DPM) pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre nette au sens de l'article R 112-2.

- Sont autorisées les constructions à usage salicole d'une superficie inférieure ou égale à 18 m² d'emprise au sol, ainsi que les travaux de restructuration des claires et des marais salants.

- Les terre-pleins, cales et bassins. directement liés et nécessaires aux activités de la zone.

- les installations et constructions afférentes aux activités conchylicoles, ainsi que les travaux de restructuration des claires et des marais salants, pourront comprendre:

- des locaux de gestion strictement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone et dimensionnés proportionnellement aux besoins de l'activité tels que bureaux, vestiaires, sanitaires, salle commune (Surface de plancher Hors Oeuvre Brute) avec la possibilité d'atteindre 200 m² d'emprise, dans le cas d'établissements de faible importance.

- des locaux d'exploitation tels que lavage, détroquage, triage pour le circuit de production, bassins couverts, calibrage, emballage, stockage, vente au détail pour le circuit d'exploitation.

- En application du troisième alinéa de l'article L146.6 peut être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 :

? La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, aménagements d'aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b, ainsi que les opérations de défense existantes contre la mer...).

- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions édifiées régulièrement à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (s'ils n'entraînent pas un changement de destination, dans le volume existant) de bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

En secteur NDr

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

- à la sécurité maritime et aérienne,
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- l'aménagement des routes existantes.
- en application du deuxième alinéa de l'article L 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R 146-1, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :

- Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

? Les aménagements légers (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles et salicoles, conchylicoles (y compris sur le DPM) pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre nette au sens de l'article R 112-2.

- Sont autorisées les constructions à usage salicole d'une superficie inférieure ou égale à 18 m² d'emprise au sol, ainsi que les travaux de restructuration des claires et des marais salants.

- En application du troisième alinéa de l'article L146.6 peut être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 :

? La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, aménagements d'aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b, ainsi que les opérations de défense existantes contre la mer...).

ARTICLE N.D. 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N.D. 1.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.D 3 ACCES ET VOIRIE

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 ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long de la RD ainsi que sur les pistes cyclables, sentiers piétons...

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de 4 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire demi-tour.

Article N.D. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

ARTICLE N.D 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE N.D 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations sont interdites dans une bande de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- autres voies : 10 m/axe.

ARTICLE N.D 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m.

ARTICLE N.D 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N.D 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions à usage salicole est fixée à 15 m².
Il n'est pas fixé de règles particulières pour les autres bâtiments.

Article N.D. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage salicole :

La hauteur maximale ne peut excéder 3.20 mètres au faîtage par rapport au niveau d'eau du marais (aires saunantes).

Pour les constructions implantées dans l'épaisseur des bosses du marais, les hauteurs du faîtage ne pourront dépasser de plus de 1.50 mètre le niveau supérieur de la bosse.

Autres constructions :

La hauteur maximale de toute autre construction autorisée ne peut excéder la hauteur à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle jouxte éventuellement, et dans tous les cas ne dépassera pas 3 mètres à l'égout.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 mètres au dessus du niveau moyen du terrain naturel, avant terrassement, sous l'emprise de la construction.

Article N.D.11 ASPECT EXTERIEUR-PLANTATIONS-CLOTURES

1 Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2 Toitures

Les couvertures seront réalisées en tuiles creuses de terre cuite, romanes ou similaires, de différents tons mélangés. La pente des toitures des corps principaux des bâtiments sera voisine de 28°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont interdites sur les corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; une couverture différente de celle de l'habitation principale est interdite.

3 Clôtures

- L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés **enduits ou non enduits**, de lices en **matériau de synthèse** est interdite.
- Les clôtures **seront de type « herbagères »**, constituées de poteaux en bois et de grillage et/ou de haies vives ; leur hauteur est limitée à 1,50 mètres.
- **Les portails ne seront pas opaques. La structure d'appui et le portail seront en métal galvanisé de teinte blanche ou grise. Les portails en bois non opaque et de teinte naturel sont tolérés sous réserve que les poteaux d'appui soient également en bois. La hauteur maximum des portails et des appuis sera de 1,50 mètres.**

4 Matériau

- la pierre apparente avec joints clairs ou de même ton, arasés au nu de la pierre,
- les enduits plats de **ton blanc uniquement**, à l'exclusion des mouchetis tyroliens ou autres enduits « décoratifs » ; les finissages d'enduits seront talochés ou grattés.
- **le bardage en bois sur une ou plusieurs faces de teinte naturelle ainsi que les planches brutes de sciage, pose verticale – peau extérieure – teinte noire.**

Toutes constructions provisoires ou définitives en bois, métal, éléments préfabriqués légers en béton sont interdites, ainsi que les marquises, vérandas, balcons et autres ouvrages en saillies. Les imitations de matériaux naturels, minéraux ou végétaux et les matériaux plastiques sont interdits.

5 Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures comprennent les huisseries et les contrevents :

Les contrevents devront être peints dans les tons de blanc, gris pâle ou vert Les peintures seront peintes dans le même ton que les contrevents.

Les couleurs vives ou incongrues : rouge, jaune, violet... seront prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les huisseries (portes, fenêtres, portes de garage) seront peintes dans les tons blanc, gris pâle ou vert. **Si un bardage en bois a été édifié les huisseries seront alors de préférence de la même teinte que le bardage ou peinte de ton gris foncé.**

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

Il est recommandé pour le choix des couleurs de se référer à la palette de couleurs et peintures définie pour l'Ile de Ré, qui peut être consultée [à la Mairie](#).

6 Façades commerciales

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

La limite supérieure des aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre. Sans dépasser la hauteur de la corniche si elle existe, une distance de 0,50 m minimum sera laissée libre entre l'appui des fenêtres du 1er étage et le haut de la façade.

La hauteur de la façade ne pourra excéder 4 m à partir du sol extérieur.

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

7 Enseignes

L'immeuble doit comporter un commerce ou une activité commerciale.

Seules sont autorisées les enseignes informant sur la nature et le nom de l'établissement ou indiquant son sigle.

Les enseignes plaquées seront faites de lettres (ou graphismes) indépendantes les unes des autres et détachées de la façade.

Elles ne peuvent en aucun cas être de dimensions supérieures à 0,50 m.

Elles ne doivent pas dépasser la corniche du rez-de-chaussée si elle existe. Dans le cas contraire, une hauteur de 0,50 m minimum doit être laissée libre entre l'appui des fenêtres du 1er étage et le haut de l'enseigne.

Les enseignes lumineuses seront essentiellement blanches et non clignotantes. Leur luminescence sera faible.

Les enseignes en saillie (en console) ne peuvent excéder une surface de 0,50 m², le débord ne doit pas être supérieur à 1 m du nu du mur.

Les enseignes doivent recevoir l'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France.

8 Publicité murale

Toute publicité murale est interdite. Seules les appliques professionnelles sont autorisées si elles sont d'une surface inférieure à 0,10 m².

9 Éléments divers

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

Les rez-de-chaussées surélevés de plus 0,30 m au-dessus du sol naturel sont interdits, de même que les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur.

Sur le plan architectural, la construction de dépendances qui ne serait pas le complément d'un immeuble principal existant est interdite.

Les vérandas et les marquises, quel que soit le matériaux de couverture, sont interdites ; toutefois, dans le cadre d'une fonction bio-climatique qui être justifiée, les vérandas et serres peuvent être autorisées.

Article N.D. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE ND 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les dépôts, aires de stockage et les installations pouvant émettre des nuisances devront être masqués par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

La plantation d'essences locales est imposée.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.D 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En toute zone ND, pour les ouvrages publics et/ou techniques tel que décrits dans les deux premiers points de l'article ND 1, il n'est fixé ni de COS, ni de règle particulière.

Pour tous les autres aménagements, installations et constructions :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en secteur ND ; Le COS autorisé est 0 en secteur NDr et NDor.

Article N.D. 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet en secteur ND.

Le dépassement de COS est interdit en secteurs NDr et NDor (**sauf pour les ouvrages publics et/ou techniques**).

ZONE N.D.e

CARACTERE DE LA ZONE N.D.e

La zone NDe correspond au camping des Ilattes, et reprend la zone NE du POS en vigueur.

L'appellation « NE » étant illégale, la commune a choisi de maintenir le camping en zone non-urbaine, afin de conserver le caractère « naturel » des lieux et limiter ainsi les risques de densification ultérieure.

La zone NDe est entièrement équipée.

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

Article N.D e.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admis:

- 1 L'aménagement des campings autorisés et l'adaptation à la marge de leur périmètre pour améliorer une situation eu égard à la sécurité des personnes ou à la protection de l'environnement.
- 2 Les aménagements et équipements prescrits par les normes en cours ou à venir, définies à ce jour par l'arrêté du 11 janvier 1993 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, dont la liste figure en annexe à l'article A.443-7 du Code de l'Urbanisme dans les tableaux I, II et III.
- 3 Les Habitations Légères de Loisirs dans la limite de 15% des places réservées et les mobil-homes dans la limite de 50% de l'ensemble des places réservées (mobils-homes + H.L.L.) au camping et au caravaning.
4. Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (postes de transformation, postes de relèvement...), sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.

Article N.D.e 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N.D.e 1.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N.D.e 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 3 mètres. Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les poids lourds et semi-remorques puissent faire demi-tour.

Article N.D.e 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article N.D.e 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article N.D.e.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et des places.

Pour les ouvrages techniques, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N.D.e 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 m.

Pour les ouvrages techniques, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N.D.e 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les ouvrages techniques, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N.D.e 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N.D.e 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale de toute construction est fixée à 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des bâtiments techniques ou des locaux sportifs est fixée à 4.50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés. Tout talutage est interdit.

Article N.D.e 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS – CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement. Les clôtures non végétales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures sera comprise entre 1.60 mètre et 2.00 mètres. Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur équivalente : les clôtures végétales seront constituées d'essences locales. L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article N.D.e 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article N.D.e 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.D.e 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,10.
Pour les ouvrages techniques, il n'est pas fixé de règle particulière

Article N.D.e 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.
Pour les ouvrages techniques, il n'est pas fixé de règle particulière

ZONE 1NAx

CARACTERE DE LA ZONE 1N.A x

La zone 1N.A x a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation est projetée à terme, urbanisation à vocation principale d'activités et d'équipements publics.

Les occupations et utilisations du sol qui hypothéqueraient son aménagement ultérieur sont interdites.

Néanmoins, cette zone s'apparentant actuellement à une zone « tampon » entre la ZAC du Corps de Garde dont le périmètre a été défini par délibération du 4 octobre 2004, et les zones urbaine ou agricoles sont uniquement autorisés par exception à ce qui suit et dans les conditions suivantes :

- les clôtures à condition d'être réalisées en panneaux rigides de grillage plastifiés d'une hauteur de 1,50m maximum et de coloris vert foncé, poteaux bois. La clôture sera doublée d'une haie plantée d'essence locales : tamaris, tilleuls argentés, pins maritimes, etc.... ;
- les portails d'accès aux parcelles ne seront pas opaques. La structure d'appui et le portail seront en métal galvanisé de teinte blanche ou grise. Les portails en bois non opaque et de teinte naturel sont tolérés sous réserve que les poteaux d'appui soient également en bois. La hauteur maximum des portails et des appuis sera de 1,50 mètres.
- Sont également autorisés les aménagements publics, d'intérêt général, (voirie et réseaux) des parcelles propriété de la Commune, intégrées dans le domaine public communal.

La zone 1NAx répond à l'objectif communal et aux orientations du Schéma Directeur de créer à LOIX une zone d'activités légères, susceptible d'accueillir des activités artisanales et de services de portées essentiellement locales, ainsi que quelques équipements publics ne pouvant trouver place dans les zones d'habitat tels que bâtiments techniques, salle des fêtes, terrain de sports, ...

La zone 1NAx ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la population et la commune, et avec enquête publique :

- la révision du POS,
- la modification du POS,
- la modification du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

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

Article 1N.A x 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis:

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux et commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.
- 2 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.

3 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

5 Les aires de stockage de matériaux et de dépôts de matériels.

6 L'entretien, l'aménagement, la restauration des constructions existantes.

7 Les constructions, aménagements et installations à usage d'équipements publics tels que bâtiments techniques communaux, salle des fêtes, terrains de sports, foyers d'accueil pour personnes âgées, aires de stationnements...

8 Les lotissements à usage d'activités autorisées dans les alinéas précédents.

Article 1N.A x 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1N.A x, et notamment les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1N.A x 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voiries nouvelles auront une emprise de chaussée de 5,50 m

3. Les accès aux parcelles sont indiqués sur le plan parcellaire. Ils pourront être modifiés ou adaptés si cette modification ne remet pas en cause les aménagements publics extérieurs. Pour le secteur d'activités : Deux accès pour véhicule maximum par parcelle pourront être créés sur les voies publiques à créer.

La desserte automobile de la zone se fera uniquement à partir de l'accès existant de la rue du Corps de Garde.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils aux entrées (clôtures d'alignement) à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit de son lot.

Article 1N.A x 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

POUR LES DEUX SECTEURS DE LA ZONE D'ACTIVITES

L'acquéreur d'un lot ne peut apporter, et qu'à ses frais exclusifs, de modifications aux équipements programmés ou mis en place par l'aménageur sur son propre lot ou sur les espaces communs qu'après accord :

- des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux,
- de la Commune de LOIX, lorsque cette dernière aura pris en charge les voies et espaces communs de la Zone d'Activités.

1. Eau potable

L'aménageur prend en charge la réalisation pour chaque lot des branchements jusqu'à un regard depuis le réseau d'eau potable public.

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.

Toute jonction du réseau public d'eau potable d'adduction d'origine différente est interdite.

2. Assainissement :

2.1.- Eaux usées

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau public d'eaux usées pour chaque lot, jusque dans un regard implanté à l'extérieur du lot.

Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder.

2.2. Eaux pluviales

Les permis de construire devront mentionner la profondeur des réseaux d'assainissement (cotes radier des branchements), la notice technique des ouvrages de gestion et de traitement retenus, le schéma de raccordement, ainsi que les niveaux des planchers rattachés à la cote NGF. Les eaux pluviales seront gérées et traitées complètement sur les parcelles.

Les eaux pluviales de voirie seront collectées dans un réseau public.

3. Electricité

Des coffres de branchements de type S20 seront installés par l'aménageur en limite de voirie.

Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs. La demande et la pose de compteur seront à la charge de l'acquéreur.

4. Téléphone

Des fourreaux aiguillés seront posés pour le câblage de téléphone jusqu'à un regard individuel placé en limite inférieure de la propriété. Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Article 1N.A x 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour le secteur activités : toute parcelle, pour être constructible, devra présenter un minimum de 400 m².

En cas de division, toute parcelle issue de la division, construite ou non, devra présenter une superficie minimale de 400 m².

Des règles spécifiques à chaque lot pourront être précisées dans le cahier des charges de cession des terrains propres à la Zone d'Aménagement Concerté.

Pour les équipements publics : il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1N.A x 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur d'activités : Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement par rapport aux voies publiques un retrait partiel pourra être autorisé, minimum 5 m, mais la continuité architecturale devra être maintenue par un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,80 m.

Pour les équipements publics : il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1N.A x 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour le secteur d'activités : Les bâtiments pourront être implantés :

- soit en limite séparative en respectant les règlements de sécurité incendie quant à l'isolement par rapport aux tiers (mur coupe-feu),
- soit en recul minimal de 5 m par rapport à la limite.

Pour les équipements publics : il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1N.A x 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Article 1N.A x 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est de 70 % de la superficie des terrains concernés par l'opération.

L'emprise au sol des bâtiments d'activités sera de 150 m² minimum.

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé d'emprise au sol minimum.

Article 1N.A x 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments seront de plein pied : hauteur limitée à 5, 50 m au faîtage à partir du sol naturel. Cependant, il sera admis pour les bâtiments de stockage d'engins une hauteur de construction limitée à 7 m au faîtage à partir du sol naturel. Dans ce dernier cas, la nécessité technique devra être mentionnée au permis de construire.

Les toitures terrasses sont autorisées pour une superficie n'excédant pas ¼ de la superficie totale au sol du bâtiment.

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1N.A x 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS – CLOTURES

Les volumes, les matériaux et les percements des bâtiments devront être adaptés à la fonction de l'activité.

1. Les volumes extérieurs

Les volumes seront de forme simple. Eléments parallélépipédiques isolés ou assemblés de façon harmonieuse. Les formes de couverture seront à deux pentes majoritairement.

2. Les matériaux

Les constructions utiliseront de façon privilégiée l'aspect des matériaux traditionnels : couverture d'aspect en tuiles de terre cuite tige de botte ou plaques ondulées en fibre ciment ton mélangé (base couleur « tuile »).

Les élévations seront soit en maçonnerie enduit (finition taloché ou gratté) et ou à peindre de ton blanc, soit en bardage bois de teinte naturelle ou lasurée opaque dans les tonalités blanc ou gris clair. Les bâtiments et constructions présentant une structure en ossature bois sur dalle béton, planches brutes de sciage, pose verticale, peau extérieure, teinte noire sont admis. Le bardage bois ne devra alors pas être utilisé en décors ponctuel mais souligné soit une façade soit un volume.

3. Les percements

Les percements devront s'intégrer à l'architecture des bâtiments en reprenant des proportions plus hautes que larges, soit en constituant des ensembles menuisés de grande surface. Les matériaux utilisés :

pour les menuiseries : en métal (acier ou aluminium) ou en bois

pour les fermetures et occultations persiennées : à bois (à peindre ou à lasurer teinte naturelle).

Pour les fenêtres de toit : elles seront encastrées.

Des constructions à caractère contemporain pourront adopter matériaux et coloris différents, dans le respect de l'environnement.

4. Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être à l'alignement du bâti, en assurant la continuité de la façade sur la rue. La hauteur de ces clôtures sera de 1,80 m. Leur aspect extérieur sera identique à celui des façades de la construction.

Sur les autres limites : les clôtures seront réalisées en murs maçonnés (enduit ou à peindre de ton blanc de chaque côté) et (ou) en panneaux rigides de grillage plastifiés de 1,80 m de haut et de coloris vert foncé. Cette clôture grillagée sera doublée d'une haie plantée d'essence locales : tamaris, tilleuls argentés, pins maritimes, etc....

Les aires de stockage de matériaux seront clôturées par un mur en maçonnerie enduit ou à peindre de ton blanc. La hauteur sera de 1,80 m.

5. Aménagements extérieurs

Le traitement des espaces extérieurs privés devra être réalisé en même temps que la construction.

Les panneaux solaires, non visible des voies, installés soit en toiture des RDC, soit au sol, soit en mural sont autorisés.

Article 1N.A x 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré dans la parcelle. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Le stationnement sera réalisé sur des aires en stabilisé calcaire ou en bicouche (enrobé).

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage de bureau:
Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.
2. Constructions à usage commercial:
Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².
3. Constructions à usage artisanal:
Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.
4. Modalités d'application:
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article 1N.A x 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers et végétalisés (engazonnement, plantations d'arbres et d'arbustes...). Il est imposé, sur le domaine privé, au moins un arbre de haut jet par parcelle dont la superficie n'excède pas 400 m². Si la superficie de la parcelle est supérieure à 400 m², il sera planté un arbre de haut jet pour 500 m² d'unité foncière minimum.

Dans le cadre des plantations, il est bien évidemment impératif d'éviter l'introduction d'espèces invasives. Ceci est d'autant plus vrai que le site se situe à proximité d'espaces sensibles et protégés pouvant rapidement être colonisés par certaines espèces qui nuiront durablement à leur biodiversité.

Les espèces suivantes seront proscrites :

- l'Ailante (*Ailanthus glandulosa*),
- l'Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*),
- le Baccharis (*Baccharis halimifolia*),
- le Buddleya (*Buddleja davidii*),
- l'Elodée du Canada (*Elodea canadensis*),
- l'Erable negundo (*Acer negundo*),
- l'Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*),
- l'Olivier de Bohême (*Eleagnus angustifolia*),
- le Robinier (*Robinia pseudacacia*),
- le Sumac de Virginie (*Rhus typhina*).

D'une façon générale, il est important que la végétalisation du site se fasse en accord avec ses caractéristiques écologiques et en liaison avec l'existant. Dans le cas présent, les essences suivantes semblent adaptées tant par leur intérêt visuel que par leur écotype :

Arbres :

- le Chêne vert (*Quercus ilex*),
- le Cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*),
- le Mimosa (*Accacia baileyana*),
- le Pin maritime (*Pinus pinaster*),
- le Pin pignon (*Pinus pinea*).

Arbustes et végétaux bas :

- l'Arbousier (*Arbutus unedo*),
- l'Aubépine (*Crataegus monogyna*),
- les Cistes (*Cistus sp.*),
- le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*),
- l'Eglantier (*Rosa canina*),
- le Garou (*Daphné gnidium*),
- le Genêt à balais (*Cytisus scoparius*),
- Nerprun alterne (*Rhamnus alaternus*),
- Oyat (*Ammophila arenaria*),
- la Rose trémière (*Alcea rosea*),
- le Tamaris (*Tamarix gallica*),
- le Troène (*Ligustrum vulgare*).
- le Yucca (*Yucca gloriosa*).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1N.A x 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,00.

Pour les voies et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.

Article 1N.A x 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.

Pour les voies et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau , électricité...) : sans objet.

ZONE NA_x

CARACTERE DE LA ZONE N.A_x

La zone N.A_x a pour vocation la mise en œuvre du projet de Z.A.C dit du Corps de Garde. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation est projetée à terme, urbanisation à vocation principale d'activités et d'équipements publics.

Les occupations et utilisations du sol qui hypothéqueraient son aménagement ultérieur sont interdites.

La zone NA_x répond à l'objectif communal et aux orientations du Schéma Directeur de créer à LOIX une zone d'activités légères, susceptible d'accueillir des activités artisanales et de services de portées essentiellement locales, ainsi que quelques équipements publics ne pouvant trouver place dans les zones d'habitat tels que bâtiments techniques, salle des fêtes, terrain de sports, ...

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

Article N.A_x 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis:

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux et commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.
- 2 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 3 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 5 Les aires de stockage de matériaux et de dépôts de matériels.
- 6 L'entretien, l'aménagement, la restauration des constructions existantes.
- 7 Les constructions, aménagements et installations à usage d'équipements publics tels que bâtiments techniques communaux, salle des fêtes, terrains de sports, foyers d'accueil pour personnes âgées, aires de stationnements...
- 8 Les lotissements à usage d'activités autorisées dans les alinéas précédents.

Article N.A_x 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N.A_x 1, et notamment les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N.A_x 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voiries nouvelles auront une emprise de chaussée de 5,50 m

3. Les accès aux parcelles sont indiqués sur le plan parcellaire. Ils pourront être modifiés ou adaptés si cette modification ne remet pas en cause les aménagements publics extérieurs. Pour le secteur d'activités : Deux accès pour véhicule maximum par parcelle pourront être créés sur les voies publiques à créer.

La desserte automobile de la zone se fera uniquement à partir de l'accès existant de la rue du Corps de Garde.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils aux entrées (clôtures d'alignement) à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit de son lot.

Article N.A x 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

POUR LES DEUX SECTEURS DE LA ZONE D'ACTIVITES

L'acquéreur d'un lot ne peut apporter, et qu'à ses frais exclusifs, de modifications aux équipements programmés ou mis en place par l'aménageur sur son propre lot ou sur les espaces communs qu'après accord :

- des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux,
- de la Commune de LOIX, lorsque cette dernière aura pris en charge les voies et espaces communs de la Zone d'Activités.

1. Eau potable

L'aménageur prend en charge la réalisation pour chaque lot des branchements jusqu'à un regard depuis le réseau d'eau potable public.

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.

Toute jonction du réseau public d'eau potable d'adduction d'origine différente est interdite.

2. Assainissement :

2.1.- Eaux usées

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau public d'eaux usées pour chaque lot, jusque dans un regard implanté à l'extérieur du lot.

Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder.

2.2. Eaux pluviales

Les permis de construire devront mentionner la profondeur des réseaux d'assainissement (cotes radier des branchements), la notice technique des ouvrages de gestion et de traitement retenus, le schéma de raccordement, ainsi que les niveaux des planchers rattachés à la cote NGF. Les eaux pluviales seront gérées et traitées complètement sur les parcelles.

Les eaux pluviales de voirie seront collectées dans un réseau public.

3. Electricité

Des coffres de branchements de type S20 seront installés par l'aménageur en limite de voirie. Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs. La demande et la pose de compteur seront à la charge de l'acquéreur.

4. Téléphone

Des fourreaux aiguillés seront posés pour le câblage de téléphone jusqu'à un regard individuel placé en limite inférieure de la propriété. Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Article N.A x 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour le secteur activités : toute parcelle, pour être constructible, devra présenter un minimum de 400 m².

En cas de division, toute parcelle issue de la division, construite ou non, devra présenter une superficie minimale de 400 m².

Des règles spécifiques à chaque lot pourront être précisées dans le cahier des charges de cession des terrains propres à la Zone d'Aménagement Concerté.

Pour les équipements publics : il n'est pas fixé de règles particulières.

Article N.A x 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur d'activités : Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement par rapport aux voies publiques un retrait partiel pourra être autorisé, minimum 5 m, mais la continuité architecturale devra être maintenue par un mur de clôture d'une hauteur minimale de

1,80 m sans toutefois dépasser 2 m

Pour les équipements publics : il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N.A x 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour le secteur d'activités : Les bâtiments pourront être implantés :

- soit en limite séparative en respectant les règlements de sécurité incendie quant à l'isolement par rapport aux tiers (mur coupe-feu),
- soit en recul minimal de 5 m par rapport à la limite.

Pour les équipements publics : il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N.A x 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Article N.A x 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est de 70 % de la superficie des terrains concernés par l'opération.

L'emprise au sol des bâtiments d'activités sera de 150 m² minimum.

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé d'emprise au sol minimum.

Article N.A x 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments seront de plein pied : hauteur limitée à 5, 50 m au faîtage à partir du sol naturel. Cependant, il sera admis pour les bâtiments de stockage d'engins une hauteur de construction limitée à 7 m au faîtage à partir du sol naturel. Dans ce dernier cas, la nécessité technique devra être mentionnée au permis de construire.

Les toitures terrasses sont autorisées pour une superficie n'excédant pas ¼ de la superficie totale au sol du bâtiment.

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de règles particulières.

Article N.A x 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS – CLOTURES

Les volumes, les matériaux et les percements des bâtiments devront être adaptés à la fonction de l'activité.

1. Les volumes extérieurs :

Les volumes seront de forme simple. Eléments parallélépipédiques isolés ou assemblés de façon harmonieuse. Les formes de couverture seront à deux pentes majoritairement.

2. Les matériaux

Les constructions utiliseront de façon privilégiée l'aspect des matériaux traditionnels : couverture d'aspect en tuiles de terre cuite tige de botte ou plaques ondulées en fibre ciment ton mélangé (base couleur « tuile »).

Les élévations seront soit en maçonnerie enduit (finition taloché ou gratté) et ou à peindre de ton blanc, soit en bardage bois de teinte naturelle ou lasurée opaque dans les tonalités blanc ou gris clair. Les bâtiments et constructions présentant une structure en ossature bois sur dalle béton, planches brutes de sciage, pose verticale, peau extérieure, teinte noire sont admis. Le bardage bois ne devra alors pas être utilisé en décors ponctuel mais souligné soit une façade soit un volume.

3. Les percements

Les percements devront s'intégrer à l'architecture des bâtiments en reprenant des proportions plus hautes que larges, soit en constituant des ensembles menuisés de grande surface. Les matériaux utilisés :

pour les menuiseries : en métal (acier ou aluminium) ou en bois

pour les fermetures et occultations persiennes : à bois (à peindre ou à lasurer teinte naturelle).

Pour les fenêtres de toit : elles seront encastrées.

Des constructions à caractère contemporain pourront adopter matériaux et coloris différents, dans le respect de l'environnement.

4. Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être à l'alignement du bâti, en assurant la continuité de la façade sur la rue. La hauteur de ces clôtures sera de 1,80 m. Leur aspect extérieur sera identique à celui des façades de la construction.

Sur les autres limites : les clôtures seront réalisées en murs maçonnés (enduit ou à peindre de ton blanc de chaque côté) et (ou) en panneaux rigides de grillage plastifiés de 1,80 m de haut et de coloris vert foncé. Cette clôture grillagée sera doublée d'une haie plantée d'essence locales : tamaris, tilleuls argentés, pins maritimes, etc....

Les aires de stockage de matériaux seront clôturées par un mur en maçonnerie enduit ou à peindre de ton blanc. La hauteur sera de 1,80 m.

5. Aménagements extérieurs

Le traitement des espaces extérieurs privatifs devra être réalisé en même temps que la construction.

Les panneaux solaires, non visible des voies, installés soit en toiture des RDC, soit au sol, soit en mural sont autorisés.

Article N.A x 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré dans la parcelle.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Le stationnement sera réalisé sur des aires en stabilisé calcaire ou en bicouche (enrobé).

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage de bureau:
Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.
2. Constructions à usage commercial:
Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².
3. Constructions à usage artisanal:
Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.
4. Modalités d'application:
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article N.A x 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers et végétalisés (engazonnement, plantations d'arbres et d'arbustes...)

Il est imposé, sur le domaine privé, au moins un arbre de haut jet par parcelle dont la superficie n'excède pas 400 m². Si la superficie de la parcelle est supérieure à 400 m², il sera planté un arbre de haut jet pour 500 m² d'unité foncière minimum.

Dans le cadre des plantations, il est bien évidemment impératif d'éviter l'introduction d'espèces invasives. Ceci est d'autant plus vrai que le site se situe à proximité d'espaces sensibles et protégés pouvant rapidement être colonisés par certaines espèces qui nuiront durablement à leur biodiversité.

Les espèces suivantes seront proscrites :

- l'Ailanthé (*Ailanthus glandulosa*),
- l'Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*),
- le Baccharis (*Baccharis halimifolia*),
- le Buddleya (*Buddleja davidii*),
- l'Elodée du Canada (*Elodea canadensis*),
- l'Erable negundo (*Acer negundo*),
- l'Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*),
- l'Olivier de Bohême (*Eleagnus angustifolia*),
- le Robinier (*Robinia pseudacacia*),
- le Sumac de Virginie (*Rhus typhina*).

D'une façon générale, il est important que la végétalisation du site se fasse en accord avec ses caractéristiques écologiques et en liaison avec l'existant. Dans le cas présent, les essences suivantes semblent adaptées tant par leur intérêt visuel que par leur écotype :

Arbres :

- le Chêne vert (*Quercus ilex*),
- le Cyprés de Lambert (*Cupressus macrocarpa*),
- le Mimosa (*Accacia baileyana*),
- le Pin maritime (*Pinus pinaster*),
- le Pin pignon (*Pinus pinea*).

Arbustes et végétaux bas :

- l'Arbousier (*Arbutus unedo*),
- l'Aubépine (*Crataegus monogyna*),
- les Cistes (*Cistus sp.*),
- le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*),
- l'Eglantier (*Rosa canina*),
- le Garou (*Daphné gnidium*),
- le Genêt à balais (*Cytisus scoparius*),
- Nerprun alterne (*Rhamnus alaternus*),
- Oyat (*Ammophila arenaria*),
- la Rose trémière (*Alcea rosea*),
- le Tamaris (*Tamarix gallica*),
- le Troène (*Ligustrum vulgare*),
- le Yucca (*Yucca gloriosa*).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.A x 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,70.

Pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité...), il n'est pas fixé de COS.

Article N.A x 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.

Pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité...) : sans objet.