

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
<b>Modification simplifiée n°5</b>				<b>17.12.2015</b>

---

# 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 IV ZONE NC

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de territoires protégés en raison de la valeur agricole des terres qu'ils circonscrivent, voire de leur histoire agricole pour ceux aujourd'hui en déprise et pour certains d'entre eux de la qualité des sites et paysages auxquels ils participent.

Le secteur NCa est plus spécifiquement destiné à recevoir des équipements collectifs tels: une déchetterie intercommunale, le cimetière ou le traitement des eaux usées.

Le secteur NCb est plus spécifiquement destiné à recevoir les constructions nouvelles nécessaires à l'activité agricole.

Le secteur NCc est destiné à la réalisation de bassins de stockage d'eau liés à l'activité agricole.

Le secteur NCbpm est plus spécifiquement destiné à recevoir les constructions nouvelles nécessaires à l'activité agricole, il est soumis à plan de masse, ce secteur pourra accueillir les ateliers municipaux, le plan masse est annexé au présent règlement.

Le secteur NCd est plus spécifiquement destiné à recevoir les extensions des constructions à usage d'habitation et d'activités existantes attachées aux exploitations agricoles et ostréicoles existantes.

Le secteur NCor est plus spécifiquement destiné à recevoir les installations nécessaires aux activités liées aux marais.

Le secteur NCr est constitué par les espaces remarquables au sens des articles L 146.6 et R 146.1 et 2 du Code de l'urbanisme.

Dans la zone NC, la démolition des constructions est subordonnée à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article NC 1 Occupations et utilisations du sol admises

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

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur NCr et NCor:

1. Les équipements d'infrastructure et techniques nécessaires à la satisfaction des besoins collectifs; tels que : 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) ainsi que ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne
2. La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés
3. les démolitions, sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteurs NCr, NCor, NCa, NCb, NCbpm et NCd:

1. L'extension mesurée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SHOB des constructions existantes à la date d'approbation du présent document sans changement d'affectation.
2. La construction de piscines sur les terrains d'assiette des maisons existantes

Dans le secteur NCbpm :

Les bâtiments et installations liés aux exploitations agricoles et des ateliers municipaux sur une emprise maximale de 4 000 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur NCa:

1. Les installations nécessaires au traitement des eaux usées, pluviales et au tri ou au traitement des déchets.
2. Les cimetières.

Dans les secteurs NCb et NCbpm et NCc :

1. les constructions ou installations nouvelles nécessaires ou liées à l'activité agricole réalisées sous forme individuelle ou de lotissement sous réserve qu'elles s'intègrent à un schéma d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone pour le secteur NCb et sous réserve qu'elles respectent les dispositions du plan de masse pour le secteur NCbpm.,
2. la reconstruction dans le volume initial et à concurrence des SHON et SHOB existantes des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre,
3. les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole, notamment aux travaux d'hydraulique agricole qu'elle requiert,
4. les équipements publics d'infrastructure.
5. les équipements liés aux divers réseaux.
6. les ateliers municipaux

Dans le secteur NCD:

1. L'extension des constructions à usage d'habitation et d'activité existantes attachées aux exploitations agricoles et ostréicoles existantes, rendue nécessaire par leur maintien ou leur développement,

Dans le secteur NCr : Les Dispositions de l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables

Dans le secteur NCor

1. Les aménagements légers au sens des dispositions de l'article R.146.2 du Code de l'urbanisme
2. Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités liées aux marais à l'exception de toute construction

**Article NC 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article NC 1 sont interdites. Il est notamment précisé qu'en NCr les changements d'affectation sont interdits.

**SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article NC 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 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 : Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services de sécurité.

#### **Article NC 4 Desserte par les réseaux**

Eau potable : Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

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 : Dans les secteurs desservis par réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.  
A défaut d'un tel réseau, les eaux usées seront obligatoirement traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à l'utilisation du sol envisagée et à sa nature géologique.  
L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Électricité  
et téléphone : Sauf impossibilité technique, dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne et basse tension et la desserte téléphonique seront réalisés en souterrain.

#### **Article NC 5 Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **Article NC 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans toute la zone NC sauf en secteur NCbpm:

Les constructions et leurs extensions ne pourront être établies à une distance de l'alignement ou de la limite sur voies privées inférieure à la hauteur du bâtiment et se tiendront, sous réserve, de ne pas porter atteinte à la sécurité routière :

- RD 103 : à, au moins 7,50 m de l'axe de la voie, lequel est tenu pour être à la distance de 7,50 m de l'alignement ouest existant à la date d'approbation du présent document,
- RD 201 : à, au moins, 10 m de l'alignement,
- RD 201 E1 : à, au moins, 6 m de l'axe de la voie,
- V.C., chemins ruraux et voies privées en tenant lieu : à, au moins, 5 m de l'alignement ou de la limite sur voies privées.

Dans le secteur NCbpm

Les implantations de constructions seront conformes aux dispositions du plan de masse

En cas de manque d'information, les constructions et ouvrages se tiendront à au moins 5.00 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 m<sup>2</sup> restent soumis aux règles d'implantation sauf problème de visibilité ou de sécurité.

### **Article NC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Dans toute la zone NC sauf dans le secteur NCbpm:

Les constructions et leurs extensions ne pourront être établies à une distance des limites séparatives inférieure à 3.00 m.

#### Dans le secteur NCbpm:

Les implantations de constructions seront conformes aux dispositions du plan de masse

En cas de manque d'information, les constructions et ouvrages seront implantés soit en limite séparative soit à une distance minimale de 3 m.

#### 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 m<sup>2</sup> restent soumis aux règles d'implantation, et doivent être implantés à 1 m minimum du fond de parcelle.

### **Article NC 8 Implantation des constructions sur une même propriété**

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées à 3 m minimum les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

### **Article NC 9 Emprise au sol**

L'emprise au sol n'est pas réglementée

### **Article NC 10 Hauteur maximum des constructions**

#### 1. Dans la zone NC sauf en secteur NCbpm.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,50 m, sauf nécessité technique imposée par l'exploitation agricole dûment rapportée ou complément à un bâtiment d'une hauteur déjà supérieure.

Les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

#### 2. Dans le secteur NCbpm.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,75 m au faîtage sauf nécessité technique.

Les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

### **Article NC 11 Aspect extérieur**

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 : les finissages d'enduits seront talochés, brossés, de façon à présenter une finition lisse,
- pour les extensions ou rénovations de constructions existantes en pierres et pour les annexes, 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 sont autorisés.

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 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 et autres ouvrages en saillie.

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 ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

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.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creusées de type « tige de botte » de différents tons mélangés, posées éventuellement « en chapeau » sur les plaques ondulées, les éléments d'éclairage naturel nécessaires dans le plan de la toiture.

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

L'habillage des rives par caisson est prohibé.

## **3. Clôtures :**

Les clôtures seront constituées de poteaux bois, et 3 fils doublés, le cas échéant, d'une haie composée d'essences locales. Leur hauteur ne dépassera pas 1.50m.

Dans le secteur NCbpm, les clôtures en pierre ou en maçonnerie sont autorisées.

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) et les fermetures (portes, portails, volets). Les fermetures seront peintes selon la palette de l'île de Ré.

Les fermetures (portes, fenêtres) seront de teinte claire, blanc, blanc cassé ou gris pâle. Les portails et portes d'entrée seront en bois peint.

## **5. Murs de clos en pierre :**

La destruction en tout ou partie des murs est interdite, sauf reconstruction à l'identique sur le nouvel alignement ou encore création d'accès au terrain d'assiette de l'opération, dans la limite de 1 au plus sur chacune des voies encadrant le clos.

## **6. Eléments divers :**

Sauf dans les secteurs placés sous indice "i", 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.

Dans les secteurs placés sous l'indice « i » et « s » les remblais utilisés ne devront pas présenter une pente supérieure à 5%.

## **Article NC 12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules nécessité par l'occupation du sol doit être assuré par des dispositifs propres en dehors des voies publiques.

**Article NC 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.

**SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de COS