

Département de la Charente-Maritime
Commune de
SAINTE-MARIE-DE-RÉ

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5

Dossier d'approbation

Pièce n° 2 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération
du **17-12-2015**

Madame le Maire,

P.O.S	prescrit	projet arrêté	publié	approuvé
Elaboration				18.05.1995
Modification n° 1				07.06.1996
Révision n° 1	10.01.1997	17.11.2000		08.03.2002
Modification n° 2				18.10.2002
Modification n° 3				12.12.2003
Révision simplifiée n° 1				16.12.2005
Révision simplifiée n° 2				16.12.2005
Modification n° 4				06.10.2006
Modification simplifiée n° 1				18.09.2009
Modification n°5				16.10.2009
Modification simplifiée n° 2				23.07.2010
Modification simplifiée n° 3				23.07.2010
Modification simplifiée n° 4				21.01.2011
Modification n° 6				19.10.2012
Modification simplifiée n°5				17.12.2015

SOMMAIRE

Titre I	Dispositions générales	3
Titre II	Dispositions applicables aux zones urbaines	7
Titre III	Dispositions applicables aux zones naturelles	47

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 **Champ d'application territorial du plan d'occupation des sols**

La présente révision du POS et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de SAINTE-MARIE-DE-RÉ.

Article 2 **Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol**

1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) dans les conditions précisées à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme: "Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles : R 111.2, R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21".

2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) et à l'ensemble des règles applicables à la voirie située sur le territoire communal, qu'elles soient ou non réunies dans un règlement de voirie.

3. Les servitudes d'urbanisme sont reportées à titre d'information sur les plans de zonage, notamment celles qui résultent de la création :

- de zones classées en espaces naturels sensibles
- de zones d'aménagement différé (ZAD).

4. Seules les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées dans le sous-dossier "Servitudes" du présent dossier de P.O.S. sont opposables sur le territoire communal.

5. Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- La loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application sont applicables à la commune.
- La loi n° 91.662 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville.
- La loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- La loi sur le bruit du 31 décembre 1992.
- Le Schéma Directeur de l'Ile de Ré approuvé le 4 juillet 2000.
- La loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 3 **Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par la révision du POS est divisé en zones urbaines et zones naturelles selon la nomenclature et les définitions correspondantes suivantes :

3 - 1 Zones Urbaines

Zone UA : Zone de construction dense, desservie par les équipements.

Vocation : habitat permanent et touristique, services, activités économiques du centre-bourg. Elle comprend des secteurs UAs (zone submersible), UAc (vocation commerciale) et UAi (inondable).

Zone UB : Zone de construction de plus faible densité desservie par les équipements
Vocation : habitat seul ou habitat ou services et commerces, parallèlement aux activités artisanales, agricoles ou de camping caravanning en place.
Elle comprend des secteurs UBa, UBai, UBi, UBis, UBe, UBes, **UBb**, UBC, UBg, UBpm, UBtpm, UBs et UBti.

Zone UDpm Ce secteur correspond au périmètre de l'AFU des Ensemberts.

Zone UE : Cette zone correspond à l'ancienne zone d'aménagement concerté (ZAC) des Clémorinants au carrefour des routes départementales 201 et 103 à La Noue. Elle est réservée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales à caractère artisanal uniquement et de services aux entreprises. Elle comprend un secteur UEi.

3 - 2 Zones naturelles

Zone NA : Zone d'urbanisation future.

Elle comprend les secteurs suivants :

Zone 1 NA

Secteur inconstructible et non aménageable, sauf modification du Plan d'Occupation des Sols ou création d'une Zone d'Aménagement Concertée

Ce secteur comprend un sous-secteur INAc réservé aux aménagements et à la construction d'équipements publics et d'intérêt collectif y compris les logements sociaux.

Zone NAa

Secteur destiné à la construction de logements sociaux.

Zone NB :

Zone de construction limitée aux secteurs construits en habitat diffus partiellement desservis par les équipements dont le renforcement n'est pas envisagé.

Zone NC :

Zone de richesse naturelle protégée en raison de son intérêt passé et présent pour l'exploitation du sol et constructible dans des conditions limitativement énumérées dans les secteurs NCa, NCb, NCbpm, NCc, NCd, et NCor notamment.

Elle inclut le secteur NCr constitué par les espaces remarquables visés aux articles L 146.6 et R 146.1 et 2 du Code de l'Urbanisme créés par la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral.

Zone ND :

Zone protégée en raison soit de la présence de bois et forêts, de milieux écologiques spécifiques et fragiles, de la qualité des paysages, soit d'un site présentant une qualité esthétique notable. Seuls sont autorisés les aménagements mesurés des constructions existantes, dans le secteur NDe.

Elle comprend deux sous-secteurs :

NDea : secteur occupé par des terrains de camping et de caravanning où les résidences mobiles sont interdites.

NDeb : secteur occupé par les terrains de camping et de caravanning où les résidences mobiles sont limitées à 20 % du nombre d'emplacements.

Elle inclut le secteur NDt occupé par les bâtiments de la Thalassothérapie et de l'hôtel qui y est lié.

Elle inclut le secteur NDr constitué par les espaces remarquables visés aux articles L 146.6 et R 146.1 et 2 du Code de l'Urbanisme créés par la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral.

La définition complète de ces zones et les conditions précises dans lesquelles sont constructibles ou aménageables les terrains situés au sein de chacune d'elles figurent au titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines et au titre III : Dispositions applicables aux zones naturelles du présent règlement.

Article 4 Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 5° alinéa, du Code de Urbanisme, les règles et servitudes définies dans le règlement et les annexes du présent dossier de Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 Définition des groupements d'habitation

Article R. 421-7-1. (*Décr. n° 77-860 du 26 juill. 1977*) :

“Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l’appui de la demande est complété par les documents énumérés à l’article R 315-5 (a) et, le cas échéant, à l’article R 315-6.

(Décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983, article 3) “Dans le cas mentionné au premier alinéa, et lorsqu’un coefficient d’occupation des sols est applicable au terrain, la demande peut être accompagnée d’un plan de division du terrain précisant, le cas échéant, le terrain d’assiette de la demande d’autorisation et répartissant entre chacun des terrains issus de la division la surface hors œuvre nette.”

1. Les dispositions ci-dessus concernant seulement la construction pour le compte d’une seule personne et non la construction par un seul entrepreneur pour le compte de propriétaires différents. – Cons. d’Et. 4 mai 1983, *Chapel, Rec.*

p. 174 ; *Rev. dr. Immob.* 1983. 335, chron. Gaudemet et Labetoulle ; *Quot. jur.* 13 août 1983, p. 2, note Moderne. – V. Bouyssou et Hugot, “Lotissements et divisions foncières” 1982, n°s 57 s.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE III ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NB circonscrit, à l'ouest du territoire communal, deux secteurs déjà construits, desservis seulement partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer ou compléter.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NB 1 Occupations et utilisations du sol admises

1.1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-dessous :

1. Les constructions à usage d'habitation individuelle et de service hors commerces (profession libérale...)
2. Les extensions et la construction d'annexes qui sont liées aux constructions à usage d'habitation et de service autorisées dans la zone
3. Les équipements publics d'infrastructure et technique et de superstructure généraux tels que: ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement ainsi que ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne
4. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve du respect du site où ils doivent être opérés et à condition de ne pas dépasser 0.30 m
5. Les piscines

1.2 Zones de nuisances sonores

Dans les zones de nuisances sonores indiquées sur le plan de zonage

"Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 Mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 Janvier 1995."

Article NB 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article NB 1 sont interdites, notamment les lotissements et groupes d'habitations.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NB 3 Accès et voirie

- Accès :
- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
 - b. Les accès doivent présenter des caractéristiques assurant la sécurité des biens et des personnes,
 - c. L'accès exclusif à un terrain par une piste cyclable, l'emprise de la servitude de passage du littoral, une piste de défense contre l'incendie ou encore un sentier touristique est interdit,
 - d. L'accès carrossable à une voie départementale, RD 201 notamment, ou une voie communale pourra être refusé en cas de configuration insécuritaire et de desserte du terrain d'assiette de l'opération par une autre voie carrossable, praticable en toute saison.
- Voirie :
- a. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent :
 - correspondre à la nature et l'importance de l'occupation ou l'utilisation du sol et à la fréquentation qu'elle engendrera,
 - permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité.
 - b. La création de voies automobiles en impasse est interdite.

Article NB 4 Desserte par les réseaux

- Général : Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application du règlement sanitaire départemental.
- Eau potable : Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur les terrains doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales, par un dispositif séparatif, dans le réseau collectif
En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance capacitaire du réseau existant, l'écoulement des eaux devra être assuré de manière à éviter toute nuisance sur les fonds voisins.
- Eaux usées : Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques, doit être subordonné à un prétraitement approprié.
- Électricité
Téléphone : Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

Article NB 5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les terrains devront présenter une superficie d'au minimum 1000 m² par logement. Pour les terrains d'une surface inférieure à 1000m² déjà bâtis au jour d'entrée en application du présent document d'urbanisme dans leur configuration à cette date, il n'est imposé aucune superficie minimale mais il n'y sera admis la réalisation que d'un seul logement.

Article NB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions se tiendront à une distance d'au moins 5 ml de l'alignement ou de la limite sur voies privées en tenant lieu.

Le long de la RD 201 :

Les constructions et ouvrages se tiendront à au moins 10 m de l'alignement.

Ouvrages techniques d'intérêt public

Les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement.

Toutefois, les postes de transformation d'une surface supérieure à 20 m² restent soumis aux règles d'implantation sauf problème de visibilité ou de sécurité.

Article NB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3 m. Les parties non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m sauf dans le cas où la limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie.

Ouvrages techniques d'intérêt public

Les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés soit en limite séparative soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les postes de transformation d'une surface supérieure à 20 m² restent soumis aux règles d'implantation, et doivent être implantés à 1 m minimum du fond de parcelle.

Piscines

Les piscines seront implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

Annexes

Deux annexes au plus, isolées non habitables, d'une hauteur maximum de 3,50 m au faîtage et d'une surface n'excédant pas ensemble 40 m² sont autorisées sur les limites séparatives.

Article NB 8 Implantation des constructions sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Article NB 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 0.20.

Article NB 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 4,50 m au faîtage et 3.00 m à l'égout.

Toutefois, la hauteur à l'égout pourra être supérieure à 3.00 m sans excéder 3.50 sur une partie d'un rampant de toiture à condition que l'égout de toit soit inférieur à 3.00 m sur le reste du rampant.

Les constructions de bâtiments publics à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m.

Article NB 11 Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Les ouvrages et constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux de nature à assurer le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'île de Ré, en particulier sur les points suivants :

1. Maçonnerie et façades

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés :

- pour les constructions nouvelles principales, les enduits plats, de couleur blanche, à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits décoratifs : les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse,
- pour les extensions ou rénovations de constructions existantes en pierres, la pierre naturelle apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre. Le repiquage pour mise à nu des pierres est interdit pour les constructions existantes. Le traitement des façades des annexes devra être homogène.
- les bardages bois pourront être autorisés de façon ponctuelle.

Les couleurs seront choisies dans la palette : peintures et enduits, arrêtée pour l'île de Ré, qui peut être consultée auprès du service chargé de l'instruction des demandes d'utilisation du sol. La tonalité des façades doit varier entre le blanc légèrement ocré, le gris sable ou le blanc cassé.

Toute construction provisoire ou définitive en métal, éléments, préfabriqués légers en béton est interdite, ainsi que marquises, balcons terrasse en étage et autres ouvrages en saillie.

Les installations solaires et photovoltaïques en plan vertical sont autorisées à condition d'être situées dans le plan des façades et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

Les éléments extérieurs de climatisation sont interdits sur les façades s'ils sont visibles du domaine public.

Les annexes en bois sont interdites.

Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations bioclimatiques sont interdits. L'utilisation de matériaux "pauvres" ou l'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdite.

2. Couvertures

Les toitures seront à un ou deux versants.

Les installations solaires et photovoltaïques sont autorisées en toiture à condition d'être situées dans le même plan que la toiture et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

Un seul châssis de toit, non visible du domaine public et de dimension n'excédant pas 55 X 70 pourra être autorisé lorsque les contraintes dues à la configuration parcellaire le justifient.

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

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

Le faîte principal des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 28 %.

Une planche de coyau à l'égout de toit est imposée. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les gouttières seront demi-rondes. Les dalles nantaises sont autorisées uniquement en limite séparative.

Les lucarnes sont interdites.

3. Clôtures

Les clôtures seront constituées soit par des haies végétales doublées ou non de grillage soit en maçonnerie suivant les prescriptions du 1. ci-dessus relatives aux matériaux : en cas de pierre naturelle apparente, les joints seront de faible épaisseur.

Les clôtures doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'île de Ré, sans tuile, sans bandeau.

Est également admise l'utilisation de brandes ou de matériaux naturels du même type.

Leur hauteur sera comprise entre 1,50 m et 1.80 m en limites séparatives et sur voies.

En limite de zone, les clôtures sur limites séparatives seront grillagées et/ou végétales.

Les portails, portillons et piliers seront de hauteur identique à la clôture et réalisés à lames verticales.

4. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures comprennent les ouvertures (portes vitrées, fenêtres) qui seront de couleur blanc ou gris pâle et les fermetures (portes, portails, volets) qui seront peintes selon la palette de l'île de Ré.

Les pierres d'appuis des fenêtres ne devront pas être en saillie par rapport au nu du mur, de même que les linteaux et jambages. La largeur de tableau ne dépassera pas 0,25 m.

5. Éléments divers

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

Les rez de chaussée surélevés de plus de 0,30 m au-dessus du sol naturel sont interdits, de même que des apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur.

Les marquises, quel que soit le matériau de couverture, sont interdites.

Les vérandas sont autorisées sur les arrières et sous réserve de ne pas être visibles du domaine public. La pente de toiture sera identique à celle du bâtiment principal. La longueur des vérandas n'excédera pas 2/3 de la longueur de la façade du bâtiment.

Pour les piscines les margelles seront au niveau du sol naturel.

Les sous-sols accessibles de l'extérieur par une rampe sont interdits.

Article NB 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre aux besoins des opérations projetées. Il sera assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, à raison de 25 m² par place de stationnement (dont surface de desserte et d'accès à la place).

Il est notamment exigé :

- pour les habitations: 1 place par logement
- pour les services : 1 place pour 50 m² de SHON.

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

Article NB 13 Espaces libres et plantations

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux remarquables ou de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement visuel proche.

Les espaces libres couvriront au minimum 40 % de la parcelle. Ils seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales (voir annexe n°.3.)

SECTION 3 POSSIBILITÉ MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NB 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Habitat: C.O.S. = 0,15

Service hors commerces: C.O.S. = 0,10

Le COS n'est pas applicable :

- à la reconstruction des bâtiments sinistrés dans leur volume et dans la limite des SHON et SHOB du bâtiment disparu,
- au renforcement des équipements publics de superstructure,
- à l'aménagement des bâtiments existants dans leur volume avant travaux à la date d'approbation de la révision du POS.
- aux équipements d'infrastructure

Dans les zones où ont été fixés un des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant de la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.