

**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 V : ZONE UL**

La zone UL est la zone d'urbanisation desservie par des équipements existants et correspondant aux lotissements autorisés dans la commune.

L'enjeu est donc aujourd'hui de gérer l'évolution de ces espaces.

Elle comprend :

- le secteur ULas du lotissement du Champ Cloppé dont les règles sont maintenues,

- le secteur ULb, ULs et ULbs correspondant au lotissement du golf dont le règlement est également maintenu,

- le secteur ULd et ULds du lotissement de Trousse Chemise dont les règles sont maintenues et qui se différencie des autres secteurs par la place que tient aujourd'hui encore le végétal. Dans le cadre du présent règlement, il importe de préserver voire 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 surfréquentation estivale.

Afin de préserver cette ambiance une bande végétale est créée dans laquelle aucune extension, ni piscine ne sont autorisées.

Dans le cas où le règlement du lotissement ne serait pas maintenu, les dispositions du POS s'appliqueraient.

De même, dès lors que certaines dispositions dans le POS sont plus contraignantes que celles du lotissement, les dispositions prévues dans le POS pour l'article concerné s'appliquent en priorité.

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.

## **ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

### **1 - Rappel :**

- 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) 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.
- f) 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.

### **2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition dans la zone UL à l'exception des secteurs identifiés par un indice « s » et le secteur ULd :**

- la modification des lotissements existants s'ils n'aboutissent pas à une augmentation du nombre de terrains constructibles ;
- l'extension des constructions d'habitation,
- la reconstruction des bâtiments ayant subi un sinistre,
- un abri de jardin démontable,
- les piscines,
- 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 ULd :**

#### **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 m<sup>2</sup>) 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 :**

- la modification des lotissements existants s'ils n'aboutissent pas à une augmentation du nombre de terrains constructibles ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation,
- un abri de jardin démontable,
- les piscines,
- 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 ULds sous condition qu'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 :**

##### **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 m<sup>2</sup>) 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 recomposition 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 :**

- la modification des lotissements existants s'ils n'aboutissent pas à une augmentation du nombre de terrains constructibles ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation si celles-ci 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 ;
- un abri de jardin démontable
- les piscines,
- 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 si celles-ci 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,
- 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 les secteurs identifiés par l'indice « s », à l'exception du secteur ULds sous condition qu'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.**

- la modification des lotissements existants s'ils n'aboutissent pas à une augmentation du nombre de terrains constructibles ;
- les constructions à usage d'habitation individuelle,

- l'extension des constructions à usage d'habitation individuelle lorsque la différence de niveau entre le sol naturel et la cote de submersion est inférieure à 1 mètre à la double condition d'une part, que leur niveau de plancher intérieur habitable soit au-dessus de la cote de référence de submersion marine prévue par le plan de prévention des risques naturels sur l'île de Ré dont le règlement est intégralement repris en annexe 12 et d'autre part, que cette extension n'entraîne pas un décroché de toiture avec le bâtiment principal de plus de 60 cm,
- l'extension mesurée des activités existantes à usage de commerces, hôtels, restaurants, lorsque la différence de niveau entre le sol naturel et la cote de submersion est inférieure à 1 mètre sous réserve qu'elles ne procurent pas de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs,
- 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 annexes,
- un abri de jardin démontable
- 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 marine sur l'île de Ré dont le règlement est repris intégralement en annexe 12 du règlement du plan d'occupation des sols.
- les piscines,
- l'aménagement de parkings publics (équipés notamment de sanitaires et de sanibornes)
- 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 UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits dans la zone UL, à l'exception des secteurs ULAs, ULbs, ULds et ULd :**

- 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 aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article 1) du sol.
- les remblais autres que ceux autorisés à l'article 1.

### **Sont interdits dans les secteurs ULds, ULd, ULas et ULbs :**

- 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 aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- 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 injustifié.
- les remblais.

## **ARTICLE UL 3 : ACCES VOIRIE**

### **1 - Accès**

- Est désigné 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 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 aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **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 ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau**

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone qui nécessitent un raccordement au réseau d'eau potable doivent être raccordés au réseau public.

## **2 – Assainissement**

### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone qui nécessite un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### **b) Eaux pluviales :**

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

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 et de téléphone, et de télédistribution doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements.

## **ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructibles, les terrains devront présenter une superficie minimale de :

- 2 000 m<sup>2</sup> en ULb et ULbs
- 2 500 m<sup>2</sup> en UL sauf ULas, ULbs, ULd et ULds

Dans les secteurs ULas, ULds et ULd, il n'est pas fixé de prescriptions.

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

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

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

L'implantation des piscines devra se faire à 4 m au moins, cette distance étant comptée à partir du bord du bassin (plage non comprise), sauf dans le cas d'une bande végétale matérialisée sur le plan.

Dans l'ensemble de la zone et en l'absence de bande végétale matérialisée sur le plan, toute construction doit être implantée à 10 mètres au minimum de l'axe des voies communales.

Dans les secteurs où une bande végétale existe (située en bordure de voies publiques ou des chemins repérés au plan comme cheminement piétonnier existant à conserver), toute implantation (construction, extension ou piscines, ...) devra respecter le retrait matérialisé par la bande végétalisée.

Aucun empiètement sur cette bande végétale ne sera 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 UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Dans l'ensemble de la zone sauf secteurs ULb et ULbs et cas prévu aux 3) et 4) ci-dessous :**

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, en tout point du bâtiment.

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.

### **2 - Dans les secteurs ULb et ULbs :**

Toute construction peut être implantée en limite séparative ou à une distance minimale de 3 m de celle-ci.

Dans le cas où le bâtiment est implanté sur une limite séparative qui n'est pas perpendiculaire à la voie, une distance inférieure à 3 mètres pourra être autorisée si le bâtiment fait un angle droit inférieur à 90° avec cette limite.

### **3 - Dans les secteurs ULas, ULds et ULd :**

L'extension des constructions existantes déjà implantées en limite séparative est autorisée sur limites séparatives.

### **4 - Dans toute la zone :**

Les constructions pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m et que leur longueur sur limite séparative n'excède pas 10 mètres.

5 - 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).

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

7. 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 UL 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 la plus grande hauteur à l'égout des deux façades les plus proches. Une distance d'au moins 4 m peut être exigée dans l'ensemble de la zone sauf dans les secteurs ULb et ULbs où cette distance est réduite à 3 m.

L'implantation des piscines pourra se faire à au moins 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 UL 9 : EMPRISE AU SOL**

La surface au sol de l'abri de jardin autorisé par unité foncière ne sera pas supérieure 10 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UL 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 (sachant que celui-ci ne peut-être surélevé de plus de 30 cm par rapport au niveau de la route et selon la situation particulière du terrain concerné et les conditions plus contraignantes du plan de prévention des risques naturels sur l'île de Ré dont les règles sont intégralement reprises en annexe 12).

## **ARTICLE UL 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 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, ...).

## **2 - Couvertures**

- Les toitures doivent être 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.

- L'habillage des rives par caisson ou planches de rive verticale est prohibé.

- Les terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient incluses dans le toit et non visibles de l'environnement immédiat et 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**

### **Dans les secteurs UL, ULbs et ULb :**

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

- Elles peuvent être construites en maçonnerie, suivant les prescriptions ci-dessus relatives aux matériaux, un enduit blanc taloché ou un enduit très lisse devra les recouvrir. Les joints doivent être de faible épaisseur en cas de pierre naturelle apparente de pays.

Les murs ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 mètres sur rue.

La crête des murs doit suivre la pente de la voie.

Les chaperons doivent être de style rétais.

Le côté extérieur du mur pourra être habillé de plantes grimpantes ou vivaces comme le précise l'article 13.

- Elles peuvent être végétales, constituées de haies denses taillées ou légères, composées par du grillage tendu sur des poteaux de bois ou poteaux béton ou ciment peints en vert foncé ou blanc.

### **Dans les secteurs ULAs, ULds et ULd :**

- 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 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 par rapport au niveau remblayé, doublée ou non d'une des clôtures citée ci-dessus à la condition qu'elle soit d'essences 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.
- 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 niveau du sol le plus élevé en limite séparative et une longueur de 10 m.

#### **4 - Les portes ou 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 - Les menuiseries extérieures**

- Les menuiseries extérieures comprennent les huisseries, les contrevents, les portails et les portes de garage.
- Les contrevents, les portails et les portes de garage doivent être peints dans les tons de gris pâle ou vert ; les couleurs doivent recevoir l'agrément des services techniques chargés de l'instruction des demandes d'utilisation du sol.
- 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 couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, bleu, violet...) sont prohibées.
- La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.
- Les huisseries doivent être de couleur blanche ou de la couleur des volets.
- Les « œils de bœuf » sont interdits en façade sur voie.

-Pour le choix des couleurs, se référer à la palette de couleurs et peintures définie pour l'île de Ré qui peut être consultée auprès du service chargé de l'instruction des demandes de permis de construire. Les abris de jardins seront de couleur naturelle.

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 les 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 NGF 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 (confer annexe 12).

Lorsque la différence entre le sol naturel et le niveau de la cote NGF 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 identifiés par un indice « s ».

Les remblais ne sont autorisés que dans les secteurs ULs, ULbs et ULas 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% sauf pour les parcelles pouvant faire l'objet d'une pente plus importante, ceci dans le cadre des règles plus contraignantes imposées par le plan de prévention des risques naturels sur l'île de RE.

Dans les secteurs ULd et ULds, les surélévations de terrains sont interdites. La surélévation dans le secteur ULds devra se faire dans le volume de la construction.

## **9 - Eléments divers**

- Les pignons aveugles en limite séparative doivent être en harmonie avec les façades principales.
- Les bardages bois sont autorisés sur les cours intérieures et façades non visibles des voies.
- Sur le plan architectural, la construction de dépendances qui ne serait pas le complément d'un immeuble principal existant est interdite.
- 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.
- Les postes de transformation et de relèvement devront respecter les mêmes règles concernant l'aspect extérieur que les autres constructions.

## **ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 15 m<sup>2</sup> minimum, non compris les accès.

Il sera exigé au moins deux places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de 100 m de la construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement, toute tranche de surface entamée nécessite la création du nombre d'aire prévu pour la totalité de la tranche.

## **ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1 7 (ULd et ULds) :**

### **1 - Le sol**

Dans les secteurs ULd et ULds, 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.

### **2 - 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.

### **3 - 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.

#### **4 - L'entretien**

Ces 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 renforcerait le risque feu sur la commune.

#### **5 - Lors de travaux**

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

#### **6 - 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.

#### **7 - 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 spécifique suffisamment large doit être envisagée dans certains cas de remblais.

### **ARTICLE UL 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,15 en ULb et ULbs,
- 0,10 en UL sauf ULas, ULb ULd et ULds.

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

- Dans les secteurs ULas, ULd et ULds, il n'est pas fixé de COS (se référer aux règlements des lotissements maintenus).

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

**ARTICLE UL 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols n'est pas autorisé.