



PLUi⁺

Plan local d'urbanisme
intercommunal de l'île de Ré

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'île de Ré

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)

Trame pour le débat
en conseil communautaire

Préambule

La décision d'engager l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Ile de Ré a été adoptée par le conseil communautaire de la Communauté de Communes de l'Ile de Ré le 17 décembre 2015.

Après une phase de diagnostic qui a donné lieu à des réunions de restitution en septembre 2016, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été élaboré en collaboration avec les communes membres et en concertation avec la population.

L'article L153-12 du Code de l'urbanisme prévoit qu'un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux sur les orientations générales du PADD, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Le PADD, clé de voûte du PLUi

Le PADD est la clé de voûte du PLUi, il expose un projet politique répondant aux besoins et aux enjeux du territoire intercommunal.

En vertu de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD :

- définit :
 - 1) *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
 - 2) *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

- fixe *des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme imposent désormais que le PADD soit un document simple et concis, compréhensible par tous, qui ne doit contenir que des orientations générales. Il doit se limiter strictement aux thématiques qui sont de la compétence du PLUi.

Les orientations du PADD doivent être déclinées dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et réciproquement, le règlement et les OAP doivent être établis en cohérence avec le PADD.

Une fois le PLUi approuvé et entré en vigueur, tout changement des orientations définies par le PADD devra faire l'objet d'une révision générale soumise à enquête publique.

Le débat en conseil municipal

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le débat ne porte que sur les orientations générales du PADD sans entrer dans les détails techniques du zonage et du règlement qui seront définis ultérieurement.

Ce débat ne donne pas lieu à un vote.

Le présent document, support du débat prévu au conseil municipal, expose le PADD du PLUi dont l'arrêt est prévu au printemps 2019.

La structure du PADD

Le PADD est construit autour de 3 thématiques, selon les 3 piliers du développement durable :

- **Conforter la vie à l'année et répondre aux besoins des habitants actuels et futurs**
- **Etablir un équilibre entre développement et protection de l'environnement**
- **Préserver l'identité rétaise et les patrimoines naturel, paysager et architectural**

qui sont déclinées en 18 orientations et 95 objectifs

SOMMAIRE

1. CONFORTER LA VIE A L'ANNEE ET REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS

<u>Orientation n°1</u> : Un seuil de 20 000 habitants permanents à atteindre en 2030	p 7
<u>Orientation n°2</u> : Un territoire où chacun trouve sa place	p 7
<u>Orientation n°3</u> : Une gouvernance à conforter sur un périmètre élargi	p 8
<u>Orientation n°4</u> : Une offre de services, commerces et d'équipements, dans chaque commune	p 8
<u>Orientation n°5</u> : Des déplacements facilités en toute saison	p 11

2. ETABLIR UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

<u>Orientation n°6</u> : Des entreprises pour développer et équilibrer l'emploi sur le territoire	p 16
<u>Orientation n°7</u> : Des activités primaires durables et diversifiées	p 17
<u>Orientation n°8</u> : Pour un tourisme raisonné, en phase avec un territoire préservé et authentique	p 19
<u>Orientation n°9</u> : Nautisme	p 20
<u>Orientation n°10</u> : Un territoire économe dans sa consommation foncière pour préserver les espaces naturels et agricoles	p 22
<u>Orientation n°11</u> : Un territoire proactif face aux risques naturels	p 25

3. PRESERVER L'IDENTITE RETAISE ET LES PATRIMOINES NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

<u>Orientation n°12</u> : Un patrimoine naturel d'exception à préserver	p 27
<u>Orientation n°13</u> : Des eaux marines dont il faut garantir la bonne qualité	p 28
<u>Orientation n°14</u> : Une qualité de l'air à surveiller et améliorer	p 29
<u>Orientation n°15</u> : Un patrimoine paysager de qualité à préserver	p 30
<u>Orientation n°16</u> : Un patrimoine architectural à conserver	p 31
<u>Orientation n°17</u> : Economies d'énergie, diminution des émissions de gaz à effet de serre et développement des énergies renouvelables	p 32
<u>Orientation n°18</u> : Poursuite de la politique conduite en matière de déchets	p 32

1- Conforter la vie à l'année et répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

Orientation n°1 : Un seuil de 20 000 habitants permanents à atteindre en 2030

L'île de Ré compte 17 602 habitants (*INSEE : population légale 2015, entant en vigueur le 1^{er} janvier 2018*), en légère baisse depuis 2010.

Le parc de 22 330 logements est constitué de 36,5% de résidences principales (soit 8157 logements) et 61% de résidences secondaires (soit 13 614 logements) ; seuls 2,5% des logements sont vacants (soit 558 logements). Le nombre de meublés de tourisme est estimé à 3 677 logements.

- Un seuil de 20 000 habitants permanents à atteindre en 2030
- Accueillir 2 000 habitants supplémentaires d'ici 2030
- Rééquilibrer la pyramide des âges
- Inciter les propriétaires à transformer des résidences secondaires en résidences principales
- Inciter à la transformation des locations saisonnières en locations à l'année
- Offrir des logements diversifiés et adaptés à la demande et aux besoins, pour répondre à un objectif de mixité sociale en poursuivant les opérations de construction de logements locatifs aidés répartis sur l'ensemble du territoire et en favorisant l'accès sociale à la propriété
- Imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale dans toute opération groupée

Orientation n°2 : Un territoire où chacun trouve sa place

- Maintenir des services à la petite enfance, développer des services et des lieux de rencontre pour les adolescents
- Développer des hébergements et des services pour les personnes âgées
- Favoriser l'offre d'hébergement pour les travailleurs saisonniers
- Améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) : transports, équipements, commerces, parkings, lieux touristiques

Orientation n°3 : Une gouvernance à conforter sur un périmètre élargi

- Conforter les relations avec les territoires voisins avec lesquels l'île de Ré partage des enjeux liés aux déplacements, à l'équipement commercial, à l'emploi, aux infrastructures (aéroport, réseau ferré, ...) et à la préservation de l'environnement

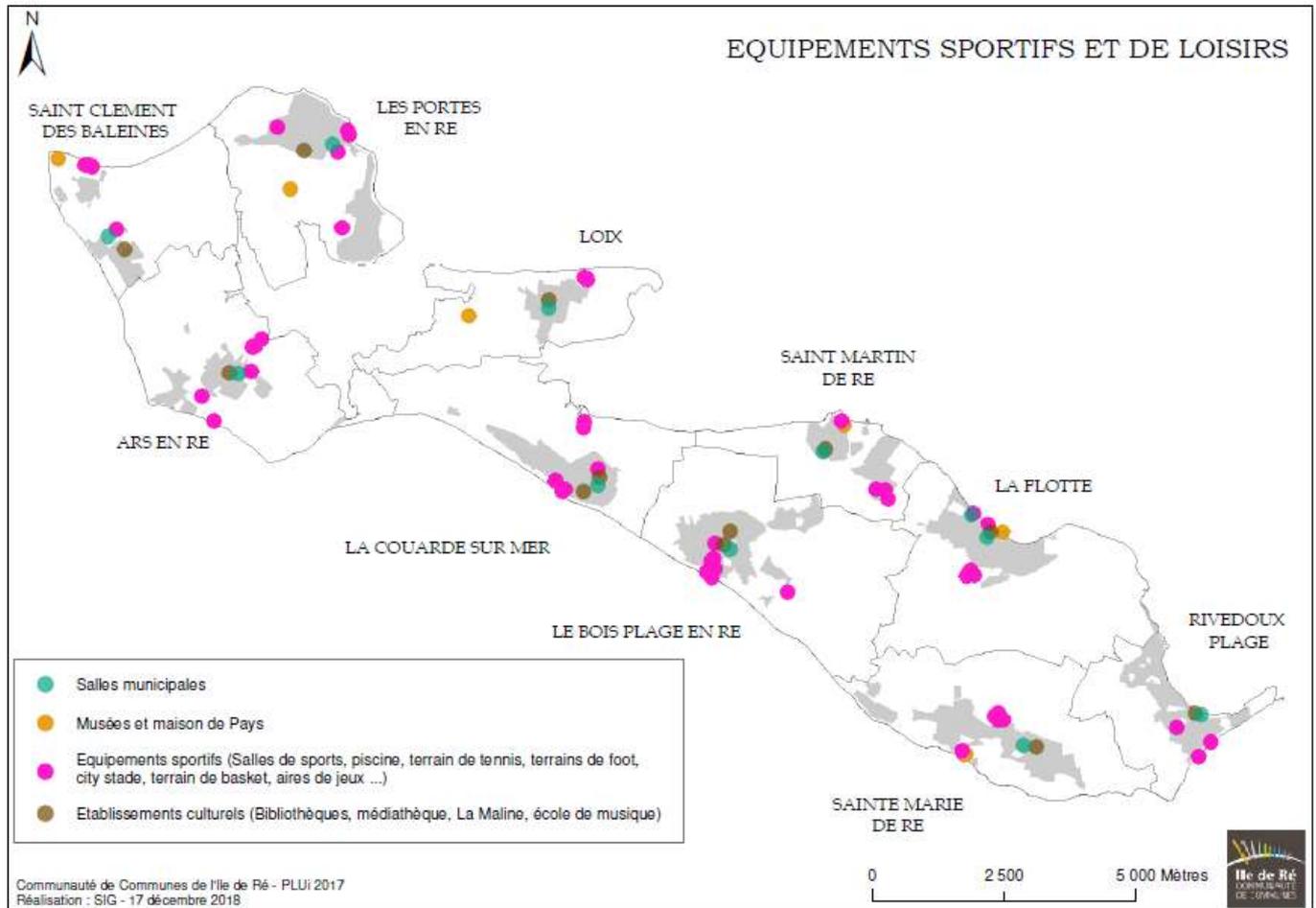
Orientation n°4 : Une offre de services, de commerces et d'équipements, dans chaque commune

Commerces et services

- Maintenir un maillage commercial pour les achats réguliers
- Maintenir et développer l'offre de services et de commerces de proximité, en priorisant leur implantation dans les centres-bourgs et les lieux de vie, préserver les linéaires commerciaux dans les centres-bourgs et les lieux de vie, et offrir ainsi une mixité fonctionnelle
- Autoriser, dans les centres-bourgs et les lieux de vie, le changement de destination de logement en commerce quand les contraintes règlementaires le permettent
- Réguler et encadrer le développement des grandes surfaces

Equipements

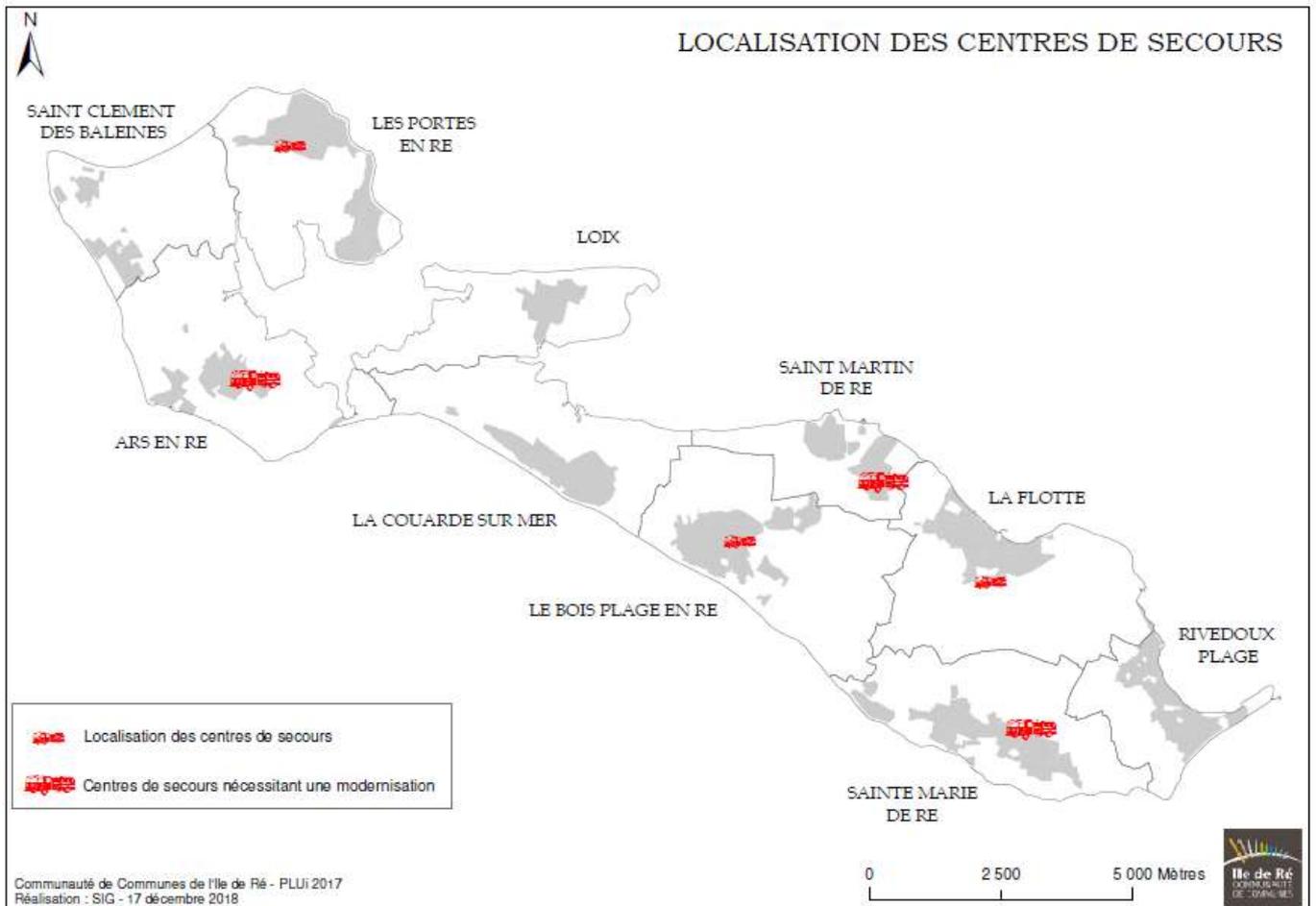
- Maintenir et développer les équipements de santé dans chaque commune
- Assurer un maillage intercommunal de salles multi-activités et de structures sportives dédiées, d'espaces de loisirs, avec des équipements couverts ou de plein-air et moderniser les équipements existants



Localisation des équipements sportifs et de loisirs

- Promouvoir et faciliter l'accès à la culture pour tous
- Permettre un accès au très haut débit dans toutes les communes dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de la Charente-Maritime 2020-2025

- Permettre de nouvelles implantations pour les centres de secours existants correspondant aux obligations de modernisation et de sécurité

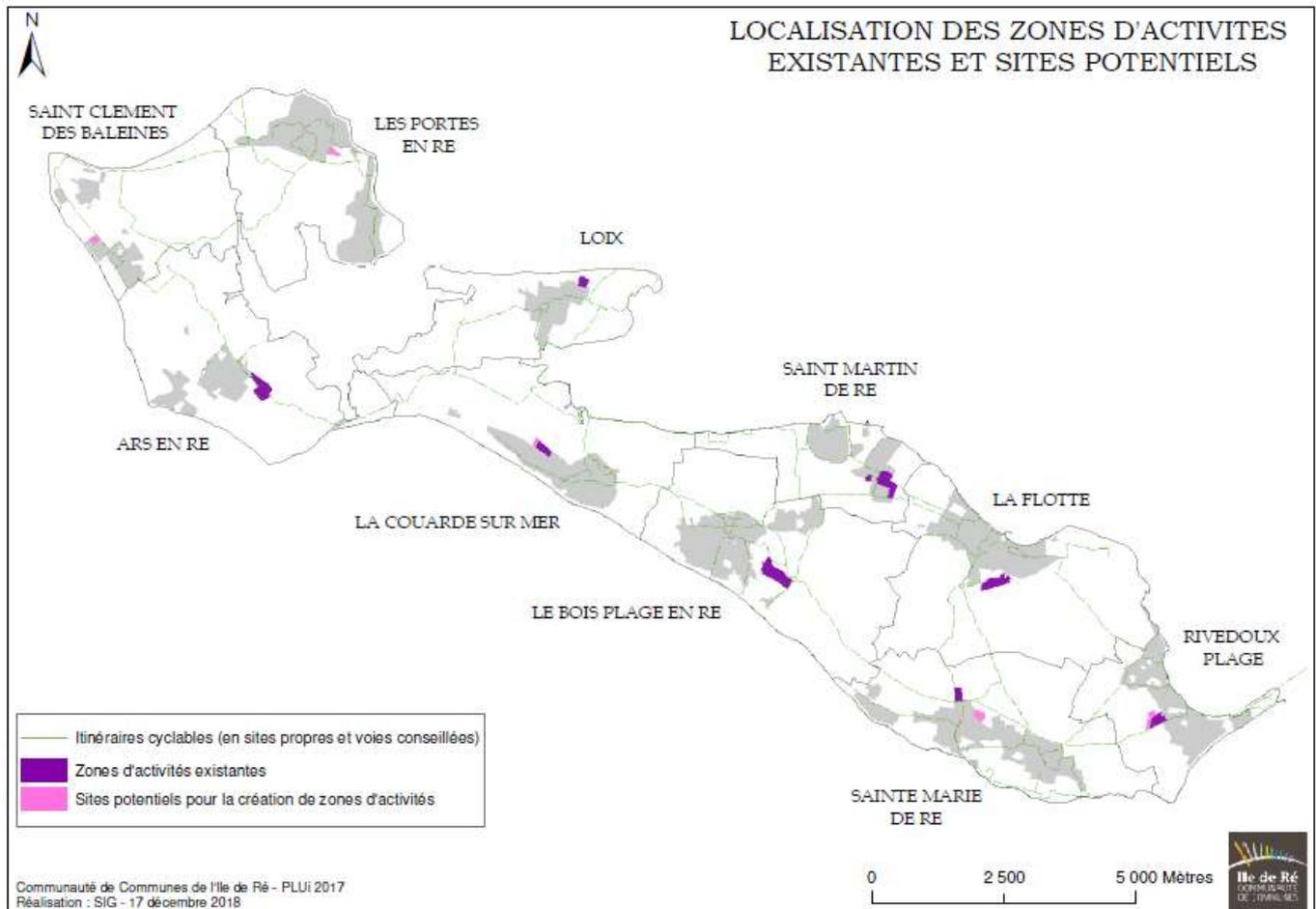


Localisation des centres de secours

- Permettre la création de nouvelles installations pour le stockage d'eau potable pour sécuriser l'approvisionnement

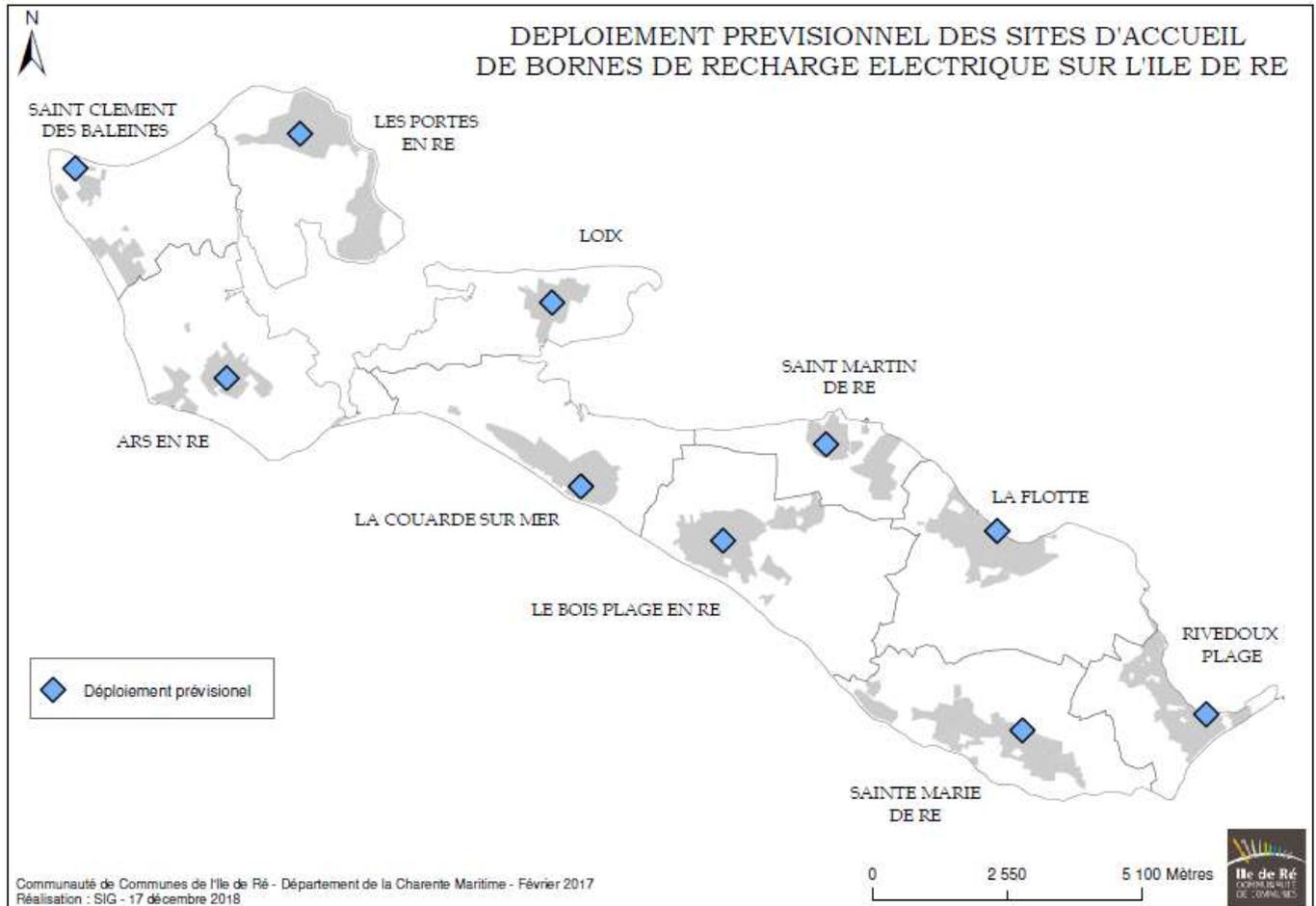
Orientation n°5 : Des déplacements facilités en toute saison

- Sécuriser la circulation par des aménagements routiers (aménagement de carrefour, passages protégés,...)
- Faciliter l'accès aux zones d'activités par les transports en commun ou à vélo, permettre le stationnement automobile et cycliste



Zones d'activités et itinéraires cyclables

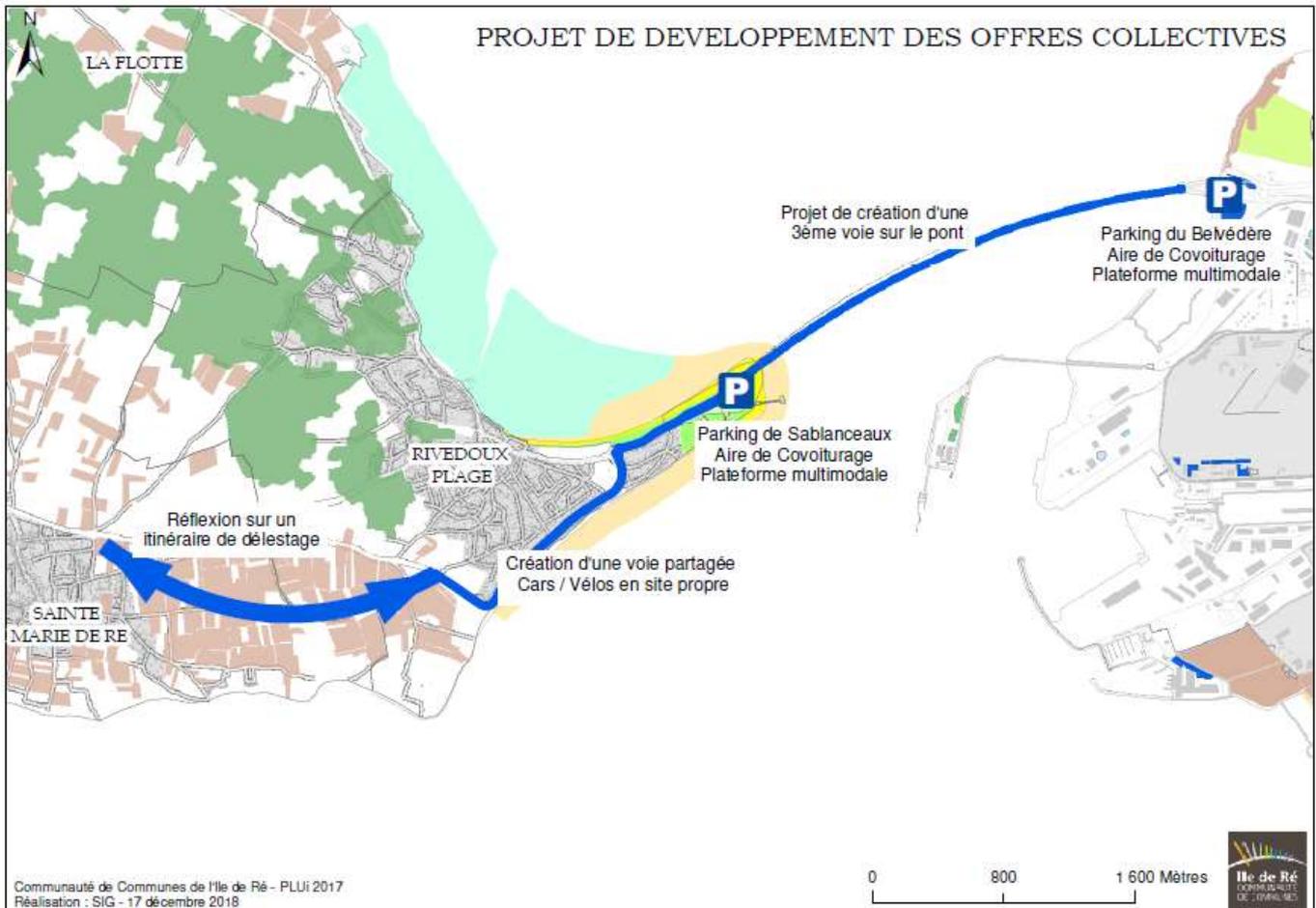
- Mettre en place des bornes de recharge pour les véhicules électriques
Le Département de Charente-Maritime a réalisé en février 2017 une « Etude préalable en vue du déploiement d'un réseau d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques ». Dix sites d'accueil ont été identifiés pour l'île de Ré.



Localisation des sites potentiels d'implantation de bornes de recharge

Transports collectifs

- Développer les offres collectives alternatives à la voiture individuelle et encourager leur utilisation: construire une 3ème voie sur le pont, prolongée par une voie en site propre pour les transports collectifs, mettre en place une navette maritime, aménager des aires de covoiturage

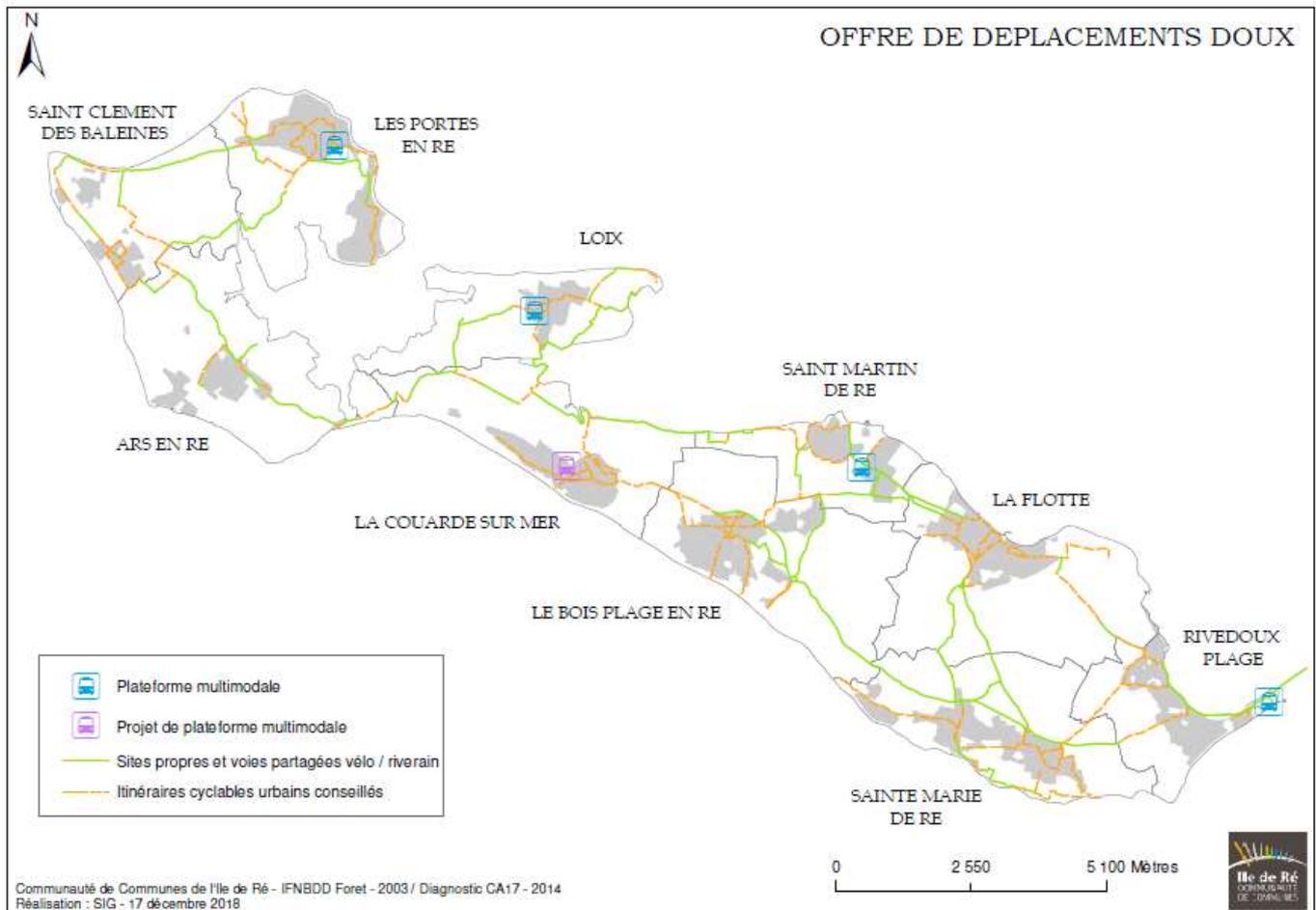


- Inciter les visiteurs à la journée à stationner sur le parking du Belvédère (lieu-dit la Repentie), proposer des transports collectifs vers les sites touristiques, les plages et les villages
- Développer la possibilité de « charger » son vélo dans les transports en commun (pour le passage du pont et inter villages)
- Faciliter les liaisons inter-villages et le transport à la demande

Déplacements doux

- Développer, valoriser, et sécuriser le réseau de déplacements doux (dans les villages, entre communes) en s'appuyant sur un dispositif de stationnement relais ou de plateformes multimodales, connecté aux pistes cyclables et aux axes de circulation.

Le territoire dispose de 110 kms d'itinéraires cyclables et de plus de 3000 racks à vélos.



Itinéraires et pistes cyclables, plateformes multimodales

- Apaiser, sécuriser la circulation et favoriser la cohabitation entre piétons, vélos, voitures et autres véhicules professionnels
- Construire de nouvelles pistes cyclables pour assurer une continuité du réseau et pour desservir les zones d'emploi, les zones d'activités et les commerces
- Développer le stationnement dédié aux vélos

- Restaurer le sentier littoral :

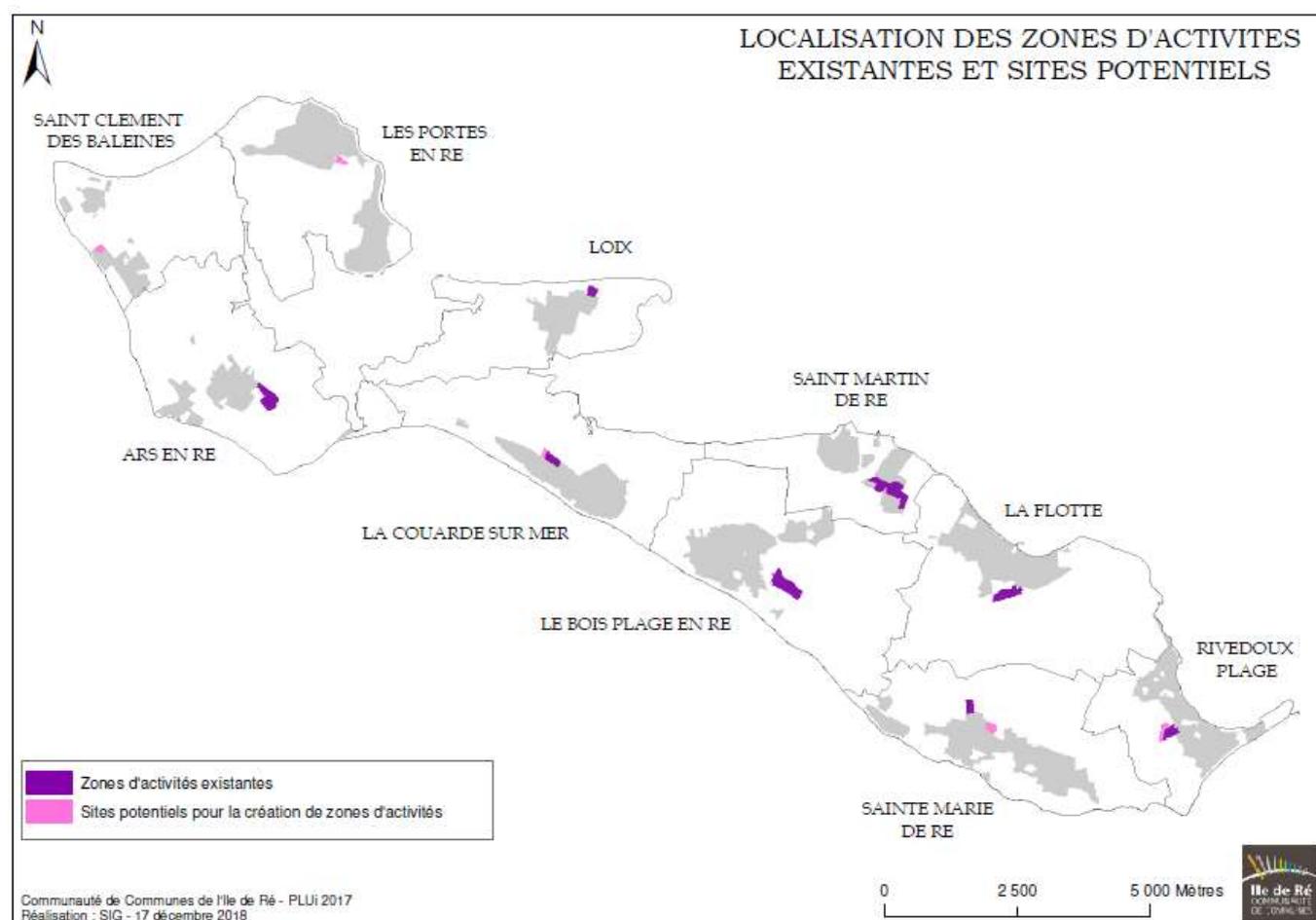
Stationnement

- Intégrer des poches de stationnement en centre-bourg ou à proximité pour faciliter l'accès aux commerces et aux services
- Moduler les obligations de création de places de stationnement par logement

2- Etablir un équilibre entre développement et protection de l'environnement

Orientation n°6 : Des entreprises pour développer et équilibrer l'emploi sur le territoire

- Optimiser, requalifier et agrandir les zones d'activités existantes, aménager de nouvelles zones d'activité dédiées aux activités commerciales et artisanales afin de disposer de foncier économique libre dans chaque commune

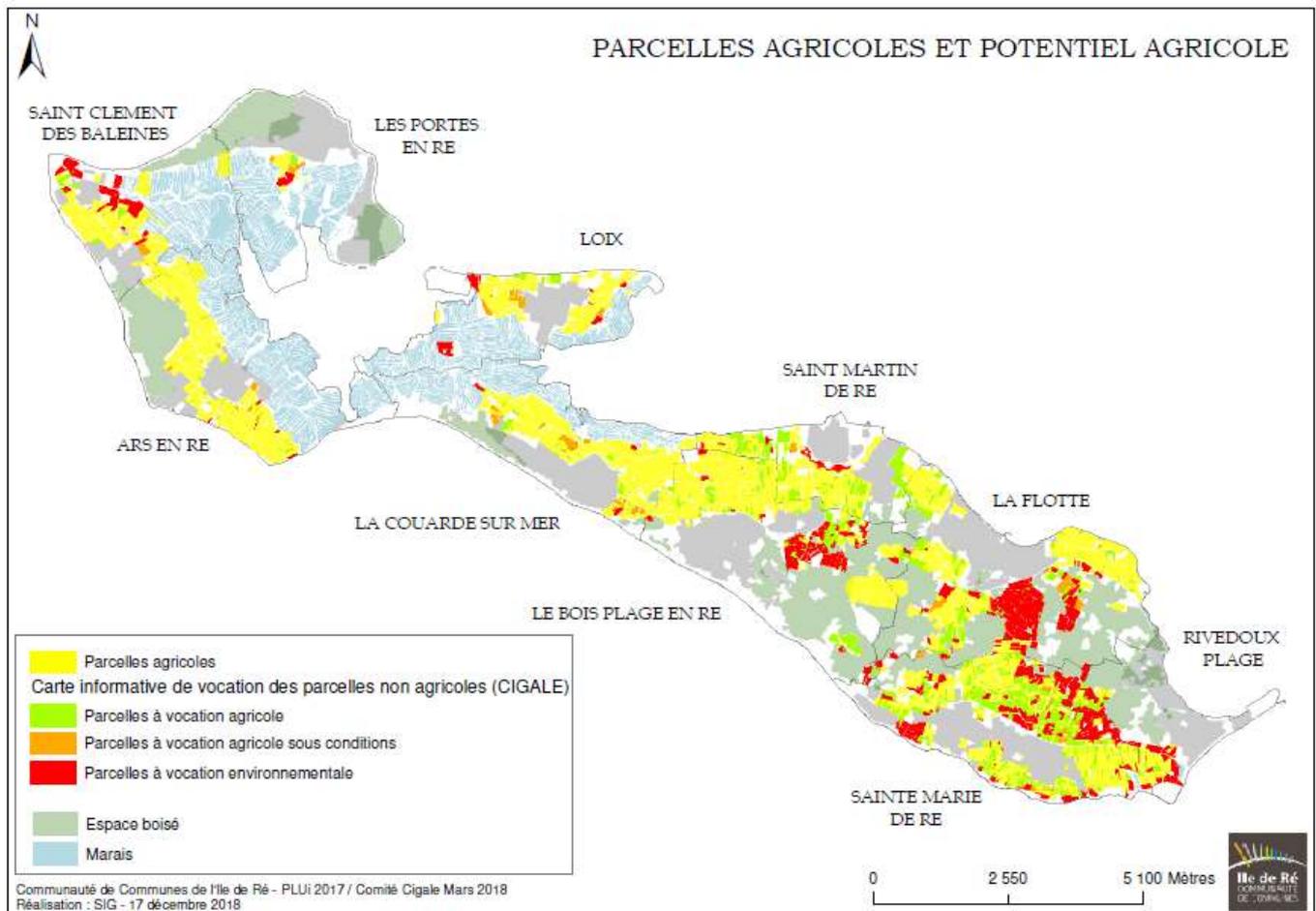


Localisation des zones d'activité existantes ou potentielles

- Faciliter la création d'espaces de travail partagé (co-working)
- Interdire la construction et l'aménagement de logements dans les zones d'activités
- Permettre un accès au très haut débit dans toutes les communes dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de Charente-Maritime 2020-2025

Orientation n°7 : Des activités primaires durables et diversifiées

- Définir et protéger une zone agricole permettant la protection des zones d'Appellation d'Origine Protégée (AOP) et le développement des cultures existantes dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers
La surface agricole utile est estimée en 2017 à 1754 ha.
Dans le cadre des travaux du Comité Intercommunal de Gestion de l'Agriculture et de l'Environnement (CIGALE) une surface de 441 ha de friches à vocation agricole a été identifiée.



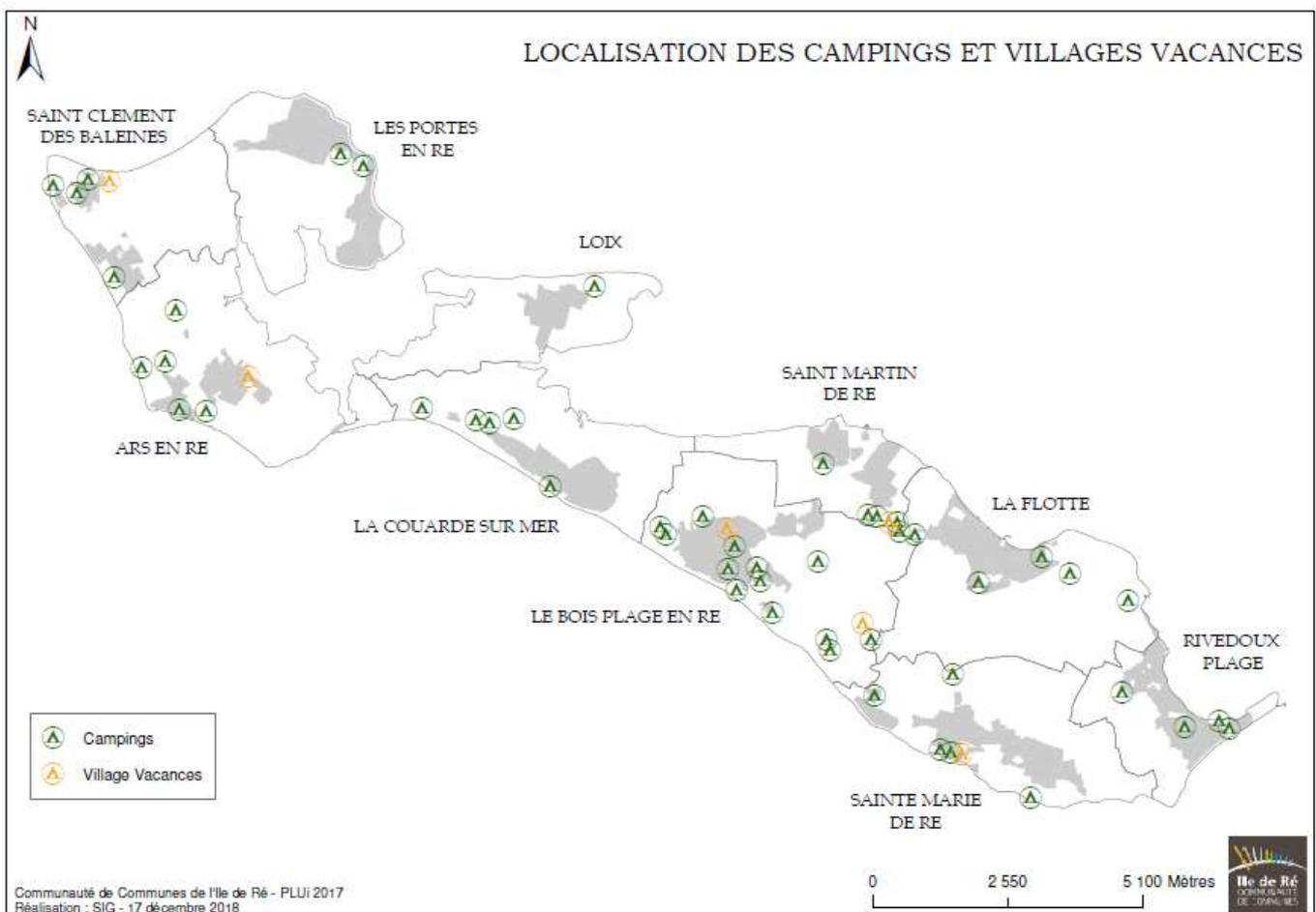
***Parcelles agricoles et potentiel agricole
(analyse dans le cadre du comité CIGALE)***

Nota : les parcelles salicoles, aquacoles et conchylicoles ne sont pas prises en compte dans la cartographie des parcelles agricoles ou du potentiel agricole.

- Protéger les exploitations agricoles périurbaines des pressions de l'urbanisation
- Permettre la construction et l'évolution de bâtiments, mutualisés ou non, d'installations et d'équipements nécessaires aux activités primaires, conserver la destination agricole, ostréicole ou salicole des bâtiments en zone naturelle ou agricole
- Améliorer l'intégration des bâtiments professionnels dans le paysage
- Permettre la mise aux normes des installations, même en zone soumise au risque de submersion
- Interdire la construction et l'aménagement de logements en zone agricole
- Permettre la diversification des productions
- Prévoir un espace de transition paysagère entre les zones d'habitat et les zones agricoles
- Favoriser les circuits courts et de proximité
- Garantir de bonnes conditions d'exercice de la pêche aux petits métiers en conservant un espace portuaire dédié à cette activité dans certains ports

Orientation n°8 : Pour un tourisme raisonné, en phase avec un territoire préservé et authentique

- Maitriser la capacité d'hébergement touristique
- Conforter le tourisme des ailes de saison avec des activités alternatives au balnéaire estival
- Permettre une évolution qualitative de l'hébergement touristique notamment dans les campings.



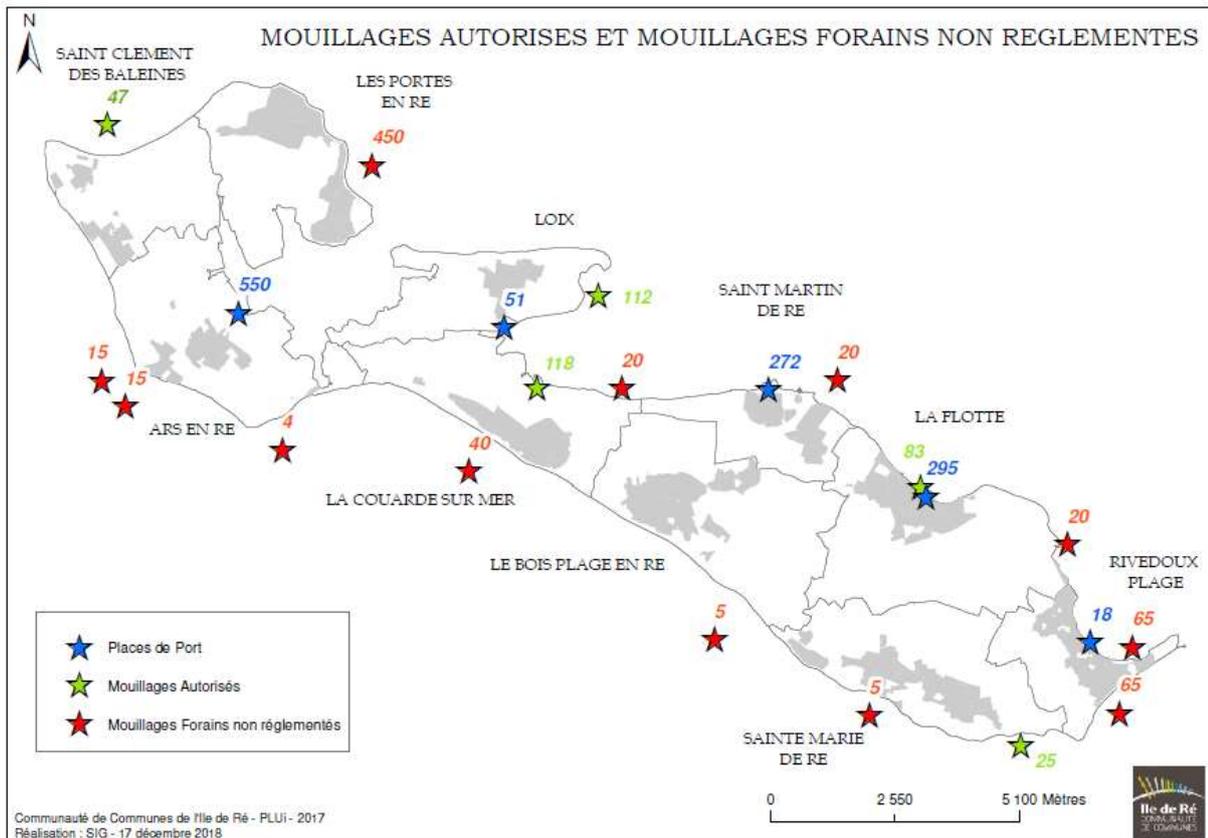
Localisation des campings et villages de vacances

- Aménager des aires de stationnement avec des sanitaires en arrière plage dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers
- Créer des aires de stationnement de délestage en période estivale, temporaires et réversibles

Orientation n°9 : Nautisme

Dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers,

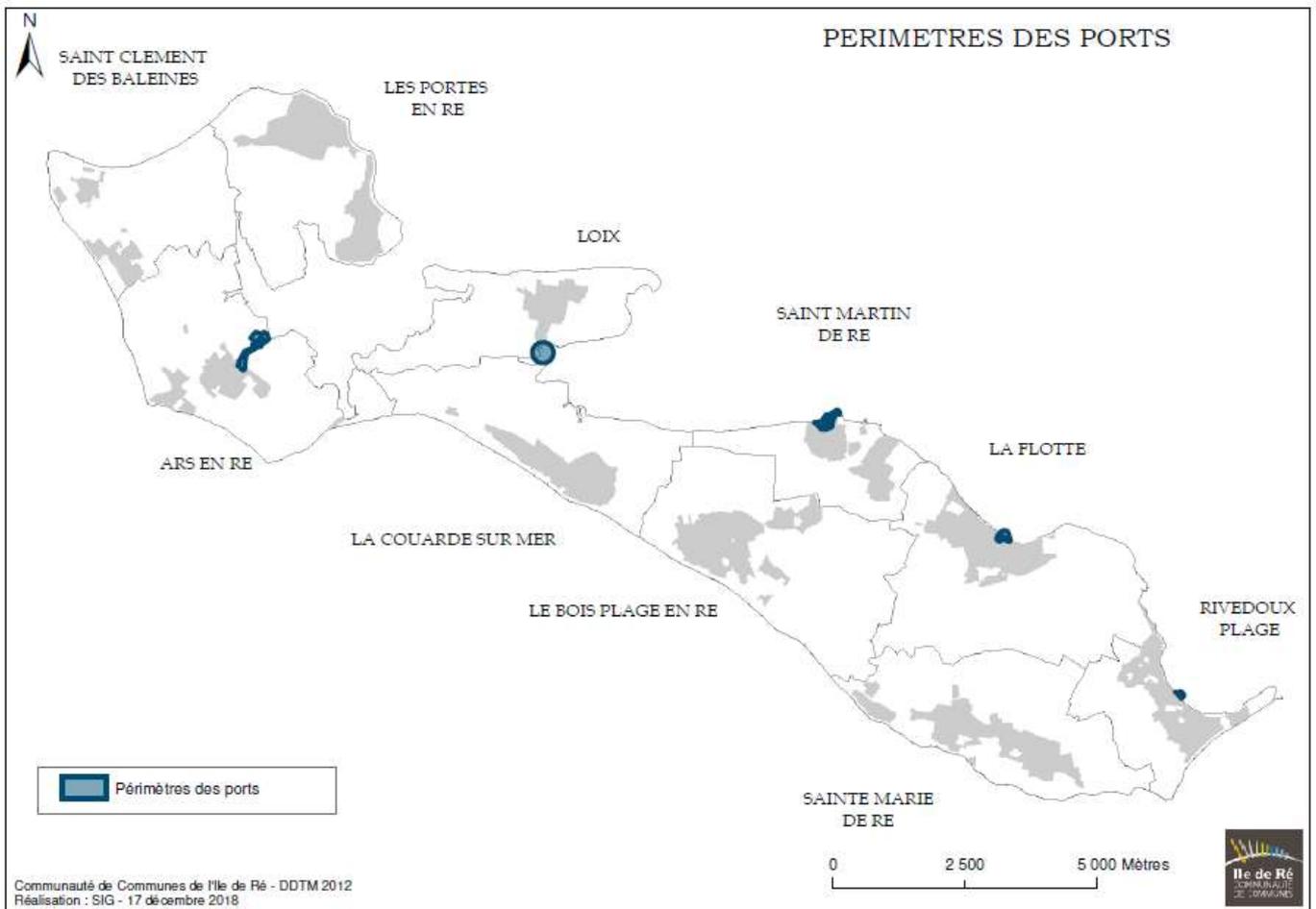
- Organiser des zones de mouillages autorisées avec des espaces de stationnement pour les annexes
En 2018, on comptait 385 mouillages autorisés et 740 mouillages forains non réglementés.



Localisation des mouillages de l'île de Ré (autorisés et forains non règlementés)

- Créer des stockages à sec

- Permettre l'optimisation des ports dans leurs limites actuelles, et/ou leur agrandissement
- Les 5 ports de l'île de Ré représentent 1186 places de port.



Localisation des 5 ports de l'île de Ré

Orientation n°10 : Un territoire économe dans sa consommation foncière pour préserver les espaces naturels et agricoles

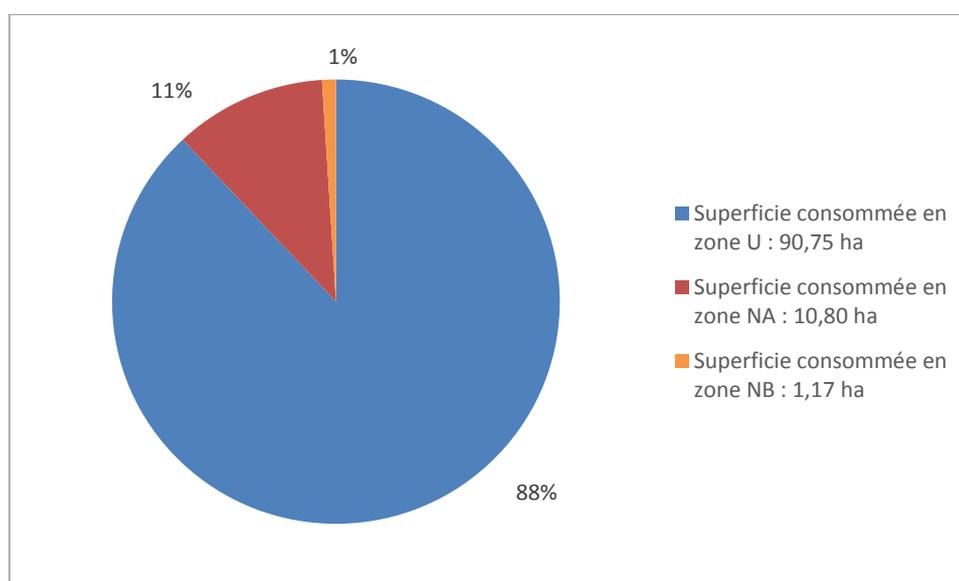
En application de l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Constat : Entre 2006 et 2018, l'enveloppe urbanisable a très peu évolué (+0,97 ha soit + 0,06%) ; la consommation d'espace pour l'urbanisation ne s'est pas effectuée en étalement urbain mais en comblement de « dents creuses » et en renouvellement urbain.

Méthodologie choisie dans le cadre du PLUi : Analyse parcellaire, entre 2006 et 2018 : dans les zones urbanisables des POS (U, NA, NB) on identifie les parcelles qui étaient nues en 2006 et qui sont urbanisées en 2018. Ces parcelles nues sont constituées d'espaces agricoles, d'espaces forestiers, d'espaces naturels urbains (enclavés dans des zones déjà urbanisées) et d'espaces naturels fonctionnels (en bordure de zone urbaine).

Entre 2006 et 2018, 102,72 ha ont été consommés, soit une moyenne de 8,56 ha/an.

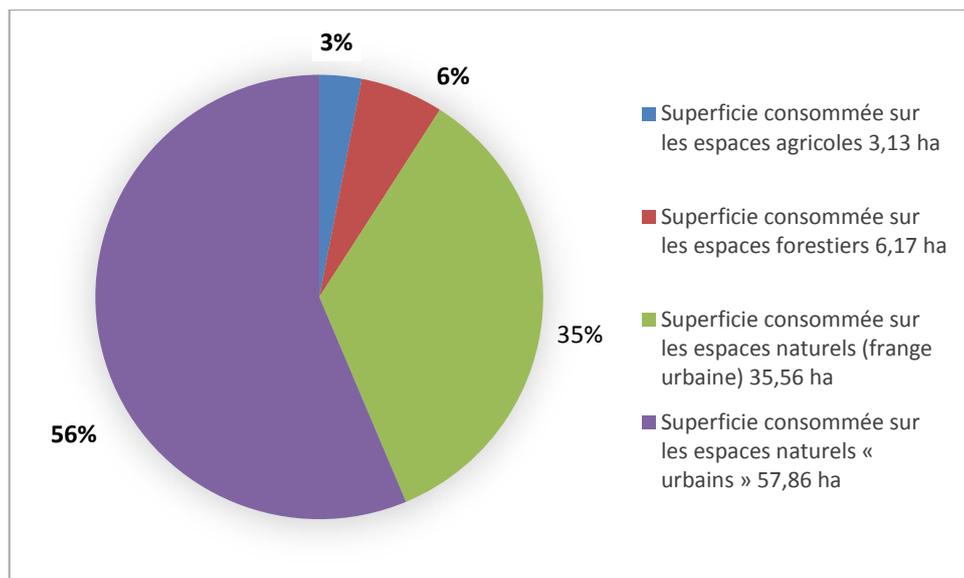
88% ont été prélevées sur les zones U des POS en vigueur, 11% sur les zones NA et 1% sur les zones NB.



Répartition des espaces consommés selon le zonage du POS en vigueur

Les 102,72 hectares d'espaces consommés sont composés de :

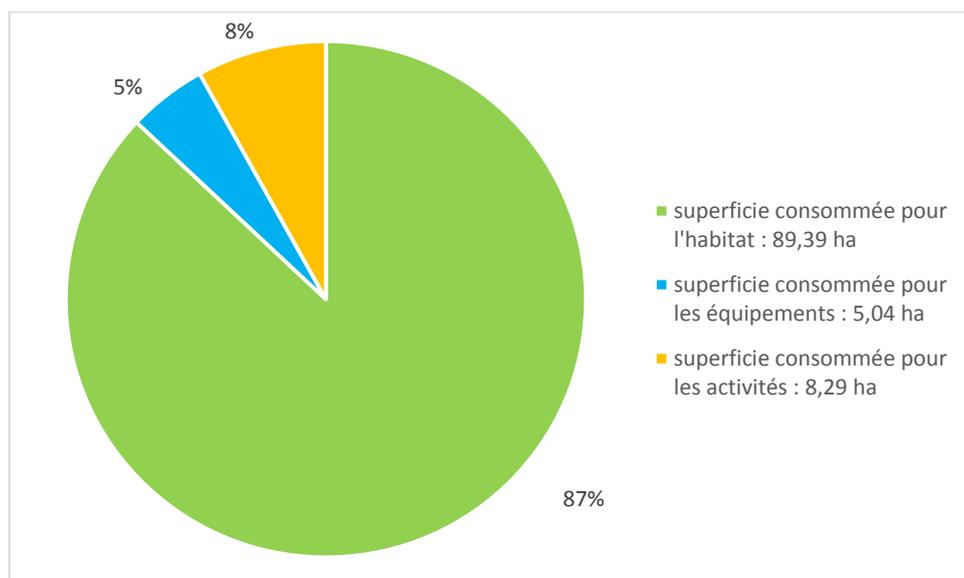
- 3% d'espaces agricoles (3,13 ha)
- 6% d'espaces forestiers (6,17 ha)
- 56% d'espaces naturels « urbains » enclavés dans des zones déjà urbanisées (57,86 ha)
- 35% d'espaces naturels situés en frange urbaine (35,56 ha).



Répartition des espaces consommés par type d'occupation du sol

La principale vocation des espaces consommés entre 2006 et 2018 est la création de logements puisque 87% de la consommation foncière a été dédiée à l'habitat. Au sein des 89,39 hectares consommés pour la création de logements, 5,78 hectares ont été consacrés à la construction de logements sociaux.

Les autres espaces consommés ont été dédiés aux activités économiques (8% avec 8,29 hectares) et à la construction d'équipements (5% avec 5,04 hectares).



Répartition des espaces consommés par vocation

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, la consommation d'espace s'effectuera :

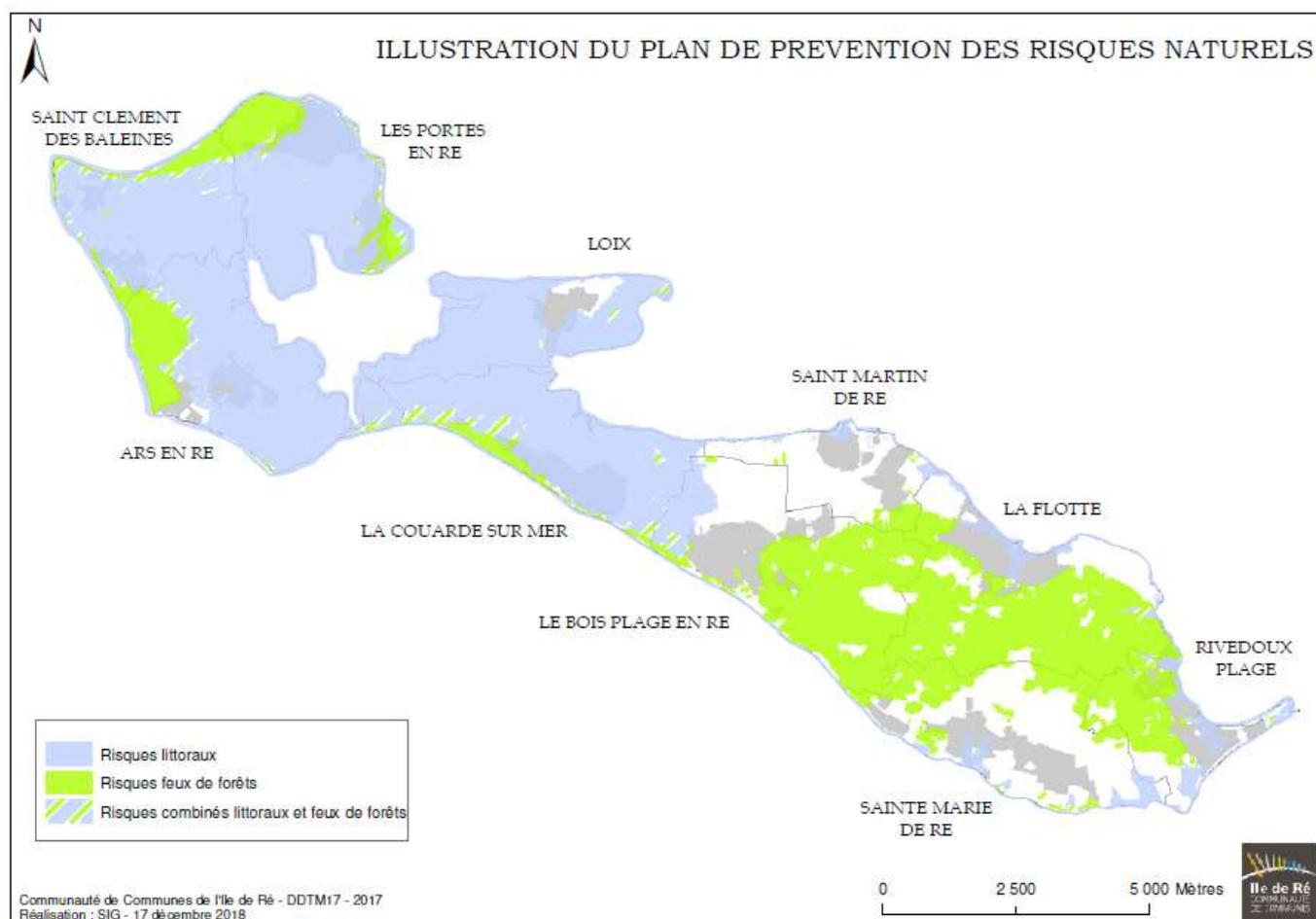
- en extensions urbaines très limitées, notamment en compensation de surfaces devenues inconstructibles dans le Plan de Prévention des Risques, réservées à des projets d'intérêt général : logements aidés (locatifs ou en accession sociale), zones d'activités économiques (artisanales ou commerciales) ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en comblement de « dents creuses », en optimisant leur urbanisation notamment par la constitution de réserves foncières,
- en renouvellement urbain.

Dans un objectif de développement durable, la réduction de la consommation d'espace est fixée à 20% par rapport à la consommation 2006-2018, soit une moyenne de 6,85 ha/an.

Orientation n°11 : Un territoire proactif face aux risques naturels

Prendre en compte les risques naturels dans la politique d'aménagement du territoire de l'île de Ré, en intégrant le PPRN et le PAPI

Une grande partie du territoire de l'île de Ré est concernée par les risques naturels qu'ils soient littoraux ou liés aux feux de forêts.



Localisation des risques naturels

Risques littoraux

- Prendre en compte le maintien de la vie permanente dans les communes fortement impactées par le risque de submersion
- Permettre la mise en œuvre des volets prévention et protection du PAPI de l'île de Ré
- Protéger, préserver et restaurer le cordon dunaire

- Autoriser des architectures innovantes prenant en compte le risque de submersion

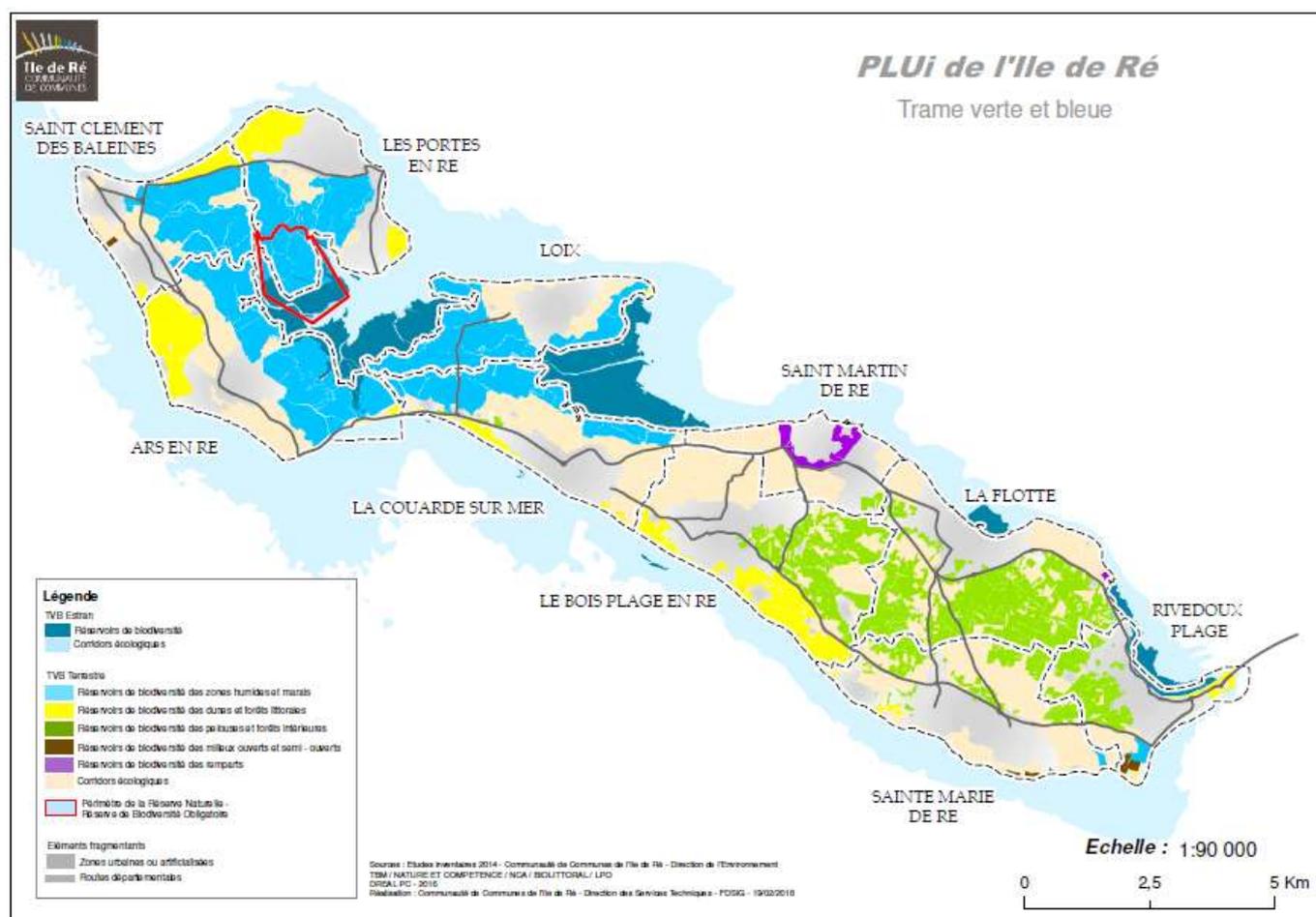
Risques de feux de forêts

- Maitriser le processus naturel de progression des boisements afin de réduire le risque de feux de forêts
- Autoriser la mise en place d'équipements de défense de la forêt contre les incendies (DFCI)

3- Préserver l'identité rétaise et les patrimoines naturel, paysager et architectural

Orientation n°12 : Un patrimoine naturel d'exception à préserver

- Dans le cadre de la trame verte et bleue :



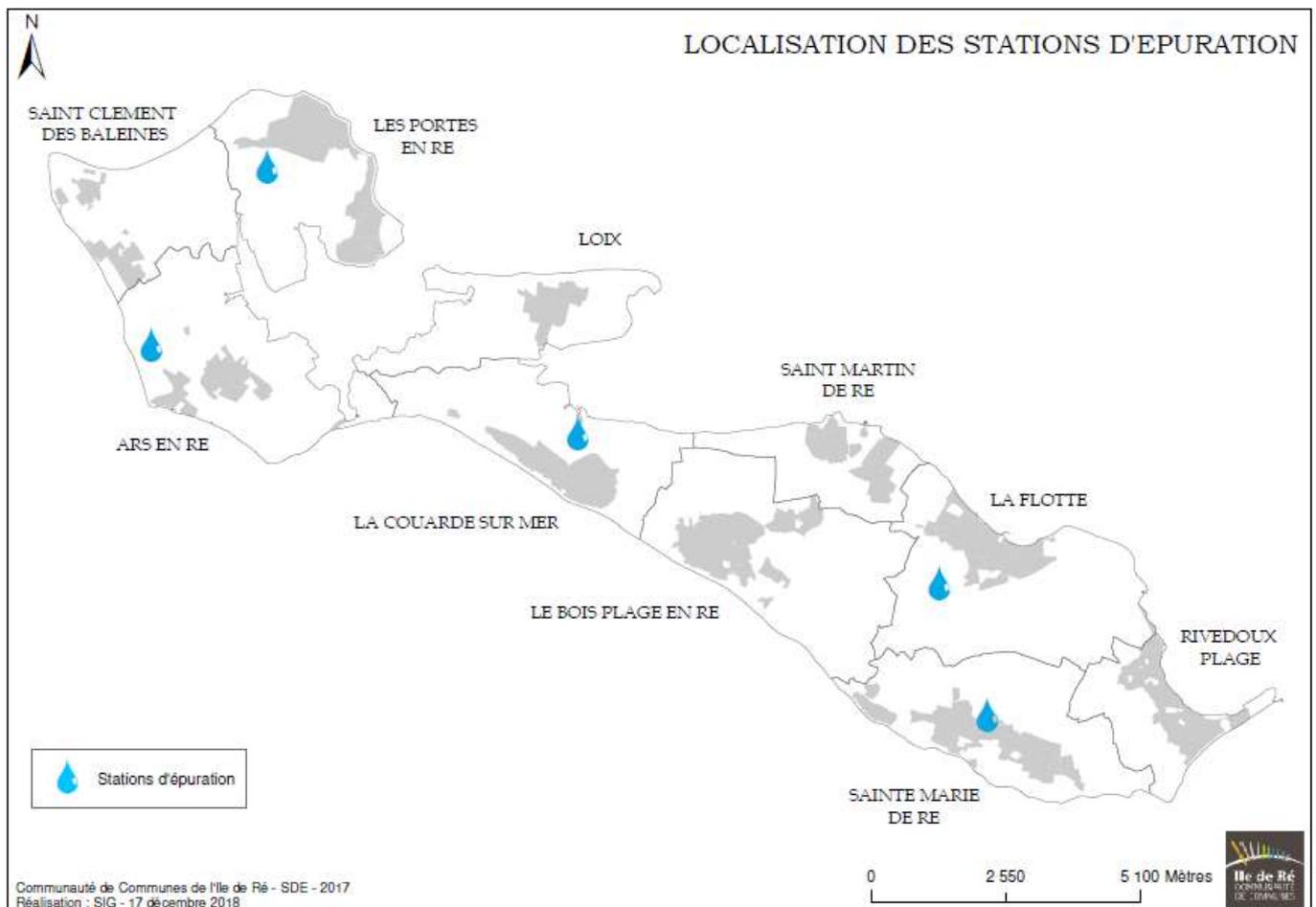
Cartographie de la trame verte et bleue

- Préserver et entretenir le patrimoine naturel remarquable (estran, milieux dunaires littoraux et intérieurs, milieux forestiers, zones humides) et ses fonctionnalités écologiques
- Protéger et réparer les continuités écologiques, notamment le réseau hydraulique des marais
- Encourager la gestion des espaces naturels afin d'éviter les phénomènes de dégradation comme l'assèchement de zones humides, l'embroussaillage des milieux, l'envahissement par des espèces invasives animales ou végétales

- Maitriser et organiser les stationnements en arrière plage, canaliser les accès aux plages et à l'estran
- Préserver la biodiversité « ordinaire » : encourager une agriculture respectueuse de l'environnement, préserver et favoriser la biodiversité en ville (parcs, jardins, clos, arbres de haute tige, aménagements favorables à la nidification de la faune dans le bâti), autoriser de nouvelles formes de nature en ville (végétalisation de toits, murs, trottoirs,..), favoriser les essences locales dans les espaces publics
- Résorber le camping sur parcelles privées

Orientation n°13 : Des eaux marines dont il faut garantir la bonne qualité

- Limiter l'imperméabilisation et renforcer la gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Créer des bassins de traitement des eaux pluviales avant rejet en mer
- Permettre les travaux d'amélioration ou d'extension des stations d'épuration



Localisation des 5 stations d'épuration de l'île de Ré

- Poursuivre le renouvellement des réseaux d'assainissement collectif pour limiter les intrusions d'eaux pluviales.
- Limiter les pollutions dans les ports : aménager des aires de carénages, traiter les « eaux noires » des plaisanciers

Orientation n°14 : Une qualité de l'air à surveiller et améliorer

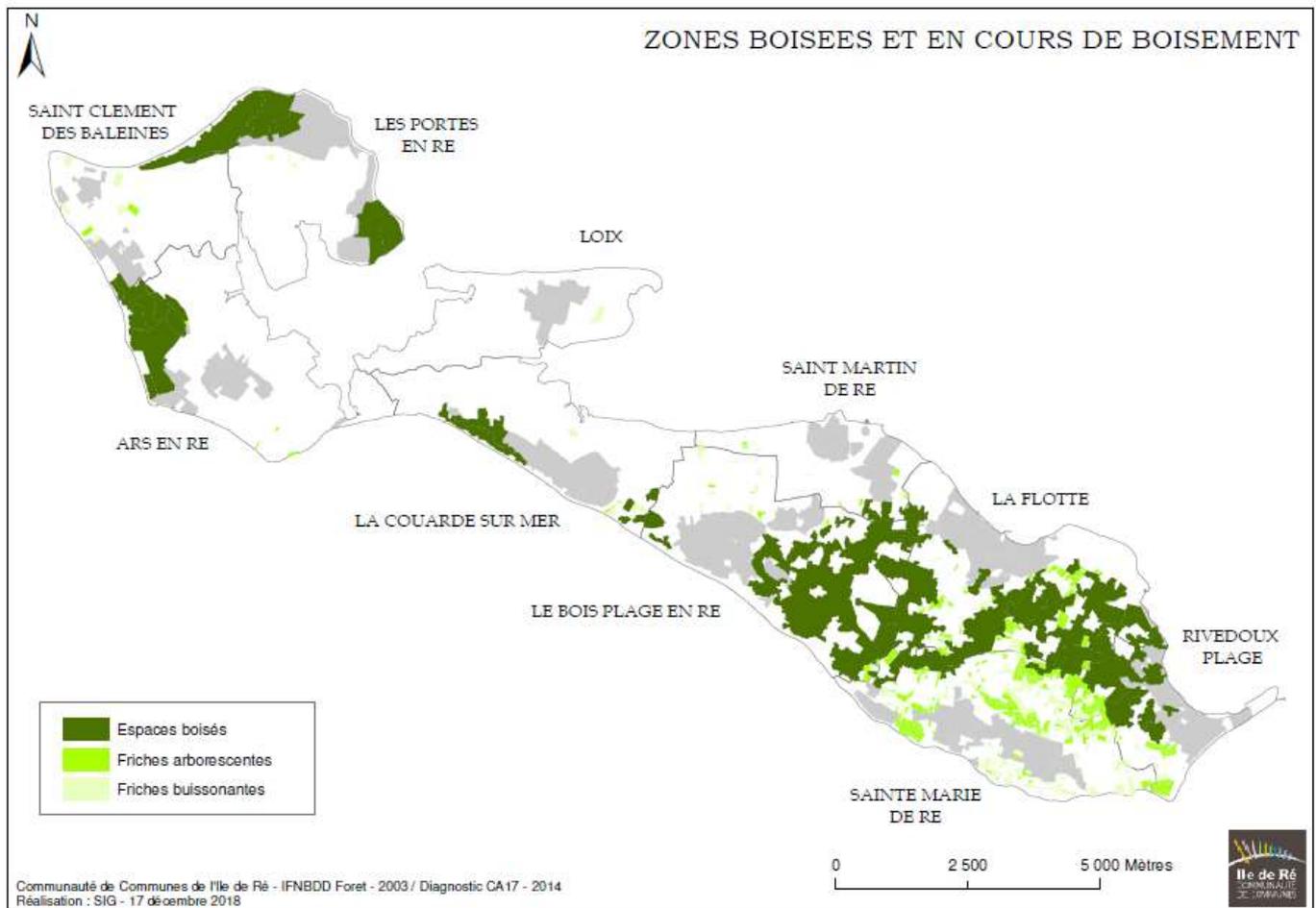
- Accompagner la réduction des déplacements polluants et encourager le développement des déplacements doux (marche, vélo,..) favorables à la santé et à la qualité de l'air

Orientation n°15 : Un patrimoine paysager de qualité à préserver

- Intégrer les différents volets de la loi littoral
- Valoriser et préserver le caractère des différentes unités paysagères
- Préserver les arbres isolés, les alignements et les espaces boisés remarquables y compris en ville

Rétablir/maintenir l'ouverture du paysage

- Maitriser le processus naturel de progression des boisements



Localisation des secteurs boisés et des secteurs en cours de boisement

- Préserver ou rétablir des cônes de vue et les co-visibilités (pas de construction, pas de boisements)

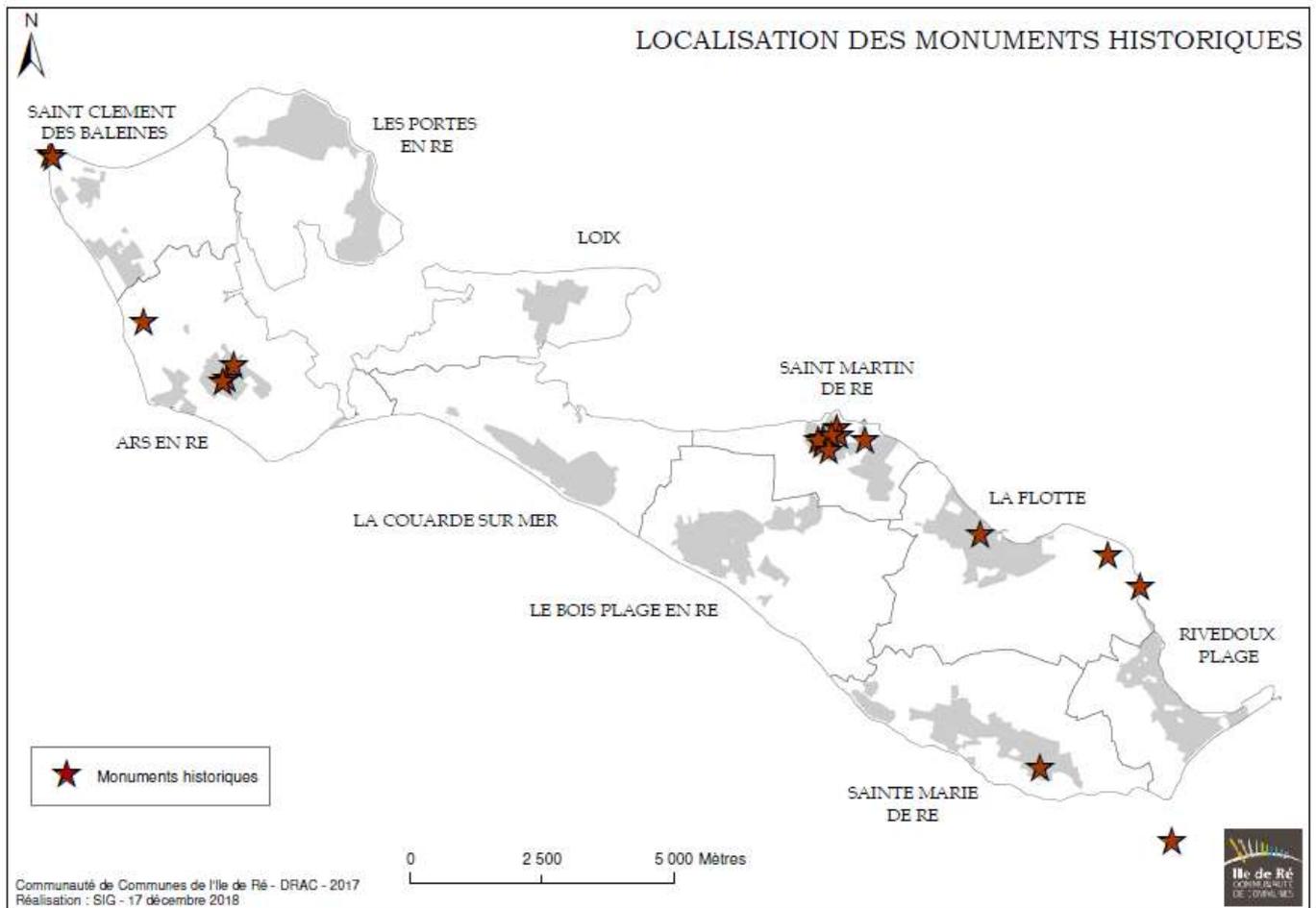
Requalifier les franges urbaines

- Préserver les transitions entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles

- Requalifier les entrées de village, préserver les vues sur les silhouettes des villages

Orientation n°16 : Un patrimoine architectural à conserver

- Valoriser le patrimoine monumental, protégé



Localisation des monuments historiques

- Identifier, préserver et valoriser le patrimoine architectural marqueur du territoire, avec ses diverses typologies ainsi que le petit patrimoine, et le tissu bâti ancien, notamment dans les centres-bourgs
- Préserver l'identité et la morphologie urbaine de chaque village
- Préserver le caractère spécifique et l'identité de l'architecture rétaise sans la banaliser, tout en permettant une création architecturale contemporaine inventive et de qualité

Orientation n°17 : Economies d'énergie, diminution des émissions de gaz à effet de serre et développement des énergies renouvelables

Economiser l'énergie et diminuer les émissions de gaz à effet de serre

- Améliorer les performances de l'éclairage public existant et des nouveaux aménagements, encourager la réduction de la pollution lumineuse, optimiser la gestion de l'énergie dans les bâtiments et espaces publics
- Mettre en place des solutions architecturales et urbanistiques adaptées au changement climatique pour limiter les ilots de chaleur, conserver et créer des espaces de fraîcheur dans le tissu urbain
- Favoriser des projets architecturaux économes en énergie ainsi que la rénovation thermique des bâtiments existants en veillant à leur intégration paysagère et patrimoniale
- Développer les offres alternatives à la voiture individuelle : transports en commun, déplacements sécurisés en vélo ou à pied

Développer les énergies renouvelables

- Favoriser le développement des installations de production d'énergie solaire dans la construction, en veillant à leur intégration paysagère et patrimoniale

Orientation n°18 : Poursuite de la politique conduite en matière de déchets

- Promouvoir une gestion durable des déchets
- Permettre le déplacement de la déchèterie du Bois-Plage-en-Ré