

**Révision du Plan d'Occupation des Sols
de la commune des Portes-en-Ré**

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de Février 2002

**avec le règlement de la modification n° 1 de décembre 2004 intégré
avec le règlement de la modification n° 2 d'avril 2005 intégré
avec le règlement de la modification n°3 de juin 2006 intégré**

CHAPITRE IV : ZONE UD

L'urbanisation dans la zone UD est diffuse sous forme de constructions à usage d'habitation.

Elle comprend les secteurs : UDd, UD, UDds

- L'indice « s » identifie les secteurs soumis au risque de submersion et d'érosion marines qui sont assujettis aux règles particulières du plan de prévention des risques naturels sur l'île de Ré dont le règlement est intégralement repris en annexe 12.

- L'indice « d » correspond aux espaces proches de la forêt du Lizay et de la forêt de Trousse Chemise. Ils se distinguent par la place qu'y tient encore aujourd'hui le végétal. Dans le cadre du présent règlement, il importe de conforter l'ambiance végétale de cet espace qui joue un rôle de transition facilitant la lecture du site et améliorant le cadre de vie en atténuant l'impact de la sur-fréquentation estivale.

Afin de préserver cette ambiance une bande végétale est créée dans laquelle les nouvelles constructions n'ont pas le droit de s'implanter et les extensions d'empiéter. Les murs de clôture en maçonnerie sont interdits. Seules les clôtures légères qui permettent de s'imprégner de cette ambiance sont autorisées.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - Rappel : (liste non exhaustive)

a) l'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).

b) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

c) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

d) les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L 311-1 à L 313-5 et R 311-1 à R 313-3 du code forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

e) Conformément à la législation des sites inscrits (Loi du 2 mai 1930), tout abattage d'arbre est soumis à une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

f) Sont soumis à déclaration au titre des installations et travaux divers, les interventions ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un POS en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis au régime des autorisations.

2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition dans la zone UD à l'exception des secteurs UDs, UDds et UDd, et qui ne sont pas interdites à l'article 2 :

- les constructions à usage d'habitation individuelle et leur extension,
- la reconstruction des bâtiments ayant subi un sinistre,
- les garages et autres bâtiments annexes,
- les groupements d'habitations constitués de 3 lots maximum
- un abri de jardin démontable
- les piscines,
- les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les postes de transformation et de relèvement.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition dans le secteur UDd :

Dans la bande végétale repérée au plan :

- la modification du sol sur une emprise limitée à 3 mètres de large pour permettre un accès aux aires de stationnement situées sur la parcelle ou au garage,
- une aire de stationnement (15 m²) pour un véhicule si la taille de la parcelle, le positionnement de la construction sur cette même parcelle ou la qualité de la structure végétale sur le reste de la parcelle ne permettent aucune autre possibilité,
- la réalisation d'une tranchée pour l'enfouissement des réseaux à condition qu'elle ne remette pas en cause la pérennité des arbres et que la reconstitution de la strate herbacée soit favorisée par la reconstitution du sol,
- les postes de transformation et les postes de relèvement,

- les groupements d'habitations constitués de 3 lots maximum
- les clôtures.

Hors de la bande végétale repérée au plan :

- les constructions individuelles,
- l'extension des constructions à usage d'habitation,
- les garages et autres bâtiments annexes
- un abri de jardin démontable
- les groupements d'habitations constitués de 3 lots maximum
- les piscines,
- les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- la reconstruction des bâtiments ayant subi un sinistre,
- la création de cheminements piétons et de pistes cyclables,
- l'aménagement de parkings publics (équipés notamment de sanitaires et de sanibornes),

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées à la date d'octroi de l'autorisation de construire qui la concerne ou en l'absence d'une telle autorisation, en ce qui concerne les clôtures (article 11 alinéa 3) et les espaces plantés et libres (article 13), une autorisation pourra être subordonnée à la démolition par le pétitionnaire de certains éléments non conformes à la réglementation en vigueur lors du dépôt de la demande.

4 - Occupations et utilisations du sol admises dans le secteur UDds sous condition qu'elles respectent d'une part, les conditions plus contraignantes du plan de prévention des risques naturels sur l'île de Ré dont le règlement est intégralement repris en annexe 12 du règlement du plan d'occupation des sols :

Dans la bande végétale repérée au plan :

- la modification du sol sur une emprise limitée à 3 mètres de large pour permettre un accès aux aires de stationnement situées sur la parcelle ou au garage,
- une aire de stationnement (15 m²) pour un véhicule si la taille de la parcelle, le positionnement de la construction sur cette même parcelle ou la qualité de la structure végétale sur le reste de la parcelle ne permettent aucune autre possibilité,
- la réalisation d'une tranchée pour l'enfouissement des réseaux à condition qu'elle ne remette pas en cause la pérennité des arbres et que la reconstitution de la strate herbacée soit favorisée par la reconstitution du sol,
- les postes de transformation et les postes de relèvement,

- les clôtures.

Hors de la bande végétale repérée au plan, si elles respectent d'une part les conditions plus contraignantes du plan de prévention des risques naturels sur l'île de Ré reprises intégralement en annexe 12 du règlement du plan d'occupation des sols :

- les constructions individuelles,

- les extensions des constructions à usage d'habitation,

- la reconstruction des bâtiments ayant subi un sinistre à hauteur de leur niveau de plancher initial, si celui-ci n'est que partiel.

- en cas de destruction totale et si le sinistre n'est pas lié à la submersion, la reconstruction des bâtiments ayant subi un sinistre,

- les piscines,

- les groupements d'habitations constitués de 3 lots maximum

- les garages et autres bâtiments annexes,

- un abri de jardin démontable

- les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,

- la création de cheminements piétons et de pistes cyclables,

- l'aménagement de parkings publics (équipés notamment de sanitaires et de sanibornes)

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées à la date d'octroi de l'autorisation de construire qui la concerne ou en l'absence d'une telle autorisation, en ce qui concerne les clôtures (article 11 alinéa 3) et les espaces plantés et libres (article 13), une autorisation pourra être subordonnée à la démolition par le pétitionnaire de certains éléments non conformes à la réglementation en vigueur lors du dépôt de la demande.

5 - Occupations et utilisations du sol admises dans le secteur UD, si elles respectent d'une part, les conditions plus contraignantes du plan de prévention des risques naturels sur l'île de Ré reprises intégralement en annexe 12 :

- les constructions à usage d'habitation individuelle,

- l'extension des constructions à usage d'habitation individuelle,

- la reconstruction des bâtiments ayant subi un sinistre à la hauteur de leur niveau de plancher initial si celui-ci n'est que partiel.

- en cas de destruction totale et si le sinistre n'est pas lié à la submersion, la reconstruction des bâtiments ayant subi un sinistre,

- les garages et autres bâtiments annexes,
- les piscines,
- les groupements d'habitations constitués de 3 lots maximum
- l'aménagement de parkings publics (équipés notamment de sanitaires et de sanibornes)
- les remblais à la condition qu'ils ne dépassent pas 30 cm au-dessus de la voie, sauf en ce qui concerne les parcelles auxquelles s'imposent les prescriptions plus particulières du plan de prévention des risques de submersion et d'érosion marines sur l'île de Ré dont le règlement est repris intégralement en annexe 12 du règlement du plan d'occupation des sols.
- les postes de transformation et de relèvement.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone UD, à l'exception des secteurs UDd, UDds, UD :

- les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles et les installations classées soumises à autorisation ;
- les dépôts de toute nature ;
- les constructions agricoles ;
- les constructions nouvelles à usage de commerce, hôtels, restaurants ;
- les affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article 1) du sol,
- les remblais autres que ceux autorisés dans l'article 1.

Sont interdits dans le secteur UDd et UDds :

- les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles et les installations classées soumises à autorisation ;
- les dépôts de toute nature ;
- les constructions agricoles ;
- les constructions nouvelles à usage de commerce, hôtels, restaurants ;
- les remblais autres que ceux autorisés à l'article 1,
- les affouillements et exhaussements du sol (à l'exception de ceux autorisés à l'article 1) ;
- tout empiètement dans la bande végétale repérée au plan, qui nuirait à la perception de cet environnement végétal depuis la rue (extension, piscine, mur de clôture, ...) ;
- toute coupe ou abattage d'arbre injustifiés ;
- et toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 1 du paragraphe concerné.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Est considéré comme accès, toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques (soit au plus 4 mètres).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un seul portail d'accès véhicule est autorisé par logement.

2 - Voirie

- Est désignée comme « voie », le réseau de desserte viaire ouvert à la circulation automobile et desservant au moins deux propriétés distinctes.
- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- La création de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - Avoir une emprise minimum de 4 mètres si la longueur est inférieure à 40 mètres et si la voie dessert au plus 4 logements.
 - Avoir une emprise minimum de 5 mètres si la longueur de la voie est supérieure ou égale à 40 mètres, ou si la voie dessert plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes.
- Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 habitations. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (enlèvement des ordures ménagères, lutte contre l'incendie, ambulances...) de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Pour être constructible, toute parcelle doit être desservie par le réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Les constructions et installations, qui nécessitent un assainissement doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

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

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité -Téléphone -Télédistribution :

En terrains privés, les réseaux d'électricité, de téléphone, et de télédistribution seront enterrés, ainsi que leurs branchements.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains pour être constructibles, doivent présenter une superficie supérieure ou égale à 2 500 m² par logement.

1 - Dans la mesure où, en application de l'article R 332-15 du Code de l'urbanisme, une partie de terrain qui doit être cédée dans le cadre d'un élargissement de la voie publique, cette surface ne peut être prise en compte dans l'application du présent article.

Dans le cas d'une opération groupée de plusieurs logements ou d'un lotissement existant avant la révision n°2 du POS de 1997, ou d'un terrain issu d'une division parcellaire autorisée mais décalée dans le temps (application du règlement au lot par lot), la surface de chaque terrain résultant est calculée déduction faite des surfaces des espaces qui restent communs. Mais l'espace rattaché à titre privatif à chaque logement est lui pris en compte.

2 - Toutefois, dans la mesure où une propriété qui existait avant la révision n°3 du POS qui remplissait les conditions de constructibilité exigées dans son secteur avant la cession pour élargissement de la voie publique, ce terrain pourra continuer à bénéficier de ses droits à construire et supporter un seul logement dans la mesure où sa surface restante, déduction faite de la surface ainsi cédée pour élargissement de la voie, reste supérieure ou égale à 2 400 m².

Dans le cas où un tel terrain aurait fait l'objet entre temps d'une augmentation de surface par rattachement d'une ou plusieurs parties détachées d'une ou plusieurs propriétés contiguës, les droits rattachés aux surfaces correspondantes sont prises en compte pour l'application de cette disposition.

L'ensemble des dispositions ci-dessus s'applique également aux terrains destinés à la construction de logements locatifs à caractère social par les organismes ou les collectivités publiques habilitées.

3 - Pour les terrains dont une partie est recouverte par la bande végétale matérialisée sur le plan, c'est la totalité des surfaces du terrain qui est prise en compte, de façon indivisible, pour déterminer les droits à construire sur l'ensemble du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation et aux postes de relèvement.

4 – En cas de reliquat de zone inférieur à 2 500 m² et supérieur à 2 400 m², existant à la date de l'approbation de la modification n° 1 du PLU approuvé le 18.02.2002, la parcelle pourra être construite à raison d'un seul logement.

Toutefois, les parcelles ne présentant pas le minimum parcellaire requis, soit 2 500 m², à la date de l'approbation de la modification n° 3 du PLU approuvé le 18 février 2002, pourront bénéficier de droits à construire à conditions qu'elles ne puissent pas bénéficier du minimum résiduel des parcelles contiguës

PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES **ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

A l'exception des voies et chemins bordés par une bande végétale matérialisée sur les plans, toute construction ne peut être implantée à moins de :

- . 10 m de l'axe des voies communales et pistes cyclables.
- . 15 m de l'axe des routes départementales.

Dans les secteurs où une bande végétale existe, située en bordure de voies publiques et des chemins repérés au plan comme cheminement piétonnier existant à conserver, toute implantation (construction, extension ou piscine, ...) devra respecter le retrait matérialisé par la bande. Aucun empiètement sur cette bande végétale n'est autorisé.

Ces dispositions s'appliquent de la même façon aux parcelles issues de divisions parcellaires (application du règlement au lot par lot).

Les postes de relèvement et de transformation devront être implantés à l'alignement actuel ou futur, sauf problème éventuel de visibilité et de sécurité.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à soit une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives, soit en limite séparative si leur longueur n'excède pas 10 m sur la limite et une hauteur maximale de 3,50 m à l'aplomb de la limite mesurée par rapport au sol fini de la construction.

Dans le cas où le bâtiment est implanté sur une limite séparative qui n'est pas perpendiculaire à la voie, une distance inférieure à 4 mètres pourra être autorisée si le bâtiment fait un angle inférieur à 90° avec cette limite.

Une seule construction est admise par limite séparative ; l'implantation de plusieurs constructions sur une même limite peut être autorisée sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti environnant sans excéder 10 m par limite séparative.

L'implantation des piscines devra se faire à 4 m au moins des limites séparatives, cette distance étant comptée à partir du bord du bassin (plage non comprise).

Ces dispositions s'appliquent de la même façon aux parcelles issues de divisions parcellaires (application du règlement au lot par lot).

Les postes de transformation et de relèvement devront être implantés à 3 mètres des limites séparatives ou en limites séparatives, sauf contrainte résultant de la configuration du terrain.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la plus petite distance les séparant soit au moins égale à 2 mètres.

L'implantation des piscines pourra se faire à 2 mètres des constructions existantes sur la même unité foncière, cette distance étant comptée à partir du bord du bassin (plage non comprise).

Ces dispositions s'appliquent de la même façon aux parcelles issues de divisions parcellaires (application du règlement au lot par lot).

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Tout bâtiment devra avoir une emprise au sol, supérieure ou égale à 70 m², à l'exception des dépendances et des abris de jardin démontables.

La surface au sol de l'abri de jardin démontable en bois autorisé par unité foncière ne sera pas supérieure à 10m²

L'emprise au sol maximum des constructions, y compris les abris de jardins démontables, mais à l'exclusion des piscines est 13 %

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autres que les garages et les annexes n'excédera pas 3,20 mètres à l'égout et 4,50 mètres au faitage mesurés à partir du plancher bas habitable et selon les règles plus particulières imposées par le plan de prévention des risques naturels sur l'île de Ré reprises intégralement en annexe 12.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles

avec le respect du caractère, de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré, en particulier sur les points suivants :

1 - Matériaux :

En ce qui concerne la maçonnerie :

- Pour les nouvelles constructions ou la reconstruction d'une construction ayant subi un sinistre les enduits plats, blanc par la nature du matériau ou par la peinture sont les seuls autorisés. Les finissages d'enduits seront talochés, de façon à présenter une finition lisse. Tout autre enduit décoratif est interdit en particulier les mouchetis tyroliens.

- Pour les extensions, les réhabilitations des constructions existantes, et pour les dépendances lorsqu'elles ne sont pas visibles des voies, il peut en outre être autorisé la pierre naturelle de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton, en creux par rapport au nu de la pierre.

- Le repiquage pour mise à nu des pierres est interdit pour les constructions existantes.

- Le traitement des façades des dépendances devra être homogène, tout comme les extensions avec le bâtiment qu'elles prolongent.

- Pour le choix des couleurs et des enduits, le pétitionnaire devra se référer à la palette de couleurs, peintures et enduits définie pour l'île de Ré qui peut être consultée auprès du service chargé de l'instruction des demandes de permis de construire.

- Toute construction provisoire ou définitive en bois (à l'exception des bâtiments publics et des abris de jardin démontables), métal, éléments préfabriqués légers en béton est interdite, ainsi que marquises (quels que soient leurs matériaux de toiture), balcons et autres ouvrages en saillie.

- Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques ou pauvres sont interdits.

- Le bardage bois peut être autorisé :

. Pour les bâtiments publics (Mairie, salle polyvalente, club, ...)

. Pour toute construction, sur une seule façade non visible des voies publiques ou privées

2 - Couvertures

Les toitures seront à un ou deux versants.

La pente des toitures doit être voisine de 28 %.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte », de différents tons mélangés.

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

Une chanlatte de 0,20 m devra être posée en bordure de rue.

L'habillage des rives par caisson ou planches de rives verticales est prohibé.

Les terrasses en toiture peuvent être autorisées à condition qu'elles soient incluses dans le toit et non visibles de l'environnement immédiat, que leur superficie ne dépasse pas le tiers du niveau dans lequel elles sont aménagées.

Les châssis de toiture sont interdits sur les rampants, visibles de la voie publique et sont limités à un seul par pan de toiture.

3 - Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

- Les clôtures en bordure de voie publique ou des chemins repérés sur le plan comme cheminement piétonnier existant à conserver et sur les autres limites séparatives seront composées :

Soit par trois fils métalliques ou par un grillage à mailles orthogonales ou hexagonales fixés sur des poteaux en châtaignier laissés à l'état brut, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètre ;

Soit par une protection végétale d'une hauteur de 1,80 mètre maximum par rapport au terrain remblayé, doublée ou non d'une des clôtures citée ci-dessus à la condition qu'elle soit d'essence d'espèces variées, que ces essences s'intègrent harmonieusement avec l'environnement proche et ne présentent pas un caractère continu.

- Toute autre forme de clôture le long des voies publiques ou privées est interdite en particulier les clôtures en maçonnerie (à l'exception de la délimitation de l'espace prévu pour l'extension du cimetière communal qui sera réalisé en maçonnerie à l'identique de l'existant).

- Toute autre forme de clôture le long des autres limites séparatives est interdite en particulier les clôtures en maçonnerie sauf pour clore une cour faisant partie intégrante de la construction principale ou pour border une terrasse le long d'une limite séparative.

Dans ce cas, le mur de clôture ne pourra dépasser la hauteur de 1,80 mètre par rapport au terrain remblayé et une longueur de 10 m (à l'exception de la délimitation de l'espace prévu pour l'extension du cimetière communal qui sera réalisée en maçonnerie à l'identique de l'existant)..

4 - Portes et portails

Les portes ou portails devront être à l'alignement de la clôture.

Ils pourront être encadrés de piliers simples sans chapeau, ne dépassant pas la hauteur du grillage.

Les portes ou portails doivent être en panneaux verticaux de bois plein ou à claire-voie et peints dans une des couleurs de la palette autorisée.

5 - Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures comprennent les huisseries, les contrevents, les portails et les portes de garage.

Les fenêtres seront du type Charentais, c'est-à-dire plus hautes que larges, à un ou deux vantaux, à raison de trois ou quatre carreaux par vantail selon la taille de la fenêtre, sauf pour les cuisines, pour lesquelles des dispositions différentes pourront être retenues.

L'utilisation des linteaux cintrés n'est autorisée que pour les portails.

Les « oeils de boeuf » sont interdits en façade sur voie.

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, bleu, violet...) sont prohibées.

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

Les huisseries (portes, fenêtres) doivent être de couleur blanche ou de la couleur des volets.

Les contrevents, les portails et les portes de garage devront être peints dans les tons de gris pâle ou vert ; les couleurs devront recevoir l'agrément des services techniques chargés de l'instruction des demandes de permis de construire.

Pour le choix des couleurs, 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 de permis de construire. Les abris de jardins démontables seront de couleur naturelle. Les bardages bois seront de couleur noire

Les 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 sera comprise entre 0,15 et 0,20 m. Les entourages en pierre de taille ne doivent pas rester apparents.

En ce qui concerne les nouvelles constructions dans les zones identifiées par un indice « s », afin d'éviter l'effet de surélévation sur toutes les façades, les allèges des fenêtres seront abaissées et les linteaux des fenêtres limités à une hauteur de 2,50 mètres par rapport au niveau du sol après remblais.

6 - Les vérandas et serres

Elles pourront être interdites lorsque les perspectives ou nus lointains rendront l'aspect des surfaces vitrées incompatibles avec l'environnement.

Elles ne pourront être autorisées que dans le cadre d'une conception architecturale spécifique excluant toute solution de kit.

En particulier en cas d'adjonction de véranda sur une construction existante :

- la longueur de la façade de la véranda ne pourra excéder le tiers de la façade totale,
- le volume doit s'intégrer avec le bâti existant,
- les matériaux utilisés pour les encadrements devront présenter une unité d'aspect et de couleur en harmonie avec le reste de la construction,
- il est impératif que la pièce donnant accès à la véranda conserve au moins une ouverture directe sur l'extérieur (problème de salubrité).

7 - Le niveau intérieur de rez-de-chaussée

Lorsque la différence entre le sol naturel et le niveau de la cote de submersion marine est supérieure à 0,5 mètre, le niveau intérieur de rez-de-chaussée pourra être surélevé de quatre marches maximum.

Une marche extérieure et trois marches intérieures permettront en façade sur rue d'atténuer l'effet de surélévation de la construction.

Lorsque la différence entre le sol naturel et le niveau de la cote de submersion marine est inférieure à 0,5 mètre, le niveau intérieur de rez-de-chaussée pourra être surélevé de trois marches maximum. Il ne pourra être autorisé une surélévation de plus d'une marche extérieure, les autres marches devront être insérées dans le volume intérieur de la construction tout en respectant les proportions et la symétrie de la construction.

8 - Les sous-sols et les remblais

Les sous-sols sont autorisés à l'exception des secteurs UDds et UD.

Les remblais ne sont autorisés que dans le secteur UD sous réserve que la pente entre la construction ou l'extension et le niveau du fond voisin, d'une voie privée ou de l'alignement aux voies et emprises publiques ne dépassent pas 5%.

Dans le secteur UDd, les surélévations de terrains sont interdites. La surélévation dans le secteur UDds devra se faire dans le volume de la construction.

9 - Eléments divers :

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

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

Les marquises sont interdites.

La longueur des auvents est limitée à la moitié de la façade de la construction.

Toutefois, exceptionnellement, une longueur supérieure pourra être admise si la conception architecturale du projet le justifie. Ce dépassement devra être argumenté dans la notice paysagère.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 15 m² minimum, non compris les accès.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1 7 :

a) Le sol

La composition pédologique du sol dans la bande végétale ne pourra être modifiée en dehors des voies d'accès à la propriété et une épaisseur de 15 à 20 cm de terre végétale devra être maintenue.

b) Plantations

Seules les espèces spontanées et subspontanées, mieux adaptées aux conditions du milieu seront plantées afin de ne pas modifier le milieu et d'en faciliter l'entretien. Les plantes horticoles, gazons et tout massif de décoration florale sont strictement interdits.

c) Les coupes et abattages d'arbres

Un arbre ne pourra être coupé ou abattu qu'à condition que cette intervention n'ait pas d'impact sur l'ambiance végétale perçue depuis la rue.

d) L'entretien

Les espaces délaissés à leur état naturel devront faire l'objet d'un entretien sommaire. Les désherbants détruisant la strate herbacée sont interdits. Le fait de privilégier des essences spontanées et subspontanées doit limiter à deux fauches par an l'entretien de la strate herbacée.

Les interventions doivent être ponctuelles et ont pour but d'éviter un développement anarchique de certaines espèces qui renforceraient le risque feu sur la commune.

e) Lors de travaux

Lors des travaux, des précautions devront être prises pour ne pas fragiliser ou blesser les arbres.

f) Les haies

Les haies éventuelles devront offrir des ouvertures permettant de maintenir un contact visuel avec celle-ci.

Toute haie où qu'elle se situe sur la parcelle devra être composée de végétaux maintenus en forme libre. Ils devront être d'essences variées et adaptées au climat et au substratum (cf liste en annexe). Toute haie monospécifique ou composée uniquement de persistant est interdite.

g) Côté espace public

Les accotements seront de préférence ensemencés à partir d'un mélange terre-pierre-semences (pelouse sèche).

Dans les secteurs identifiés par un indice « s »

Les pentes de rattrapage vers les secteurs remblayés seront plantées d'essences adaptées au climat et au substrat terreux de la commune des Portes en Ré (cf liste de végétaux en annexe) afin d'atténuer l'effet de remblais périphérique par rapport à la terrasse et aux habitations voisines.

Avant remblaiement des terrains (si possible avec des terres d'excavation de la commune, sauf au droit de la construction), le substrat terreux sera préalablement décapé sur toutes les surfaces à remblayer, entreposé en cordon sur le terrain pour réemploi et végétalisé dans les secteurs remblayés.

Tous les arbres sains et adaptés au climat et au sol seront à conserver. Le collet des arbres ne devra pas être enterré, une cuvette périphérique suffisamment large doit être envisagée dans certains cas de remblais.

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,10.

Le COS s'applique à l'ensemble de la parcelle, y compris à la bande végétale.

Les postes de transformation et de relèvement ne sont pas soumis au COS

ARTICLE UD 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.