

CHAPITRE 7 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR U†

Le secteur U†, destiné à l'accueil d'équipements touristiques. Il se compose des sous-secteurs suivants :

- Le sous-secteur Utc, destiné à l'accueil des activités de camping et de caravanning,
- Le sous-secteur Uth, destiné à l'accueil des complexes hôteliers et des villages vacances.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

ARTICLE U†1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
 - en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
 - en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

ARTICLE U†2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISES

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

Uniquement en Utc

- Les constructions à destination d'hébergement touristique limitées au camping-caravanning et aux habitations légères de loisirs,
- Les constructions à destination de bureaux liées à l'hébergement touristique,
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Uniquement en Uth

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions à destination de bureaux liées à l'hébergement hôtelier et

touristique,

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dans l'ensemble du secteur Ut

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

ARTICLE U13 - MIXITE SOCIALE

Sans objet.

ARTICLE U14 - MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U15 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

a. Le long des routes départementales

Règle générale

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

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

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

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

Règle générale

Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer tout bâtiment devra être édifié pour tous ses niveaux, à l'alignement de la voie.

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de constructions existantes en retrait ou est en extension d'une construction existante et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- pour les parcelles en drapeau ou d'une configuration particulière, afin de privilégier des orientations favorisant l'ensoleillement et/ou une meilleure prise en compte des normes énergétiques,
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble le justifiant,
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons.

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

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

Pour les parcelles en limite de plusieurs voies publiques ou privées, le présent article s'impose sur la seule limite accueillant la façade d'accès au bâtiment principal ou sur une seule limite. Pour les autres limites les règles applicables seront celles concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives. Des retraits partiels pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

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

Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant,
- pour assurer la continuité du bâti pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site et sous condition d'une bonne prise en compte du patrimoine et de l'environnement
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- lorsqu'il n'existe qu'une seule limite séparative,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

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

3. Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet

4. Emprise au sol

Sans objet.

5. Hauteur des constructions

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

Dans les secteurs de remontée de nappe phréatique, identifiés dans le règlement graphique du PLUi, les constructions devront respecter les seules prescriptions édictées dans ces périmètres.

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

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion : une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum par rapport au terrain naturel sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysagé existant et de la réalisation d'une transparence hydraulique.

a. Hébergement hôtelier et touristique

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

Des dispositions différentes pourront être imposées :

- par nécessité technique,
- pour assurer une insertion du bâtiment dans l'environnement et respecter la silhouette urbaine de l'ilot, du quartier ou du bourg.

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

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

c. Clôtures

Le long des voies publiques, des voies privées, des emprises publiques et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2.00 m maximum. Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

Des hauteurs différentes seront autorisées ou imposées:

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

ARTICLE U16 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Règle générale**

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

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

1. Traitement architectural et urbain des constructions**1.1 Constructions d'hébergement hôtelier et touristique*****a. Insertion urbaine des constructions***

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

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

b. Ecriture architecturale des constructions

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

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

- Toute forme de complexité architecturale, sauf pour des motifs d'insertion dans le site,
- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...), visibles depuis l'espace public,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,

- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Les imitations de matériaux à l'exception des installations bioclimatiques.

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

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

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

Les tonalités des menuiseries seront choisies en fonction de celles des édifices voisins,

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

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

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

c. Toitures

Les toitures seront à deux versants.

La pente devra être voisine de 28 %.

Les toitures mono-pentes pourront être autorisées dès lors qu'elles sont non visibles depuis l'espace public.

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

Les toitures terrasses seront interdites.

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

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

Les pentes du toit seront constituées d'un revêtement en harmonie avec les toitures voisines.

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

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

Les verrières en toiture seront autorisées à condition :

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

Les lucarnes seront interdites.

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

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

d. Éléments techniques

Pour favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti :

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

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

e. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

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

Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :

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

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

Les clôtures en escalier (redent) seront interdites.

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

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

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

1.2 Equipements d'intérêt collectif et de service public

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Murs de clôture d'intérêt patrimonial :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Puits :

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

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

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

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

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

ARTICLE U17 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces boisés classés

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

Éléments du paysage protégés

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

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

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

Traitement des abords des constructions

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

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

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

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

Espaces perméables

50% minimum de la superficie du terrain d'assiette, seront réservés à l'aménagement d'espaces perméables, à l'échelle du projet d'aménagement.

ARTICLE U†8 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules

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

Il est notamment exigé :

- pour les hébergements hôteliers et touristiques : 1 place pour 1 hébergement

Le stationnement mutualisé sera autorisé.

2. Stationnement des vélos

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

- Pour les hébergements hôteliers et touristiques : 2 places pour 1 hébergement,

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U19 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Accès :

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

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

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

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

2. Voirie :

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

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

ARTICLE U†10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DECHETS MENAGERES**1. Eau :**

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

2. Assainissement :**Eaux usées :**

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

3. Electricité - téléphone :

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

4. Déchets ménagers

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

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

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

5. Infrastructures et réseaux numériques de communication

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

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