

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 II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est réservée aux activités artisanales, commerciales à caractère artisanal uniquement et de services aux entreprises.

Elle comprend un sous secteur UEi soumis au risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol admises

Sont uniquement admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage artisanal, commercial à caractère artisanal et de services aux entreprises. Il n'y aura au maximum que 2 activités par unité foncière.
- 2 - Les installations classées, relevant de l'activité autorisée dans la zone, pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration.
- 3 - Les installations classées, relevant de l'activité autorisée dans la zone, pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, ne pourront plus être implantées que si des dispositions particulières sont prises pour réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- 4 - L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite des 20 % de la S.H.O.B. existante à la date d'approbation de la révision n° 1 du P.O.S.
- 5 - Les constructions ou installations destinées aux services publics.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1 sont interdites, notamment :

- Le stationnement de caravanes, à l'intérieur ou en dehors des bâtiments,
- Les aires de camping-caravanage,
- L'habitat léger de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation, logements de gardiens ou logement de fonction,
- Le regroupement de caravanes et le gardiennage.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 Accès et voirie

1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

2 Voiries :

1. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des déchets, stationnement.

3. Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.
4. Les accès sur voies publiques sont limités à un, pour les établissements occupant moins de 1 500 m² de surface de terrain et à 2 maximum pour les cas supérieurs.

Article UE 4 Desserte par les réseaux

Général :

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application du règlement sanitaire départemental.

1 Eau :

Toute construction ou installation abritant des activités doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 Assainissement :

- a) Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux résiduaires industrielles pourra être subordonné à un prétraitement approprié.
- b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le recueil des eaux pluviales sur la parcelle.

3 Autres réseaux :

Les branchements particuliers aux réseaux électriques et téléphoniques seront souterrains.

Article UE 5 Caractéristiques des terrains

La surface minimale des entités foncières est de 500 m² pour permettre la construction.

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics

Les constructions seront implantées soit en limite de propriété, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives de parcelles sous réserve de l'application des règles de sécurité (murs coupe-feu éventuellement).

2/ Dans le cas d'un retrait, les constructions et installations de toute nature doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres,
- 3 mètres lorsque les limites séparatives sont adjacentes à un espace boisé classé.

Article UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres 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 sur une même propriété.

Article UE 9 Emprise au sol

L'emprise au sol maximum du bâti sera égale à 50 % de la surface du terrain.

Article UE 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6,00 m au faîtage et 4,50 m à l'égout. En cas de contrainte technique particulière justifiée, la hauteur au faîtage pourra être portée à 8,00 m.

Article UE 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. Matériaux et couleurs

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés :

- Pour les constructions nouvelles, les murs seront soit enduits, soit bardés de bois. Les enduits seront plats, de couleur blanche, à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits décoratifs ; les finissages d'enduits seront talochés, de façon à présenter une finition lisse.
- Les couleurs seront choisies dans la palette : peintures, arrêtée pour l'île de Ré, qui peut être consultée en Mairie.
- 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 saillies.

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.

2. Couvertures

- Les toitures seront à un ou deux versants avec une pente de 28 %.
- 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.

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.

3. Clôtures

- Les clôtures sur voie sont obligatoires et seront construites en maçonnerie suivant les prescriptions du paragraphe ci-dessus, relatives aux matériaux : en cas de pierre naturelle apparente, les joints seront de faible épaisseur.
- Les autres clôtures peuvent être au surplus grillagées et doublées de haies végétales.
- Les clôtures doivent être couronnées suivant le profil traditionnel de l'île de Ré, avec ou sans tuile, sans bandeau.
- Les portails d'accès devront obligatoirement être en bois peint, conformément à la palette arrêtée pour l'île de Ré, qui peut être consultée en Mairie.
- La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 mètre et 2 mètres.

4. Enseignes

- Les enseignes des façades sur la RD 201 ne peuvent, en aucun cas, être de dimensions supérieures à 0,50 m. Elles ne doivent pas dépasser la corniche du rez-de-chaussée, si elle existe, avec une hauteur maximale de 3 m. Dans le cas contraire, une hauteur de 0,50 m minimum doit être laissée libre entre l'appui des fenêtres du 1^{er} étage et le haut de l'enseigne. Elles doivent être limitées à une par entreprise et ne peuvent être lumineuses.
- Les enseignes en saillie (en console) ne peuvent excéder une surface de 0,50 m², le débord ne doit pas être supérieur à 1 m du nu du mur.

- Il n'y aura pas de lettres ou de textes peints sur les façades.

5. Niveau du plancher

En raison du risque éventuel de zone inondable, dans le secteur UEi, la cote des niveaux de planchers devra être supérieure de 30 cm du niveau du terrain naturel avant travaux.

Article UE 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque parcelle doit comporter un minimum de trois places de stationnement. Si plusieurs activités sont exercées sur une entité foncière (2 au maximum), chaque activité doit justifier de 2 places de stationnement.

Article UE 13 Plantations et espaces verts

- 1) Dans la mesure du possible, les arbres existants doivent être conservés. Les arbres arrachés doivent être replantés.
- 2) Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues avec un minimum d'un arbre pour 80 m².
- 3) Les espaces verts figurés au plan devront être conservés ou plantés d'arbres hautes tiges composés d'espèces locales.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les surfaces non bâties et qui ne sont pas affectées au stationnement et aux voiries sur parcelle seront engazonnées et convenablement entretenues.
- 6) Les dépôts de matériaux sont interdits sur la voie publique et ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

SECTION III POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 Coefficient d'occupation des sols

Le C.O.S. est fixé à 0,7.

Le C.O.S. 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 ou 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'occupations 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 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.