



LES PRINCIPALES INFORMATIONS À CONNAÎTRE EN URBANISME

Année 2025

COMMUNE DE SAINTE MARIE DE RÉ

Valeur informative : Ce document de synthèse des renseignements d'urbanisme de la commune de Sainte Marie de Ré a pour objectif de vous apporter une vision globale des règles, servitudes et taxes présentes sur le territoire. Il a donc une valeur purement d'information. Il ne crée pas de droit et n'offre aucune garantie sur les règles applicables aux parcelles et sur la possibilité de construire, et de ce fait, **il ne remplace en aucun cas un certificat d'urbanisme.**

SOMMAIRE



I. Autorisations du droit des sols.....	4
1. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).....	4
2. Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme	6
3. Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).....	7
4. Modalités de dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme et délais d'instruction.....	7
II. Droit de préemption.....	7
5. Droit de préemption urbain - DPU	7
6. Droit de préemption du Département au titre des espaces naturels sensibles - DPENS.....	8
7. Droit de préemption par zone du PLUi.....	8
8. Périmètre de sauvegarde du commerce de proximité.....	9
III. Servitudes d'utilité publique.....	9
1. Site Patrimonial Remarquable (SPR) – Architecte des bâtiments de France	9
2. Site Inscrit et Site Classé – Code de l'environnement	9
3. Protection des sites archéologiques.....	11
4. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre : RD 201	12
5. Plans d'alignement	12
6. Les emplacements réservés	12
IV. Risques Naturels et technologiques	13
1. Plan de prévention des risques naturels - PPRN	13
2. Informations Acquéreurs locataires (IAL).....	13
3. Sismicité.....	14
4. Termites.....	15
5. Mérules.....	15
6. Plomb.....	15
7. Radon.....	15
8. Carrières souterraines ou à ciel ouvert	15
9. Pollutions.....	15
V. Salubrité des habitations	15
VI. Réseaux	16
1. Electricité	16
2. Téléphone.....	16
3. Assainissement collectif	16
4. Assainissement individuel	16
5. Réseaux eaux pluviales.....	16
6. Eclairage public.....	16

VII. Agricole.....	17
1. Appellation d'origine protégée de la Pomme de terre	17
VIII. Environnement.....	17
1. Parc naturel marin de la Gironde et de la mer des Pertuis	17
2. Natura 2000.....	17
3. ZNIEFF	18
4. Espaces boisés classés - EBC.....	19
5. Abattage et arrachage d'arbre	19
IX. Taxes.....	21
1. Taxe d'aménagement et redevance archéologique préventive.....	21
2. Taxes sur cession des terrains nus.....	22
X. Autres renseignements.....	23
XI. Accueil du public par le service urbanisme	23

I. AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS

1. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 18 décembre 2019. Ce document est en vigueur sur l'ensemble du territoire de l'île de Ré. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est consultable sur le site internet de la Communauté de Communes de l'île de Ré en suivant le lien ci-après :

<https://cdciledere.fr/amenager-le-territoire/urbanisme/>

Le tableau ci-dessous synthétise les coefficients de pleine terre applicables et espaces perméables dans chacune des zones répertoriées sur la commune de Sainte Marie de Ré depuis l'entrée en application du PLUi (tableau page suivante) :

Zones	Opération individuelle	Equipement public	Opération de 4 logements ou plus	Autres
U				
Ua	40 %	20 %	30 % d'espaces perméables (dont 10 % d'espace de pleine terre)	/
Ub/Ub2	50 % / 60 %	20 %	30 % d'espaces perméables (dont 10 % d'espace de pleine terre)	Constructions à vocation économique : 50% espace perméable (dont 20% d'espace pleine terre)
Ud	60%	/	/	/
Ut	/	/	/	50 % minimum de la superficie du terrain d'assiette, seront réservés à l'aménagement d'espaces perméables, à l'échelle du projet d'aménagement
Ux	20 %	20 %	30 % d'espaces perméables (dont 10 % d'espaces de pleine terre)	/
AU	/	/	/	/
1AUh	/	/	30 % d'espaces perméables (dont 10 % minimum d'espace de pleine terre)	/
1AUe	/	/	30 % d'espaces perméables (dont 10 % minimum d'espace de pleine terre)	/
1AUx	/	/	30 % d'espaces perméables (dont 10 % minimum d'espace de pleine terre)	/
A	/	/	/	/
Ar	/	/	/	/
Ap	/	/	/	/
N	60 %	/	/	/
Ne	20 %	20 %	20 %	/
Nx	20 %	20 %	20 %	/

Nr	/	/	/	/
Ntc	/	/	/	/
Nth	/	/	/	/
Nep	/	/	/	/

Info

La modification n°1 du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** a été approuvée en septembre 2021. Elle a été suivie de deux modifications simplifiées approuvées en octobre 2022 et en octobre 2023.

2. Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme

La commune est compétente pour la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme. L'ensemble des demandes sont déposées en Mairie.

Depuis le 1^{er} septembre 2014, un service administratif mutualisé pour les dix communes de l'Ile de Ré a été créé au sein de la Communauté de Communes. Ce service s'assure que les autorisations d'urbanisme dont il a l'instruction respectent les règles d'urbanisme et d'architecture en vigueur sur le territoire. L'instruction des déclarations préalables et des certificats d'urbanisme d'information est toutefois toujours effectuée par les communes.

Suivi et instruction communale	Suivi communal et instruction CDC Ile de Ré
<ul style="list-style-type: none"> - Certificat d'urbanisme d'information - Déclaration préalable (sauf les divisions) 	<ul style="list-style-type: none"> - Certificat d'Urbanisme d'opération - Permis de Construire - Permis de Démolir - Permis d'Aménager - Déclaration Préalable de division

3. Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.)

La commune recueille pour chaque demande d'urbanisme l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Un des exemplaires déposés en Mairie est envoyé à l'UDAP 17 (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente Maritime).

**Délais
d'instruction**
+ 1 mois

L'île de Ré, étant située en site inscrit au titre du code de l'environnement, l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme sont envoyées pour avis à **l'Architecte des Bâtiments de France**. Le délai d'instruction de toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme est donc majoré d'un mois par rapport au délai de droit commun.
(*ex : Délais d'instruction d'un permis de construire maison individuelle 2 mois + 1 mois = 3 mois*).

4. Modalités de dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme et délais d'instruction

Type de demande	Nombre d'exemplaire papier	Délais d'instruction (Droit commun + 1 mois ABF)
Permis de construire (autre que maison individuelle), permis d'aménager, permis de démolir	4 exemplaires (et 5 sous-dossiers)	4 mois
Permis de construire sur ERP (Etablissement recevant du public)	6 exemplaires (et 5 sous-dossiers)	5 mois
Permis de construire maison individuelle	4 exemplaires (et 5 sous-dossiers)	3 mois
Déclaration préalable	3 exemplaires	2 mois
Certificat d'urbanisme opérationnel (Cub)	2 exemplaires	2 mois
Certificat d'urbanisme informatif (Cua)	2 exemplaires	1 mois

Info

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les demandes d'autorisation d'urbanisme peuvent se faire en ligne depuis le Guichet numérique des autorisations d'urbanisme accessible depuis les sites internet de la commune et de la CDC. Il permet aux professionnels et aux particuliers de déposer et suivre en temps réel l'évolution de leur dossier. Il reste toutefois possible de continuer à faire sa demande au format papier.

II. DROIT DE PREEMPTION

5. Droit de préemption urbain - DPU

La préemption est une procédure permettant à la Communauté de Communes de l'île de Ré (*ou par délégation à la commune de Sainte Marie de Ré*) d'acquérir en priorité, un bien immobilier mis en vente, afin de réaliser des opérations d'aménagement d'intérêt public. La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) permet au propriétaire du bien d'informer la collectivité de son intention de vendre. A partir du dépôt de la DIA en Mairie, la commune a **deux mois** pour :

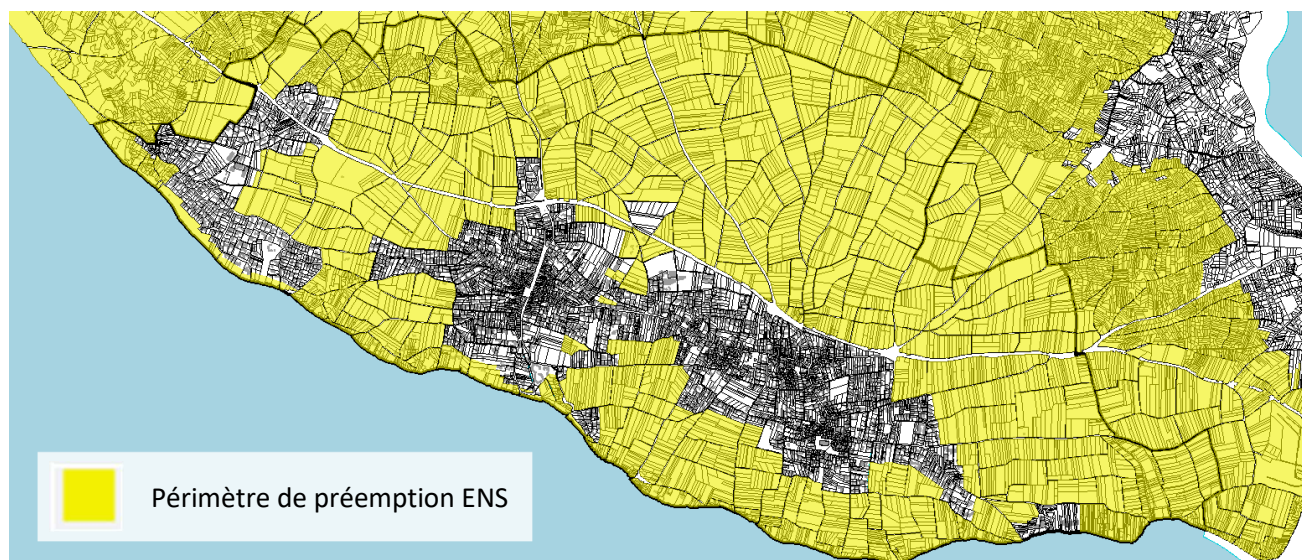
- décider de ne pas acquérir le bien,

- demander la communication de documents complémentaires et/ou demander à visiter le bien,
- accepter la vente dans les conditions fixées par le propriétaire vendeur ou renégocier les conditions de vente.

L'envoi de la DIA est obligatoire sous peine de nullité de la vente. L'absence de réponse de la collectivité dans un délai de 2 mois à partir de la réception de la DIA équivaut à une renonciation à la préemption.

6. Droit de préemption du Département au titre des espaces naturels sensibles - DPENS

Par ailleurs, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) doit être adressée au Département avant toute vente portant sur des propriétés, bâties ou non, situées dans le périmètre de droit de préemption des espaces naturels sensibles.



Zones de préemption des espaces naturels sensibles – Source : Conseil Départemental 17 – DDTM – Juillet 2016

7. Droit de préemption par zone du PLUi

Zones	DROIT DE PREEMPTION URBAIN	DROIT DE PREEMPTION ESPACES NATURELS SENSIBLES
U	DPU renforcé	/
1AU	DPU renforcé	/
A	/	DPENS du Département de la Charente Maritime
N	/	DPENS du Département de la Charente Maritime

8. Périmètre de sauvegarde du commerce de proximité

Ce périmètre a été créé par délibération du Conseil Municipal le 30 avril 2009. Il concerne les bâtiments donnant sur les voies suivantes : **Cours des Jarrières ; Place des Tilleuls ; Rue de la Crapaudière** pour partie (secteur allant de l'intersection avec la rue de Montamer et la rue du Grand Moulin au rond-point de la Crapaudière) ; **Rue du 14 juillet ; Rue du 11 Novembre ; Rue de la Cailletière pour partie** (secteur du Canton à la Place des Tilleuls) ; **L'ensemble des parcelles de la Zone d'Activités des Clémorinants.**



Voies concernées par le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité

➔ **Avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial, situé dans ce périmètre, le cédant doit envoyer une Déclaration de Cession d'un fonds de Commerce (D.C.C.) à la commune.** Cette dernière pourra alors décider d'acheter le fonds en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan de son choix. La D.C.C. est obligatoire sous peine de nullité de la vente.

III. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

1. Site Patrimonial Remarquable (SPR) – Architecte des bâtiments de France

Les centres bourgs de Sainte Marie de Ré se situent en **Site Patrimonial Remarquable** (Cf. plan ci-dessous). Ce périmètre de protection a été mis en place à l'initiative de la commune et en collaboration avec l'Etat, dans le but de préserver et mettre en valeur le patrimoine historique, architectural et paysager de la commune.

Le Site Patrimonial Remarquable est une servitude d'utilité publique opposable aux différentes demandes de travaux. Une des conséquences de cette protection est que chaque demande de travaux est soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Info

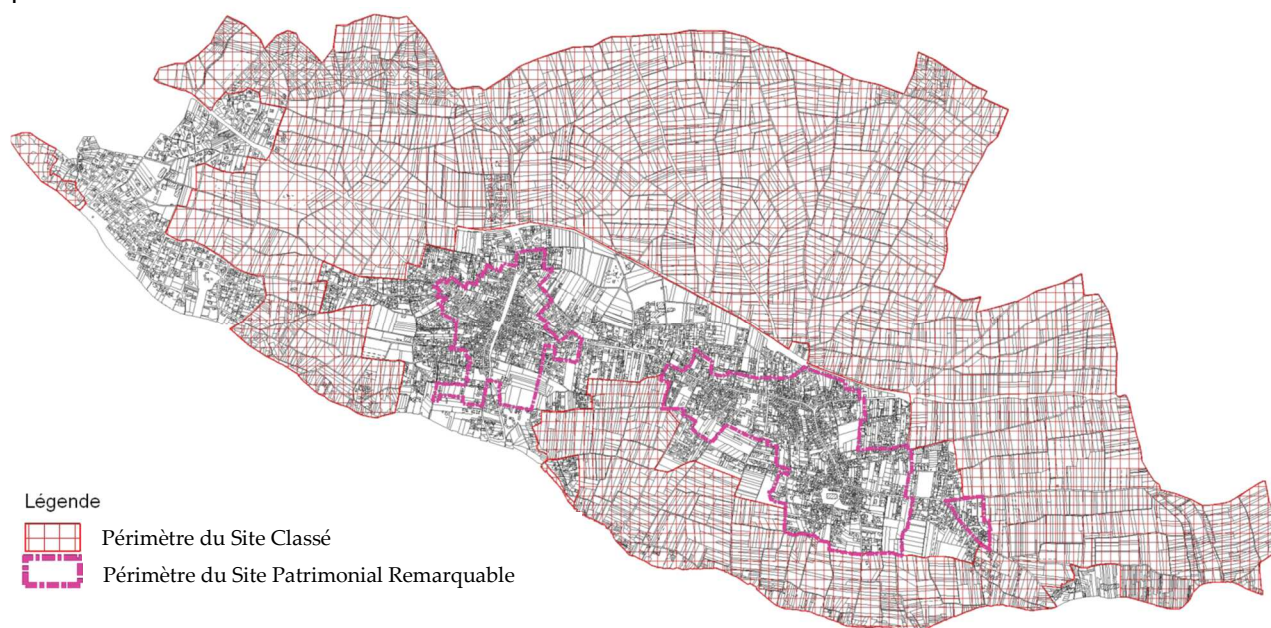
Notez que la loi 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a transformé la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

2. Site Inscrit et Site Classé – Code de l'environnement

- **Site Inscrit n° SI36** : L'intégralité du territoire de la commune de Sainte Marie de Ré est inscrit à l'inventaire des sites pittoresques du département de la Charente-Maritime, au titre de la Loi du 2 mai 1930. Une des conséquences est l'interdiction du camping-caravaning sur parcelle privée.

- **Site Classé n° SC58** : Globalement l'ensemble des zones naturelles et agricoles de Sainte Marie de Ré sont protégées par le Site Classé (cf. plan ci-dessous), créé par décrets du 27 août 1990 et du 23 mars 2000. Le Site Classé est une protection forte où **toute modification de l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale du Préfet.**

Cette autorisation spéciale doit être demandée auprès du Préfet sur papier libre. Elle est délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites, après avis de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS), soit par le préfet du département qui peut saisir la CDNPS et doit recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



Périmètres du Site Patrimonial Remarquable et du Site Classé

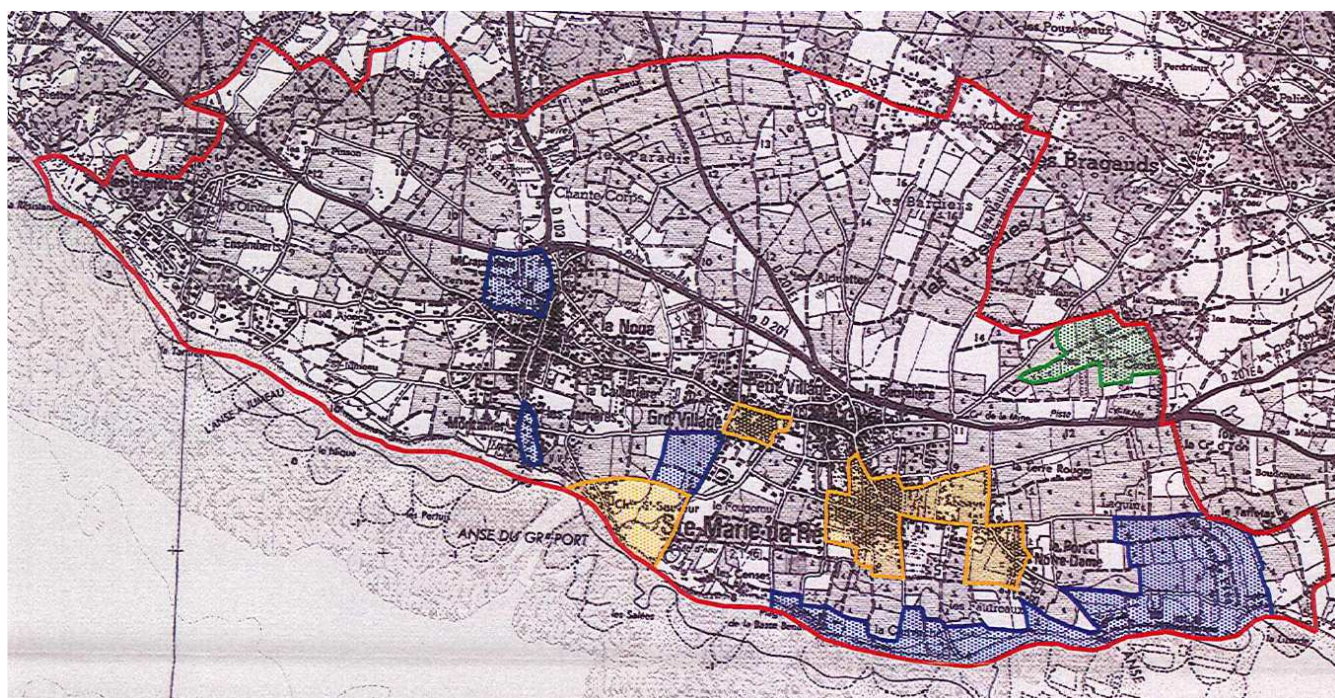
3. Protection des sites archéologiques

La commune possède un intérêt historique et archéologique au vu des occupations de son territoire dès le néolithique, durant la période gallo-romaine mais également durant la période médiévale.

L'arrêté préfectoral n° 05.17.106/486 définit trois types de zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde, par l'étude scientifique archéologique, peuvent être prises.

Par zone géographiques voici le type de demandes d'urbanisme qui sont transmises au service régional de l'archéologie :

Zone A	Zone B	Zone C
Toutes les demandes	Les demandes concernant des terrains dont la superficie est supérieure à 500 m ²	Les demandes concernant des terrains dont la superficie est supérieure à 2000 m ² .



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

Document graphique annexé à l'arrêté définissant
les zones géographiques au regard de l'archéologie
préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

Feuille 1/1

SAINT-MARIE-DE-RE 17 360 (Charente-Maritime)

- Zone de saisine A [tout dossier]
- Seuil B [supérieur à 500m²]
- Seuil C [supérieur à 2000m²]
- Carroyage
- Limite administrative communale
- © IGN Paris - Scan 25 © 2001

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Date : 19 OCT. 2005

Le Préfet de la région Poitou-Charentes

Le Préfet de Région
et par délégation

Le Directeur Régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM

4. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre : RD 201

La route départementale RD 201, longeant Sainte Marie de Ré, est classée en catégorie 3 par l'arrêté préfectoral n° 99-2695 en date du 17 septembre 1999. Les secteurs affectés par le bruit sont compris dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe central de cette voie.

Toutes les nouvelles constructions situées dans ces secteurs doivent présenter un isolement acoustique renforcé contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 du 9 janvier 1995 et au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation affectés par le bruit.

5. Plans d'alignement

Un plan d'alignement est un document réglementaire, qui détermine la limite entre le domaine public et les propriétés riveraines.

Pour une voie communale publique, la demande doit se faire auprès de la commune. Les alignements avec la route départementale n° 201, qui traverse le territoire communal, doivent être envoyés au Département de la Charente-Maritime. Aucun certificat d'alignement n'est délivré pour les propriétés qui bordent des chemins ruraux. Ces derniers font partis du domaine privé de la commune et ne sont donc pas considérés comme du domaine public.

6. Les emplacements réservés

La commune a déterminé un certain nombre d'emplacements réservés dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Ces secteurs permettent notamment d'élargir des voies existantes, d'en créer de nouvelles, de réaliser des aires de stationnement ou de construire des équipements publics. Aucun aménagement privé ne pourra être réalisé sur ces emplacements qui figurent tous sur le règlement graphique du PLUi.

3. Sismicité

L'ensemble du territoire communal est situé en zone de sismicité 3. Il s'agit d'une zone de sismicité modérée établie par décret du 22 octobre 2010.

La carte relative au zonage sismique de Sainte Marie de Ré est consultable en suivant le lien ci-après :

<https://www.charente-maritime.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Generalites-sur-la-prevention-des-risques-naturels/Nouveau-zonage-sismique/Zonage-sismique-de-la-Charente-Maritime>

4. Termites

Par arrêté préfectoral n° 17-196 en date du 27 janvier 2017, l'ensemble du département de la Charente-Maritime a été classé en zone contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme. Ce classement entraîne :

- En cas de vente d'un immeuble, un état parasite datant de moins de 6 mois doit être fourni,
- Lors de nouvelles constructions ou de travaux de rénovation, les bois ou matériaux à base de bois participant à la solidité du bâtiment doivent être traités et l'interface sol/bâtiment doit être protégée des risques d'infestation par les termites souterraines.
- En cas de démolition totale ou partielle, les matériaux contaminés doivent être incinérés sur place ou si l'incinération est impossible traités avant transport. Dans ce cas une déclaration en Mairie devra être réalisée. Vous trouverez le lien pour télécharger le formulaire cerfa ci-dessous :

https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_12012.do

5. Mérules

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral concernant un risque de mérules dans le département de la Charente-Maritime.

6. Plomb

Par arrêté préfectoral en date du 25 mars 2003, l'ensemble du département de la Charente-Maritime a été classé « zone à risque d'exposition au plomb ».

7. Radon

La commune de Sainte Marie de Ré ne se situe pas dans une zone de présence d'un risque de concentration de radon.

8. Carrières souterraines ou à ciel ouvert

La commune n'a pas connaissance de carrières souterraines ou à ciel ouvert sur son territoire. Un sondage du sol sera donc à effectuer au préalable par tout porteur de projet.

9. Pollutions

La commune n'a pas connaissance d'éventuelles pollutions pouvant exister sur son territoire.

V. SALUBRITE DES HABITATIONS

Pour plus d'informations, vous pouvez vous adresser à la D.D.T.M. au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne au 89, avenue des Cordeliers – CS 80000-17018 La Rochelle cedex 1 (☎ 05-16-49-63-21).

Courriel : ddtm-polehabitatindigne@charente-maritime.gouv.fr

Vous trouverez le lien vers le site ci-dessous :

<https://www.charente-maritime.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Habitat-et-logement/Lutte-contre-l-habitat-indigne/Presentation-du-Pole-Departemental-de-Lutte-contre-l-Habitat-Indigne>

VI. RESEAUX

1. Electricité

Pour vos demandes de raccordements électriques contactez :

ENEDIS - A.R.É. Poitou-Charentes

Tél: 0 810 437 387

Site internet : <https://www.enedis.fr/raccordement>

Courriel: erdf-are-poitoucharentes@erdfdistribution.fr

Enedis – 2 Boulevard Aristide Briand - 17300 ROCHEFORT

2. Téléphone

Pour vos demandes de branchements contactez :

ORANGE

Tél : 0810 009 849 (service 0,06 €/min + prix appel)

Courriel : maison.neuve@orange-business.fr

3. Assainissement collectif

Le gestionnaire du réseau est la **SAUR**. En cas de vente, le contrôle du système d'assainissement collectif n'est pas imposé mais fortement conseillé. Le certificat de conformité sur l'assainissement est réalisé par la SAUR.

8 avenue Louis Lumière, BP 9
17182 PERIGNY

4. Assainissement individuel

Le contrôle de l'assainissement NON COLLECTIF est **obligatoire lors de la vente d'un bien ou tous les 10 ans**.

L'organisme à contacter est **Eau 17 :**

131 Cours Genêt - B.P. 50517 - 17119

SAINTES CEDEX

Tél. 05 46 92 72 72 / Fax 05 46 92 39 04

Courriel : secretariat@sde17.fr

5. Réseaux eaux pluviales

Le gestionnaire de réseau eaux pluviales est la commune. Pour les nouvelles constructions, les eaux pluviales doivent être collectées sur les parcelles privées. Aucun rejet dans le réseau d'eau pluvial n'est autorisé.

Commune de Sainte Marie de Ré

32 rue de la République
17740 SAINTE MARIE DE RE

Tél : 05 46 30 21 24

Courriel : info@saintemariedere.fr

6. Eclairage public

Le gestionnaire de réseau est le Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural de la Charente-Maritime (SDEER). Si l'un des réverbères est en panne, merci d'en informer la mairie en relevant le numéro d'identification présent sur le poteau.

INFO Depuis 2010, l'éclairage public est interrompu entre minuit et 5h30. La Commune est labélisée « Village étoilé ».



VII. AGRICOLE

1. Appellation d'origine protégée de la Pomme de terre

Pour tout renseignement concernant les parcelles concernées par l'AOP Pomme de Terre île de Ré, contacter le :

Syndicat de Défense de l'Appellation d'Origine de la Pomme de terre de l'Île de Ré

Route de Sainte-Marie-de-Ré - BP n° 3 - 17 580 - Le Bois-Plage-en-Ré.

Tél : 05 46 09 23 09

Fax: 05 46 09 09 26

Courriel : pommedeterre.iledere@orange.fr

VIII. ENVIRONNEMENT

1. Parc naturel marin de la Gironde et de la mer des Pertuis

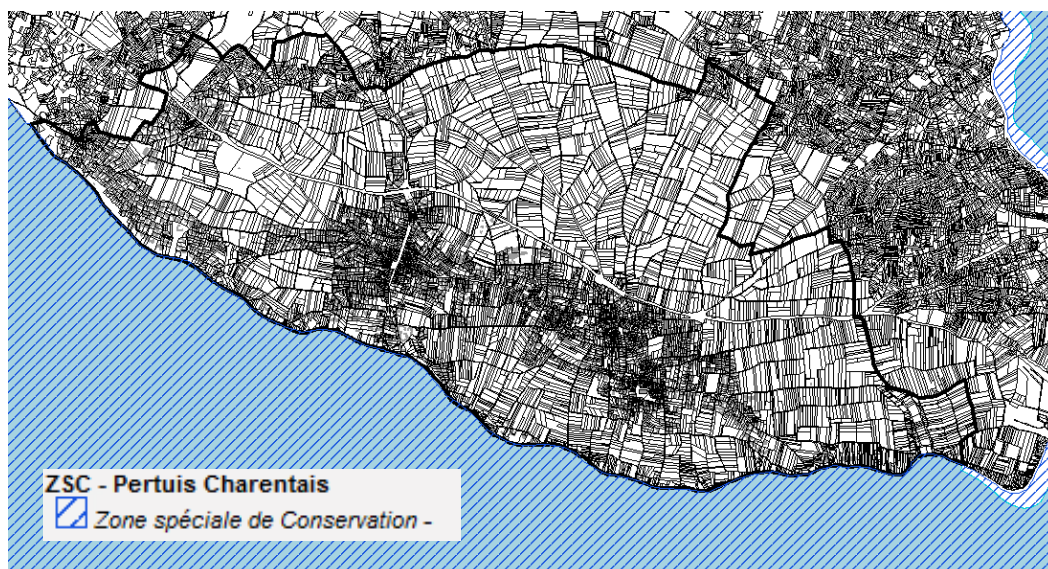
Le Parc naturel marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis, 7^{ème} parc naturel marin français, a été créé le 15 avril 2015 par décret n° 2015-4241 du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. Il couvre 6 500 km² d'espace marin. Il s'étend sur environ 800 km de côtes sur trois départements (Vendée, Charente-Maritime, Gironde). C'est le plus grand parc naturel marin de métropole.



Périmètre du Parc Naturel Marin Gironde - mer des Pertuis - Source : Agence des aires marines protégées 2015

2. Natura 2000

Une Zone Spéciale de Conservation du Pertuis Charentais, ZSC n° FR5400469, est présente sur le domaine public maritime. Ce site d'importance européenne, de 456 027 ha, compte 4 habitats différents et 14 espèces d'intérêt communautaire dont une prioritaire. Ce grand secteur constitue, en continuité avec les zones de protection spéciale "large de l'île d'Yeu" et "panache de la Gironde", un ensemble fonctionnel remarquable d'une haute importance pour les oiseaux marins et côtiers sur la façade atlantique.

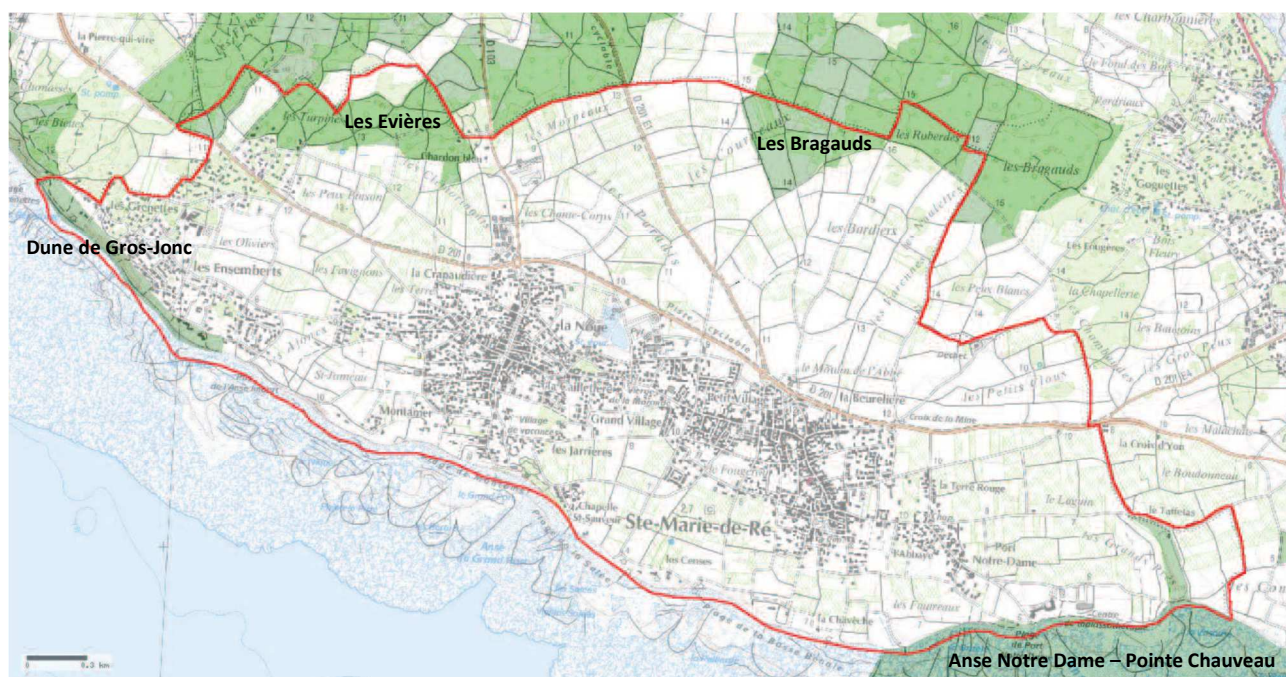


Périmètre de la ZSC Pertuis Charentais au niveau de Sainte Marie de Ré

3. ZNIEFF

La commune est concernée par 4 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) de type 1.

- Les Evières
- Anse Notre Dame, Pointe de Chauveau
- Dunes de Gros-Jonc
- Les Bragauds



Les ZNIEFF de type 1 présente sur Sainte Marie de Ré.

IX. TAXES

1. Taxe d'aménagement et redevance archéologique préventive

Les nouvelles constructions, les reconstructions après démolition, les agrandissements, les rénovations ou aménagement qui sont soumis à une demande préalable d'autorisation d'urbanisme, peuvent générer une **taxe d'aménagement** (TA) et une **redevance d'archéologie préventive** (RAP). Les taux pour la commune de Sainte Marie de Ré sont les suivants :

- Taux communal : 5 %
- Taux départemental : 2,5 %
- Taux de la RAP : 0,40 %

A quoi sert la taxe d'aménagement ? La TA comprend une part communale finançant les équipements publics communaux (*voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, ...*) et une part départementale finançant la protection et la gestion des espaces naturels sensibles du département, ainsi que le Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE). La RAP assure le financement des services archéologiques.

Comment la calculer ? La surface qui sert de base de calcul correspond à la somme des surfaces closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades. Elle concerne également les annexes des habitations telles que les combles, celliers, caves et abris de jardins si leur hauteur sous plafond dépasse 1.80 m.

Abattement : abattement de 50 % de la valeur forfaitaire pour les :

- locaux à usage **d'habitation principale** dans la limite des 100 m²,
- locaux à usage industriel et artisanal et leurs annexes,
- entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Exonérations : Certains aménagements sont exonérés et notamment les constructions jusqu'à 5 m², les piscines égales ou inférieures à 10 m² ou encore les bâtiments des exploitations agricoles.

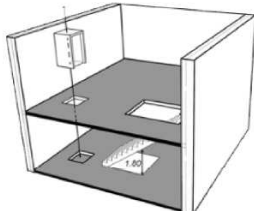
Info

Notez que la DENCI (Déclaration des Eléments Nécessaires au Calcul des Impositions) n'a plus à être renseignée pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1^{er} septembre 2022, sauf cas particuliers. Les DENCI des demandes de permis modificatifs et des transferts déposés après le 1^{er} septembre 2022 mais rattachés à une demande d'autorisation d'urbanisme initiale déposée avant le 1^{er} septembre 2022 devront continuer à être renseignées. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».

Quels montants ?

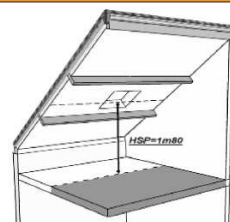
CALCUL DE LA « SURFACE TAXABLE »

La « surface taxable » d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau de la construction, calculées à partir du nu intérieur des façades, dont on déduit :



- les vides et trémies correspondant au passage des escaliers et des ascenseurs

- les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m



Nota : Toute construction close et couverte d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m constitue de la surface taxable, quel que soit son usage. Ainsi, les annexes à l'habitation telles que les garages, abris de jardin, serres ou vérandas, peuvent être soumises à taxation.

Par exemple, pour la construction d'une habitation à usage de résidence principale à Sainte Marie de Ré, créant 140 m² de surface habitable (*surface plancher*) et deux places de stationnement extérieures, le montant total de la taxe sera de 5796,37 € à payer en deux parts de 2898,18 €.

Détail du calcul pour une résidence principale de 140m²

TA	$100 \text{ m}^2 \times (820 \text{ €} / 2) \times 5\% = 2050 \text{ €}$
Part communale	$40 \text{ m}^2 \times 820 \text{ €} \times 5\% = 1640 \text{ €}$ $2 \text{ places} \times 2000\text{€} \times 5\% = 200 \text{ €}$
TA	$100 \text{ m}^2 \times (820 \text{ €} / 2) \times 2.5\% = 1025 \text{ €}$
Part départementale	$40 \text{ m}^2 \times 820 \text{ €} \times 2.5\% = 820 \text{ €}$ $2 \text{ places} \times 2000\text{€} \times 2.5\% = 100 \text{ €}$
Redevance archéologique	$100 \text{ m}^2 \times (820 \text{ €} / 2) \times 0.64\% = 262,4 \text{ €}$ $40 \text{ m}^2 \times 820 \text{ €} \times 0.64\% = 209,92 \text{ €}$ $2 \text{ places} \times 2000\text{€} \times 0.64\% = 25,6 \text{ €}$
Total	6332,92 €

2. Taxes sur cession des terrains nus

- **Article 1529 du Code Général des Impôts :** La commune n'a pas instauré de taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus.

X. AUTRES RENSEIGNEMENTS

Il est possible de télécharger dans l'onglet urbanisme du site internet de la commune diverses informations et réglementations applicables sur le territoire communal.

Site internet de Sainte Marie de Ré :

<http://sainte-marie-de-re.fr>

Pour consulter les documents qui composent le PLUi, veuillez suivre le lien suivant :

<https://cdciledere.fr/amenager-le-territoire/urbanisme/>

Pour tout autre renseignement d'urbanisme, vous pouvez envoyer une demande à l'adresse suivante :

urbanisme@saintemariedere.fr.

XI. ACCUEIL DU PUBLIC PAR LE SERVICE URBANISME

L'accueil téléphonique (Tél : 05 46 30 49 44) les :

- Mardi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

L'accueil physique s'effectue uniquement sur rendez-vous les :

- mardi de 14h00 à 17h00

- jeudi de 14h00 à 17H00