



**Modification simplifiée n°4 du  
Plan d'Occupation des Sols  
De RIVEDOUX-PLAGE**

**Exposé des motifs**

# **SOMMAIRE**

## **I – Objet de la modification**

## **II – Procédure sollicitée**

1 – Rappel des procédures antérieures

2 – Justification du recours à la procédure simplifiée

## **III – Compétence de la Communauté de Communes**

## **IV – Justifications des modifications**

## **I – Objet de la procédure :**

Le présent dossier a pour objet :

- des précisions rédactionnelles des règles écrites en vigueur,
- des modifications réglementaires :
  - o graphiques
  - o pièces écrites

## **II – Procédure sollicitée :**

1 – Rappel des procédures antérieures :

Le POS de Rivedoux- Plage a été approuvé le 22 juin 2001, a fait l'objet :

- d'une révision simplifiée le 22 décembre 2009,
- de plusieurs modifications le 30 janvier 2003, le 27 octobre 2006, le 24 octobre 2008, le 23 octobre 2009, le 22 octobre 2010, le 05 août 2011, le 25 juillet 2013 et le 20 mai 2015,
- de modifications simplifiées le 28 mars 2011, le 25 mai 2012 et le 31 juillet 2015.

2 – Justification du recours à la modification simplifiée :

Cette modification de POS peut revêtir une forme simplifiée telle qu'elle est codifiée par l'article L153-45 du code de l'urbanisme dans la mesure où les adaptations envisagées n'auront pas pour conséquence :

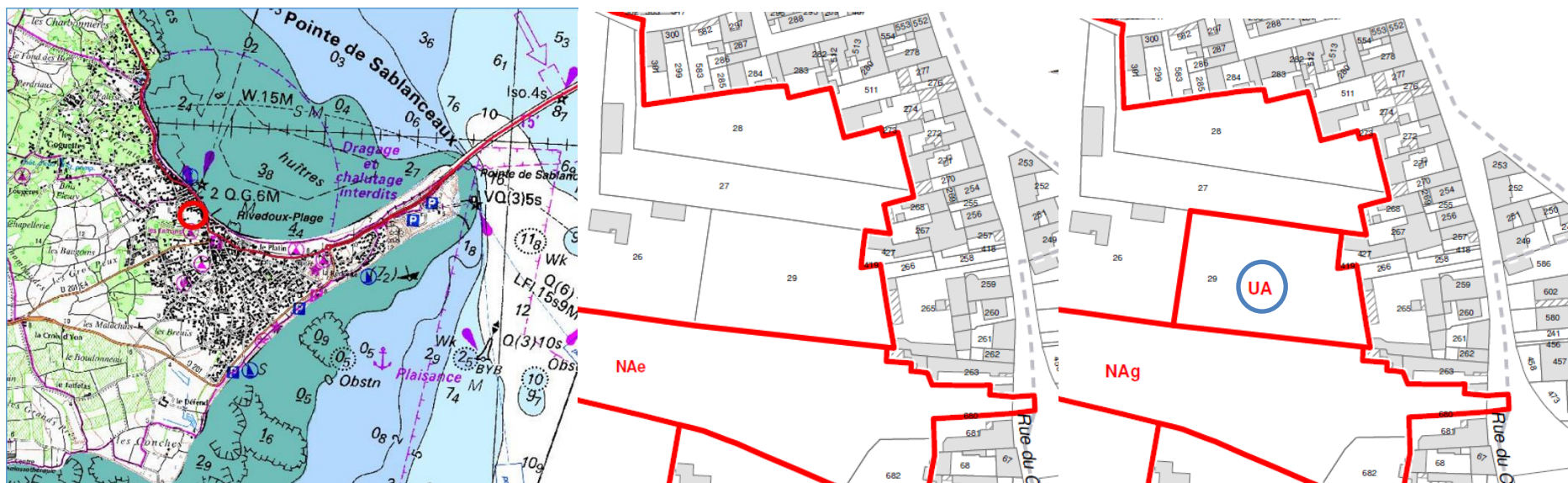
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- de diminuer ces possibilités de construire
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

## **III – Compétence de la Communauté de Communes :**

La Communauté de Communes de l'île de Ré est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, et de document d'urbanisme en tenant lieu (notamment de POS) depuis le 12 novembre 2015. Elle est donc qualifiée pour la mise en œuvre et le suivi de la procédure de la modification simplifiée n°4 du Plan d'Occupation des Sols de Rivedoux-Plage.

## IV – Justifications des modifications :

### MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES : EXTENSION DE LA ZONE UA



Source : Géoportail

Règlement graphique avant modification

Règlement graphique après modification

Extension de la zone UA sur la zone UB dans le cadre d'un programme de logements libres, afin de répondre aux caractéristiques du centre urbain, avec lequel il est en continuité.





	<p>Le projet peut 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.</p> <p>Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine</p>	Suppression d'une disposition non adaptée au territoire	<p>Le projet peut 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.</p>
<b>Article 3</b>	<p>2 - autres dispositions:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conditions d'application du permis de démolir : les délimitations à l'intérieur desquelles les quartiers, rues, monuments sont à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique (article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), (la zone UAa).</li> <li>- les périmètres dans lesquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en</li> </ul>	<p>Mises à jour réglementaires.</p> <p>Retranscription des articles.</p> <p>Suppression des références.</p>	<p>2 - autres dispositions:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles R421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation</li> </ul>

	<p>application de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme</p> <p>- les périmètres des secteurs à l'intérieur desquels un plan d'aménagement d'ensemble a été approuvé (article L 332-9).</p> <p>Se superposent à ces zones, les emplacements réservés et les espaces boisés classés; ces servitudes, qui se superposent aux zones du P.O.S., peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol, aux termes des articles L 130-1 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.</p>		<p>concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.</p> <p>Se superposent à ces zones, les emplacements réservés et les espaces boisés classés; ces servitudes, qui se superposent aux zones du P.O.S., peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol</p>
<b>Article 4</b>	<p>Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13, des titres II et III, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L. 1243.1.10° alinéa 3 du Code de l'Urbanisme).</p>	Mise à jour réglementaire	<p>Les règles et servitudes définies par le plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13, des titres II et III, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).</p>



<b>Article 5</b>	Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou jouissance, les règles applicables seront appréciées au regard de chaque parcelle issue de la division pour la totalité des règles définies au présent règlement de zone ou de secteurs, par exception de l'application de l'article R-123.10.1 du Code de l'Urbanisme.	Mise à jour réglementaire	Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou jouissance, les règles applicables seront appréciées au regard de chaque parcelle issue de la division pour la totalité des règles définies au présent règlement de zone ou de secteurs, par application de l'article <b>R151-21</b> du Code de l'Urbanisme.
<b>Article 6</b>	Néant	Intégration de définitions	Cf définitions dans le règlement
<b>Tableau de correspondance du zonage</b>	Zone / secteur / définition / Pos actuel	Suppression de la dernière colonne incohérente avec le zonage en vigueur	<b>Zone / Secteur / définition</b>



Ensemble de zones			
Article à modifier	Rédaction existante	Motifs de la modification	Nouvelle rédaction
<b>Article 1</b>	<p><b>Zones UA, UB, UC, UX</b></p> <p>La reconstruction sur place des bâtiments sinistrés (incendie, tempête, etc...), s'ils sont reconstruits avec une surface égale et une disposition similaire à celles du bâtiment sinistré.</p>	<p>Mise à jour législative et retranscription de l'article pour plus de précisions.</p>	<p><b>Zones UA, UB, UC, UX</b></p> <p>La reconstruction sur place des bâtiments dans les conditions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme :</p> <p>« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, la reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »</p>
<b>Article 4</b>	<p><b>Zones UA, UB, UC, NA, ND</b></p> <p><b>2-Assainissement</b> : Eaux usées :</p>	<p>Suppression d'une redondance</p>	<p><b>Zones UA, UB, UC, NA, ND</b></p> <p><b>2-Assainissement</b> :</p>
	<p><b>Zones UA, UB</b></p> <p><b>4- réseaux</b></p>	<p>Mise en cohérence rédactionnelle avec les autres zones</p>	<p><b>Zones UA, UB</b></p> <p><b>4-Autres réseaux</b> :</p>
<b>Article 8</b>	<p><b>Zones UB, UC</b></p> <p>Deux bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance minimale de 3,00m l'un de l'autre.</p> <p>Les piscines, les installations et capteurs solaires posés au sol (n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au niveau du sol</p>	<p>Suppression de la règle relative aux piscines et aux installations. N'étant pas des bâtiments, ils ne sont pas concernés par cette règle</p>	<p><b>Zones UB, UC</b></p> <p>Deux bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance minimale de 3,00m l'un de l'autre.</p>

	naturel) ne sont pas concernés par ces dispositions.		
<b>Article 11</b>	<b>Zones UA, UB, UC, UX, NA, ND</b>	Ajout d'une règle relative aux saillies sur le domaine public	<b>Zones UA, UB, UC, UX, NA, ND</b> Les débords de toiture ou saillie sur le domaine public sont autorisés dans la limite de 0,30 m sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes.

ZONE UA			
Article à modifier	Rédaction existante	Motifs de la modification	Nouvelle rédaction
	<p>La zone UA comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur UAa caractérisé par la présence du patrimoine bâti le plus ancien</li> <li>- le secteur UAg, secteur affecté aux équipements publics et privés, aux activités commerciales, de services et artisanales non nuisantes et compatibles avec le centre bourg</li> </ul>	Précision sur la composition de la zone	<p>La zone UA comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur UA, zone d'urbanisation dense du bourg</li> <li>- le secteur UAa caractérisé par la présence du patrimoine bâti le plus ancien</li> <li>- le secteur UAg, secteur affecté aux équipements publics et privés, aux activités commerciales, de services et artisanales non nuisantes et compatibles avec le centre bourg</li> </ul>
<b>Article 5 UA5.5</b>	<p>Il n'est pas fixé de superficie minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les opérations de logements sociaux réalisées par les collectivités locales et les organismes habilités</li> <li>- pour les utilisations du sol autres que l'habitation.</li> </ul>	Suppression d'une règle pouvant limiter la réalisation de logements sociaux	<p>Il n'est pas fixé de superficie minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les opérations de logements sociaux</li> <li>- pour les utilisations du sol autres que l'habitation.</li> </ul>
<b>Article 6 UA6.3</b>	Néant	Ajout d'une règle dérogatoire pour l'implantation des annexes et les extensions	Les constructions annexes et les extensions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 5 m minimum de l'alignement.

<p><b>Article 6 UA6.5</b></p>	<p>Les retraits rendus possibles par les alinéas ci-dessus devront être motivés et la continuité urbaine sera assurée par la construction d'un mur plein de clôture, d'une hauteur pouvant varier de 1.70 mètre minimum à un maximum établi en fonction du bâti environnant et édifié sur l'alignement, pour préserver le caractère général de la voie. Toutefois la construction d'un mur de clôture pourra ne pas être imposée pour maintenir des arbres dans une clôture végétale ou pour les retraits de faible dimension.</p>	<p>Suppression d'une redondance relative à la hauteur des clôtures présente en article 11, pour alléger la règle</p>	<p>Les retraits rendus possibles par les alinéas ci-dessus devront être motivés et la continuité urbaine sera assurée par la construction d'un mur plein de clôture édifié sur l'alignement, pour préserver le caractère général de la voie. Toutefois la construction d'un mur de clôture pourra ne pas être imposée pour maintenir des arbres dans une clôture végétale ou pour les retraits de faible dimension.</p>
<p><b>Article 6 UA6</b></p>	<p>Les règles précédentes (alinéas 3, 4 et 5) s'appliquent aussi aux constructions élevées en bordure des voies privées, la limite d'emprise de la voie privée étant assimilée à l'alignement.</p>	<p>Suppression d'une règle déjà explicitée dans le titre</p>	<p>Néant</p>
<p><b>Article 6 UA6.7</b></p>	<p>Les bandeaux et la modénature n'excédant pas 0,22 m d'épaisseur sont autorisés en saillie sur toute la hauteur quelle que soit la largeur de la voie.</p>	<p>Suppression d'une règle déjà existante en article 11. couverture</p>	<p>Néant</p>
<p><b>Article 7 UA7.1</b></p>	<p><b>Dans une bande de 15 m mesurés par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées :</b> Les bâtiments doivent être implantés d'une limite latérale à l'autre. Cette disposition est exigée pour les terrains d'une largeur sur la rue jusqu'à 10 mètres ; au-delà de cette largeur l'implantation se fera sur l'une au moins des limites latérales. la continuité du front de rue étant assurée par un mur dont la hauteur pourra varier de 1,70 m minimum</p>	<p>Suppression d'une règle existante et reprise en articles 6 (mur en alignement) et 11 (hauteur).</p>	<p><b>Dans une bande de 15 m mesurés par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées :</b> Les bâtiments doivent être implantés d'une limite latérale à l'autre. Cette disposition est exigée pour les terrains d'une largeur sur la rue jusqu'à 10 mètres ; au-delà de cette largeur l'implantation se fera sur l'une au moins des limites latérales.</p>

	à un maximum défini en fonction de l'urbanisation environnante. Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur la limite latérale, la distance entre le bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.	Modification de la règle afin de réglementer l'ensemble des retraits sur toutes les limites séparatives	L'implantation des parties en retrait des limites séparatives doit être au minimum de 3 mètres.
<b>Article 7 UA7.2</b>	<b>Au-delà de la bande de 15 mètres mesurés par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées :</b> [...] soit en limite, dans le cas d'un bâtiment à adosser à un autre bâtiment existant, de hauteur et de volume similaire, implanté également en limite sur la parcelle contiguë,	Assouplissement de la règle n'imposant pas un volume strictement similaire	<b>Au-delà de la bande de 15 mètres : mesurés par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées :</b> [...] soit en limite, dans le cas d'un bâtiment à adosser à un autre bâtiment existant, implanté également en limite sur la parcelle contiguë, <b>sans en dépasser le gabarit,</b>
<b>Article 8 UA8</b>	Deux bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance minimum de 2,00 m l'un de l'autre. Les piscines et les installations et capteurs solaires posés au sol (n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au niveau du sol naturel) ne sont pas concernés par ces dispositions.	Suppression de la règle relative aux piscines et aux installations. N'étant pas des bâtiments, ils ne sont pas concernés par cette règle	Deux bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance minimum de 2,00 m l'un de l'autre.
<b>Article 11 UA11</b>	<b><u>ARTICLE UA 11 — ASPECT EXTERIEUR</u></b>	Ajout d'une règle générale relative à l'aspect extérieur et homogénéisation avec les autres zones.	<b><u>ARTICLE UA 11 — ASPECT EXTERIEUR</u></b> Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'Ile de Ré, suivant les recommandations annexées au présent règlement (annexe 2), en particulier sur les points suivants :

	<p><b>1) les immeubles traditionnels à façades sur rue à l'alignement formant front continu homogène:</b> [...]</p> <p>L'autorisation de démolir pourra être refusée sur tout ou partie des constructions situées au droit des liserés à denticules  au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-18, paragraphe 4 du Code de l'Urbanisme).</p>		<p><b>1) les immeubles traditionnels à façades sur rue à l'alignement formant front continu homogène:</b> [...]</p> <p>L'autorisation de démolir pourra être refusée sur tout ou partie des constructions situées au droit des liserés à denticules  au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé</p>
<p><b>Article 11 UA11.1</b></p>	<p><u>Les ouvertures</u> Les menuiseries des ouvertures : Menuiseries de fenêtre et de porte fenêtres Elles doivent être de teintes blanc</p>	<p>Réglementation de tous les types d'ouverture. Assouplissement de règle pour celles qui ne sont pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.</p>	<p><u>Les ouvertures</u> Les menuiseries des ouvertures visibles depuis les voies ouvertes à la circulation seront de teintes blanches. Les baies vitrées et les fenêtres plus larges que hautes, sont interdites si elles sont visibles depuis les voies ouvertes à la circulation. Cette règle ne s'applique pas aux façades commerciales.</p>
	<p><u>Menuiseries de volets et portes</u> Elles doivent être en bois peintes dans les tons définis dans la palette jointe au présent règlement Les volets roulants sont interdits à l'exception des baies non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.</p>	<p>Réglementation de la couleur de tous les types de fermeture. Renvoi à l'annexe afférente. Précision sur la typologie des portes de garage interdisant par exemple les oculus Suppression de la réglementation du traitement des volets roulants.</p>	<p><u>Fermetures</u> Elles doivent être en bois peintes dans les tons définis dans la palette de couleur (annexe 1). Les portes de garages seront pleines. Les volets roulants sont seulement autorisés sur les ouvertures non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation. Dans ces conditions, ils pourront être de couleur et de matériaux différents.</p>

	<p><u>Les vérandas, les serres et verrières</u> Les vérandas, les serres et verrières et serres sont autorisées sur les façades arrières et sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.</p>	<p>Suppression d'une répétition et de la notion de façade arrière pour privilégier le seul critère de la non visibilité depuis les voies</p>	<p><u>Les vérandas, les serres et verrières</u> Les vérandas, verrières et serres sont autorisées sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.</p>
<p><b>Article 11 UA11.2</b></p>	<p><b><u>Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants.</u></b></p> <p><i>Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.</i></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'Ile de Ré, en particulier sur les points suivants :</p>	<p>Mise en cohérence avec le corps du règlement qui traite des clôtures</p> <p>Suppression d'une répétition. Phrase écrite en introduction de l'article 11</p>	<p><b><u>Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants, et les clôtures neuves</u></b></p> <p><i>Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.</i></p>
<p><b>Article 11 UA11.2.1 Matériaux</b></p>	<p>Toute construction provisoire ou définitive en bois, métal, éléments préfabriqués légers en béton est interdite, ainsi que marquises, balcons et autres ouvrages en saillie</p>	<p>Suppression de la réglementation de certains matériaux qui devront néanmoins respecter la finition imposée (enduit, bardage...).</p>	<p>Les marquises, balcons et autres ouvrages en saillie <b>sont interdits.</b></p>



<p><b>Article 11 UA11.2.3 Couvertures</b></p>	<p>Les châssis de toiture non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation doivent être inscrits dans la composition des toits ; leur dimension ne doit pas excéder 1 m<sup>2</sup> et les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Un seul châssis ou fenêtre de toit est autorisé par rampant. Sa teinte doit s'intégrer à la teinte des tuiles (tels que bruns, gris).</p>	<p>Réorganisation de la règle pour plus de clarté</p>	<p>Les châssis de toiture seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation et de dimension n'excédant pas 1 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- limités à un par rampant ;</li> <li>- avec des ouvertures plus hautes que larges, et intégrés dans la composition des toits ;</li> <li>- de teinte s'intégrant à celle des tuiles (tels que bruns, gris).</li> </ul>
<p><b>Article 11 UA11.2.4 Menuiseries extérieures</b></p>	<p>Menuiseries de fenêtre Elles doivent être de teinte blanche, blanc-cassé ou gris clair.</p>	<p>Réglementation de tous les types d'ouverture. Assouplissement de règle pour celles qui ne sont pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menuiseries des ouvertures : Elles doivent être de teinte blanche, blanc-cassé ou gris clair. La teinte foncée mat pourra être autorisée pour des ouvertures de type atelier, non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation. Les baies vitrées et les fenêtres plus larges que hautes, sont interdites si elles sont visibles depuis les voies ouvertes à la circulation. Cette règle ne s'applique pas aux façades commerciales.</li> </ul>
	<p>Menuiseries de volets et portes Elles doivent être en bois peintes dans les tons définis dans la palette jointe au présent règlement Les volets roulants sont interdits à l'exception des baies non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.</p>	<p>Réglementation de la couleur pour tous les types de fermeture et renvoi à l'annexe afférente. Précision sur la typologie des portes de garage interdisant par exemple les oculus. Suppression de la réglementation du traitement des volets roulants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fermetures : Elles doivent être en bois peintes dans les tons définis dans la palette de couleur (annexe 1). Les portes de garages seront pleines. Les volets roulants sont seulement autorisés sur les ouvertures non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation. Dans ces conditions, ils pourront être de couleur et de matériaux différents.</li> </ul>

<p><b>Article 11</b> <b>UA11.2.9</b> <b>Vérandas,</b> <b>serres et</b> <b>verrières</b></p>	<p>Les vérandas, les serres et verrières et serres sont autorisées sur les façades arrières et sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.</p>	<p>Suppression d'une répétition et de la notion de façade arrière pour privilégier le seul critère de la non visibilité depuis les voies</p>	<p>Les vérandas, verrières et serres sont autorisées sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.</p>
<p><b>Article 12</b> <b>UA12</b></p>	<p>[...] Les normes de stationnement sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitation : au moins 1 aire de stationnement par logement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une aire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,</li> </ul>	<p>Apport d'une précision pour une meilleure application de la règle</p>	<p>[...] Les normes de stationnement sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitation : au moins 1 aire de stationnement par logement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une aire par tranche <b>achevée</b> de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,</li> </ul>

ZONE UB			
Article à modifier	Rédaction existante	Motifs de la modification	Nouvelle rédaction
<b>Article 3 UB3</b>	Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 habitations, sauf dans le cas de logements locatifs sociaux pour lesquels les voies nouvelles en impasse peuvent desservir 12 habitations maximum.	Apport d'une précision, afin de réglementer uniquement les nouvelles voies privées, et non pas les nouvelles voies publiques.	Les voies <b>privées</b> nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 habitations, sauf dans le cas de logements locatifs sociaux pour lesquels les voies nouvelles en impasse peuvent desservir 12 habitations maximum.
<b>Article 5 UB5</b>	<p>[...]</p> <p>En application de l'article R 332.15 du Code de l'urbanisme, la partie de terrain qui doit être cédée pour l'élargissement de la voie publique ne peut être prise en compte pour l'application du présent article.</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [...] ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, qui peuvent être autorisés après avis du Maire et des personnes compétentes ; dans ce cas la surface minimale exigée est de 15 m<sup>2</sup> par terrain.</li> </ul>	<p>Suppression d'une référence réglementaire obsolète.</p> <p>Suppression de la référence aux avis : Le POS ne peut pas imposer d'autorisations ou d'avis autres que ceux prévus par le Code de l'Urbanisme</p>	<p>[...]</p> <p>La partie de terrain qui doit être cédée pour l'élargissement de la voie publique ne peut être prise en compte pour l'application du présent article.</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [...] ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne; dans ce cas la surface minimale exigée est de 15 m<sup>2</sup> par terrain.</li> </ul>

<p><b>Article 6 UB6.1</b></p>	<p>Sauf indication spéciale portée au plan (marque de reculement), sauf en secteur UBq et sauf en secteur UBpm objet de prescriptions spéciales, tout bâtiment nouveau doit être édifié, pour tous ses niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en totalité ou partiellement, sur un linéaire de 5 m minimum, à l'alignement. [...]</li> </ul>	<p>Suppression du terme « nouveau » pour une application de la règle à toutes les constructions, y compris les extensions.</p> <p>Ajout d'une règle permettant de réglementer également les retraits partiels en alignement.</p>	<p>Sauf indication spéciale portée au plan (marque de reculement), sauf en secteur UBq et sauf en secteur UBpm objet de prescriptions spéciales, tout bâtiment doit être édifié, pour tous ses niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en totalité ou partiellement, sur un linéaire de 5 m minimum, à l'alignement. <b>L'implantation des parties en retrait doit être au minimum de 5 mètres. [...]</b></li> </ul>
<p><b>Article 6 UB6.2</b></p>	<p>Une implantation différente peut être acceptée ou imposée : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une implantation différente peut être admise, [...], uniquement pour les découpages fonciers existants avant l'approbation de la modification n°2 du PLU.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p>Remplacement du terme « PLU » par « POS » pour indiquer la bonne terminologie.</p> <p>Ajout d'une règle spécifique aux logements sociaux</p>	<p>Une implantation différente peut être acceptée ou imposée : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une implantation différente peut être admise, [...], uniquement pour les découpages fonciers existants avant l'approbation de la modification n°2 du POS.</li> </ul> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pour les logements sociaux ; dans ce cas le retrait sera au minimum de 5 m par rapport à l'alignement.</b></li> </ul>
<p><b>Article 6 UB6.3</b></p>	<p>La continuité urbaine sera assurée par la construction d'un mur plein de clôture, d'une hauteur pouvant varier de 1,20 mètre minimum à un maximum de 2,30 m, établi en fonction du bâti environnant et édifié sur l'alignement, pour préserver le caractère général de la voie.</p>	<p>Suppression d'une partie de la règle qui relève de l'article 11 et qui est reprise dans cet article (UB11).</p>	<p>La continuité urbaine sera assurée par la construction d'un mur plein de clôture, édifié sur l'alignement, pour préserver le caractère général de la voie.</p>
<p><b>Article 6 UB6.5</b></p>	<p>Les règles précédentes (alinéas 3, 4 et 5) s'appliquent aussi aux constructions élevées en bordure des voies privées, la limite d'emprise de la voie privée étant assimilée à l'alignement.</p>	<p>Suppression d'une règle déjà explicitée dans le titre.</p>	<p>Néant</p>

<p><b>Article 7 UB7.1</b></p>	<p><b>Dans une bande de 20 m mesurés par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ou par rapport au recul des 10 mètres prévu à l'article UB6 :</b></p> <p>Tout bâtiment doit être édifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une, au moins, des limites séparatives.</li> <li>- soit, lorsqu'elle ne touche pas une limite séparative, tout bâtiment doit être implanté à une distance de cette limite au moins égale à la demi-hauteur de la construction (<math>L=H/2</math>) et jamais inférieure à 3 mètres, sauf dans le cas où la limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie. Dans ce cas des dispositions différentes pourront être adoptées sous réserves d'une intégration architecturale satisfaisante.</li> </ul>	<p>Réorganisation de la règle et ajout permettant de régler également les retraits partiels sur les limites séparatives</p>	<p><b>Dans une bande de 20 m mesurés par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ou par rapport au recul des 10 mètres prévu à l'article UB6 :</b></p> <p>Tout bâtiment doit être édifié sur une, au moins, des limites séparatives. L'implantation des parties en retrait des limites séparatives doit être au moins égale à la demi hauteur de la construction (<math>L=H/2</math>) et jamais inférieure à 3 mètres. Dans le cas où la limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie, des dispositions différentes pourront être adoptées sous réserves d'une intégration architecturale satisfaisante.</p>
<p><b>Article 7 UB7.2</b></p>	<p><b>Au-delà de cette bande de 20 mètres : [...]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'autre part, il peut être admis 1 ou 2 bâtiments annexes isolés (non habitables : remise, garage, atelier, etc.) d'une surface maximum cumulée de 40 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 3,50 m à l'aplomb de la limite,</li> <li>- les bâtiments à adosser à un autre bâtiment existant, de hauteur et de volume similaires, implantées également en limite sur la parcelle contiguë,</li> </ul>	<p>Précision sur les constructions pouvant être admises, en ajoutant explicitement les préaux.</p> <p>Assouplissement de la règle n'imposant pas un volume strictement similaire</p>	<p><b>Au-delà de cette bande de 20 mètres : [...]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'autre part, il peut être admis 1 ou 2 bâtiments annexes isolés (non habitables : remise, garage, atelier, préau etc.) d'une surface maximum cumulée de 40 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 3,50 m à l'aplomb de la limite,</li> <li>- les bâtiments à adosser à un autre bâtiment existant, implanté également en limite sur la parcelle contiguë, sans en dépasser le gabarit.</li> </ul>

<p><b>Article 7 UB7.3</b></p>	<p><b>Lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative pour partie au-delà de la bande de 20 m</b>, la partie située au delà de la bande des 20 m ne devra pas excéder 15m de longueur sur cette limite et 3 m 50 de hauteur à l'aplomb de la limite. Dans ce cas, la longueur totale du bâtiment sur la limite séparative ne sera pas supérieure à 20 m.</p>	<p>Réorganisation de la règle pour une application plus claire. Suppression des répétitions induites par cette modification.</p>	<p><b>De plus, lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative pour partie au-delà de la bande de 20 m</b>, la longueur totale du bâtiment sur la limite séparative ne sera pas supérieure à 20 m.</p>
<p><b>Article 6 UB6</b></p>	<p>Néant</p>	<p>Ajout d'une dérogation et d'une règle spécifique aux logements sociaux.</p>	<p><b>L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de logements sociaux.</b> Dans ce cas, les bâtiments seront implantés en tout point en limite ou à 3 m minimum.</p>
<p><b>Article 9 UB9</b></p>	<p>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.</p>	<p>Emprise au sol définie dans les dispositions générales</p>	<p>Néant</p>
<p><b>Article 9 UB9.3</b></p>	<p>L'emprise au sol maximum des bâtiments peut cependant atteindre 60 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsqu'une partie au moins de la construction est affectée à des activités commerciales de ventes,</li> <li>- pour les opérations publiques destinées à l'habitat locatif aidé</li> </ul>	<p>Ajout d'une référence élargie aux logements sociaux</p>	<p>L'emprise au sol maximum des bâtiments peut cependant atteindre 60 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsqu'une partie au moins de la construction est affectée à des activités commerciales de ventes,</li> <li>- <b>pour les logements sociaux.</b></li> </ul>
<p><b>Article 10 UB10.2</b></p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder un rez-de-chaussée, ni 3,20 mètres comptés à partir du sol naturel–jusqu'à l'égout du toit.</p>	<p>Niveau de référence déterminé en 10.1. Suppression pour éviter répétition et confusion.</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder un rez-de-chaussée, ni 3,20 mètres jusqu'à l'égout du toit.</p>
<p><b>Article UB11</b></p>	<p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, 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,</p>	<p>Renvoi à l'annexe afférente.</p>	<p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, 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, <b>suivant les recommandations annexées au présent règlement (annexe 2).</b></p>

<p><b>Article 11 UB 11.1</b></p>	<p>Toute construction provisoire ou définitive en bois, métal, éléments préfabriqués légers en béton est interdite, ainsi que marquises, balcons et autres ouvrages en saillie.</p>	<p>Suppression de la réglementation de certains matériaux qui devront néanmoins respecter la finition imposée (enduit, bardage...).</p>	<p>Les marquises, balcons et autres ouvrages en saillie <b>sont interdits.</b></p>
<p><b>Article 11 UB 11.2 couvertures</b></p>	<p>Seules sont autorisées : [...] - les châssis de toiture non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation qui doivent être inscrits dans la composition des toits ; leur dimension ne doit pas excéder 1 m<sup>2</sup> et les ouvertures doivent être plus hautes que larges. - un seul châssis ou fenêtre de toit par rampant. Leur teinte doit s'intégrer à la teinte des tuiles (tels que bruns, gris).</p>	<p>Réorganisation de la règle pour plus de clarté</p>	<p>Seules sont autorisées : [...] <b>Les châssis de toiture :</b> - non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation et de dimension n'excédant pas 1 m<sup>2</sup> ; - limités à un par rampant ; - avec des ouvertures plus hautes que larges, et intégrés dans la composition des toits ; - de teinte s'intégrant à celle des tuiles (tels que bruns, gris).</p>
	<p>L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature. Une chanlatte dépassant de 0,20 m sera posée sur les murs gouttereaux. [...]</p>	<p>Modification de la disposition relative à l'orientation du faîtage pour assouplir la règle tout en gardant le principe d'une implantation parallèle à l'axe de la voie (pour les parties « sur rue »).</p>	<p>L'orientation du faîtage des toitures doit être parallèle à l'axe de la voie pour les parties du bâtiment donnant sur rue, qu'elles soient implantées à l'alignement ou suivant une règle de recul.</p>
<p><b>Article 11 UB11.3 clôtures</b></p>	<p>A défaut de murs traditionnels tels qu'ils existent dans l'Ile de Ré, les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur plein de 1,20 m minimum et de 2,30 m maximum, dessus arrondi sans tuiles.</p>	<p>Déplacement de la règle provenant initialement de l'article UB6</p>	<p>A défaut de murs traditionnels tels qu'ils existent dans l'Ile de Ré, les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur plein de 1,20 m minimum et de 2,30 m maximum, <b>établi en fonction du bâti environnant</b>, dessus arrondi sans tuiles.</p>

<b>Article 11 UB11.4 Menuiseries extérieures</b>	<p>Les menuiseries des fenêtres et des porte-fenêtres doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ton blanc, blanc cassé</li> <li>- de ton gris si non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation</li> </ul>	<p>Réglementation de tous les types d'ouverture.</p> <p>Assouplissement de règle pour celles qui ne sont pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation</p>	<p>Les menuiseries <b>des ouvertures</b> doivent être de ton blanc, blanc cassé, <b>ou également</b> de ton gris si non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.</p> <p><b>Les baies vitrées et les fenêtres plus larges que hautes, sont interdites si elles sont visibles depuis les voies ouvertes à la circulation. Cette règle ne s'applique pas aux façades commerciales.</b></p>
	<p>Les menuiseries des volets, portes et portails sont en bois et doivent être peintes dans les tons tels que définis dans la palette jointe au présent règlement</p> <p>L'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit.</p> <p>Les volets roulants sont interdits à l'exception des baies non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.</p>	<p>Réglementation de la couleur pour tous les types de fermeture.</p> <p>Renvoi à l'annexe afférente.</p> <p>Précision sur la typologie des portes de garage interdisant par exemple les oculus.</p> <p>Suppression de la réglementation du traitement des volets roulants.</p>	<p>Les <b>fermetures</b> sont en bois et doivent être peintes dans les tons tels que définis dans la palette <b>de couleur (annexe 1)</b>.</p> <p><b>Les portes de garages seront pleines.</b></p> <p>L'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit.</p> <p><b>Les volets roulants sont seulement autorisés sur les ouvertures non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation. Dans ces conditions, ils pourront être de couleur et de matériaux différents.</b></p>
<b>Article 11 UB11.9 Vérandas, serres et verrières</b>	<p>Les vérandas, verrières et serres sont autorisées sur les façades arrières et sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.</p>	<p>Suppression de la notion de façade arrière pour privilégier le seul critère de la non visibilité depuis les voies</p>	<p>Les vérandas, verrières et serres sont autorisées et sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.</p>
<b>Article 12 UB12</b>	<p>[...]</p> <p>Les normes de stationnement sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 aires de stationnement par logement jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une aire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</li> </ul>	<p>Apport d'une précision pour une meilleure application de la règle.</p>	<p>[...]</p> <p>Les normes de stationnement sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 aires de stationnement par logement jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une aire par tranche <b>achevée</b> de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</li> </ul>



<b>Article 13 UB13</b>	Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et convenablement entretenues. - Les terrains classés "espace boisé à conserver" sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : Défrichages interdits — coupes et abattage soumis à autorisation.	Suppression d'une référence réglementaire obsolète et règle reprise en annexe au règlement.	Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et convenablement entretenues.
	<b>5)</b> Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme	Mise à jour législative et renvoi à l'annexe adéquate	<b>5)</b> Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles <b>L 113-1 et suivants</b> du Code de l'Urbanisme (annexe 4).
<b>Article 14 UB14</b>	Pour la zone UB et les tous secteurs : [...]  Si une partie du terrain est détaché d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été partiellement ou en totalité utilisés, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.	Suppression d'une partie de phrase pouvant engendrer une confusion  Disposition supprimée : Mise à jour juridique	Pour la zone UB : [...]  Néant

ZONE UC			
Article à modifier	Rédaction existante	Motifs de la modification	Nouvelle rédaction
Article 1 UC1	<b><u>ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES</u></b> Occupations et utilisations du sol admises :	Suppression d'une répétition	<b><u>ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES</u></b>
	1 ou 2 bâtiments annexes non habitables d'une surface globale cumulée de 40 m <sup>2</sup> maximum	Suppression du terme « globale », redondant avec « cumulée », et précision quant à l'application de la règle.	1 ou 2 bâtiments annexes non habitables d'une surface cumulée de 40 m <sup>2</sup> maximum <b>d'emprise au sol</b>
Article 3 UC3	Chaque terrain doit avoir au plus un accès automobile. Un second accès pourra néanmoins être autorisé par adaptation mineure et dans les conditions fixées à l'article 4 du Titre I du présent règlement.	Permettre plus facilement la création d'un second accès	Chaque terrain doit avoir au plus <b>deux</b> accès automobile.
Article 7 UC7	Toutefois, peut être édifié sur les limites séparatives : [...] - 1 ou 2 bâtiments annexes isolés (non habitables : remise, garage, atelier, etc.) d'une surface maximum globale cumulée de 40 m <sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3,50 m à l'aplomb de la limite.	Précision sur le caractère cumulatif des règles. Précision sur les constructions pouvant être admises. Suppression du terme « globale » redondant avec « cumulée », et précision quant à l'application de la règle.	Toutefois, peut être édifié sur les limites séparatives : [...] - <b>et</b> 1 ou 2 bâtiments annexes isolés (non habitables : remise, garage, atelier, <b>préau</b> etc.) d'une surface maximum cumulée de 40 m <sup>2</sup> <b>d'emprise au sol</b> et d'une hauteur maximum de 3,50 m à l'aplomb de la limite.
Article 9 UC9	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction. L'emprise au sol de l'ensemble des rdc des bâtiments édifiés sur un terrain ne peut excéder 25 % de la superficie de ce terrain.	Emprise au sol définie dans les dispositions générales.  Allègement de la disposition pour une clarification de la règle	L'emprise au sol des bâtiments édifiés sur un terrain ne peut excéder 25 % de la superficie de ce terrain.

<p><b>Article 10 UC10</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder un rez-de-chaussée, ni 3 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.</li> <li>- La hauteur à l'égout pourra être supérieure à 3 m (sans excéder 3,50 m) sur une partie d'un rampant de toiture, à condition que l'égout de toit soit inférieur à 3 m sur le reste du rampant.</li> <li>- Toutefois une construction avec un étage pourra être acceptée pour des raisons paysagères, notamment si cette disposition contribue à la conservation d'arbres de haute tige. Dans ce cas, la hauteur sera limitée à 5,50 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.</li> </ul>	<p>Légère augmentation des hauteurs pour s'adapter aux nouvelles normes d'isolation thermique et se mettre en cohérences avec la zone UB.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder un rez-de-chaussée, ni 3,20 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.</li> <li>- La hauteur à l'égout pourra être supérieure à 3,20 m (sans excéder 3,50 m) sur une partie d'un rampant de toiture, à condition que l'égout de toit soit inférieur à 3,20 m sur le reste du rampant.</li> <li>- Toutefois une construction avec un étage pourra être acceptée pour des raisons paysagères, notamment si cette disposition contribue à la conservation d'arbres de haute tige. Dans ce cas, la hauteur sera limitée à 5,80 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.</li> </ul>
<p><b>Article 11 UC11</b></p>	<p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère, de l'architecture et du paysage de l'île de Ré, en particulier sur les points suivants :</p>	<p>Renvoi à l'annexe afférente</p>	<p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère, de l'architecture et du paysage de l'île de Ré, <b>suivant les recommandations annexées au présent règlement (annexe 2)</b>, en particulier sur les points suivants :</p>
<p><b>Article 11 UC11.1</b></p>	<p>Toute construction provisoire ou définitive en bois, métal, éléments préfabriqués légers en béton est interdite, ainsi que marquises, balcons et autres ouvrages en saillie.</p>	<p>Suppression de la réglementation de certains matériaux qui devront néanmoins respecter la finition imposée (enduit, bardage...).</p>	<p><b>Les marquises, balcons et autres ouvrages en saillie sont interdits.</b></p>

<b>Article 11 UC11.2 Couvertures</b>	Seules sont autorisés : [...] <ul style="list-style-type: none"> <li>- les châssis de toiture non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation qui doivent être inscrits dans la composition des toits ; leur dimension ne doit pas excéder 1 m<sup>2</sup> et les ouvertures doivent être plus hautes que larges.</li> <li>- un seul châssis ou fenêtre de toit par rampant. Leur teinte doit s'intégrer à la teinte des tuiles (tels que bruns, gris).</li> </ul>	Réorganisation de la règle pour plus de clarté.	Seules sont autorisés : [...] <ul style="list-style-type: none"> <li>- les châssis de toiture :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation et de dimension n'excédant pas 1 m<sup>2</sup> ;</li> <li>o limités à un par rampant ;</li> <li>o avec des ouvertures plus hautes que larges, et intégrés dans la composition des toits ;</li> <li>o de teinte s'intégrant à celle des tuiles (tels que bruns, gris).</li> </ul> </li> </ul>
	Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.	Modification de la disposition relative à l'orientation du faîtage pour assouplir la règle tout en gardant le principe d'une implantation parallèle à l'axe de la voie (pour les parties « sur rue »).	L'orientation du faîtage des toitures doit être parallèle à l'axe de la voie pour les parties du bâtiment donnant sur rue, qu'elles soient implantées à l'alignement ou suivant une règle de recul.
<b>Article 11 UC11.4 Menuiseries extérieures</b>	Les menuiseries des fenêtres et des portes-fenêtres doivent être de ton blanc, blanc cassé ou gris	Réglementation de tous les types d'ouverture.  Assouplissement de règle pour celles qui ne sont pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation	Les menuiseries des ouvertures doivent être de ton blanc, blanc cassé, ou également de ton gris si non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation. Les baies vitrées et les fenêtres plus larges que hautes, sont interdites si elles sont visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.

	<p>Les menuiseries des volets, portes et portails sont en bois et doivent être peintes dans les tons tels que définis dans la palette île de Ré jointe en annexe au présent règlement. L'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit.</p> <p>Les volets et portails roulants sont interdits à l'exception des baies et portails non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.</p>	<p>Réglementation de la couleur pour tous les types de fermeture et renvoi à l'annexe afférente.</p> <p>Précision sur la typologie des portes de garage interdisant par exemple les oculus</p> <p>Suppression de la réglementation du traitement des volets roulants.</p>	<p>Les <b>fermetures</b> sont en bois et doivent être peintes dans les tons tels que définis dans la palette <b>de couleur (annexe 1)</b>.</p> <p><b>Les portes de garages seront pleines.</b></p> <p>L'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit.</p> <p><b>Les volets roulants sont seulement autorisés sur les ouvertures non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation. Dans ces conditions, ils pourront être de couleur et de matériaux différents.</b></p>
<p><b>Article 11</b> <b>UC11.8</b> <b>Vérandas et verrières</b></p>	<p>Néant</p>	<p>Ouverture à la possibilité de réaliser une véranda ou verrière sous conditions, en cohérence avec les autres zones</p>	<p><b>Les vérandas et verrières sont autorisées sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation.</b></p>
<p><b>Article 12</b> <b>UC12</b></p>	<p>[...]</p> <p>Les normes de stationnement sont les suivantes :</p> <p>pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 aires de stationnement par logement jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une aire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</p>	<p>Apport d'une précision pour une meilleure application de la règle.</p>	<p>[...]</p> <p>Les normes de stationnement sont les suivantes :</p> <p>pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 aires de stationnement par logement jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une aire par tranche <b>achevée</b> de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</p>
<p><b>Article 13</b> <b>UC13</b></p>	<p>Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Mise à jour législative et renvoi à l'annexe adéquate.</p>	<p>Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles <b>L113-1 et suivantes</b> du Code de l'Urbanisme (<b>annexe 4</b>).</p>

<b>Article 14 UC14</b>	Si une partie du terrain est détaché d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été partiellement ou en totalité utilisés, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.	Disposition supprimée : mise à jour juridique	Néant
----------------------------	--	---	-------

ZONE UX			
Article à modifier	Rédaction existante	Motifs de la modification	Nouvelle rédaction
<b>Article 2 UX2</b>	Les occupations du sol non visées en UX, notamment,	Précisions rédactionnelles	Sont interdites les occupations du sol non visées en UX1, notamment,
<b>Article 7 UX7</b>	Sur la limite de la zone UB les constructions seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la ½ hauteur du faîtage de la construction sans jamais être inférieure à 3.00 mètres, ou sur la limite si la construction ne dépasse pas 3,00 mètres de hauteur sur la limite	Augmentation de la hauteur pour apporter de la cohérence avec la zone UB lorsqu'elle est mitoyenne	Sur la limite de la zone UB les constructions seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la ½ hauteur du faîtage de la construction sans jamais être inférieure à 3.00 mètres, ou sur la limite si la construction ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur la limite.
<b>Article 9 UX9</b>	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction	Emprise au sol défini dans les dispositions générales	Néant
<b>Article 11 UX11</b>	Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement dans l'Ile de Ré.	Renvoi à l'annexe afférente	Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement dans l'Ile de Ré, notamment suivant les recommandations annexées au présent règlement (annexe 2).
<b>Article 11 UX11.4 Menuiseries extérieures</b>	<b>Les menuiseries extérieures</b> seront, soit métalliques, soit de bois peint dans les tons de blanc, gris anthracite ou vert. Les autres couleurs ne sont tolérées qu'en petites surfaces pour une enseigne par exemple.	Précision sur la typologie des portes de garage	<b>Les menuiseries extérieures</b> seront, soit métalliques, soit de bois peint dans les tons de blanc, gris anthracite ou vert. Les autres couleurs ne sont tolérées qu'en petites surfaces pour une enseigne par exemple. <b>Les portes de garages seront pleines.</b>
<b>Article 13 UX13</b>	En cas de nouvelles plantations, elles seront uniquement constituées d'espèces locales	Ajout d'une référence à l'annexe afférente	En cas de nouvelles plantations, elles seront uniquement constituées d'espèces locales (voir liste en annexe n°3 du règlement).

ZONE NA			
Article à modifier	Rédaction existante	Motifs de la modification	Nouvelle rédaction
<b>Caractère de la zone</b>	<p>La zone NA comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur NAe dans lequel le camping caravanning est autorisé</li> <li>- le secteur NAO réservé à l'installation des activités ostréicoles</li> </ul>	<p>Ajout d'un nouveau secteur pour un projet d'aménagement public respectant la vocation de la zone</p>	<p>La zone NA comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur NAe dans lequel le camping caravanning est autorisé</li> <li>- le secteur NAO réservé à l'installation des activités ostréicoles</li> <li>- le secteur NAg, réservé aux équipements et aménagements publics</li> </ul>
<b>Article 1 NA 1</b>	<p>Aucune construction n'est admise, sauf : [...]</p>	<p>Précision sur ce qui est admis dans le nouveau secteur NAg</p>	<p>Aucune construction n'est admise, sauf : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en NAg, les équipements et aménagements publics compatibles avec le maintien de la végétation, notamment les aires naturelles de stationnement.</li> </ul>
<b>Article 2 NA2</b>	<p>Les occupations non mentionnées à l'article NA 1, notamment les exhaussements et affouillements, sauf les affouillements pour bassins ostréicoles en NAO.</p>	<p>Clarification pour une meilleure lecture</p> <p>Ouverture des affouillements et exhaussements pour les projets publics</p>	<p>Sont interdites les occupations non mentionnées à l'article NA 1, notamment les exhaussements et affouillements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sauf affouillements pour bassins ostréicoles en Nao</li> <li>- sauf affouillements et exhaussements pour les équipements et aménagements publics en NAg</li> </ul>
<b>Article 3 NA3</b>	<p>Sauf nécessité absolue et organisation des accès pour l'exploitation forestière ou agricole et la sécurité, il n'y a pas lieu de desservir les parcelles en l'absence du plan d'aménagement général de la zone ; en secteurs NAe et NAO les accès et voiries sont autorisés.</p>	<p>Ajout de la référence au nouveau secteur NAg.</p>	<p>Sauf nécessité absolue et organisation des accès pour l'exploitation forestière ou agricole et la sécurité, il n'y a pas lieu de desservir les parcelles en l'absence du plan d'aménagement général de la zone ; en secteurs NAe, NAg et NAO les accès et voiries sont autorisés.</p>



<b>Article 4 NA4</b>	En cas d'aménagement nécessitant des équipements et en secteur NAe et NAo, les réseaux suivant sont prescrits :	Ajout de la référence au nouveau secteur Clarification pour une meilleure lecture	En cas d'aménagement nécessitant des équipements et en secteur NAe, <b>NAg</b> et NAo <b>les prescriptions ci-dessous s'appliquent : [...]</b>
<b>Article 6 NA6</b>	Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être implantés à l'alignement ou avec un retrait supérieur à 5,00 m.	Règlementation élargie à l'ensemble des constructions	Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques <b>et les constructions</b> devront être situés en limites séparatives ou présenter un recul de trois mètres.
<b>Article 7 NA7</b>	Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être situés en limites séparatives ou présenter un recul de trois mètres.	Règlementation élargie à l'ensemble des constructions. Ajout d'une précision pour une meilleure application de la règle et lever une ambiguïté	Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques <b>et les constructions</b> devront être situés en limites séparatives ou présenter un recul de trois mètres <b>minimum</b> .
<b>Article 11 NA11</b>	Néant	Ajout d'une disposition générale concernant l'insertion des constructions et renvoi vers l'annexe concernée. Harmonisation avec les autres zones.	<b>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, 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, suivant les recommandations annexées au présent règlement (annexe 2), en particulier sur les points suivants :</b>
<b>Article 13 NA13</b>	Sauf exploitation agricole, la végétation d'arbres de hautes tiges sera maintenue afin d'en assurer l'insertion éventuelle dans les plans d'aménagement des projets futurs. [...]	Ajout d'une règle pour le secteur NAg, en lien avec le caractère de la zone	Sauf exploitation agricole, la végétation d'arbres de hautes tiges sera maintenue afin d'en assurer l'insertion éventuelle dans les plans d'aménagement des projets futurs. [...] <b>En secteur NAg, le caractère naturel sera préservé.</b>

ZONE NC			
Article à modifier	Rédaction existante	Motifs de la modification	Nouvelle rédaction
Article 1 NC1	<p><b>En NC, ne sont admis que :</b> [...] b) Equipements d'infrastructure, notamment le stationnement, à condition qu'il s'insère dans un aménagement naturel, les dessertes localisées et les voiries d'accès aux parcelles</p>	<p>Clarification pour une meilleure lecture</p>	<p><b>En NC, ne sont admis que :</b> [...] b) <b>Les</b> équipements d'infrastructure, notamment le stationnement, à condition qu'il s'insère dans un aménagement naturel, les dessertes localisées et les voiries d'accès aux parcelles</p>
	<p><b>Dans les secteurs NCr, ne sont admis que</b> les aménagements légers, les chemins piétonniers et objets mobiliers visés à l'article R 146-2-a du Code de l'Urbanisme.</p>		<p>Mise à jour réglementaire</p>
Article 6 NC6	<p>Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul. notamment, Aucun bâtiment ne peut être édifié à une distance mesurée par rapport à l'axe de la voie, inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 mètres, le long des voies départementales,</li> <li>- 5 mètres, le long des autres voies.</li> </ul>	<p>Suppression du terme « notamment » pour clarifier la lecture.</p>	<p>Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul. Aucun bâtiment ne peut être édifié à une distance mesurée par rapport à l'axe de la voie, inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 mètres, le long des voies départementales,</li> <li>- 5 mètres, le long des autres voies.</li> </ul>
Article 10 NC10	<p>Les ouvrages techniques ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur.</p>	<p>Réglementation élargie à l'ensemble des constructions.</p>	<p>Les ouvrages techniques <b>et les constructions</b> ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur.</p>

<p><b>Article 11 NC11</b></p>	<p><b>Clôtures</b> : Les clôtures seront du type clôtures agricoles réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois. En cas d'exploitation spécifique, des dispositions différentes peuvent être admises.</p>	<p>Ajout d'une disposition générale concernant l'insertion des constructions et renvoi vers l'annexe concernée. Harmonisation avec les autres zones.</p> <p>Suppression du terme « clôtures » pour clarifier la lecture.</p>	<p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, 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, suivant les recommandations annexées au présent règlement (annexe 2), en particulier sur les points suivants :</p> <p>Les clôtures seront du type clôtures agricoles réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois. En cas d'exploitation spécifique, des dispositions différentes peuvent être admises.</p>
<p><b>Article 13 NC13</b></p>	<p>Les aménagements éventuels d'équipements (stationnement, chemins d'accès seront accompagnés des plantations adaptées aux situations (haies, arbres d'alignement, maintien des espaces en herbes, etc...).</p>	<p>Ajout d'une disposition relative aux essences des plantations à titre d'harmonisation entre les zones.</p>	<p>Les aménagements éventuels d'équipements (stationnement, chemins d'accès seront accompagnés des plantations adaptées aux situations (haies, arbres d'alignement, maintien des espaces en herbes, etc...).</p> <p>Les plantations doivent être constituées d'essences locales (voir liste en annexe n°3 du règlement).</p>

ZONE ND			
Article à modifier	Rédaction existante	Motifs de la modification	Nouvelle rédaction
<b>Article 1 ND 1</b>	<b>Dans le secteur NDr</b> , les aménagements légers, les chemins piétonniers et objets mobiliers visés à l'article R 146-2-a du Code de l'Urbanisme et les mouillages en mer sur bouées simples.	Mise à jour réglementaire	<b>Dans le secteur NDr</b> , les aménagements légers, les chemins piétonniers et objets mobiliers visés à l'article <b>R 121-5 1°</b> du Code de l'Urbanisme et les mouillages en mer sur bouées simples.
<b>Article 2 ND 2</b>	En NDe et NDep, notamment, sont interdits : tous les équipements autres que ceux prescrits par les normes en cours ou à venir, définies à ce jour par l'arrêté du 11/01/1993, relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes dont la liste figure en annexe à l'article A.443-7 du Code de l'Urbanisme dans les tableaux I, II et III.	Mise à jour juridique	En NDe et NDep, notamment, sont interdits : tous les équipements autres que ceux prescrits par les normes en cours ou à venir, définies <b>par l'arrêté du 06 juillet 2010 fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping.</b>
<b>Article 4 ND 4</b>	En cas d'aménagement nécessitant des équipements et en secteur NDe, les réseaux suivant sont prescrits :	Clarification pour une meilleure lecture	En cas d'aménagement nécessitant des équipements et en secteur NDe, <b>les prescriptions ci-dessous s'appliquent :</b>
<b>Article 6 ND 6</b>	Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul. notamment, Aucun bâtiment ne peut être édifié à une distance mesurée par rapport à l'axe de la voie, inférieure à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 mètres, le long des voies départementales,</li> <li>- 5 mètres, le long des autres voies.[...]</li> </ul>	Suppression du terme « notamment » pour une meilleure lecture	Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul. Aucun bâtiment ne peut être édifié à une distance mesurée par rapport à l'axe de la voie, inférieure à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 mètres, le long des voies départementales,</li> <li>- 5 mètres, le long des autres voies. [...]</li> </ul>

<p><b>Article 7 ND 7</b></p>	<p>Tout point de tout bâtiment doit être à une distance du point le plus proche des limites séparatives, autre que les limites d'emprise des voies, au moins égale à 5 mètres. En outre, <b>dans le secteur NDb</b>, les bâtiments seront implantés sur l'une des limites parcellaires au moins.</p>	<p>Suppression d'une mention non nécessaire.  Précision lexicale</p>	<p>Tout point de tout bâtiment doit être à une distance du point le plus proche des limites séparatives, au moins égale à 5 mètres.  En outre, <b>dans le secteur NDb</b>, les bâtiments seront implantés sur l'une des limites <b>séparatives</b> au moins.</p>
<p><b>Article 10 ND10</b></p>	<p><b>En secteur NDm,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'est pas fixé de limite en nombre d'étages,</li> <li>- La hauteur de 3,00 mètres maximum à l'égout du toit est comptée à partir du niveau du sol de la chaussée de la voie publique d'accès.</li> <li>- La hauteur maximum à l'égout du toit est portée à 4,50 mètres pour les bâtiments disposés perpendiculairement au trait de côte (le sens de la plus grande longueur ou le faitage de toiture).</li> </ul>	<p>Suppression d'une mention non nécessaire.</p>	<p><b>En secteur NDm,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur de 3,00 mètres maximum à l'égout du toit est comptée à partir du niveau du sol de la chaussée de la voie publique d'accès.</li> <li>- La hauteur maximum à l'égout du toit est portée à 4,50 mètres pour les bâtiments disposés perpendiculairement au trait de côte (le sens de la plus grande longueur ou le faitage de toiture).</li> </ul>
<p><b>Article 11 ND11</b></p>	<p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'Ile de Ré, en particulier sur les points suivants :</p>	<p>Renvoi à l'annexe afférente</p>	<p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'Ile de Ré, <b>suivant les recommandations annexées au présent règlement (annexe 2)</b>, en particulier sur les points suivants :</p>
<p><b>Article 11 ND11.1</b></p>	<p>Toute construction provisoire ou définitive en bois, métal, éléments préfabriqués légers en béton est interdite, sauf dans le secteur NDm.</p>	<p>Suppression de la réglementation de certains matériaux qui devront néanmoins respecter la finition imposée (enduit, bardage...).</p>	<p>Néant</p>

<p><b>Article 11 ND11-2</b></p>	<p>Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.</p>	<p>Modification de la disposition relative à l'orientation du faîtage pour assouplir la règle tout en gardant le principe d'une implantation parallèle à l'axe de la voie (pour les parties « sur rue »).</p>	<p>L'orientation du faîtage des toitures doit être parallèle à l'axe de la voie pour les parties de constructions donnant sur rue, qu'elles soient implantés à l'alignement ou suivant une règle de recul.</p>
<p><b>Article 11 ND11.4</b></p>	<p><b>Menuiseries Extérieures :</b> Elles doivent être peintes dans les tons de blanc, gris bleu ou vert tels que définis dans la palette jointe au présent règlement.</p>	<p>Renvoi à la nouvelle annexe afférente.</p> <p>Précision sur la typologie des portes de garage interdisant par exemple les oculus</p>	<p><b>Menuiseries Extérieures :</b> Elles doivent être peintes dans les tons de blanc ou tels que définis dans la palette de couleur (annexe 1).</p> <p>Les portes de garages seront pleines.</p>
<p><b>Article 13 ND13</b></p>	<p>Les plantations doivent être constituées d'essences locales (voir liste en annexe n°2 du règlement).</p> <p>Les terrains classés par le Plan d'Occupation des Sols "espaces boisés à conserver ou à créer" sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. du Code de l'Urbanisme : défrichages interdits - coupes et abattages soumis à autorisation (annexe 3).</p>	<p>Mise à jour législative</p> <p>Renvoi à l'annexe afférente</p>	<p>Les plantations doivent être constituées d'essences locales (voir liste en annexe n°2 du règlement).</p> <p>Les terrains classés par le Plan d'Occupation des Sols "espaces boisés à conserver ou à créer" sont soumis aux des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : défrichages interdits - coupes et abattages soumis à autorisation (annexe 4).</p>

## ANNEXES

<b>Annexes</b>	Cf règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modification de la palette de couleur</li> <li>• Modification de la palette végétale</li> <li>• Intégration de rappels juridiques concernant             <ul style="list-style-type: none"> <li>- les espaces boisés classés</li> <li>- les campings, caravanes, etc.</li> <li>- les emplacements réservés</li> <li>- la protection des sites archéologiques</li> </ul> </li> <li>- intégration de fiches de recommandations sur le traitement des façades, des ouvertures, des fermetures, des toitures et des clôtures (CAUE17).</li> </ul>	Cf règlement
----------------	--------------	--	--------------