

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Elle comprend les secteurs suivants :

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

Important :

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

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

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

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ua

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

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**ARTICLE Ua1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

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

ARTICLE Ua2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISES

A condition de respecter les dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont autorisés:

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris dans les parcs et les jardins publics identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à destination de bureaux,
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles ne génèrent

pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,

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

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

Les programmes de constructions projetées dans le périmètre d'une OAP seront réalisés dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE Ua3 - MIXITE SOCIALE

Sauf indication spécifique inscrite dans les OAP, toute opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 4 logements devra comporter au moins 50% de logements sociaux (le nombre de logements sera arrondi à l'entier inférieur).

L'urbanisation de la zone, dans le cadre de plusieurs opérations menées conjointement ou de façon successive, et aboutissant à un aménagement d'ensemble, ne devra pas conduire à échapper aux objectifs de logements locatifs sociaux fixés dans le PLUi.

ARTICLE Ua4 - MIXITE FONCTIONNELLE

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

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

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

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

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ua5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

a. Le long des routes départementales

Règle générale

Aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 10 m de la limite des routes départementales.

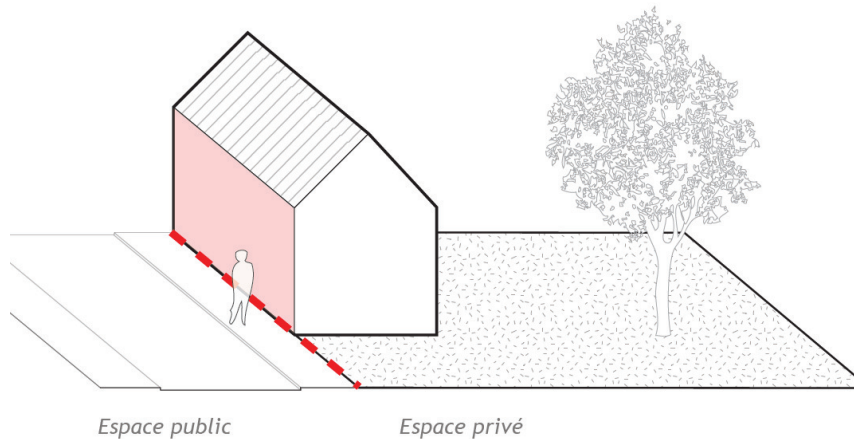
Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

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

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

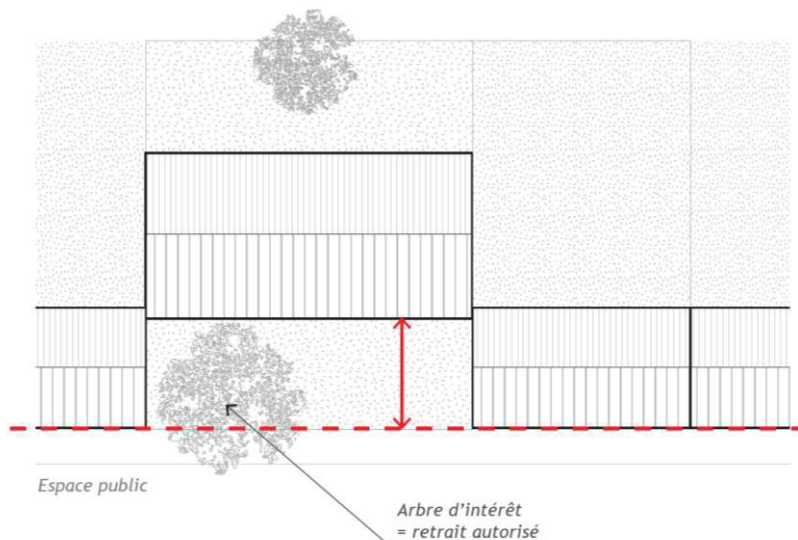
Toute construction sera édifiée, pour tous ses niveaux, à l'alignement.



Implantation des constructions à l'alignement (croquis illustratif)

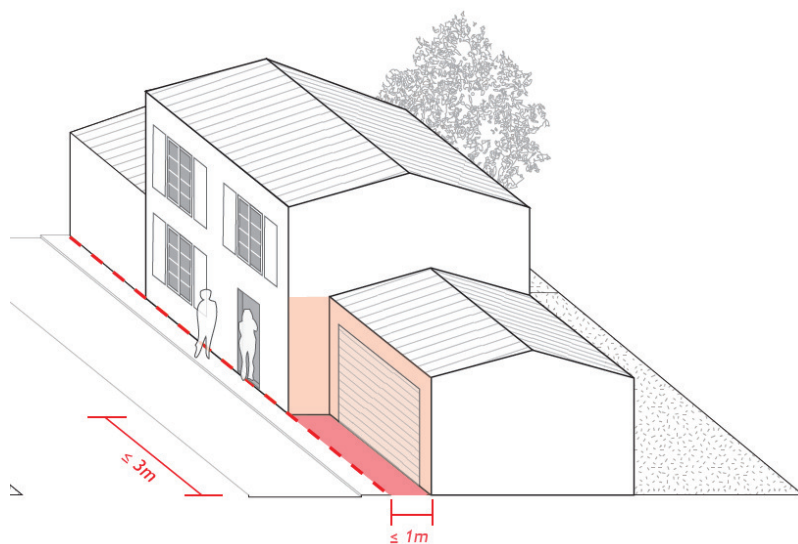
Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de constructions existantes en retrait ou est en extension d'une construction existante et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,



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

- pour les parcelles en drapeau ou d'une configuration particulière, afin de privilégier des orientations favorisant l'ensoleillement et/ou une meilleure prise en compte des normes énergétiques,
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- En cas d'impossibilité technique justifiée pour accéder au stationnement ou au garage de la parcelle, avec un véhicule. Dans ce cas, un recul du garage d'1m maximum, compté depuis l'alignement, sera autorisé au droit de l'accès.



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

Les piscines seront implantées à une distance de 3 m minimum de l'alignement, depuis le bord du bassin.

Les constructions annexes pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

Dans le cas de parcelles encadrées par plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies en privilégiant la voie principale et l'accès au terrain. Pour

les autres limites les règles applicables seront celles concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Toute construction devra s'implanter sur au moins une limite séparative. Des retraits partiels pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

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

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une OAP le justifiant,
- dans le cadre de la construction ou de l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics le justifiant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour garantir un bon ensoleillement des logements (confort d'usage et les économies d'énergie),
- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement...).

Les piscines seront implantées à une distance minimale de 3 m de la limite séparative, depuis le bord du bassin.

3. Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet

4. Emprise au sol

Sauf indication spécifique inscrite dans les OAP, l'emprise au sol d'une annexe sera au maximum de 30 m².

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

5. Hauteur des constructions

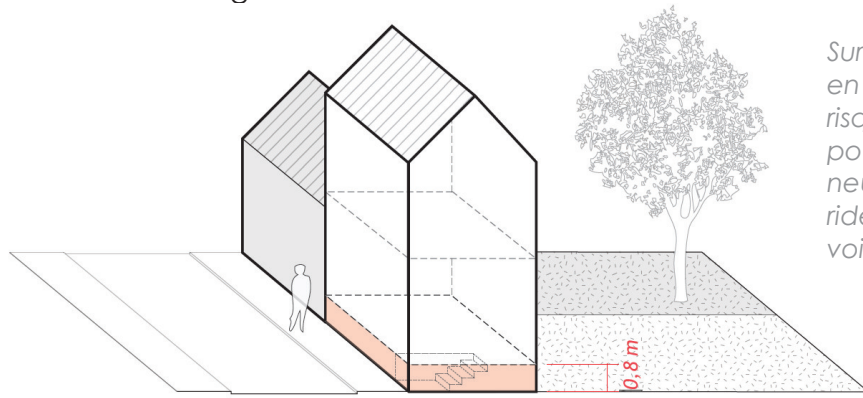
La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles où la hauteur sera mesurée à partir du plancher de la construction.

Dans les secteurs de remontées de nappe phréatique, identifiés dans le règlement graphique du PLUi, le plancher bas des constructions devra respecter uniquement les prescriptions édictées dans ces périmètres.

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

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion :

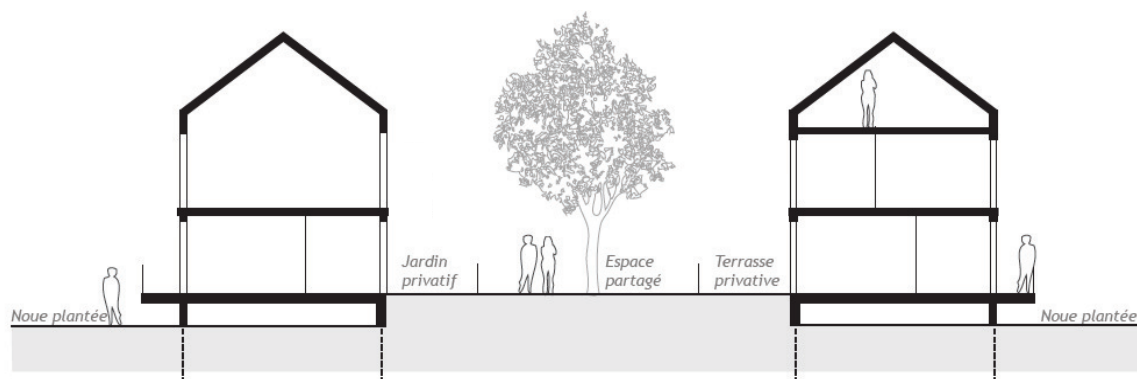
- pour les volumes de constructions en 1^{er} rideau sur les voies publiques et privées ou sur les emprises publiques, une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum, par rapport au terrain naturel, sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysagé existant. L'ajout d'un emmarchement s'effectuera obligatoirement dans le volume de la construction.



Surélévations autorisées en secteur soumis au risque de submersion pour les constructions neuves en premier rideau et en limite de voie (croquis illustratif)

- pour les autres volumes de constructions ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une surélévation du rez-de-chaussée supérieure à 0,80 m, par rapport au terrain naturel, pourra être admise. Ces surélévations

seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysagé existant. L'ajout d'un emmarchement s'effectuera obligatoirement dans le volume de la construction.



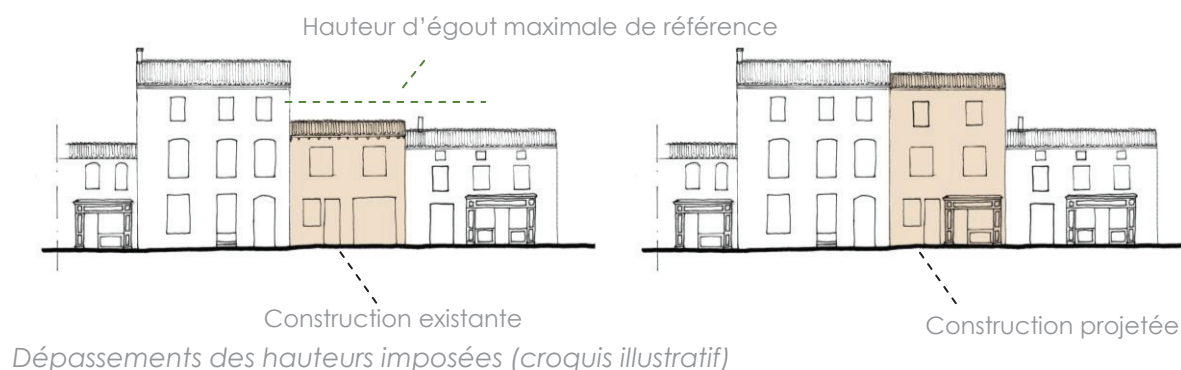
Surélévations autorisées en secteur soumis au risque de submersion pour des opérations d'aménagement d'ensemble (croquis illustratifs de logements sur vide sanitaire ou pilotis).

a. Habitat et activités

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

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

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



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

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

c. Annexes

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

d. Clôtures

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

Des hauteurs différentes seront autorisées ou imposées:

- lorsque la clôture nouvelle jouxte un portail ou un mur existant qu'il convient de conserver et que l'harmonisation des élévations s'impose pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- en zone de submersion. Dans ce cas, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2.30 m.

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

ARTICLE Ua6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règle générale

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

1. Traitement architectural et urbain des constructions

1.1. Constructions à vocation d'habitat

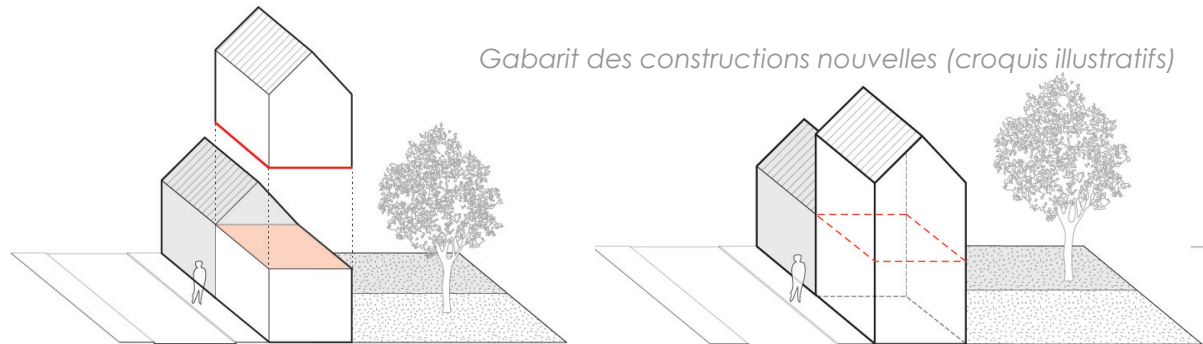
a. Insertion urbaine des constructions

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

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

b. Gabarit des constructions

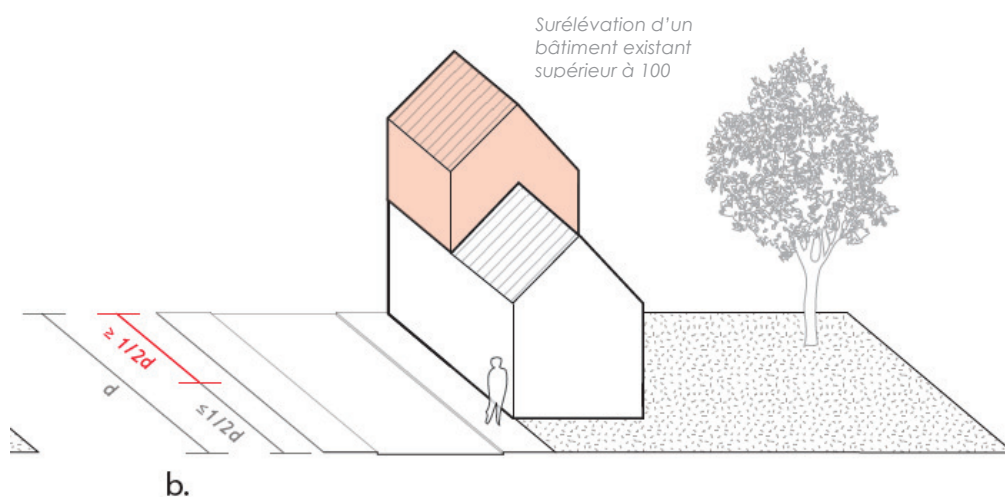
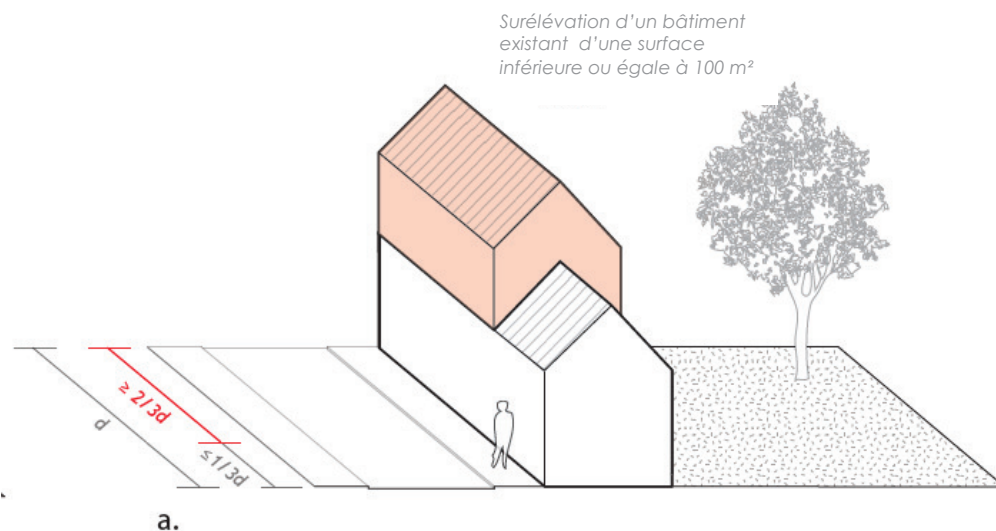
Dans le cas d'une construction nouvelle, le ou les étages sera autorisé sous condition d'occuper la totalité de la surface du rez-de-chaussée projeté, hors emprise des garages.



Dans le cas de construction existante, les surélévations devront représenter au moins :

- Les 2/3 de la surface du rez-de-chaussée de la construction existante, hors emprise des garages, lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 100 m² de surface d'emprise au sol (cf. illustration a. ci-dessous),
- La 1/2 de la surface du rez-de-chaussée de la construction existante, hors emprise des garages, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m² de surface d'emprise au sol (cf. illustration b. ci-dessous).

Cette règle s'appliquera uniquement au linéaire de la construction en limite de voie publique ou privée.



Gabarit des surélévations des constructions existantes (croquis illustratif)

En zone de submersion, des dispositions différentes pourront être acceptées, si le Plan de Prévention des Risques Naturelles (PPRN) l'impose.

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

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

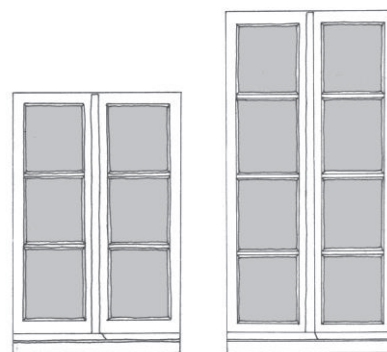
c. Ecriture architecturale des constructions

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

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

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

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



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

Les jardins d'hiver seront autorisés uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis de l'espace public.

Le choix des couleurs et des enduits (façades, clôtures,...) devra se référer à la palette de couleurs, peintures et enduits, définie pour l'Île de Ré (cf. carnet des recommandations annexées au PLUi). Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Le traitement en pierre calcaire naturelle des façades sera autorisé dès lors qu'il participe à une bonne intégration architecturale et à un projet global cohérent. Ce

traitement pourra être imposé sur les façades adossées ou prenant appui sur un mur en pierre existant.

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

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

Les menuiseries visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées seront peintes. Les portes et portails seront à panneaux ou à lames verticales jointives, les impostes vitrées seront autorisées.

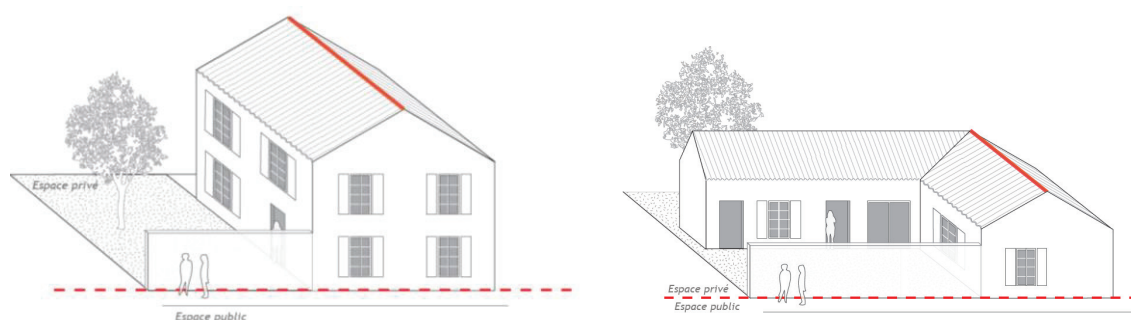
Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être ajourés.

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

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

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

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



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

d. Toitures

Les toitures seront à deux versants.

Les toitures mono-pentes à cul-levé seront autorisées, même visibles du domaine public, en rez-de-chaussée uniquement.

La pente devra être voisine de 28 %.

Les toitures terrasses seront interdites.

La toiture des extensions devra présenter la même pente que celle de la construction sur laquelle elle s'appuie.

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

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

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

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

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

Les verrières en toiture seront autorisées à condition :

- qu'elles soient encastrées dans la toiture,
- qu'elles soient non visibles de l'espace public,
- qu'elles soient de petites dimensions (4m² maximum),
- et qu'elles soient limitées à une seule ouverture par unité foncière.

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

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

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

e. Eléments techniques

Pour favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti :

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

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

f. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront construites en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite.

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

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

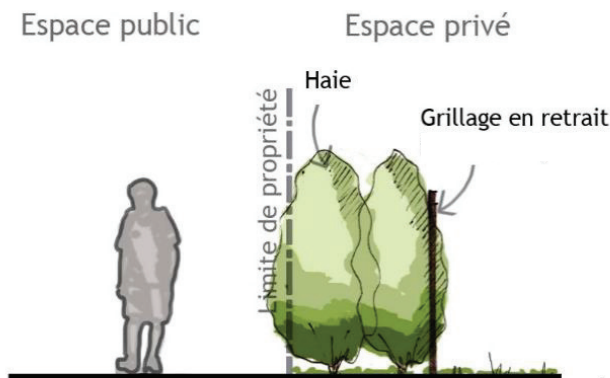
Les clôtures construites en pierre ou en maçonnerie doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'Île de Ré, sans bandeau. Les têtes de murs en maçonnerie seront arrondies (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

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

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

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



Implantation d'une clôture végétale en limite d'espace public (croquis illustratifs)

1.2. Constructions à vocation économique

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

a. Insertion urbaine des constructions

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

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

b. Ecriture architecturale des constructions

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

Sont interdits :

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

- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...).
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdite,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Les imitations de matériaux à l'exception des installations bioclimatiques,
- Les vérandas.

Sont autorisés :

- Les coffrages en bois sur façade.
- Les verrières et les jardins d'hiver sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- les éléments de type store banne.

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

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

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

Le choix des couleurs et des enduits (façades, clôtures,...) devra se référer à la palette de couleurs, peintures et enduits, définie pour l'Ile de Ré (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi). Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

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

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

Les menuiseries seront peintes et seront à lames verticales jointives, le cas échéant, sauf pour les ouvertures non visibles depuis les emprises publiques et les voies publiques ou privées.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN, les portails pourront être ajourés.

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

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

Toute construction provisoire ou définitive en métal, éléments préfabriqués légers en béton est interdite. Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations bioclimatiques sont interdits. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdite.

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

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

c. Toitures

Les toitures seront à deux versants.

Les toitures mono-pentes à cul-levé seront autorisées, même visibles du domaine public, en rez-de-chaussée uniquement.

La pente devra être voisine de 28 %.

Les toitures terrasses seront interdites.

La toiture des extensions devra présenter la même pente que celle de la construction sur laquelle elle s'appuie.

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

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

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

Les jardins d'hiver seront autorisés uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis de l'espace public.

Les verrières en toiture seront autorisées à condition :

- qu'elles soient encastrées dans la toiture,
- qu'elles soient non visibles de l'espace public,
- qu'elles soient de petites dimensions (4m² maximum),
- et qu'elles soient limitées à une seule ouverture par unité foncière.

Les lucarnes seront interdites.

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

d. Éléments techniques

Pour favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti :

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

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

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

e. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront construites en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite.

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

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

- Soit par un mur maçonné enduit.

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

Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

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

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

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

1.3. Equipements d'intérêt collectif et de service public

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

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

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

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

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

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

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

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

Règle générale :

Préserver et le cas échéant mettre en valeur :

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

Restauration et réhabilitation

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

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

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

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

Extensions

Un projet d'extension pourra être autorisé :

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

Dans ces deux cas :

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

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

2.2. Edicules d'accompagnement et détails architecturaux :

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

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

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

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

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

3.1. Immeubles de rapport :

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

Façades

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

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

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

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

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

Toitures

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

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

3.2. Maisons bourgeoises :

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

Façades

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

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

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

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

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

Toitures

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

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

Abords

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

3.3. Maisons de bourg :

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

Façades

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

- Si le projet respecte des caractéristiques des baies existantes du même étage (dimensions, encadrement).
- si le projet correspond à un état antérieur connu et argumenté ;
- si le projet permet de retrouver les caractéristiques architecturales de la construction ancienne existante

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

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

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

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

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

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

Surélévations

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

- si le surcroît n'altère pas le paysage urbain et dans la limite des règles de hauteur du secteur considéré,
- pour harmoniser les hauteurs des bâtiments, sur les séquences de front bâti sur rue.

- si le projet de surélévation conserve, reprend et prolonge les caractéristiques architecturales de la construction existante (parement pierre, pierres d'encadrement, corniche en pierre, etc.)

Toitures

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

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

Abords

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

3.4. Maison à vocation agricole :

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

Façades

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

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

La modification des baies cintrées est interdite.

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

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

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

Pour les dépendances, se conformer au règlement des chais.

Toitures

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

3.5. Maison d'inspiration balnéaire :

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

Seront conservés et mis en valeur :

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

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

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

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

3.6. Chai :

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

Volumétrie et toitures

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

Les surélévations des chais seront autorisées sous réserve :

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

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

Façades

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

Les ouvertures des portes charretières seront conservées.

Les menuiseries seront peintes et seront à lames verticales jointives.

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

3.7. Enclos ou clos :

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

Composition de l'ensemble architectural

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

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

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

Façades

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

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

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

Pour les dépendances, voir le règlement relatif aux chais.

3.8. Moulins, bâtis et mur de clôture attenants :

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

Composition et volumétrie de l'ensemble architectural

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

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

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

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

Façades

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

3.9. Murs de clôture d'intérêt patrimonial :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.10. Puits :

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

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

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

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

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

ARTICLE Ua7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Espaces boisés classés

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

Éléments du paysage protégés

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes.

Le caractère non bâti des jardins et des clos identifiés devra être préservé.

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

Traitement des abords des constructions

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

Les surfaces libres de toute construction seront plantées et convenablement entretenues avec un minimum d'un arbre pour 100 m² d'espace de pleine terre.

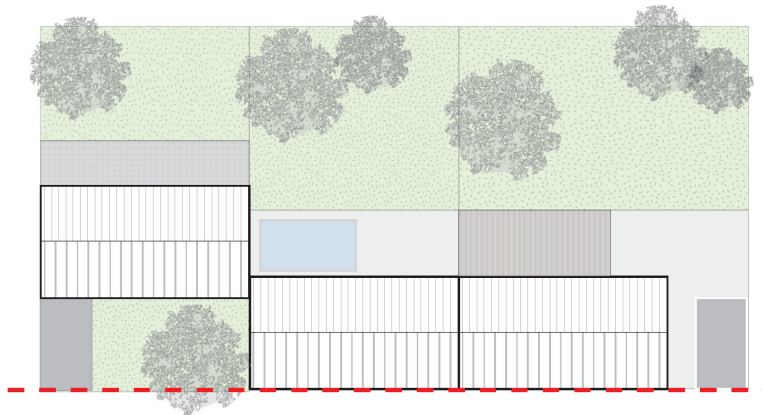
Les éléments de type bombonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur.

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

Espaces de pleine terre

Opération individuelle

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



Espaces de pleine terre (en vert) dans le cas d'une opération individuelle (croquis illustratif)

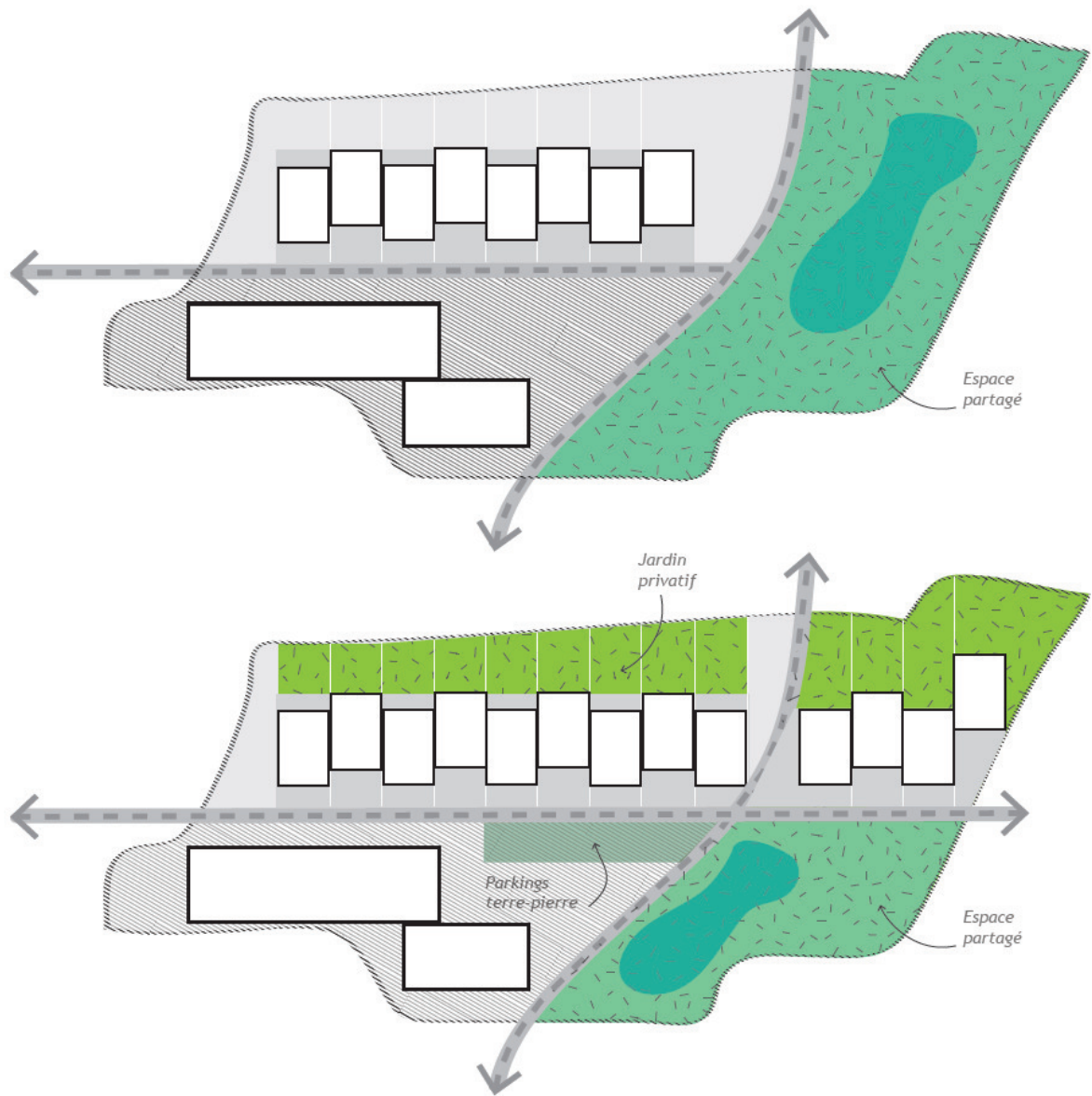
Equipements publics

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

Espaces perméables

Opération d'aménagement d'ensemble

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



Espaces perméables (en vert)
dans le cas d'une opération
d'aménagement d'ensemble
(croquis illustratif)

ARTICLE Ua8 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules automobiles

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

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

Il est notamment exigé :

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

Le stationnement mutualisé sera autorisé.

2. Stationnement des vélos

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

- Pour les habitations, en dehors des opérations individuelles, il sera exigé la création de 2 places par logement,
- Pour les équipements publics d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée.

Cet espace réservé sera équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ua9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Accès :

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

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

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

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

2. Voirie :

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

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

ARTICLE Ua10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DECHETS MENAGERES**1. Eau :**

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

2. Assainissement :**Eaux usées :**

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

3. Electricité - téléphone :

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

4. Déchets ménagers

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

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

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

5. Infrastructures et réseaux numériques de communication

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

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