

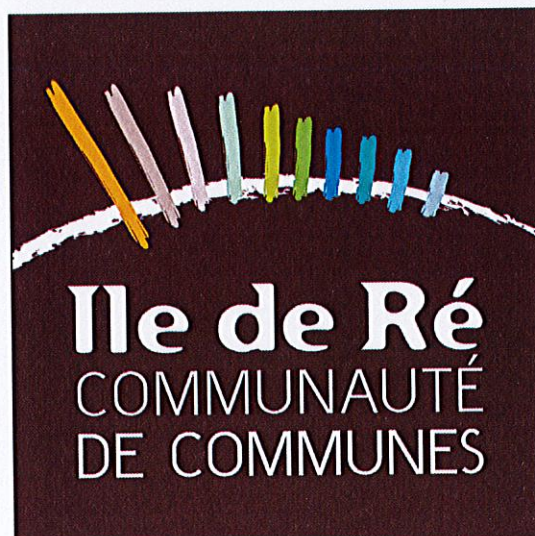
Département de Charente-Maritime

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE

ENQUETE PUBLIQUE DE REGULARISATION

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

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE



SOMMAIRE DE L'AVIS MOTIVE

I - QUELQUES RAPPELS	page 2
II- LE FORMALISME DE L'ENQUETE	page 3
20 - Le dossier d'enquête	page 3
21 - Nos conclusions	page 8
III - LE SUJET DE L'ENQUETE	page 8
30 - Le sujet.....	page 8
31 - Nos conclusions	page 10
IV - ETUDE DES ELEMENTS FONCIERS	page 11
40 - Gisements fonciers.....	page 11
400 : Calcul du potentiel « terres nues ».....	page 11
401 : Calcul du potentiel foncier en densification des espaces déjà bâtis (parcelles bâties ou espaces bâtis peu denses)....	page 13
402 : Etude des capacités de renouvellement urbain (parcelles mutables).....	page 16
403 : Conclusion générale des potentiels fonciers disponibles pour l'habitat	page 17
V - EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	page 17
50 - Le point mort démographique.....	page 17
500 : L'estimation du renouvellement du parc de logements.....	page 18
501 : Estimation du besoin en logements pour compenser le desserrement des ménages	page 18
502 : Production de logements : variation du nombre de résidences secondaires et des logements vacants.....	page 18
503 : Conclusion du point mort démographique.....	page 19
51 - Calcul de l'effet démographique 2020/2030.....	page 20
52 - Synthèse logements.....	page 20
VI - FONCIER DISPONIBLE : EVALUATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS POSSIBLES	page 20
60 - La méthode.....	page 20
61 - Conclusion	page 23
610 : Logements : bilan net pour les 3 ressources foncières.....	page 23
611 : Logements en extension urbaine.....	page 23
612 : Résidences secondaires.....	page 23
613 : Total Général	page 23
614 : Commentaires	page 24

VII - OPERATIONS PUBLIQUES ENGAGEES DEPUIS L'APPROBATION DU PLUI (décembre 2019)	page 25
VIII - ANALYSE ZONAGE UD SECTEUR NORD RIVEDOUX PLAGE.....	page 28
80 - Secteur nord de Rivedoux – zonage Ud.....	page 28
81 - Association du Fond des Airs – Commune de La Couarde	page 30
82 - Point 4 : inclusion en fin d'enquête de l'étude de production de logements	page 31
83 - Clos et jardins – arbres remarquables	page 31
84 - OAP sectorielles.....	page 32
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	page 34

I - QUELQUES RAPPELS

Références :

- Décision n° E 22000020 / 86 du 3 mars 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers désignant la commission d'enquête composée de Patrice Boulay, Président, de Patrice Dietrich et de Pierre Reina
- Arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes de l'île de Ré du 12 avril 2022 prescrivant l'enquête publique
- Prolongation de délai pour remise du rapport final (article L. 123-15 et R. 123-19 du code de l'environnement accordée par courrier AR du maître d'ouvrage en date du 14 juin 2022, date ultime de remise fixée au 22 juillet 2022.

Siège de l'enquête :

- Siège de la communauté de communes de l'île de Ré à Saint Martin de Ré

Période de l'enquête :

- Du lundi 2 mai 2022 à 9 heures au vendredi 13 juin 2022 à 17 heures

Permanences de la commission d'enquête :

Date	Lieu de permanence (mairie)	Horaires
Lundi 02 mai 2022	siège CDC (ST MARTIN DE RE)	9h00-12h00
Vendredi 06 mai 2022	LES PORTES EN RE	9h00-12h00
Vendredi 06 mai 2022	ST CLEMENT DES BALEINES	14h00-17h00
Mercredi 11 mai 2022	ARS	9h00-12h00
Mercredi 11 mai 2022	LA COUARDE SUR MER	14h00-17h00
Jeudi 19 mai 2022	SAINT MARTIN DE RE	9h00-12h00
Jeudi 19 mai 2022	LA FLOTTE	14h00-17h00
Mardi 24 mai 2022	LE BOIS PLAGE	9h00-12h00
Mardi 24 mai 2022	STE MARIE DE RE	14h00-17h00
Vendredi 03 juin 2022	LOIX	9h00-12h00
Vendredi 03 juin 2022	RIVEDOUX PLAGE	14h00-17h00

II- LE FORMALISME DE L'ENQUETE

20 - Le dossier d'enquête

Les documents présentés au public étaient regroupés sous la forme de 2 dossiers qui comprenaient chacun les pièces énumérées ci-après.

Dossier n° 1

1. Notice de présentation

Cette notice de présentation expose le contexte particulier de la procédure de régularisation prescrite par le TA de POITIERS par trois jugements du 20 janvier 2022 aux fins d'organiser une nouvelle enquête publique au terme de laquelle le président du conseil communautaire devra soumettre à l'approbation du conseil communautaire le projet de PLUi, la délibération correspondante étant transmise au tribunal administratif de Poitiers.

2. Délibération du 16 mai 2019 du conseil communautaire de la Communauté de Communes de l'île de Ré portant arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'île de Ré et tirant le bilan de la concertation,

3. Délibération du 13 août 2019 du conseil communautaire de la Communauté de Communes de l'île de Ré arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'île de Ré en application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme,

4. Bilan de la concertation et la synthèse des observations et propositions formulées par le public lors de la concertation,

5. Délibération du 17 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'île de Ré,

6. Dossier de demandes de dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme,

7. Dossier de saisine de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (mouvements d'EBC),

8. Avis émis par les personnes publiques associées,
9. Avis émis par les dix communes membres de la Communauté de Communes de l'île de Ré,
10. Avis de la CDPENAF,
11. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale,
12. Avis rendu par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (mouvements d'EBC),
13. Arrêté communautaire du 12 avril 2022 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique du 2 mai au 3 juin 2022 inclus,
14. Désignation de la commission d'enquête par le tribunal administratif,
15. Avis d'enquête publique et mesures de publicité de l'enquête publique.

Nota : Les 12 premières pièces étaient déjà contenues dans le dossier d'enquête publique de septembre 2019.

Dossier n° 2

Tome 0 - Procédure

Ce tome regroupe les différentes délibérations prises dans le cadre de l'élaboration du PLUi :

1. Délibération du 17 décembre 2015 : Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et fixation des modalités de concertation,
2. Délibération du 17 décembre 2015 : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Arrêt des modalités de collaboration entre la Communauté de Communes de l'île de Ré et les dix communes membres,
3. Délibération du 24 février 2017 : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Choix de la codification,

4. Délibération du 23 mars 2017 : Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

5. Délibération du 7 février 2019 : Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Nota : l'ensemble des pièces énoncées ci-dessus étaient déjà incluses dans le dossier d'enquête publique de septembre 2019

Tome 1 : Rapport de présentation

Le rapport de présentation, en s'appuyant sur le diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, examine les impacts potentiels du PLUi et définit les indicateurs pour son suivi.

Ce tome regroupe :

- ✓ le diagnostic du territoire à la fois socio-économique et environnemental,
- ✓ le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis,
- ✓ la justification des choix retenus,
- ✓ l'évaluation environnementale du PLUi,
- ✓ les indicateurs de suivi,
- ✓ un résumé non technique.

Tome 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD est la clé de voûte du PLUi. Il expose le projet politique répondant aux besoins et aux enjeux du territoire. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Le PADD du PLUi de l'île de Ré est construit autour de 3 thématiques, selon les 3 piliers du développement durable :

1. conforter la vie à l'année et répondre aux besoins des habitants,
2. établir un équilibre entre développement et protection de l'environnement,

3. préserver l'identité rétaise et les patrimoines naturel, paysager et architectural qui sont déclinées en 18 orientations et 95 objectifs.

Tome 3 : Règlement

Le règlement traduit les orientations du PADD en fixant des règles d'utilisation du sol permettant d'atteindre ses objectifs.

Il comprend deux éléments : le règlement écrit et les pièces graphiques.

Le règlement écrit est constitué :

- ✓ des dispositions générales,
- ✓ d'un lexique,
- ✓ des dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles,
- ✓ de l'inventaire du patrimoine bâti remarquable en annexe.

Les pièces graphiques sont constituées de 10 plans qui localisent :

- ✓ les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles,
- ✓ les emplacements réservés,
- ✓ les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP),
- ✓ Le linéaire commercial à protéger,
- ✓ Les Espaces boisés classés,
- ✓ Les éléments du paysage, sites et secteurs à protéger,
- ✓ Les risques naturels,
- ✓ Les sites archéologiques.

Tome 4 : Annexes

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLUi :

- ✓ Les servitudes d'utilité publique,
- ✓ Des annexes réglementaires concernant :
 - ✓ Les zonages d'assainissement des eaux usées,
 - ✓ Le bruit,
 - ✓ Les déchets,
 - ✓ Les zones où s'applique le droit de préemption urbain,
 - ✓ Le plomb,
 - ✓ Les Plans de prévention des risques naturels,

- ✓ Les réseaux d'eau potable,
- ✓ Les réseaux pluviaux,
- ✓ Les réseaux d'assainissement,
- ✓ Les schémas directeurs des eaux pluviales,
- ✓ Les Sites Patrimoniaux Remarquables.

Tome 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont de deux types :

1. Les OAP sectorielles qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le PLUi de l'île de Ré en compte 33.
2. Les OAP thématiques qui fixent des orientations sur des thématiques précises pouvant impacter tout ou partie du territoire. Le PLUi de l'île de Ré comporte six OAP thématiques :
 - Patrimoine: protection des cours-jardins centre ancien,
 - Entrées et traversées de bourg,
 - Paysage: intégration des lisières urbaines,
 - Paysage: espaces libres protégés,
 - Paysage: intégration des installations de plage,
 - Commerces.

Tome 6 : Carnet des recommandations

Ce carnet est un document de conseil à vocation pédagogique qui complète les prescriptions réglementaires du PLUi. Il fournit aux usagers un outil de compréhension et d'aide au maintien et à la préservation de la qualité du paysage insulaire et de l'architecture traditionnelle rétaise.

- ✓ L'information du public
Elle a été faite conformément aux dispositions légales et réglementaires. Les justificatifs sont à disposition à la communauté de communes de l'île de Ré.

✓ L'accès du public au dossier

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a pu être consulté par le public aux jours et heures d'ouverture habituelles des Mairies et de la communauté de communes de l'île de Ré. En outre le dossier était mis en ligne sur le site de la communauté de communes où il a été consultable pendant la durée de l'enquête. Sur ce site, les observations du public étaient également recevables pendant la durée de l'enquête. Enfin un poste informatique était mis à disposition du public dans les locaux de la communauté de communes.

21- Nos conclusions

Les conditions d'accueil du public et de consultation du dossier étaient très satisfaisantes : le dossier d'enquête publique était tenu à disposition du public à l'accueil et une salle équipée de mobilier de bureau réservée pour la consultation.

Le dossier soumis à l'enquête est très complet et d'un abord facile pour une personne un tant soit peu familiarisée avec les études relatives à l'urbanisme.

Concernant l'accès du public au dossier tant pour les explications que pour la facilité pour lui de s'exprimer, les modalités retenues étaient adaptées au besoin : confort matériel, durée de l'enquête (33 jours), nombre de permanences (1 par site), présence du dossier sur le site internet de la communauté de communes où les observations pouvaient être délivrées à tout instant.

Concernant l'information du public, les dispositions de rigueur en la matière ont été respectées et nous estimons en conséquence que le public a été très convenablement informé.

La commission d'enquête considère que l'enquête s'est déroulée sur le plan formel très correctement.

III - LE SUJET DE L'ENQUETE

30 - Le sujet

Le PLUI de l'île de Ré a été approuvé le 17 décembre 2019. Des recours en annulation ont aussitôt été formés devant le Tribunal Administratif de

Poitiers qui a rendu treize jugements le 20 janvier 2022. Dix concluent au rejet de la demande concernée (certains justiciables ont relevé appel) et trois prononcent un sursis à statuer, pour un délai de neuf mois, dans l'attente d'une délibération de la CDC Ile de Ré régularisant les vices identifiés dans les dossiers :

- diminution de surface du potentiel foncier, intervenue à la suite de l'enquête publique dans le cadre de compléments d'études ajoutés a posteriori au rapport de présentation, étude de densification et de mutation des espaces bâtis inexploitable mené sur des bases erronées non abouties,
- étude des besoins en logements intégrée au rapport de présentation après l'enquête publique seulement et omission concernant le projet démographique avec absence de précision sur les critères ayant conduit à déterminer le nombre de résidences principales nouvelles,
- absence d'analyse sérieuse, ou insuffisamment argumentée par la commission d'enquête, des observations et remarques présentées au cours de l'enquête publique notamment pour certain(s) zonage(s).

Ces irrégularités sont intervenues après la tenue du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Leur régularisation via la procédure du sursis à statuer est possible, comme l'a décidé le Tribunal dans ses jugements. La CDC Ile de Ré devra ainsi organiser une nouvelle enquête publique dite de régularisation dans un délai de neuf mois à compter du rendu des trois jugements. Le rapport de présentation, dans son état définitif, sera présenté au public. A l'issue de cette nouvelle enquête, la commission devra formuler un nouvel avis. Le projet de PLUi éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de cette seconde enquête sera ensuite soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Pendant ce délai, le PLUi tel qu'approuvé le 17 décembre 2019 reste applicable.

Le périmètre de la présente enquête publique est ainsi tracé par les décisions du Tribunal :

1. Le PLUi a été adopté par le conseil communautaire,

2. *A partir de cette adoption, le PLUi pouvait être déféré devant la justice administrative dans un délai de 2 mois. Cette démarche a été faite par plusieurs justiciables à la suite de laquelle le Tribunal a en particulier prononcé trois sursis à statuer et donné un délai de 9 mois à la CDC Ile de Ré pour régulariser les irrégularités soulevées et accueillies.*
3. *Actuellement le PLUi est en force, opposable aux tiers et ne peut plus être contesté que dans le cadre des procédures en cours dont les six appels et les trois sursis à statuer.*
4. *Concernant les 6 appels devant la CAA de Bordeaux, les jugements n'ont pas été rendus et aucune demande n'a été formulée à la CDC Ile de Ré. La situation est donc en attente des décisions de la CAA. Ces 6 appels sont extérieurs à la présente enquête.*
5. *Restent les autres procédures en cours dont les trois sursis à statuer prononcés par le TA de Poitiers. Ces trois sursis à statuer qui ont déclenché la présente enquête définissent les seuls champs juridiques sur lesquels le PLUi peut être recherché, soit :*
 - 1 L'étude de densification et de mutation des espaces bâtis inexploitable car menée sur des bases erronées et (donc) non abouti",
 - 2 L'absence d'information relative aux critères ayant conduit à déterminer le nombre de résidences principales nouvelles évalué à 4 000.
 - 3 L'analyse insuffisante des observations, en particulier celles concernant le zonage, par la première commission d'enquête ainsi que l'absence de d'avis circonstancié ou détaillé,
 - 4 L'intégration au rapport de présentation après la clôture de l'enquête publique de l'étude évaluant les besoins en logements.

31 - Nos conclusions

Elles sont de deux ordres :

1. *Seuls les 4 points listés ci-dessus sont de nature à accueillir des observations entrant dans le cadre de l'enquête.*

2. Il est impossible d'exposer au public qu'une observation n'est pas recevable au motif qu'elle ne correspond pas aux 4 points listés précédemment.

Dès lors, toutes les observations formulées par le public en cours de l'enquête de régularisation ont été prises en compte et analysées avec réponse détaillée de la part du maître d'ouvrage et de la commission d'enquête (cf rapport d'enquête - annexes).

IV - ETUDES DES ELEMENTS FONCIERS

40 - Gisements fonciers

Etude réalisée à partir des :

- POS opposables jusqu'en décembre 2019 des 10 communes
- De photos aériennes datant de 2018
- De documents cadastraux DGFIP 2019

Il s'agit de parcelles constructibles des POS mais non bâties de plus de 150 m² classées en zones U, NA et NB.

Sur ce stock de parcelles, ont été appliquées les critères de constructibilité du PPRN approuvé en Février 2018 par le Préfet ; appréciation de la différence entre parcelles à vocation « habitat » et parcelles à vocations « activités et aménagements ».

400 - Calcul du potentiel « terres nues »

Ce gisement foncier est composé de :

- 60 ha 66 a non concernés par un risque PPRN
- 41 ha 42 a constructibles pour tous les types de construction
- 48 ha 57 a constructibles pour des usages particuliers mais hors habitat et dans des conditions très contraignantes imposées par le PPRN.

La superficie brute du gisement « terres nues » est donc de 150 ha 65 a.

Au gisement brut de 150 ha 65 a, il convient de soustraire les filtres du PLUi déclinés en outils réglementaires, soit :

1. Le zonage : on retire les parcelles se situant dans des zones où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées
2. La protection du patrimoine végétal, c'est-à-dire les superficies des boisements d'intérêt ou/et des clos et jardins d'intérêt, les périmètres autour des arbres identifiés et les EBC.
3. Les OAP thématiques : protection des cours et jardins ou espaces libres protégés
4. Les coefficients de pleine terre
Sur une parcelle, c'est la proportion d'espace non constructible, coefficient situé entre 0,3 et 0,6 selon les secteurs.

Conclusion du potentiel « terres nues »

A l'issue de l'application de ces filtres, on ne retient que les entités constructibles de plus de 75 m² - superficie minimale pour y implanter un logement.

Ainsi, la superficie nette ressort à :

- 27 ha 69 a : non concernés par un risque naturel donc constructibles pour tous les types de construction
- 11 ha 43 a : constructibles pour tous types de construction mais avec respect strict des prescriptions PPRN
- 14 ha 58 a : constructibles pour des usages particuliers dans des conditions très contraintes et avec constructions de logements interdites

In fine, le gisement foncier est constitué de 53 ha 70 a dont seulement 39 ha 12 a sont susceptibles d'accueillir des logements (27 ha 69 a + 11 ha 43 a).

401 - Calcul du potentiel foncier en densification des espaces déjà bâtis (parcelles bâties ou espaces bâtis peu denses)

Remarque

Cette notion de « capacité d'accueil » a été introduite par la loi Littoral de Janvier 1986 et codifiée à l'article L. 121-21 du code de l'urbanisme.

Méthodologie utilisée

- 1. Repérage par examen des photos aériennes ou documents cadastraux (DGFIP) des parcelles ayant une superficie minimale de 300 m² déjà occupées (bâtiment en dur, bâtiment léger, piscine, terrain de tennis ou tout autre équipement) mais disposant d'au moins 60 % de leur superficie et inscrites dans le POS en zone U, NA ou NB ou dans des secteurs NC et ND enclaves non encadrées dans des enveloppes urbaines.*
- 2. Suppression des parcelles cadastrées en EBC ou repérés comme jardins et clos d'intérêt des sites patrimoniaux remarquables, surfaces étant inconstructibles.*
- 3. Suppression des espaces publics ou privés occupés par des aires de stationnements revêtues avec local poubelle ou transformateurs, des voiries cadastrées et des espaces utilisés par des équipements publics.*
- 4. Suppression des parcelles concernées par le PPRN avec une inconstructibilité sur plus de 90 %.*

Conclusion du potentiel foncier en densification des espaces déjà bâtis

Sur la base de ces différents filtres qui se superposent ou d'additionnent, 1 885 parcelles densifiables sont identifiées dont 953 parcelles non concernées par un risque naturel (soit 50,6 %).

Ces 1 885 parcelles représentent un potentiel foncier brut de 164 ha 24 a que l'on peut décomposer comme suit :

	Parcelles	Surface
Hors risque	955	63 ha 41 a
Risque naturel pour moins de 50 % de leur surface	68	5 ha 70 a
Parcelles constructibles sous conditions quelle que soit la destination pour moins de 50 % de leur surface (PPRN)	642	62 ha 98 a
Parcelles constructibles sous conditions pour 50 à 100 % de leur surface pour des usages très précis pour une partie	119	10 ha 86 a
Parcelles constructibles sous conditions pour 50 à 100 % de leur surface avec une perte inconstructible	103	21 ha 29 a
TOTAUX	1 885	164 ha 24 a

Les communes les mieux pourvues en espace sont :

- Les Portes en Ré : 48 ha 79 a
- Sainte Marie de Ré : 26 ha 59 a
- Rivedoux plage : 23 ha 09 a
- Le Bois Plage : 22 ha 20 a
- La Flotte : 11 ha 00 a

Au gisement foncier « brut », il convient comme précédemment d'appliquer successivement « les filtres » du PLUi déclinés des outils réglementaires et des OAP.

S'agissant :

✓ Du zonage

On retire du gisement foncier brut, les parcelles se situant dans des zones où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.

✓ De la protection du patrimoine végétal

On retire du gisement foncier brut, les superficies impactées par la préservation de boisements d'intérêt, de clos et jardins d'intérêts, périmètres autour des arbres identifiés et les espaces boisés classés dans lesquels les constructions sont interdites

✓ Des OAP thématiques : Protection des cours et jardins ou « espaces libres protégés »

✓ Les coefficients de pleine terre

Retrait des superficies correspondant à l'application des coefficients de pleine terre soit un coefficient de réduction allant de 0,4 à 0,6

Après application de ces filtres, ne sont retenues que les parcelles ou entités constructibles de plus de 75 m² pouvant accueillir de nouvelles constructions.

Conclusion relative aux densifications des terrains déjà bâtis

Les parcelles pouvant être destinées à de nouvelles constructions ne représentent que 37 ha 33 a.

Les communes les plus bénéficiaires sont :

- Le Bois Plage en Ré : 7 ha 32 a
- Les Portes en Ré : 6 ha 85 a
- Sainte Marie de Ré : 6 ha 46 a
- Rivedoux Plage : 4 ha 41 a
- La Flotte : 3 ha 14 a
- Loix en Ré : 2 ha 42 a

Pour les autres communes, les superficies se situent entre 1 ha 5 a et 1 ha 90 a.

402 - Etude des capacités de renouvellement urbain (parcelles mutables)

Certaines parcelles sont aujourd'hui complètement bâties et ne peuvent donc être intégrées au potentiel de densification urbaine.

Néanmoins, les constructions existantes peuvent soit, par le biais de travaux être conservées et transformées en logement ou être déconstruites et reconstruites. On qualifie ces parcelles de parcelles « mutables ».

Les espaces mutables ont fait l'objet d'une attention particulière. Ainsi, ont été retenues « mutables », les espaces :

- affectés à des activités de camping et de villages de vacances au sein ou en continuité de l'urbanisation.
- affectés à des services, des équipements publics, des activités artisanales ou commerciales qui pourraient évoluer ou se déplacer.

Comme précédemment, le critère « constructibilité » du PPRN a été appliqué ensuite.

Conclusion de la capacité de renouvellement urbain

Le potentiel « mutable » s'établit comme suit :

- 32 ha 15 a : non concernés par un risque PPRN, sont constructibles pour tous les types de construction
- 15 ha 37 a : constructibles pour tous types de construction mais avec application des prescriptions PPRN
- 26 ha 4 a : constructibles pour des usages particuliers dans des conditions très contraintes liées au règlement PPRN.

Soit : 47 ha 52 a pour des logements.

403 - Conclusion générale des potentiels fonciers disponibles pour l'habitat

Pendant la durée de vie du PLUi en cours et en application, depuis janvier 2020, le potentiel foncier disponible pour la construction de logements s'établit comme suit :

	Surface
Parcelles nues	39 ha 12 a
Densification dans le bâti existant	37 ha 33 a
Foncier « mutable » pour 2 OAP : La Couarde et Sainte Marie de Ré*	1 ha 65 a
TOTAL GENERAL	78 ha 10 a

*Dans l'immédiat, seulement 1 h 65 a est à prendre en compte et disponible pour des logements (foncier mutable d'ici 2030)

V - EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Préambule

L'évaluation des besoins en logements permet de justifier les orientations du PADD (Plan d'aménagement et de développement durable) et de motiver le nombre de logements à construire sur le territoire au regard de l'objectif de population permanente en fin de parcours du PLUi fixé à 20 000 habitants en 2030 (PADD).

Les besoins en logement correspondent à :

- Une quantité de logements nécessaires pour maintenir la population permanente
- Une quantité de logements pour prendre en compte l'effet démographique correspondant à l'accroissement de population de 3 500 habitants d'ici 2030.

50 - Le point mort démographique

C'est le calcul du nombre de logements à construire pour stabiliser la population actuelle à l'année.

Le calcul du point mort démographique combine 3 paramètres :

- 1. L'estimation du renouvellement du parc de logements*
- 2. L'estimation du desserrement des ménages : prise en compte de la diminution éventuelle de la taille moyenne des ménages (A chaque nouveau ménage correspond un nouveau logement).*
- 3. La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.*

500 - L'estimation du renouvellement du parc de logements

Cette estimation se calcule en comparant le nombre de logements supplémentaires entre deux dates (01/01/2010 au 31/12/2015) dont on déduit la construction neuve.

Les calculs sont effectués à partir des données INSEE publiées à la date d'arrêt du projet de PLUi et des données SITADEL 2016 (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux).

Les besoins en logements pour compenser le renouvellement du parc sont :

Nombre de logements construits sur 6 ans - (total des logements 2015 - total des logements fin 2009).

730 logements sont nécessaires pour compenser totalement le renouvellement du parc.

501 - Estimation du besoin en logements pour compenser le desserrement des ménages

Il s'agit de prendre en compte la diminution éventuelle de la taille moyenne des ménages (à chaque nouveau ménage créé, correspond une résidence principale à construire).

La formule de calcul est :

$(\text{Population 2009}/\text{taille des ménages 2015}) - (\text{population 2009}/\text{taille des ménages 2009})$

389 logements sont nécessaires pour compenser le desserrement des ménages.

502 - Production de logements : variation du nombre de résidences secondaires et des logements vacants

Cette approche permet d'évaluer le volume des résidences secondaires et des logements vacants à prendre en compte en complément des résidences principales (chaque logement n'est pas forcément destiné à être une résidence principale).

La formule de calcul est la suivante :

$(\text{logements vacants 2015} + \text{résidences secondaires 2015}) - (\text{logements vacants 2009} + \text{résidences secondaires 2009})$

240 logements sont nécessaires pour compenser la variation des résidences secondaires et des logements vacants

503 - Conclusion du point mort démographique

Au total 1 359 logements (730 + 389 + 240) sont nécessaires pour maintenir la population sur la période de référence de 6 ans ce qui correspond à une moyenne de 227 (1359/6) logements par an sur les 10 années du PLUi.

A ce chiffre, il convient d'ajouter le chiffre de logements nécessaires pour atteindre au terme du PLUi (10 ans) une population de 20 000 habitants (effet démographique) soit un accroissement de population de 3 500 habitants.

51 - Calcul de l'effet démographique 2020/2030

Les hypothèses de calcul reposent sur :

1. Une stabilité de la taille des ménages (2,1 personnes/ménage - référence 2015 INSEE)
2. Un maintien très faible de logements vacants à hauteur de 2,5 %
3. Une baisse du nombre de résidences secondaires

L'effet démographique attendu correspond à 3 500 habitants supplémentaires soit la construction de 171 logements/an nouveaux pour les accueillir et ainsi atteindre les 20 000 habitants fixés par le conseil communautaire dans son PADD (programme d'aménagement et de développement durable (objectif n° 1).

52 - Synthèse logements

- Point mort (maintien population) = 227 logements/an
- Effet démographique = 171 logements/an

398 logements/an

$$398 \times 10 \text{ ans} = 3\,980 \pm 4\,000 \text{ logements}$$

VI - FONCIER DISPONIBLE : EVALUATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS POSSIBLES

Après l'évaluation en superficie (hectares) du gisement foncier et du potentiel de densification et parcelles mutables, il reste à évaluer le nombre de logement pouvant y être construits.

60 - La méthode

La densité observée des logements actuels est variable selon leur situation (centre bourg ancien (50 logements/ha) - extensions récentes (20 logements/ha) - secteurs diffus (10 logements/ha).

Après réflexion, il est proposé de retenir une densité moyenne de 30 logements/hectare correspondant aux projets récents ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

Illustration du calcul

Pour chaque entité foncière, le nombre de logements a été de 1 lorsque le résultat de l'application à la surface est inférieur à 1.

Exemples :

parcelle de 200 m²

$$\frac{30 \times 200 \text{ m}^2}{10\ 000} = 0,6 \text{ soit } 1 \text{ logement}$$

Parcelle de 400 m²

$$\frac{30 \times 400}{10\ 000} = 1,2 \text{ soit } 1 \text{ logement}$$

Parcelle de 600 m²

$$\frac{30 \times 600}{10\ 000} = 1,8 \text{ soit } 2 \text{ logements}$$

Parcelle de 1 000 m²

$$\frac{30 \times 1\ 000}{10\ 000} = 3 \text{ soit } 3 \text{ logements}$$

10 000

L'application de cette méthode révèle un potentiel de 2 457 logements :

- 1 469 logements dans le gisement foncier nu
- 963 logements pour le potentiel de densification espaces déjà bâtis
- 85 logements en renouvellement urbain

A ces chiffres bruts, il est nécessaire d'appliquer une notion de vitesse d'activation des gisements sur 10 ans. Le conseil communautaire a retenu les coefficients d'activation suivants :

- 50 % d'activation pour le gisement foncier nu
- 25 % d'activation pour le potentiel de densification
- 100 % d'activation pour le renouvellement urbain

A l'image du PLUi de La Rochelle, le PLUi de la Communauté de Communes de Ré intègre dans son analyse foncière un coefficient d'activation du gisement foncier de sorte à prendre en compte le phénomène de rétention foncière (phénomène répandu sur toute la France).

La collectivité est bien consciente que toutes les parcelles recensées dans les gisements fonciers ne pourront pas accueillir durant la vie du présent PLUi des constructions de logements.

Les raisons de la rétention foncière sont multiples et ont été étudiées par la DREAL Pays de Loire et l'université de Nantes ; celles-ci peuvent se résumer comme suit :

- Le terrain est un actif, géré comme un actif financier : aspect patrimonial
- Le terrain est un bien qui peut rapporter un loyer (usage)

- *Le terrain : sa vente est un acte particulier que certains assument très difficilement.*

Remarque : le coefficient d'activation foncière retenu par le PLUi de Ré est comparable à ceux retenus dans le PLUi de l'Agglomération de La Rochelle et aussi à celui d'Aunis Sud.

61 - Conclusion sur la méthode

Le 1^{er} pilier du PADD entend conforter la vie à l'année et répondre aux besoins des habitants actuels et futurs :

610 - Logements : bilan net pour les 3 ressources foncières

- *1 469 logements x 50 % = 735 logements en foncier nu*
- *963 logements x 25 % = 241 logements en densification*
- *85 logements x 100 % = 85* logements en renouvellement urbain*

TOTAL : 1 061 logements

**25 logements sociaux à produire dans l'OAP sectorielle A5 du Petit Noue à LA COUARDE et 60 logements supplémentaires en démolition/reconstruction dans l'OAP sectorielle B6 à SAINT MARTIN DE RE*

611 - Logements en extension urbaine

369 logements en extension urbaine construits dans les secteurs 1 Auh (8,8 hectares) et 2 Auh (1,8 hectares) :

Les secteurs 1Auh (OAP) ont vocation à accueillir 229 logements

Les secteurs 2 Auh ont vocation à accueillir 140 logements (après procédures de modification ou révision du PLUi).

612 - Résidences secondaires

2 570 logements secondaires transformés en résidences principales (soit 18,8 % du parc de résidences secondaires).

613 - TOTAL GENERAL : 1 061 + 369 + 2 570 = 4 000 logements

614- nos conclusions

La transformation de 2 570 résidences secondaires en résidences principales permanentes constitue un enjeu majeur pouvant devenir très complexe et très délicat à mettre en œuvre vu le peu de moyens à disposition de la collectivité.

La régulation du parc des meublés touristiques est actuellement à l'étude. La Préfecture de Charente-Maritime a été sollicitée afin de faire bénéficier le territoire de l'île de Ré de la réglementation d'usage et du numéro d'enregistrement.

En ce qui concerne la résidentialisation des résidences secondaires, la collectivité a engagé en février 2022 une réflexion sur la mise en place d'une politique locale de l'habitat qui se déclinera en différentes pistes d'action :

- Accompagnement des propriétaires pour la mise en location à l'année*
- Mise en place d'un observatoire de l'habitat afin de disposer de données fiables et actualisées*
- Politique fiscale*

Un groupe de travail « logement » réunit une dizaine d'élus communautaires plusieurs fois par an pour faire progresser cette réflexion. La population sera concertée sur ces enjeux lors d'assises du logement en octobre 2022.

Par ailleurs, il faut se souvenir que les contraintes réglementaires opposables au territoire de l'île de Ré sont fortes notamment, le site classé sur 80 % du territoire.

De plus, l'application de la loi littoral, l'application de 10 plans de protection des risques naturels (PPRN) grèvent très fortement le foncier. C'est, dans ce contexte réglementaire, que le parti d'aménagement porté par la PLUi vise à maintenir la population permanente voire à l'augmenter tout en garantissant un projet économe en foncier (moins 68,5 hectares, 38 %, par

rapport aux anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) sur 10 ans.

De ce point de vue, il est incontestable que la Communauté de Communes s'engage très fortement et avec détermination dans cette politique de logement à l'année (permanents) répondant ainsi à un déficit criant qui est une réalité depuis déjà plusieurs dizaines d'années. Cette problématique constitue un frein important à l'embauche des jeunes tant saisonniers que sous contrat à durée indéterminée (lire article du Monde en annexe).

VII - OPERATIONS PUBLIQUES ENGAGEES DEPUIS L'APPROBATION DU PLU: (décembre 2019)

Depuis l'approbation du document d'urbanisme, des actions ont été lancées sans tarder soit directement en régie par la CDC de Ré ou par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier de la région Nouvelle-Aquitaine (EPFNA). Le 21 juillet 2021, une convention cadre a été signée entre la CDC de Ré et l'EPFNA pour une durée de 6 années en vue d'une mission de veille immobilière et d'acquisitions du foncier nécessaire à la construction de logements locatifs sociaux prévus dans certaines OAP sectorielles.

Des conventions opérationnelles particulières à chaque opération ont été signées début 2022 avec les communes d'ARS EN RE (La Noue), du BOIS-PLAGE EN RE (la Poizière) et SAINT CLEMENT DES BALEINES (Les Ouches). L'établissement public foncier Nouvelle-Aquitaine conduit actuellement les négociations foncières.

Quelques tableaux illustrent le dynamisme de cet engagement de la CDC de Ré.

Inventaire des opérations publiques portées par la Communauté de Communes				
Commune	Opération	Livraison	Nbre LLS	Coût foncier estimé
Opération en cours				
RIVEDOUX PLAGE	Quartier du Château	2025	36	1 660 000 €
Opérations en projet avec partenariat EPFNA				
ARS	Les Noues (GRIGNON)	2025-2026	17 à 23	764 638 €
LE BOIS PLAGE	La Poizière	2026-2027	40 à 50	3 367 700 €
ST CLEMENT DES BALEINES	Les Ouches	2026	20 à 23	1 105 000 €
Opérations en projet (hors partenariat EPF)				

LA COUARDE SUR MER	Le petit Noue	2025	21 à 25	227 010 €
STE MARIE DE RE	Rue des Hirondelles	2025	20	225 435 €
ST MARTIN DE RE	Ancienne gendarmerie		30	0
TOTAL opérations en projet (avec et sans EPF)			184 à 207	

Opérations de logements (mixtes et publiques) encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles		
OAP sectorielles	Nbre logements	Point d'étape au 01/07/2022
OAP A2 Les Ouches ST CLEMENT	20 à 23	Projet public (CDC ILE DE RE) contractualisation avec EPFNA pour acquisition foncière en cours
OAP A3 rue de la Boire ARS	9 dont 5 LLS	Projet privé mixte
OAP C3 rue du Caranteau ARS	6 dont 4 LLS	Projet privé mixte
OAP D3 Les Noues ARS	25 à 35 (LLS et accession)	Projet public (CDC Ile de Ré) contractualisation avec EPFNA pour acquisition foncière en cours
OAP A4 rue des Pêcheurs LOIX	6 à 12	Projet public, terrain communal, étude de préfiguration à l'échelle de l'ilot en cours de réflexion (lancement à moyen terme)
OAP A5 Le petit Noue LA COUARDE	21 à 25	Renouvellement urbain, opération publique (CDC île de Ré) acquisition par CDC qui devrait se concrétiser en 2022
OAP B5 avenue de Nouraleine LA COUARDE	10 dont 5 LLS	Projet mixte
OAP D5 Ilot de la Poste LA COUARDE	2 à 3	Projet mixte, logements communaux
OAP A6 rue du Père Ignace ST MARTIN	5 à 6 (30 % LLS)	Projet mixte
OAP C6 rue du Général de Gaulle	20 (25 % LLS)	Projet mixte
OAP A7 rue de la Loubrie LE BOIS PLAGE	20 à 25 (50 % LLS)	Projet privé
OAP C7 secteur de la Poizière	40 à 50	Contractualisation avec EPFNA pour acquisition foncière
OAP D7 chemin de la Croix Blanche	12 à 15 (50 % LLS)	Projet privé
OAP H8 La maladrerie	6 LLS et 5 accessions	Projet public (Commune LA FLOTTE) opération réalisée (LLS Habitat 17 et accession en BRS avec Coopérative Vendéenne du logement)
OAP C9 rue des Mésanges (STE MARIE)	20 (95 % LLS)	Opération publique (CDC ILE DE RE) acquisition par CDC qui devrait se concrétiser en 2022
OAP D9 Le Fougerou	6 LLS - 52 accessions	Projet public (Commune SAINTE MARIE DE RE) opération en cours de réalisation (accession sociale en BRS avec Coopérative Vendéenne du Logement)
OAP E9 rue de l'Abbaye STE MARIE	30 à 35 (LLS et accessions)	

LLS : Locations logements sociaux

EPFNA : Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine

La Communauté de Communes de l'île de Ré connaît et souligne les contraintes fortes à prendre en compte pour la construction de logements notamment des

mesures de protections environnementales et de sécurité publique : pas un mètre carré n'échappe à au moins une mesure de protection :

- *Espaces classés ou inscrits au titre de la loi 1930 (site architectural)*
- *Loi littoral*
- *Réserve naturelle*
- *Réseau Natura 2000*
- *Plan de protection des risques naturels (submersion, feux de forêt)*

Les projets de constructions de logements sont aussi conduits dans une logique de réduction de consommation d'espace naturel et de terres agricoles (la réduction est de 68 hectares par rapport aux anciens POS, soit une économie de 30 % (période 2006-2018)).

Cette action conduit inéluctablement à supprimer la constructibilité accordée à certains terrains dans les anciens plans d'occupation des sols : ce point est évidemment source de mécontentements compréhensibles pourtant cette action est nécessaire et se poursuivra dans le prochain document à venir pour atteindre dans quelques décennies un prélèvement nul. Alors, il faudra reconstruire « la ville sur la ville » comme l'affirme déjà certaines personnes.

La commission d'enquête publique, compte tenu de ce qui précède, pense que les chiffres de logements permanents prévus sur 10 ans (4 000 logements) sont très élevés et ne seront pas atteints avant 2030. Néanmoins, la commission considère que l'étude aboutissant à la construction de 4 000 logements est tout à fait cohérente et de qualité.

Cette opération doit s'inscrire dans la durée, l'acquisition du foncier étant une opération particulièrement difficile et onéreuse sans parler de l'acquisition ou transformation de résidences secondaires (2 570). Sont attendus de nouveaux textes légaux et réglementaires qui cadreraient et encadreraient les locations précaires au bénéfice des locations « estivales touristiques » beaucoup plus rémunératrices (en annexe, article du journal Le Monde).

Dans une telle situation, la commission d'enquête considère que chaque logement construit et loué de manière permanente est une victoire !

Aussi, la commission formule son avis non pas sur la base des chiffres arrêtés à l'issue des études spécifiques (4 000 logements sur 10 ans) mais à partir de la volonté, des engagements et de la détermination qui animent la Communauté de Communes de Ré pour réussir cette opération dans l'intérêt général de l'île de Ré.

De plus, la collectivité démontre non seulement sa capacité à s'organiser pour assurer en interne des opérations mais aussi à motiver et entraîner ses partenaires - bailleurs sociaux publics et privés - dans une vraie dynamique opérationnelle.

*La commission d'enquête émet donc un **AVIS FAVORABLE** aux objectifs affichés dans les études de densification et démographiques. Objectifs conformes aux orientations de PADD (Plan d'aménagement et de développement durable).*

Cet avis favorable concerne les deux premiers points ayant fait griefs et cités en page 10 du présent document.

VIII - ANALYSE ZONAGE UD SECTEUR NORD RIVEDOUX PLAGE

Ce paragraphe correspond au grief n° 3 page 10 du présent document.

80 - Secteur nord de RIVEDOUX - zonage Ud

4 observations ont été recueillies pendant l'enquête relativement au secteur nord de RIVEDOUX constitué des lieux-dits « La Palisse », « La Mérente » et les « Gouettes » et sont résumées ci-après:

- *observation n° 1 du registre*
M. BEDUCHAUD et courrier n° 473 de M. RIEUX demandent le reclassement en Ub de leurs parcelles classées en Ud par le PLUi ;
- *observations n° 2 et 3 du registre*
M. POTIER critique la déforestation de la pinède de RIVEDOUX du fait de l'urbanisation et Mme BESSON souhaite que le PLUi protège les espaces et règle les problèmes de stationnement des voitures et s'élève contre la densification des constructions rue

Charles de Gaule

A titre de définition de référence citée dans le règlement écrit du PLUi applicable, le secteur Ub correspond aux extensions urbaines denses et semi-denses des centres-bourgs et aux villages et le secteur Ud à l'urbanisation de basse densité, en discontinuité des centres-bourgs.

Pour la partie construite des lieux-dits précités, le PLUi applicable a arrêté le classement Ud.

Il est rappelé que le TA de POITIERS dans un jugement rendu le 20 janvier 2022 a confirmé le classement en zone Ud de ce secteur nord parce qu'aucune construction ne peut être autorisée dans les zones d'urbanisation diffuse, éloignées des agglomérations et villages, dans ce secteur qualifié comme tel en application de la loi littoral.

La commission d'enquête, après avoir analysé les observations et s'être rendu sur place pour constater l'état d'urbanisation du secteur nord de RIVEDOUX, émet la conclusion ci-après :

Dans le cadre de la loi littoral, le maintien du caractère local du patrimoine bâti et des spécificités et qualités paysagères sont des ressources à enjeux à protéger.

La CC Ile de Ré dans sa réflexion préalable ayant servi de base à l'établissement du PLUi a caractérisé dans les 10 communes de l'Ile dont la commune de RIVEDOUX, les agglomérations et villages de référence historique organisés autour d'un noyau traditionnel, ayant une vie propre à l'année et où la vie collective est concentrée vers une centralité où aboutissent des voiries.

Ces villages qui datent des années 50, se sont étendus avec le développement du tourisme populaire, à l'extérieur du périmètre historique, en rupture d'urbanisation. Les extensions successives constituent ainsi une coupure d'urbanisation tant architecturale, environnementale voire végétale et paysagère. Selon la loi littoral, aucune construction ne peut donc être autorisée dans ces zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

Ainsi, l'observateur parcourant le bourg de RIVEDOUX, en direction de LA FLOTTE, par les avenues Albert Sarrault et de la Corniche, peut constater, à partir du carrefour de l'avenue Charles de Gaule, que les 2 entités urbaines, successivement traversées, ont chacune des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères différentes. Le paysage urbain constaté passe d'une volumétrie dense (maisons ordonnées en bande, à l'alignement, mitoyennes, sur des terrains de surface moyenne) du bourg à un secteur de constructions clairsemées dans des parties boisées, édifiées selon les opportunités de terrains libérés souvent imbriqués, en présence d'autres terrains (micro parcellaires) restés naturels sans entretien. Ces zones sont aussi caractérisées par des densités construites différentes puisqu'en zone urbaine de type Ub (le bourg), la densité moyenne peut être estimée à 40/45 logements/hectares alors que celle mesurée de type Ud (secteur de RIVEDOUX nord) est de 7 logements/hectares.

Pour ces raisons, ce secteur nord délimité par une rupture d'urbanisation aux caractéristiques spécifiques est assimilé à une zone d'urbanisation diffuse éloignée de l'agglomération de RIVEDOUX.

Enfin, il est aussi rappelé que ce secteur est sensible aux feux de forêts et est couvert par un plan de prévention des risques naturels.

Au total, le parti d'aménagement porté par le PLUi visant à protéger les secteurs d'urbanisation peu denses sous couvert boisé comme le secteur nord de RIVEDOUX est justifié.

La commission d'enquête confirme le choix de la CDC Ile de Ré de classer ledit secteur en Ud, secteur qui ne peut recevoir de nouvelles constructions, des extensions limitées des bâtiments existants sont cependant admises sous conditions.

81 - Association du fond des airs - Commune de LA COUARDE

L'Association et ses membres se limitent à demander la pérennisation de la situation actuelle : jouir paisiblement de leurs propriétés et pouvoir remplacer les caravanes ou mobil homes si nécessaire par des matériels analogues et disposant des derniers progrès de la technologie.

La position de la CDC laisse supposer à la commission d'enquête qu'elle n'a pas analysé ni peut-être même lu les demandes de l'Association qui sont compatibles avec un classement en zone Nc. La commission d'enquête observe, par ailleurs, que les zones Nc et Ntc (réservée aux campings) ont vocation à accueillir des habitants permanents ou pas dans des équipements similaires (caravanes et mobil homes).

Néanmoins, le règlement du PLUI est plus restrictif dans la zone Nc que dans la zone Ntc, par exemple pour ce qui concerne la gestion du risque inondations. Le touriste serait-il plus résistant aux forces de la nature que l'habitant du Fond des Aires?

Par ailleurs, la rupture d'urbanisation créée par la RD 735 conforte le caractère de la zone essentiellement boisée d'urbanisation diffuse (ce n'est pas une agglomération/village au sens de la loi littoral), le zonage Nc ne remet pas en cause l'existence actuelle de son aménagement, la CDC a retenu un parti d'aménagement dans l'intérêt de l'urbanisme et "n'est pas liée par les modalités existantes d'utilisation des sols".

Notre conclusion

Le classement en zone Nc accompagnée de l'harmonisation du règlement avec celui de la zone Ntc au regard de la gestion des risques naturels ne paraît cependant pas suffisant à la commission. Il y a lieu de compléter ce classement harmonisé par une procédure de remplacement des matériels écrite, contradictoire, constatant l'adéquation entre les matériels sortant et entrant et excluant tout accord tacite, le nombre de logements étant identique.

82 - Point 4 : inclusion en fin d'enquête de l'étude de production de logements (page 10)

La commission prend acte de ce vice de forme qui est aujourd'hui corrigé

83 - Clos et jardins - arbres remarquables

Préalablement au transfert de la compétence, quelques communes avaient entrepris une réflexion visant à définir et recenser les éléments

paysagers surfaciques à préserver. Cette démarche a été interrompue par le transfert. Néanmoins, la CDC Ré a repris ces clos, jardins ou arbres remarquables préalablement identifiés pour les protéger dans le PLUi. Quel que soit l'avis ou le jugement que l'on peut porter sur cette démarche, il n'en reste pas moins que :

- 1) le rapport de présentation n'est pas opposable aux tiers,
- 2) le règlement écrit qui est, lui, opposable ne définit pas ce qu'est un clos ou jardin ou arbre d'intérêt,
- 3) la définition rappelée par la CDC dans sa réponse est suffisamment large pour s'appliquer (ou pas) à presque tout type de jardin privé et non bâti.

La présente commission observe également que la commission de 2019 avait fait l'analyse suivante : "...la collectivité doit pouvoir justifier de la valeur paysagère et environnementale des secteurs identifiés en clos et jardins d'intérêt (modalités des inventaires, grilles d'analyse, photos, visites de terrain...(rapport d'enquête, page 69)".

Notre conclusion

La commission d'enquête attire l'attention du maître d'ouvrage sur ce point qui pourrait constituer un point faible.

84 - OAP sectorielles

Le PLUI comporte plus de 30 OAP sectorielles parmi lesquelles seules deux ont suscité d'abondantes réactions du public. Elles ont pour l'essentiel vocation à favoriser la création de logements, majoritairement sociaux. Elles ont reçu majoritairement un bon accueil du public, à l'exception des OAP C7 et D7 situées au Bois Plage en Ré. C7 porte sur 2 ha non construits et projette d'y créer 40 à 50 logements et des équipements d'intérêt collectif. Le projet est d'importance, voire inquiétant pour les riverains, par les changements qu'il apporte à l'environnement et la CDC ne s'est pas impliquée, au 24/05/2022 pour rassurer les riverains. D7, plus petit, présente 2 caractéristiques : sa réalisation demande l'accord unanime de tous les propriétaires concernés et la CDC ne s'est pas impliquée non plus, au 24/05/2022, dans la recherche d'un consensus.

Notre conclusion

La commission d'enquête publique demande que le maître d'ouvrage revisite les OAP complexes en engageant une réflexion avec les propriétaires concernés.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Les points positifs du projet

S'agissant de la forme, nous n'avons détecté aucune anomalie.

S'agissant du fond,

- ✓ le PLU existe et est opposable aux tiers
- ✓ une étude de densification des logements avec chiffrage de ceux-ci a été conduite selon une méthodologie éprouvée et reconnue.
- ✓ L'étude de logements répond entre autres aux besoins des entreprises rétaises qui forment, années après années, des personnels qui ne peuvent se loger sur place durablement et qui, faute de logements, démissionnent de leur poste.

Voies d'amélioration

- ✓ Affaire du «fond des airs» (La Couarde) pour laquelle nous proposons une solution susceptible d'être mise en œuvre
- ✓ Affaire des « clos et jardins - arbres remarquables »
- ✓ Nouvelle implication dans la révision des OAP complexes.

In fine, la commission d'enquête estime que les points positifs l'emportent sur les points négatifs (voies d'amélioration) donc elle émet un

AVIS FAVORABLE

La commission souhaite adresser ses remerciements à Madame THORIN dont le professionnalisme et ses qualités humaines ont été particulièrement appréciés.

Fait à Lagord, le 18 juillet 2022

La commission d'enquête publique

Patrice BOULAY
Président

Patrice DIETRICH
Commissaire-enquêteur

Pierre REINA
Commissaire-enquêteur

PIECE ADOSSEE

A LA CONCLUSION ET AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

- *Article de presse - journal Le Monde - concernant les logements permanents sur le littoral de France*

La pénurie de logements, obstacle au recrutement

L'explosion d'Airbnb sur les bords de mer tricolores limite les hébergements nécessaires aux saisonniers

C'est une facette du métier qu'Alexandre Thiébaud n'avait pas imaginée lorsqu'il a repris un restaurant et une crêperie de Pouliguen, près de La Baulle (Loire-Atlantique): la chasse aux appartements. Un patron d'établissement de station balnéaire doit désormais se muer en investisseur immobilier avisé pour loger son personnel. En trois ans, le restaurateur, qui double ses effectifs l'été, a acquis sept appartements au Pouliguen, « tous pris par des salariés à l'année ou des saisonniers ». Sans cela, comment attirer les cuisiniers ou barmen qui assureront son chiffre estival?

Dans les lieux les plus touristiques de France, le logement, gratuit si possible, est devenu un prérequis pour les métiers du tourisme les plus en tension. « On loge surtout des employés qualifiés, comme les chefs cuisiniers ou les responsables de salle, car nous ne sommes pas en manque de main-d'œuvre non qualifiée, commis de cuisine ou serveurs, explique Alexandre Thiébaud. On a beaucoup de jeunes qui ont des parents habitant sur la côte. »

Même frénésie immobilière pour Jean-Baptiste Pieri, propriétaire de deux hôtels en Corse. A Ajaccio, il sous-loue à ses employés trois appartements pour 400 euros par mois, la moitié des prix du marché. Ses jeunes Ajacciens employés à l'année en contrat à durée indéterminée, pour 2000 euros par mois, ne peuvent plus se loger dans leur ville d'origine. Certains se voient contraints de signer des baux étudiants – ce qu'ils ne sont plus – valables uniquement pour l'année scolaire, qui les obligent à trouver une autre solution pour l'été. Au cap Corse, il construit une deuxième maison près de son établissement pour loger des saisonniers dépassés par la flambée des loyers.

« Jusqu'à il y a deux ans encore, ils trouvaient. Aujourd'hui, on doit les loger, et ce n'est pas une pression de leur part: c'est simplement qu'il n'y a plus rien. Ce qui était déjà exigé pour les saisons courtes, juillet et août, s'étend désormais sur des contrats longs, de mars à octobre. Celui qui ne propose pas de logement à un saisonnier ne pourra pas l'embaucher. »

« Notre fossyeur »

Le logement est devenu « le frein numéro un au recrutement, la première question que pose le salarié », témoigne Thierry Grégoire, responsable de la question des saisonniers à l'Union des métiers et des industries de l'hôtellerie (UMIH). En Corse comme ailleurs, deux phénomènes se conjuguent. L'essor de la location touristique sur des plates-formes comme Airbnb, qui retire du marché régulier les petites surfaces qui conviennent aux étudiants et aux jeunes travailleurs, et l'exil des citadins vers les littoraux normand, breton ou atlantique, qui a tiré vers le haut l'ensemble du marché immobilier local. Des stations où il était encore possible de se loger facilement, même en retrait du front de mer, connaissent désormais une situation similaire à celle connue de longue date sur la Côte d'Azur ou dans les stations de sports d'hiver.

Tandis que la régulation des meublés de tourisme a fait reculer le nombre d'annonces sur les

« LE SUJET EST ANCIEN, MAIS LA CONCURRENCE AVEC LE LOGEMENT TOURISTIQUE AJOUTE UNE VRAIE DIFFICULTÉ »

LIONEL QUILLET
président de la communauté de communes de l'île de Ré

plates-formes, notamment celles louées par des professionnels, l'offre a explosé ces dernières années dans les stations touristiques. La pandémie n'a pas freiné cette progression. « Airbnb est notre fossyeur », s'agace Thierry Grégoire. Le logement des saisonniers est un nouveau front de cette concurrence entre la plateforme américaine et les hôteliers, qui dénoncent de longue date une distorsion de concurrence.

« Le sujet est ancien, mais la concurrence avec le logement touristique ajoute une vraie difficulté », confirme Lionel Quillet, président de la communauté de communes de l'île de Ré. Sur l'île, les saisonniers avaient l'habitude d'être logés dans des maisons collectives. « Tous ont été mis progressivement dehors. C'est la grande bataille à engager pour nous dès l'automne, sur le plan réglementaire, car c'est trop facile: vous gagnez en une semaine ce que vous pourriez faire en un mois en louant aux saisonniers. Des investisseurs rachètent les maisons de l'île pour faire du Airbnb », ajoute M. Quillet.

En attendant une hypothétique régulation du phénomène, et dans un contexte de pénurie de candidats, il revient aux employeurs de proposer des solutions immobilières pour compléter leurs effectifs. Et des solutions décentes: les emplacements de camping, chambres partagées ou appartements distants ne suffisent plus forcément à satisfaire les saisonniers, désormais en position de force.

Les hôtels, campings, clubs de vacances ou résidences de tourisme souffrent moins: ils peuvent consacrer une partie de leurs hébergements à leurs employés, même si cela induit une perte de revenus en plein été. Ceux qui construisent ou réhabilitent aujourd'hui doivent prendre en compte le logement sur place de leurs employés: à Perros-Guirec, où doit ouvrir en fin d'année le plus grand hôtel des Côtes-d'Armor, l'entrepreneur construit dans le même temps 20 à 25 appartements pour ses futurs salariés, y compris pour les postes d'encadrement.

La donne est plus complexe pour les restaurateurs, une activité gourmande en main-d'œuvre et dont les propriétaires individuels n'ont pas tous la surface financière pour investir en parallèle dans l'immobilier. Ceux-là en appellent aux pouvoirs publics locaux et à l'Etat, selon le raisonnement suivant: l'impossibilité de loger les saisonniers nuira à l'offre touristique de la France, en qualité comme en quantité, et conduira donc à une baisse des revenus pour les collectivités.

Un diagnostic sur lequel s'accordent généralement les élus de communes touristiques, à l'image de François de Canson, président du comité régional du tourisme de la région Sud et maire (ex-Les Républicains) de La Londe-les-Maures (Var), l'une des plus grandes stations balnéaires de la Côte d'Azur: « C'est le rôle des communautés de communes de s'impliquer, de se porter garantes pour procurer des solutions de logement aux saisonniers, dans de bonnes conditions. Chez nous, ils sont logés pour 350 euros par mois dans des mobil-homes que l'on a loués en linéaire dans un camping. »

Habitat démontable

D'autres « bonnes pratiques », selon l'UMIH, émergent grâce à la collaboration entre les professionnels et les collectivités, comme la réservation de parcelles entières de campings repris en main par la municipalité, la mise à disposition d'internats ou de résidences étudiantes, voire l'hébergement chez l'habitant, souvent des personnes âgées, avec une incitation financière à la clé. Au Pays basque, des expériences d'habitat temporaire et démontable, qui nécessitent de trouver des terrains constructibles, sont à un stade avancé.

La crise du logement va bien au-delà des simples employés du tourisme sur la côte basque, où il faut également trouver des logements aux saisonniers de la récolte du piment, aux chauffeurs de bus mobilisés pour l'été, mais également aux jeunes contraints de signer des baux étudiants avec des propriétaires préférant louer leur bien sur Airbnb durant l'été.

« Nous avons besoin que l'Etat nous aide à mieux profiter des logements existants, ceux des Crous [centre régional des œuvres universitaires et scolaires], par exemple, réclame Jean-René Etchegaray, maire (UDI) de Bayonne et président de la communauté d'agglomération du Pays basque. Le monde économique a du mal à construire une action collective. Il faut considérer cette affaire relève de l'Etat et de nous, pouvoirs publics, car il y a derrière cela un vrai problème social, avec des dominants, les propriétaires de meublés touristiques, et des dominés, les saisonniers. »

Le nombre de lits manquants au Pays basque pour le logement saisonnier s'élève à près de 2000. Depuis l'adoption de la loi Elan, en 2018, les communes touristiques doivent conclure avec l'Etat une convention pour le logement des travailleurs saisonniers, qui comprend un diagnostic des besoins en logement et, si nécessaire, la mise en œuvre d'un plan d'action pour atteindre en trois ans un objectif fixé avec l'Etat.

Au Pouliguen, le diagnostic a conclu qu'environ 40 % des postes de saisonniers étaient occupés par des « personnes extérieures au territoire de proximité », soit quelque 90 logements à trouver. La commune va devoir trouver des places dans les campings, lancer une offre de logement chez l'habitant et créer une résidence en ville. Pour le reste, il y aura l'empire immobilier naissant d'Alexandre Thiébaud. ■

**CLÉMENT GUILLOU
ET BASILE RICHARD**

