

## PIECES ADOSSEES AU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

1. Certificats d'affichage de l'avis d'enquête publique
2. Courrier CDC de l'île de Ré prolongeant le délai de remise du rapport et conclusion/avis
3. Chronologie de l'enquête publique
4. Réclamations du public :
  - Réponses du maître d'ouvrage
  - Analyses de la commission d'enquête publique
- Arrêté prescrivant l'enquête publique



# ARRÊTÉ COMMUNAUTAIRE

**Arrêté n°2022-9 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique dans le cadre de la procédure de régularisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'île de Ré**

**Le Président de la Communauté de Communes de l'île de Ré,**

*Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5211-9,*

*Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,*

*Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.600-9 et l'article L.153-19,*

*Vu les statuts de la Communauté de communes de l'île de Ré, et notamment le 1<sup>er</sup> groupe de l'article 5.1: étude, élaboration, révision, suivi du plan local d'urbanisme intercommunal, plans locaux d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale,*

*Vu la délibération n°169 du 17 décembre 2019 du Conseil communautaire de la Communauté de communes de l'île de Ré portant approbation du plan local d'urbanisme intercommunal,*

*Vu les trois jugements n°2000445, 2002053 et 2001339 du Tribunal administratif de Poitiers rendus le 20 janvier 2022 prononçant un sursis à statuer dans l'attente d'une délibération régularisant les deux vices de procédure identifiés,*

*Vu le délai de 9 mois imparti par le Tribunal administratif de Poitiers par les trois jugements rendus le 20 janvier 2022 pour « organiser une nouvelle enquête publique au cours de laquelle le rapport de présentation dans son état définitif sera présenté au public » et « à la suite de laquelle la commission d'enquête devra formuler un nouvel avis ». Puis, le Président de la Communauté de communes devra soumettre à l'approbation du conseil communautaire le projet de PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de cette seconde enquête.*

*Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 03 mars 2022 désignant une commission d'enquête, composée de Monsieur Patrice BOULAY en qualité de Président de la commission d'enquête, Monsieur Pierre REINA et Monsieur Patrice DIETRICH en qualité de membres titulaires de la commission d'enquête,*

*Vu les différentes pièces composant le dossier de régularisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal soumis à enquête publique,*

## **ARRÊTE :**

**Article 1<sup>er</sup> :** il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'île de Ré pendant une durée de 33 jours consécutifs, soit du lundi 02 mai à 9h00 au 03 juin 2022 à 17h00 inclus,

**AR Prefecture**

017-241700459-20220412-2022\_9-AR  
Reçu le 13/04/2022  
Publié le 13/04/2022

**Article 2 :** ont été désignés comme membres de la commission d'enquête par Madame la Présidente du Tribunal Administratif :

- Président : Monsieur Patrice BOULAY
- Membres titulaires : Monsieur Pierre REINA, Monsieur Patrice DIETRICH

Le siège de l'enquête publique est fixé dans les locaux de la Communauté de communes de l'île de Ré, 3 rue du Père Ignace, CS 28001, 17410 SAINT MARTIN DE RE

Les informations relatives à l'organisation de l'enquête, le dossier, les avis émis, peuvent être consultés sur le site internet de la Communauté de communes de l'île de Ré, autorité responsable du projet, à l'adresse suivante : <https://cdciledere.fr>.

Des informations complémentaires sur le projet peuvent être obtenues à la Communauté de communes de l'île de Ré auprès du Pôle Aménagement du Territoire (05 46 09 71 51).

**Article 3 :** le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

1° : l'arrêté communautaire du 12 avril 2022

**2° Une 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 aux termes de laquelle le président du conseil communautaire devra soumettre à l'approbation du conseil communautaire le projet de PLUi.

3° : la 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,

4° : la 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,

5° : le bilan de la concertation et la synthèse des observations et propositions formulées par le public lors de la concertation ;

6° : la délibération du 17 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'île de Ré,

7° : le dossier du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 17 décembre 2019 comprenant :

**Tome 0 - Procédure :**

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

- Délibération du 17 décembre 2015 : Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et fixation des modalités de concertation
- 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 communs membres
- Délibération du 24 février 2017 : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Choix de la codification
- Délibération du 23 mars 2017 : Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Délibération du 7 février 2019 : Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**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

AR Préfecture

017-241700459-20220413-2022-8-AR  
Reçu le 13/04/2022  
Publié le 13/04/2022

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 :

- conforter la vie à l'année et répondre aux besoins des habitants
- établir 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.

#### 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

#### **AR - Préfecture**

- Les réseaux d'assainissement
- Les schémas directeurs des eaux pluviales
- Les sites Patrimoniaux Remarquables

017-241700459-20220412-2022\_9-AR  
Reçu le 13/04/2022  
Publié le 13/04/2022

### Tome 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

- 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.
- 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 :

- o Patrimoine: protection des cours-jardins centre ancien
- o Entrées et traversées de bourg
- o Paysage: intégration des lisières urbaines
- o Paysage: espaces libres protégés
- o Paysage: intégration des installations de plage
- o 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.

**8°:** le dossier de demandes de dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme,

**9°:** le dossier de saisine de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites,

**10 :** les avis émis par les dix communs membres de la Communauté de Communes de l'île de Ré,

**11 :** les avis émis par les personnes publiques associées,

**12 :** l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,

**13° :** l'avis de l'autorité environnementale,

**14 :** les avis rendus par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites de la Charente-Maritime le 4 juillet 2019 sur les mouvements d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Le dossier d'enquête publique peut être consulté au siège de la Communauté de communes et dans chacune des dix communes de l'île de Ré aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes à l'adresse suivante : <https://cdclledere.fr>

Un accès gratuit au dossier est également prévu sur un poste informatique au siège de la Communauté de communes de l'île de Ré permettant à toute personne de consulter le dossier d'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

**Article 4 :** un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par un membre de la commission d'enquête sera déposé au siège de la Communauté de communes de l'île de Ré et dans chacune des dix communes de l'île de Ré, du 02 mai au 03 juin 2022 à 17h00 inclus. Chacun pourra prendre connaissance, pendant la durée de l'enquête publique, du dossier d'enquête publique aux jours et heures précisés ci-après :

#### **AR Prefecture**

017-241700459-20220412-2022\_9-AR  
Reçu le 13/04/2022  
Publié le 13/04/2022

Commune	Jours et heures d'ouverture au public
ARS EN RE	lundi 09h00-12h/14h-16h00
	mardi 09h00-12h/14h-16h00
	mercredi 09h00-12h
	jeudi 09h00-12h/14h-16h00
	vendredi 09h00-12h/14h-17h00
LE BOIS PLAGE EN RE	lundi 8h30-12h/13h30-15h30
	mardi 8h30-12h/13h30-15h30
	mercredi 8h30-12h/13h30-15h30
	jeudi 8h30-12h/13h30-15h30
	vendredi 9h00-15h30
	samedi 9h00-12h
LA COUARDE SUR MER	lundi 9h00-12h
	mardi 9h00-12h
	mercredi 9h00-12h (et 14h-17h le mercredi 11 mai 2022)
	jeudi 9h00-12h
	vendredi 9h00-12h
LA FLOTTE	lundi 10h-12h/14h-16h30
	mardi 10h-12h/14h-16h30
	jeudi 10h-12h/14h-16h30 (14h-17h le jeudi 19 mai 2022)
	vendredi 10h-17h
	samedi 10h-12h
LES PORTES EN RE	lundi 13h30-16h45
	mardi 9h30-12h
	jeudi 9h30-12h
	vendredi 10h30-16h30 (9h-12h le vendredi 06 mai 2022)
LOIX	lundi 10h-13h
	mardi 10h-13h
	jeudi 10h-13h
	vendredi 10h-13h (9h-12h le vendredi 03 juin 2022)
	samedi 10h-13h
RIVEDOUX-PLAGE	lundi 10h-12h/13h30-16h30
	mardi 10h-12h/13h30-16h30
	mercredi 10h-12h/13h30-16h30
	vendredi 10h-12h/13h30-16h30
	samedi 10h-12h
ST CLEMENT DES BALEINES	lundi 9h00-12h
	mardi 9h00-12h
	mercredi 9h00-12h
	jeudi 9h00-12h
	vendredi 9h00-16h30 (14h-17h le vendredi 06 mai 2022)
STE MARIE DE RE	lundi 9h-12h/14h-17h00
	mardi 9h-12h/14h-17h00
<b>AR Prefecture</b>	mercredi 9h-12h/14h-17h00
	jeudi 9h-12h/14h-17h00
	vendredi 9h-12h/14h-17h30

017-241700459-20220412-2022\_9-AR  
Reçu le 13/04/2022  
Publié le 13/04/2022

<b>ST MARTIN DE RE</b>	lundi 10h-12h/14h-17h00
	mardi 10h-12h/14h-17h00
	mercredi 10h-12h/14h-17h00
	jeudi 10h-12h (9h-12h le jeudi 19 mai 2022)
	vendredi 10h-16h00
	samedi 10h-12h
<b>SIEGE CDC</b>	lundi 9h-12h
	mardi 9h-12h
	mercredi 9h-12h
	jeudi 9h-12h
	vendredi 9h-12h

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête, ou être adressées par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête à l'adresse suivante :

Communauté de communes de l'île de Ré,  
3 rue du Père Ignace, CS 28001,  
17410 SAINT MARTIN DE RE

Ou

par courriel à l'adresse : [accueil@cc-iledere.fr](mailto:accueil@cc-iledere.fr) en indiquant dans l'objet « enquête publique pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'île de Ré » et à l'attention du Président de la commission d'enquête.

**Article 5 :** Monsieur BOULAY, Monsieur REINA et Monsieur DIETRICH, se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales aux lieux, jours et heures indiquées ci-après :

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

AR Préfecture

017-241700459-20220412-2022\_9-AR  
Reçu le 13/04/2022  
Publié le 13/04/2022

**Article 6 :** un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête, et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département par les soins du Président de la Communauté de communes de l'île de Ré.

Cet avis sera également publié par voie d'affiches aux emplacements réservés pour les communications officielles et éventuellement par tout autre procédé, par les soins du Président de la Communauté de communes de l'île de Ré et les maires des communes d'ARS EN RE, LE BOIS PLAGE EN RE, LA COUARDE SUR MER, LA FLOTTE, LOIX, LES PORTES EN RE, RIVEDOUX-PLAGE, SAINT-CLEMENT-DES-BALEINES, SAINT-MARTIN DE RE et SAINTE-MARIE DE RE, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci.

Des certificats du Président de la Communauté de communes de l'île de Ré et des maires attesteront de l'accomplissement de ces formalités.

Mention de cet avis sera faite sur le site internet de la Communauté de communes de l'île de Ré.

**Article 7 :** Par décision motivée, la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10 du Code de l'environnement. Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à enquête des modifications substantielles, le Président de la Communauté de communes de l'île de Ré pourra, après avoir entendu le commissaire-enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois. A l'issue de ce délai et après que le public aura été informé des modifications apportées, l'enquête sera prolongée d'une durée d'au moins 30 jours. Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité. Le dossier d'enquête initial sera complété dans ses différents éléments et comprendra notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet initialement soumis à enquête.

**Article 8 :** à l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront mis à disposition de la commission d'enquête et clos par elle. Dès réception des registres et des documents annexés, la commission d'enquête rencontrera, dans la huitaine, le Président de la Communauté de communes de l'île de Ré et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de la Communauté de communes de l'île de Ré disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

**Article 9 :** la commission d'enquête établira un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Le rapport comportera le rappel de l'objet de l'enquête, la liste des pièces du dossier, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et les observations en réponse du responsable du projet.

Elle consignera dans un document séparé ses conclusions motivées sur le projet en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le Président de la commission d'enquête transmettra le dossier de l'enquête, accompagné des registres d'enquête et des pièces annexées, avec le rapport et ses conclusions motivées au Président de la Communauté de communes de l'île de Ré, dans les trente jours à compter de la clôture de l'enquête sous réserve de la faculté de demande motivée de report de délai prévue à l'article L.123-15 du Code de l'environnement. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

**Article 10 :** au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire-enquêteur, le Conseil communautaire de la Communauté de communes de l'île de Ré se prononcera par délibération sur l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal de l'île de Ré.

**AR Prefecture**

017-241700459-20220412-2022\_9-AR  
Reçu le 13/04/2022  
Publié le 13/04/2022

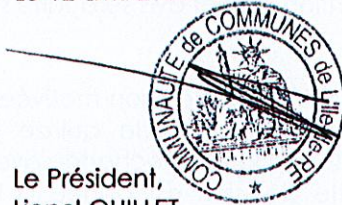


**Article 11 :** le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de communes de l'île de Ré, 3 rue du Père Ignace, CS 28001, 17410 SAINT MARTIN DE RE, et sur le site internet <https://cdciledere.fr> pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête sera communiquée par le président de la Communauté de communes de l'île de Ré au préfet.

**Article 12 :** le présent arrêté sera notifié au préfet et affiché pendant un mois au siège de la Communauté de communes de l'île de Ré et dans la mairie de chacune des dix Communes membres.

Fait à Saint Martin de Ré

Le 12 avril 2022



Le Président,  
Lionel QUILLET

**AR Prefecture**

017-241700459-20220412-2022\_9-AR  
Reçu le 13/04/2022  
Publié le 13/04/2022



### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, **Patrice DECHELETTE**, Maire de Saint Martin de Ré, certifie que l'arrêté communautaire n° 2022-9 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique dans le cadre de la procédure régularisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'île de Ré a été affiché en Mairie le **Mardi 19 avril 2022** et l'est resté pendant 1 mois soit jusqu'au **Jeudi 19 Mai 2022** inclus.

Certificat d'affichage délivré pour servir et valoir ce que droit.

Fait à Saint Martin de ré,  
Le 20 Mai 2022  
Le Maire de la Commune de SAINT MARTIN DE RE  
**Patrice DECHELETTE.-**







## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée Gisèle VERGNON, Maire de Sainte-Marie-de-Ré, certifie avoir affiché, *du 25 avril au 3 juin 2022 inclus*, au panneau extérieur de la Mairie, l’arrêté Communautaire n° 2022-9 du 12 avril 2022 portant ouverture et organisation de l’enquête publique dans le cadre de la procédure de régularisation du P.L.U.i. de l’Ile de Ré.

Fait à Sainte-Marie-de-Ré, le 3 juin 2022.

Le Maire,  
Gisèle VERGNON





Clair

## **CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

Je soussigné *Jean-Paul HÉRAUDEAU*, Maire de la Commune de *LA FLOTTE* atteste par la présente que :

*L'arrêté d'enquête publique portant ouverture et organisation de l'enquête publique dans le cadre de la procédure de régularisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Île de Ré,*

- ❖ *a été affiché en mairie à compter du mardi 20 avril 2022 jusqu'au mercredi 25 mai 2022 inclus.*

*Fait à la Flotte le 25 mai 2022, pour servir et valoir ce que de droit.*



Le Maire,  
*Jean-Paul*  
**HÉRAUDEAU**





## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Lina BERSNIER,

Maire de la commune de Saint-Clément-des-Baleines

certifie que l'arrêté communautaire **N°2022-9 prescrivait l'ouverture et l'organisation publique dans le cadre de la procédure de régularisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'île de Ré**

a été affichée en mairie et aux emplacements ci-dessous à compter du 20 avril 2022 et que l'affichage a été maintenu durant toute la durée de l'enquête.

- \* Rue du Godinand
- \* Parking de la Côte
- \* Place de la Forge
- \* Place du Grand Village
- \* Les Doraux

Fait à Saint-Clément-des-Baleines,

Le 04 juin 2022

Le Maire, Lina BESNIER









Commune de La Couarde sur Mer

A La Couarde sur Mer,

### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Denis GIRAUDEAU, adjoint au Maire de La Couarde sur Mer, certifie que :

- L'arrêté n°2022-9 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique dans le cadre de la procédure de régularisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Île de Ré a été affiché de façon continue depuis le 25.04.2022 et ce pendant 2 mois.

Le 07.06.2022,

L'adjoint en charge de l'urbanisme

Denis GIRAUDEAU





Service : Urbanisme  
☎ : 05 46 09 23 11  
Service ouvert : sur RDV  
Du lundi au jeudi  
De 8h30 à 12h  
Le vendredi  
De 9h à 15h30

Le Bois-Plage-en-Ré,

### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

*Je soussigné, Gérard JUIN, Maire du BOIS PLAGE EN RE, certifie que :*

*L’Arrêté communautaire prescrivant l’ouverture et l’organisation de l’enquête publique dans le cadre de la procédure de régularisation du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de l’Ile de Ré a été affiché en Mairie du 21/04/2022 à ce jour.*

*Fait pour servir et valoir ce que de droit.*

*Le Bois Plage en Ré, le 1er juin 2022*

Le Maire,



Gérard Juin

Mairie  
37 rue Aristide Briand  
17580 Le Bois Plage en Ré  
Accueil : 05 46 09 23 11  
mairie@leboisplage.fr  
www.leboisplage.com



**M A I R I E**  
D'  
**A R S - E N - R É**

Un des Plus Beaux Villages de France

Village de Pierres & d'Eau

A R S - E N - R É



DÉPARTEMENT  
de la CHARENTE MARITIME

SERVICE URBANISME

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Danièle PÉTINIAUD GROS, Maire de la commune d’ARS EN RÉ certifie avoir fait afficher dans le panneau officiel extérieur, dans le hall d’accueil de la mairie et dans les panneaux d’affichage de Grignon et du Martray, du 20 avril 2022 au 24 mai 2022 inclus, l’arrêté communautaire n°2022-9 prescrivant l’ouverture et l’organisation de l’enquête publique dans le cadre de la procédure de régularisation du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal de l’île de Ré.

Certificat établi pour servir et valoir ce que de droit.

Ars en Ré, le 25 mai 2022,

Madame le Maire,  
Danièle PÉTINIAUD GROS







Mairie de Rivedoux-Plage

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Patrice RAFFARIN, Maire de la Commune de RIVEDOUX-PLAGE, certifie que :

L’arrêté communautaire n° 2022-09 du 12 avril 2022 prescrivant l’ouverture et l’organisation de l’enquête publique dans le cadre de la procédure de régularisation du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de l’île de Ré a été affiché à la mairie et à la mairie annexe du 20 avril 2022 au 03 juin 2022

Fait à RIVEDOUX-PLAGE,  
Le 03 juin 2022

Le Maire :

Patrice RAFFARIN

[Tapez ici]





**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Je soussigné, Alain POCHON, Maire de la Commune de LES PORTES EN RE, certifie que l’arrêté n° 2022-9 en date du 12 avril 2022 prescrivant l’ouverture et l’organisation de l’enquête publique dans le cadre de la procédure de régularisation du Plan Local d’urbanisme Intercommunal de l’île de Ré a été affichée à la Mairie de LES PORTES EN RE à compter du 20 avril 2022 jusqu’au 06 juin 2022 inclus.

Fait à Les Portes en Ré,  
Le 06 juin 2022.

Le Maire



Alain POCHON



## Mairie de LOIX

Place du Marché  
17111 Ile de Ré

Tél : 05-46-29-01-06

Fax : 05-46-29-07-31

Courriel : [contact@loix.fr](mailto:contact@loix.fr)

### SERVICE URBANISME

*Ouverture au public :*

mardi jeudi de 10h à 13h

*Affaire suivie par :*

Audrey DUFOUR

[urbanisme@loix.fr](mailto:urbanisme@loix.fr)

## CERTIFICAT

Je soussigné, Lionel QUILLET, Maire de LOIX, certifie que l'arrêté communautaire n°2022-9 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique dans le cadre de la procédure de régularisation du PLUi de l'île de Ré a été affiché du 19 avril 2022 au 20 mai 2022, inclus.

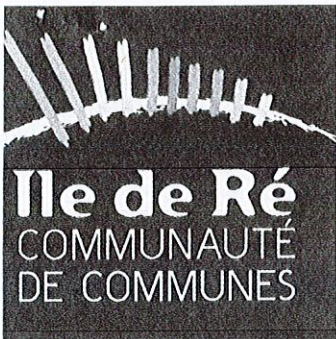
En foi de quoi, le présent certificat est délivré pour valoir et servir ce que de droit.

Loix, le 31 mai 2022

Le Maire,  
Lionel QUILLET,







**Monsieur Patrice BOULAY**  
**Président de la commission d'enquête**  
**5 rue de la Frênaie**  
**17140 LAGORD**

Saint Martin de Ré, le **14 JUIN 2022**

**Objet : Plan local d'urbanisme intercommunal de l'île de Ré.**

N/Réf : LQ/AG/CF/CT - PAT 2022-55  
Affaire suivie par : Claire THORIN

LRAR 2C 168 536 7075 8

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure de régularisation du Plan local d'urbanisme de l'île de Ré, vous m'avez demandé un délai supplémentaire pour rédiger votre rapport d'enquête, conformément à la faculté octroyée par les dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du code de l'environnement.

J'ai l'honneur de vous informer que j'accède à votre demande et vous accorde un délai supplémentaire jusqu'au 22 juillet 2022 pour me remettre votre rapport et vos conclusions motivées.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

**Le Président**



**Lionel QUILLET**



CHRONOLOGIE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

<i>Dates</i>	<i>Actions</i>
<i>Jeudi 03 mars 2022</i>	<i>Décision E22000020/86 de Mme la Présidente du TA de Poitiers désignant les membres de la C. E.</i>
<i>Lundi 21 mars 2022</i>	<i>Réunion de travail interne chez le Président de la Commission de 15h00 à 17h00</i>
<i>Jeudi 07 avril 2022</i>	<i>Réunion de travail interne chez le Président de la Commission de 10 h à 11 h 30</i>
<i>Mardi 12 avril 2022</i>	<i>Arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique</i>
<i>Mercredi 13 avril 2022</i>	<i>Réunion avec la CDC de 9h00 à 12h00</i>
<i>Mardi 19 avril 2022</i>	<i>Réunion de travail interne chez le Président de la Commission de 15h00 à 17h00</i>
<i>Jeudi 21 avril 2022</i>	<i>Réunion avec la CDC de 9h30 à 11h30</i>
<i>Jeudi 28 avril 2022</i>	<i>Réunion avec la CDC de 14h15 à 16h15</i>
<i>Lundi 02 mai 2022</i>	<i>Permanence siège CDC (ST MARTIN DE RE) de 9h00 à 12h00</i>
<i>Vendredi 06 mai 2022</i>	<i>Permanence LES PORTES EN RE de 9h00 à 12h00</i>
<i>Vendredi 06 mai 2022</i>	<i>Permanence ST CLEMENT DES BALEINES de 14h00 à 17h00</i>
<i>Lundi 9 mai 2022</i>	<i>Réunion de travail interne chez le Président de la Commission de 17h00 à 18h00</i>
<i>Mercredi 11 mai 2022</i>	<i>Permanence ARS de 9h00 à 12h00</i>
<i>Mercredi 11 mai 2022</i>	<i>Permanence LA COUARDE SUR MER de 14h00 à 17h00</i>
<i>Jeudi 19 mai 2022</i>	<i>Permanence SAINT MARTIN DE RE de 9h00 à 12h00</i>
<i>Jeudi 19 mai 2022</i>	<i>Permanence LA FLOTTE de 14h00 à 17h00</i>
<i>Mardi 24 mai 2022</i>	<i>Permanence LE BOIS PLAGE de 9h00 à 12h00</i>
<i>Mardi 24 mai 2022</i>	<i>Permanence STE MARIE DE RE de 14h00 à 17h00</i>
<i>Lundi 30 mai 2022</i>	<i>Visite sur site : Fonds des Aïrs, OAP C7 et D7, clos et jardins arbres remarquables, de 10h00 à 17h00</i>
<i>Vendredi 03 juin 2022</i>	<i>Permanence LOIX de 9h00 à 12h00</i>
<i>Vendredi 3 juin 2022</i>	<i>Réunion avec la CDC de 10h00 à 12h00</i>
<i>di 03 juin 2022</i>	<i>Permanence RIVEDOUX PLAGE de 14h00 à 17h00</i>
<i>Mardi 08 juin 2022</i>	<i>Réunion de travail interne chez le Président de la Commission de 9h30 à 11h00</i>
<i>Jeudi 30 juin 2022</i>	<i>Réunion de travail interne chez le Président de la Commission de 14h30 à 16h00</i>
<i>Mardi 5 juillet 2022</i>	<i>Visite du secteur nord de Rivedoux - zonage Ud</i>
<i>Jeudi 7 juillet 2022</i>	<i>Réunion avec la CDC de 10h00 à 12h00</i>
<i>Mercredi 13 juillet 2022</i>	<i>Réunion de travail interne chez le Président de la Commission de 14h30 à 16h30</i>





RECLAMATIONS ENQUETE PLUI ILE DE RE - REGULARISATION				
N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage	Analyse de la C-E
2	Monsieur Gérard RUTH, 26 rue des Villages, Ste Marie, propriétaire d'un jardin de l'autre côté de la rue des Villages.	Conteste le classement de la parcelle en "clos et jardin d'intérêt" et demande le retour au classement du POS. Fait remarquer que toutes les communes ne recensent pas de tels clos ou jardins et qu'aucune définition n'en est donnée dans le PLUI, ce qui est de nature à provoquer une rupture d'égalité des citoyens devant la charge publique.	<p>La suppression d'un clos et jardin, si elle devait avoir lieu, serait soumise à une procédure de révision du PLUI en application des dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (3° : réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance »).</p> <p>Le rapport de présentation définit les clos et jardins d'intérêt comme « des jardins privés et non bâtis composés de pelouses et/ou d'arbres, d'arbustes, de vivaces. Souvent clos de murs de pierre, ils accompagnent le patrimoine bâti. En leur sein, on peut distinguer les clos historiques (notamment le clos de la Malette dans le bourg de SAINTE MARIE DE RE et le clos des Jarrières à La Noue), les jardins d'agrément des grandes propriétés et les jardins cultivés ou non, clos de mur, créant des respirations dans le tissu bâti ancien.</p> <p>L'objectif est de protéger en raison de leurs qualités écologiques et/ou paysagères les éléments de paysage identifiés dans le règlement graphique pour assurer la conservation des végétaux ayant un impact visuel positif, valoriser le paysage aux abords des constructions pour faciliter leur insertion dans l'environnement, conforter la biodiversité et améliorer la gestion de l'eau.</p> <p>Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUI qui est d'ores et déjà engagée et qui fait l'objet depuis janvier 2022 de réunions de travail avec les communes, les conditions d'aménagement de ces clos et jardins d'intérêt pourraient évoluer et l'article 7 du règlement du PLUI faire l'objet d'une réécriture.</p>	<p>La C-E observe 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 d'intérêt, 3) certaines communes ne comportent pas de tels clos ou jardins et enfin 4) 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. Ces mêmes observations s'appliquent également aux arbres dits "identifiés dans l'inventaire végétal".</p>



RECLAMATIONS ENQUETE PLUI ILE DE RE - REGULARISATION

N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage	Analyse de la C-E
courriel CDC	Amicale laïque les chardons bleus	Demande le reclassement des parcelles ZL 78, 79 et 98 (en cours d'acquisition) de Ntc en "Terrain de loisirs" pour y implanter un chalet mobile semblable à ceux du camping voisin et devant servir de club house aux membres de l'association (150 membres)	Les parcelles ZL 78, 79 et 98 sont classées en zone N dans le PLUI. Le classement Ntc est dédié aux campings et recouvre strictement l'emprise autorisée par décision préfectorale (l'ensemble des campings de l'île de Ré font l'objet d'un arrêté préfectoral). Le classement des parcelles de l'Amicale laïque des Chardons Bleus en zone Ntc n'est pas envisageable.	Le règlement de la zone N permet "les installations temporaires directement liées à une activité touristique ou sportive". Un contact entre la CDC et l'association semble nécessaire pour vérifier une éventuelle adéquation au besoin.
1	Madame Françoise BASQUIN, parcelle AC 298, rue du Courlis, Ste Marie	Conteste le classement de la parcelle en "clos et jardin d'intérêt" et demande le retour au classement du POS	La suppression d'un clos et jardin, si elle devait avoir lieu, serait soumise à une procédure de révision du PLUI en application des dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (3° : réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance »). Le rapport de présentation définit les clos et jardins d'intérêt comme « des jardins privés et non bâtis composés de pelouses et/ou d'arbres, d'arbustes, de vivaces. Souvent clos de murs de pierre, ils accompagnent le patrimoine bâti. En leur sein, on peut distinguer les clos historiques (notamment le clos de la Malette dans le bourg de SAINTE MARIE DE RE et le clos des Jarrières à La Noue), les jardins d'agrément des grandes propriétés et les jardins cultivés ou non, clos de mur, créant des respirations dans le tissu bâti ancien. L'objectif est de protéger en raison de leurs qualités écologiques et/ou paysagères les éléments de paysage identifiés dans le règlement graphique pour assurer la conservation des végétaux ayant un impact visuel positif, valoriser le paysage aux abords des constructions pour faciliter leur insertion dans l'environnement, conforter la biodiversité et améliorer la gestion de l'eau. Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUI qui est d'ores et déjà engagée et qui fait l'objet depuis janvier 2022 de réunions de travail avec les communes, les conditions d'aménagement de ces clos et jardins d'intérêt pourraient évoluer et l'article 7 du règlement du PLUI faire l'objet d'une réécriture.	La C-E observe 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 d'intérêt, 3) certaines communes ne comportent pas de tels clos ou jardins et enfin 4) 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. Ces mêmes observations s'appliquent également aux arbres dits "identifiés dans l'inventaire végétal".



COMMUNE DE LE BOIS PLAGE - 2

RECLAMATIONS ENQUETE PLUI ILE DE RE - REGULARISATION				
N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage	Analyse de la C-E
2 courriel CDC n° 5	Madame Marielle BOURGET, 147 rue A. Briand, Le Bois-Plage. Observations manuscrite et par lettre jointe au registre,	Demande l'annulation de l'OAP D7 et le reclassement de la parcelle AH 902 en UB, comme précédemment. L'OAP englobe 4 propriétaires qui n'ont pas trouvé d'accord à ce jour.	Cette remarque sera étudiée, non dans le cadre de la présente procédure de régularisation du PLUJ, mais dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUJ qui est en cours et qui devrait être soumise à enquête publique au second semestre 2024. Il est prévu de revoir les conditions d'aménagement de certaines OAP sectorielles. Une première réunion de travail a eu lieu à ce sujet avec la commune du BOIS PLAGE le 23 mai 2022. Pour autant, les OAP sectorielles n'ont pas vocation à être supprimées, notamment au regard de l'équilibre général du PLUJ et des engagements pris en matière de construction de logements permanents.	La CDC souhaite séquencer le traitement des contributions du public. Compte-tenu de l'antériorité du dossier (l'élaboration du PLUJ a été décidée en décembre 2015) ainsi que du nombre de procédures d'amendement du PLUJ en cours ou prévues cette position paraît opportune, plusieurs réflexions ayant été faites par le public au cours des permanences pour pointer la complexité des démarches en cours. Il paraît par ailleurs opportun d'étendre cette décision à l'ensemble des OAP, de nombreux intervenants ayant découvert leur existence fortuitement.
3	Indivision BOURGET Francis et Marielle Parcelle AH 902	Voir réclamation n° 2 - Madame BOURGET	Idem	Idem
4	Madame Jacqueline FREITAS et Madame Suzanne FREITAS Parcelle AH 1067	Demandent que leur parcelle soit reclassée en UB comme précédemment et l'annulation de l'OAP D7	Idem	Idem
5	Daphnée & Jean-Marie PONS, 66 rue Pasteur, Le Bois-Plage 49 rue de la TOUR 75116 PARIS Parcelles AH 325 - 326 - 686 via la SCI de l'Horloge	OAP C7 Demandent de limiter son emprise aux terrains bordant la rue du Courseau.	L'OAP C7 a vocation à accueillir des logements locatifs sociaux ainsi qu'un équipement d'intérêt collectif. Dans la perspective d'acquiescer le foncier de cette opération qui sera portée par la CDC pour les logements sociaux et par la commune pour l'équipement public, une convention de partenariat a été conclue en début d'année 2022 avec l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine. Des négociations sont en cours avec les propriétaires fonciers.	Des négociations visant à l'acquisition du foncier étant en cours, le dialogue est ouvert entre la CDC et les propriétaires concernés. Il doit permettre à chacun de s'exprimer et de présenter ses contraintes et marges de manœuvre, en ayant présent à l'esprit que, in fine, l'intérêt général doit s'imposer aux intérêts particuliers
6	SCI de l'Horloge Parcelles AH 325 - 326 - 686	Cf ci-dessus, réclamation n° 5	Idem	Idem
7	Monsieur & Madame Jean-Philippe FOING 100 rue PASTEUR Le Bois-Plage AH 309 et 324	OAP C7 Demandent de limiter son emprise aux terrains situés dans la partie ouest de la rue de l'Horloge.	Idem	Idem



COMMUNE DE LE BOIS PLAGE - 4

RECLAMATIONS ENQUETE PLUI ILE DE RE - REGULARISATION				
N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage	Analyse de la C-E
13 Courriel CDC n° 24	Bernadette et Gilles DAVID 89, rue Bel Air, Le Morinand 17 580 Le Bois Plage en Ré du 12 mai 2022  Observation	"Notre parcelle AH1141 se situe en fond de notre jardin. Nous demandons le changement des limites de l'OAP D7 en la limitant aux terrains qui ne sont pas en fond de jardin. Nous demandons ainsi à recouvrir notre indépendance en terme de construction sur notre parcelle."	Cf Observation N°4 - Madame Jacqueline FREITAS et Madame Suzanne FREITAS	Cf Observation N°4 - Madame Jacqueline FREITAS et Madame Suzanne FREITAS
14 Courriel CDC n° 69	Mr et Mme DAVID 89, rue Bel Air Le Morinand 17580 Le Bois Plage en Ré Observation du 1er juin 2022	"Parcelle AH 1141, qui se situait en zone UB dans l'ancien POS et qui aujourd'hui fait partie de l'OAP D7". S'opposent à l'OAP D7 et souhaitent "le maintien de la nature de cette parcelle, qui prévalait dans le précédent POS."	Cf Observation N°4 ci-avant	Cf Observation N°4 ci-avant





RECLAMATIONS ENQUETE PLUI ILE DE RE - REGULARISATION

N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage	Analyse de la C-E
8	Les riverains de la zone de l'OAP de la Poizière Pétition rassemblant 83 signataires au 30 mai 2022 Adressée en 2 exemplaires à la commission d'enquête et à la CDC Ile de Ré	"Propose d'utiliser simplement la partie centrale de cette zone afin de conserver un grand espace vert et ainsi minimiser l'impact négatif de ce projet... > densification brutale et excessive d'un secteur calme > destruction des espaces verts > augmentation du trafic routier > augmentation du risque d'accident > problèmes de stationnement > mise en péril de la zone humide > disparition de la flore et de la faune (huppe fasciée ...) > couverture du courseau et risques d'inondation artificialisation des sols	L'orientation d'aménagement C7 fixe parmi ses prescriptions l'obligation de conserver un "espace paysager et de gestion de l'eau" afin de prendre en compte la configuration actuelle des lieux et la nécessité préservation du couvert boisé et du milieu naturel tel qu'il a été identifié dans la trame verte et bleue.	La CDC fait remarquer que l'OAP C7 prend en compte, au moins partiellement, les demandes des pétitionnaires à visées écologistes.
9 observation n° 7	Madame Martine FRANCOIS Monsieur Jean-Michel CORON Madame Chantal SELHEAN	Parcelle AB 1570, 204 rue des Vignes aux Chiens S'opposent au classement "clos et jardin d'intérêt" sont les critères de classement?  Quels	Le rapport de présentation définit les clos et jardins d'intérêt comme « des jardins privés et non bâtis composés de pelouses et/ou d'arbres, d'arbustes, de vivaces. Souvent clos de murs de pierre, ils accompagnent le patrimoine bâti. En leur sein, on peut distinguer les clos historiques, les jardins d'agrément des grandes propriétés et les jardins cultivés ou non, clos de mur, créant des respirations dans le tissu bâti ancien. L'objectif est de protéger en raison de leurs qualités écologiques et/ou paysagères les éléments de paysage identifiés dans le règlement graphique pour assurer la conservation des végétaux ayant un impact visuel positif, valoriser le paysage aux abords des constructions pour faciliter leur insertion dans l'environnement, conforter la biodiversité et améliorer la gestion de l'eau. Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUI qui est t d'ores et déjà engagée et qui fait l'objet depuis janvier 2022 de réunions de travail avec les communes, les conditions d'aménagement de ces clos et jardins d'intérêt pourraient évoluer et l'article 7 du règlement du PLUI faire l'objet d'une réécriture.	La C-E observe 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 d'intérêt, 3) certaines communes ne comportent pas de tels clos ou jardins et enfin 4) 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. Ces mêmes observations s'appliquent également aux arbres dits "identifiés dans l'inventaire végétal".
10	Monsieur & Madame Alain de la Roche 1bis rue des Caillés, Le Bois Plage et 29 rue Sully, Lyon	OAP C7 Demandeur de la "repousser plus à l'ouest et d'en exclure les parcelles situées le long de la rue des Caillées"	Cf Observation de Monsieur & Madame PONS - réclamation n° 5	Cf Observation de Monsieur & Madame PONS - réclamation n° 5
11 courrier CDC n° 451	Madame Chantal CORON-SELHEAN	Parcelle AB 1570, 204 rue des Vignes aux Chiens Cf ci-dessus N°9	Cf Observation N°9 ci-dessus	Cf Observation N°9 ci-dessus

12 courrier CDC 525 rue Bel Air, Le Bois Plage n° 450	Monsieur Jean-Claude HENRY courrier CDC 525 rue Bel Air, Le Bois Plage n° 450	Parcelle AH 16Z, lieu-dit La Croix Blanche "déclassée de zone UB en zone OAP sans consultation". Demande le retour en UB	Cf Observation N°4 - Madame Jacqueline FREITAS et Madame Suzanne FREITAS	Cf Observation n° 4 - Madame Jacqueline FREITAS et Madame Suzanne FREITAS
---	---	---	---	--

COMMUNE DE LE BOIS PLAGE - 1

RECLAMATIONS ENQUETE PLUI ILE DE RE - REGULARISATION			
N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage
1	Monsieur Frédéric TOUVRON, 43 rue de la sardinerie, Le Bois Plage	Demande que sa parcelle AC 904 en zone A soit reclassée en Ub1 comme l'ont été des parcelles voisines (Glaziou).	<p>La requête de Monsieur TOUVRON s'inscrit dans la continuité du recours contentieux qu'il a formé contre le PLU approuvé en décembre 2019. Le TA de POITIERS, dans un jugement rendu le 20 janvier 2022, a rejeté cette requête. Le fondement principal du juge administratif est énoncé au point 12 du jugement :</p> <p>"Il ressort des pièces du dossier que le secteur comprenant la parcelle AC 904 appartenant au requérant se situe en frange urbaine en dehors du bourg de la commune de Bois-en-Ré-Plage dans un secteur qui, s'il est bordé au sud par des constructions, s'ouvre à l'ouest, au nord et au nord-est sur de vastes espaces agricoles. Cette parcelle jouxte immédiatement trois parcelles constructibles classées en zone Ub1 dont certaines accueillent des constructions existantes, mais elle est majoritairement entourée de parcelles classées en zone A et supporte une pelouse ainsi que des petits arbres et arbustes plantés. Située en bordure de partie urbanisée de la commune, elle ne constitue pas une dent creuse. Le requérant ne saurait se prévaloir utilement ni de ce que sa parcelle serait desservie par les réseaux ni, en tout état de cause, de l'existence d'une servitude de passage entre les parcelles AC 840 et 914 situées à proximité de la sienne et appartenant à des tiers. Dans ces conditions, c'est sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation que les auteurs du PLU de la communauté de communes de l'île de Ré ont classé en zone A la parcelle appartenant à M. Touvron."</p> <p>Monsieur TOUVRON a introduit un recours en appel du jugement devant la CAA de Bordeaux (audience envisagée en mars 2023). A noter que le classement agricole au PLU est équivalent au classement NC du POS antérieur de la commune du BOIS PLAGE. Le classement, dépourvu de construction, se situe à l'extrémité de la frange bâtie, à proximité de parcelles exploitées et en prise directe avec l'espace agricole. Par ce classement en zone A, la Communauté de Communes a souhaité conserver des espaces où il est possible d'accueillir de nouvelles constructions à usage agricole en vue de répondre à la demande de foncier agricole (et répondre aux enjeux agricoles identifiés dans le diagnostic, cf. page 511 du rapport de présentation : besoin estimé à 8 ha). Elle a entendu en outre préserver les franges urbaines et maintenir leur caractère non urbanisé afin de permettre la transition entre les espaces bâtis et les espaces agricoles.</p>
			<p><b>Analyse de la C-E</b></p> <p>La position de la CDC, validée par le TA Poitiers, est en cours d'examen par la CAA de Bordeaux. Il est nécessaire de ne pas anticiper sur la décision de justice à venir,</p>



COMMUNE DE LA COUARDE

RECLAMATIONS ENQUETE PLUII ILE DE RE - REGULARISATION			
N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage
1	Association Le Fond des Aïrs, membres de l'association, ascendants et descendants de membres, parents, amis et alliés de membres (75 contributions et une pétition ayant recueilli 3301 signatures en ligne.	<p>Les déposants usent d'arguments émotionnels ("la parcelle est dans la famille de longue date, nous y avons des souvenirs inestimables et nous souhaitons que nos enfants prennent notre suite, le moment venu") et rationnels (prix du terrain constructible). Ils soulignent que :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. leurs titres de propriété et leurs conditions d'occupation des lieux sont tout-à-fait réguliers</li> <li>2. leurs demandes se limitent à pérenniser la situation actuelle : jouir paisiblement de leurs propriétés et pouvoir remplacer les caravanes ou mobil homes si nécessaire par des matériels analogues</li> <li>3. les projections du nombre de résidences principales sont irréalistes à l'horizon de temps considéré</li> <li>4. le projet démographique apparaît manifestement irréalisable</li> </ol>	<p>La rédaction des dispositions réglementaires applicables à la zone Nc est le fruit de la prise en compte du courrier du préfet du 17 février 2020 adressé dans l'exercice de son contrôle de légalité. Le règlement a été établi en concertation avec les services de l'Etat.</p> <p>L'association LE FOND DES AIRS a engagé un recours contentieux contre la Communauté de Communes</p> <p>de l'île de Ré devant le TA de POITIERS visant à l'annulation du PLUi. Le TA de Poitiers, dans un jugement rendu le 20 janvier 2022 a conforté le classement en zone Nc de ce secteur et n'a pas remis en cause le parti d'aménagement pris par le PLUi de l'île de Ré, notamment au point 28 du jugement :</p> <p>"Le secteur du Fond des airs dont le classement en zone Nc est contesté par les requérants est composé d'une quarantaine de parcelles de taille modeste comportant des boisements ou des espaces enherbés dont un nombre significatif accueille des caravanes et mobil-homes et est doté d'installations sanitaires. Au sud, ce secteur est séparé des parties urbanisées du bourg de la commune de La Couarde-sur-Mer par la route départementale 735 constituant une rupture d'urbanisation. Au nord et à l'ouest, il s'ouvre sur de vastes espaces naturels et agricoles.</p> <p>Si à l'est se trouve un secteur plus urbanisé, celui-ci est séparé du Fond des airs par un bâti peu dense et des parcelles libres de toute construction ou supportant un boisement. Par ailleurs, les requérants ne sauraient utilement se prévaloir de ce que le secteur du Fond des airs constituerait un village au sens de l'article 123-8 précité au motif que la plupart des caravanes et mobil-homes installés de manière pérenne par les propriétaires des parcelles auraient été privés de moyens de mobilité ce qui les assimilerait à des habitations légères de loisirs.</p> <p>Enfin, il n'est pas sérieusement contesté que la majorité des parcelles du secteur du Fond des airs est identifiée, au titre des zones soumises aux submersions marines, en zone rouge R3 du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune où ne sont admis que les stationnements de caravanes de moins de trois mois dans les lieux de regroupement de campeurs régulièrement autorisés. Ces zones comprennent « les zones naturelles en aléa faible, modéré et fort pour l'aléa à court terme et les zones naturelles hors aléa à court terme et en aléa modéré, fort et très fort à long terme » ou sont interdites toutes nouvelles constructions ainsi que la réalisation d'ouvrages, d'installations et de travaux. Dans ces conditions, en dépit de la circonstance que le secteur aurait été entièrement viabilisé dans le cadre de la réalisation décidée en septembre 1988 par la commune d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et du fait que les parcelles où sont installés les caravanes et mobil-homes seraient desservies par les réseaux publics et disposeraient d'installations sanitaires, c'est sans commettre d'erreur de fait ou d'erreur de droit ni d'erreur manifeste d'appréciation que les auteurs du PLUi ont classé le secteur du Fond des airs en zone Nc.</p>
			<p><b>Analyse de la C-E</b></p> <p>La réponse de la CDC laisse supposer à la C-E 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 : "pérenniser la situation actuelle : jouir paisiblement de leurs propriétés et pouvoir remplacer les caravanes ou mobil homes si nécessaire par des matériels analogues".</p> <p>La C-E observe par ailleurs que les zones Nc et Ntc ont vocation à accueillir des habitants permanents ou pas dans des équipements similaires (caravanes et 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 airs?</p>



COMMUNE DE ARS EN RE

RECLAMATIONS ENQUETE PLUI ILE DE RE - REGULARISATION

N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage	Analyse de la C-E
1	Mr Patrick SUROT Chemin du Moulin des Sœurs ARS face au Bricomarché notamment la parcelle ZD 48	Demande l'autorisation de construire des logements destinés à des travailleurs saisonniers dans le respect de la réglementation du risque inondation	La parcelle ZD 48 est actuellement classée en zone N dans le PLUI et en zones RS2 et RS3 dans le PPRN. En l'état actuel du risque submersion évalué par le PPRN de la commune d'ARS en Re, l'accueil de logements pour travailleurs saisonniers n'est pas envisageable sur cette parcelle.	La position de la CdC vise à protéger les personnes et les biens.
2	Madame Rachel FAUQUET et Madame Isabelle FAUQUET-MAHDAOUI 15 venelle de la petite grange ARS Parcelle AB 786	Demande l'annulation de l'OAP A3 et de l'inclusion de leur parcelle dans celle-ci.	Cette remarque sera étudiée, non dans le cadre de la présente procédure de régularisation du PLUI, mais dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUI qui est en cours et qui devrait être soumise à enquête publique au second semestre 2024. Il est prévu de revoir les conditions d'aménagement de certaines OAP sectorielles.	La CdC souhaite séquencer le traitement des contributions du public. Compte-tenu de l'antériorité du dossier (l'élaboration du PLUI a été décidée en décembre 2015) ainsi que du nombre de procédures d'amendement du PLUI en cours ou prévues cette position paraît opportune, plusieurs réflexions ayant été faites par le public au cours des permanences pour pointer la complexité des interventions par ailleurs opportun d'étendre cette décision à l'ensemble des OAP, de nombreux intervenants intervenants ayant découvert leur existence fortuitement.
3	Madame Isabelle AUDEBRAND rue de la Boire ARS Parcelles AB 538 et AB 539	Demande l'annulation de l'OAP A3 et de l'inclusion de ses parcelles dans celle-ci.	Idem	Idem





COMMUNE DE LES PORTES

RECLAMATIONS ENQUETE PLUI ILE DE RE - REGULARISATION

N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage	Analyse de la C. E.
8	M. Gilles PESME	Demande si le calcul de l'espace de pleine terre (article 7 du PLUI) pourrait s'appliquer à une copropriété horizontale en % de millièmes de copropriété.	<p>Cette remarque sera étudiée, non dans le cadre de la présente procédure de régularisation du PLUI, mais dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUI qui est en cours et qui devrait être soumise à enquête publique au second semestre 2024, dans la mesure où il est prévu de préciser les conditions d'application des dispositions de l'article 7 du règlement. Une première réunion de travail a eu lieu à ce sujet avec la commune des PORTES EN RE le 21 juin 2022. Pour ce cas particulier, une réponse individuelle sera adressée à cet administré afin de l'inviter à solliciter un bornage des parcelles comprises dans l'ancien lotissement des Vieilles Vignes et d'isoler les lots au cadastre</p>	<p><b>Avis conforme qui répond à la demande exprimée</b></p>
12	M. Dominique DELACROIX	Demande de renseignements concernant sa parcelle classée en Th1 (cours et jardins en centre ancien) et arbre (à protéger) ?	<p>La parcelle de monsieur DELACROIX est en effet concernée par l'OAP thématique Th1, un courrier individuel informatif lui sera adressé. Les prescriptions relatives à cette OAP sont les suivantes : "les cours-jardins identifiées par la trame sur le plan sont inconstructibles (aucune construction nouvelle autorisée). Elles seront plantées de plantes grimpantes le long de la clôture et/ou d'un arbre de petit à moyen développement selon l'emprise disponible " .</p>	<p><b>Avis conforme (thème th1 : cours et jardins : en centres anciens détaillé dans la pièce 5.2 OAP thématique du dossier d'enquête.</b></p>



COMMUNE DE LOIX - 2

RECLAMATIONS ENQUETE PLUI ILE DE RE - REGULARISATION

N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage	Analyse de la C. E.
25	Genevieve CHAHWEKILIAN	Demande le déclassement de son terrain qualifié en « clos et jardin d'intérêt »	<p>La suppression d'un clos et jardin, si elle devait avoir lieu, serait soumise à une procédure de révision du PLUi en application des dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (3° : réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance »).</p> <p>Le rapport de présentation définit les clos et jardins d'intérêt comme « des jardins privés et non bâtis composés de pelouses et/ou d'arbres, d'arbustes, de vivaces. Souvent clos de murs de pierre, ils accompagnent le patrimoine bâti. En leur sein, on peut distinguer les clos historiques (notamment le clos de la Malette dans le bourg de SAINTE MARIE DE RE et le clos des Jarrières à La Noue), les jardins d'agrément des grandes propriétés et les jardins cultivés ou non, clos de mur, créant des respirations dans le tissu bâti ancien.</p> <p>L'objectif est de protéger en raison de leurs qualités écologiques et/ou paysagères les éléments de paysage identifiés dans le règlement graphique pour assurer la conservation des végétaux ayant un impact visuel positif, valoriser le paysage aux abords des constructions pour faciliter leur insertion dans l'environnement, conforter la biodiversité et améliorer la gestion de l'eau.</p> <p>Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUI qui est d'ores et déjà engagée et qui fait l'objet depuis janvier 2022 de réunions de travail avec les communes, les conditions d'aménagement de ces clos et jardins d'intérêt pourraient évoluer et l'article 7 du règlement du PLUI faire l'objet d'une réécriture.</p>	<p><b>Avis conforme. Rejoint la problématique générale du PLUi</b></p>



RECLAMATIONS ENQUETE PLUI ILE DE RE - REGULARISATION

N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage	Analyse de la C. E.
88	Michel RICHARD	Demande la constructibilité d'un terrain ZK 59 – rue du Perthuis- classé par le PLUI en zone N, classement contesté, et par le PPRN en RS 3. A titre de justification, les propriétaires ont annexé au registre le mémoire du 10 novembre 2017 adressé au commissaire enquêteur et une lettre du 3 juin 2022 à la CC.	La parcelle ZK59 est actuellement classée en zone N dans le PLUI et en zone RS3 dans le PPRN. En l'état actuel du risque submersion évalué par le PPRN de LOIX et en cohérence avec l'orientation n°10 du PADD, il n'est pas envisagé à ce jour de procéder à une extension de l'enveloppe urbaine. Une telle modification du plan de zonage, si elle devait avoir lieu, ne pourrait s'inscrire que dans le cadre d'une procédure de révision globale du PLUI et serait soumise à dérogation préfectorale au titre des articles L.142-4 et suivants du code de l'urbanisme.	<b>Avis conforme</b>
2	Indivision DERVIEUX	Demande la justification du classement en N d'un ensemble de parcelles de 7340 m² (AK 60,61,439,440,441,442) , en zone urbaine, lieu dit « Versenne de passage » classé précédemment en UB du POS.	le courrier de l'indivision DERVIEUX fait mention d'un courrier adressé à la commission d'enquête le 24/09/2019 qui ne figurerait pas dans le rapport d'enquête. A titre d'information, l'enquête publique portant sur la procédure d'élaboration du PLUI s'est déroulée du 23 août au 24 septembre 2019, l'observation formulée par l'indivision DERVIEUX figure bien parmi les observations repertoriées par la commission d'enquête et parmi les observations listées en annexe 2 de la délibération portant approbation du PLUI le 17 décembre 2019 (ligne 266). En l'état actuel du risque submersion évalué par le PPRN de LOIX et en cohérence avec l'orientation n°10 du PADD, il n'est pas envisagé à ce jour de procéder à une extension de l'enveloppe urbaine. Une telle modification du plan de zonage, si elle devait avoir lieu, ne pourrait s'inscrire que dans le cadre d'une procédure de révision globale du PLUI et serait soumise à dérogation préfectorale au titre des articles L.142-4 et suivants du code de l'urbanisme.	<b>La commission d'enquête donne un avis conforme en précisant que le règlement écrit du PLUI prescrit que le classement en zone naturelle N correspond aux parties du territoire à protéger, en raison notamment du caractère naturel ou de la prévention des risques naturels . En réalité, le PPRN suffit à justifier le classement N.</b>



COMMUNE DE SAINT MARTIN DE RE

RECLAMATIONS ENQUETE PLUI ILE DE RE - REGULARISATION			
N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage
Courriel CDC n° 3	M. Jean HESBERT	Demande le remplacement des arbres abattus Place de la République et un suivi sanitaire	<p>Les arbres présents sur la place de la République à ST MARTIN sont classés en Espaces Boisés Classés, outil régi par les articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation du sol et donc entraîne de fait le rejet de toute demande d'autorisation de défrichage. Par ailleurs, les coupes d'arbres sont soumises à déclaration préalable à la Mairie sauf cas particuliers (arbres dangereux, etc..). Les outils relevant du code de l'urbanisme sont en conséquence déjà opérationnels sur ce secteur. Le remplacement des arbres relève de la gestion et sort de la compétence du document d'urbanisme.</p> <p><b>Analyse de la C. E.</b></p> <p>Comme l'a fait remarquer le maître d'ouvrage, il s'agit d'Espaces Boisés Classés. Les boisements en plantation d'alignement sont des êtres vivants qui grandissent, fructifient, sont atteints par des maladies souvent cryptogamiques et meurent. La gestion de ces arbres est assurée par le propriétaire en l'occurrence, pour le cas présent, par la commune de Saint Martin. Votre remarque pourra être utilement transmise à Monsieur le Maire de Saint Martin de Ré</p>





RECLAMATIONS ENQUETE PLUI ILE DE RE - REGULARISATION

N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage	Analyse de la C. E.
<p>Courrier CDC 473</p>	<p>M. et Mme RIEUX</p>	<p>Demandent la révision du PLUI pour les parcelles n° 419 et 420 section AH : classement souhaité en Ub du PLUI même partiellement</p>	<p>Les parcelles AH419 et AH420 sont actuellement classées en zone Ud dans le PLUI. Ce classement est la traduction de l'application locale de la loi Littoral, ce secteur étant qualifié de secteur d'urbanisation diffuse au vu des critères définis en page 374 et suivantes du rapport de présentation. Le parti d'aménagement porté par le PLUI vise à protéger les secteurs d'urbanisation peu denses sous couvert boisé comme le secteur des Goguettes. L'ensemble des zones d'urbanisation diffuse sont classées en zone Ud et ne peuvent recevoir de nouvelles constructions. Des extensions limitées des bâtiments existants sont admises sous conditions. Cette application territoriale de la loi Littoral permet de préserver les qualités paysagères et environnementales ainsi que la couverture boisée de ces secteurs.</p> <p>Plusieurs requérants ont exercé un recours contentieux contre le PLUI afin de revoir le zonage du secteur Nord de la commune de RIVEDOUX. Les différentes requêtes ont été rejetées par le TA de POITIERS par jugement du 20 janvier 2022. Toutefois, certains requérants comme la commune de RIVEDOUX, l'ADUUUR ou Monsieur BEDUCHAUD ont fait appel de ces jugements.</p> <p>Une modification du plan de zonage pour les parcelles AH419 et 420, si elle devait avoir lieu, ne pourrait s'inscrire que dans le cadre d'une procédure de révision globale du PLUI.</p>	<p>Ces parcelles tombent dans le périmètre de la loi littoral et sont classées Ud dans le PLUI actuel ce qui signifie que ces parcelles se situent en secteur d'urbanisation de basse densité et en discontinuité d'urbanisation correspondant au cœur du bourg centre. Ce secteur fera l'objet d'un commentaire particulier dans l'avis formulé par la commission d'enquête publique.</p>

<p>Registre n°1</p>	<p>M. Didier BEDUCHAUD</p>	<p>Possède une parcelle de 1 100 m<sup>2</sup> au 838, rue Charles de Gaulle à Rivedoux. Souhaite son classement en zone constructible Ub et non Ud comme actuellement.</p>	<p>Monsieur BEDUCHAUD a exercé un recours contentieux contre le PLUi approuvé le 17 décembre 2019, contestant le classement en zone Ud de sa parcelle. Sa requête a été rejetée par le TA de POITIERS par jugement du 20 janvier 2022 mais les consorts BEDUCHAUD ont fait appel de ce jugement. Une modification du plan de zonage pour la parcelle en cause, si elle devait avoir lieu, ne pourrait s'inscrire que dans le cadre d'une procédure de révision globale du PLUi.</p>	<p>Monsieur BEDUCHAUD a déposé un recours contentieux contre le PLUi approuvé le 17 décembre 2019 afin de contester le caractère non constructible de sa parcelle classée en zone Ud . Sa requête a fait l'objet d'un rejet par la juridiction administrative. Cette parcelle ne pourrait retrouver son caractère constructible qu'à l'issue d'une procédure de révision du PLUi ce qui, pour le moment, n'est pas prévu. Ce secteur fera l'objet d'un commentaire particulier dans l'avis formulé par la commission d'enquête publique.</p>
---------------------	----------------------------	---	---	--

COMMUNE DE RIVEDOUX PLAGE

RECLAMATIONS ENQUETE PLUI ILE DE RE - REGULARISATION

N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage	Analyse de la C. E.
registre n° 3	Mime BESSON	<p>S'élève contre la densification des constructions avec piscines au-delà de la rue Charles de Gaulle. S'élève contre le projet de 40 à 50 maisons au détriment de l'espace boisé. Intérêts financiers, halte à la suppression des arbres. Souhaite que le PLUI protège les espaces et règle les problèmes de stationnement des voitures.</p>	<p>Le parti d'aménagement porté par le PLUI vise justement à protéger les secteurs d'urbanisation peu denses sous couvert boisé comme le secteur des Gouquettes. L'ensemble des zones d'urbanisation diffuse (au sens de la loi Littoral), cf. pages 374 et suivantes du rapport de présentation) sont classées en zone Ud et ne peuvent recevoir de nouvelles constructions. Des extensions limitées des bâtiments existants sont admises sous conditions. Cette application territoriale de la loi Littoral permet de préserver les qualités paysagères et environnementales ainsi que la couverture boisée de ces secteurs. Comme l'expose Mme BESSON, le TA de POTTIERS, dans un jugement rendu le 20 janvier 2022 dans l'affaire qui oppose la CDC de l'île de Ré à la commune de RIVEDOUX-PLAGE, a rejeté la demande et confirmé le classement en zone Ud du secteur Nord de la commune. Les éléments retenus par le juge pour motiver sa décision sont notamment (points 4 à 6 du jugement) : " Selon l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants. Il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par un nombre et une densité significatifs des constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages. 5. Le rapport de présentation indique que la zone Ud, qui n'autorise que des extensions mesurées de constructions existantes, comprend les secteurs d'habitat de densité modérée. Il identifie à ce titre le secteur nord de la commune de Rivedoux-Plage constitué des lieux-dits de « La Palisse », « La Mérente » et « Les Gouquettes » comme situé en discontinuité du bourg. Les résultats attendus consistent notamment en la conservation des formes urbaines existantes pour préserver le paysage, limiter l'exposition aux risques naturels et maîtriser l'étalement urbain. 6. Il ressort des pièces du dossier, et notamment des plans et vues aériennes produits, que l'ensemble du secteur nord de la commune de Rivedoux-Plage est séparé par la rue Charles de Gaulle d'une vaste enveloppe densément urbanisée incluant le centre-bourg. Cette enveloppe urbaine, située plus au sud de la commune, en est la polarité majeure. Si des constructions à usage essentiellement d'habitation individuelle sont implantées de part et d'autre de cette voie, celles érigées dans ce secteur au nord de la rue, souvent en premier rang, constituent une urbanisation clairement comprise de nombreuses parcelles de taille significative non bâties et boisées ou en état naturel et séparées par des voiries. Ce secteur s'est développé en rupture d'urbanisation et inclut de grands espaces inoccupés classés en zone N. D'une superficie totale de 47 hectares et comptant 355 maisons d'habitation, soit 7 constructions individuelles à l'hectare, les lieux-dits de « La Palisse », « La Mérente » et « Les Gouquettes » ne comportent pas une densité significative en raison du caractère relativement diffus de l'urbanisation existante et de la présence de boisements sur de nombreuses parcelles. Dans ces conditions, le secteur nord de la commune ne peut être regardé comme s'inscrivant dans la continuité d'une partie urbanisée de la commune caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions. La circonstance que cette partie de la commune soit desservie par les réseaux publics et comportent des équipements destinés à fournir des activités de services aux habitants et touristes est sans incidence à cet égard."</p>	<p>La commission observe que dans ce secteur mais en zone Ub, un permis de construire pour 33 logements sociaux a été accordé par le Préfet après avis favorable de la commission des sites naturels et paysages. Pour le surplus de la réclamation, la commission d'enquête fait la même réponse que pour Monsieur POTIER n° 2.</p>



COMMUNE DE RIVEDOUX PLAGE

RECLAMATIONS ENQUETE PLUI ILE DE RE - REGULARISATION

N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage	Analyse de la C. E.
Registre n° 2	M. Jacquelin POTIER	<p>Les constructions dans la pinède de RIVEDOUX ne donnent pas confiance en la capacité de la Mairie à maîtriser l'environnement. Les constructions de piscines contribuent aussi à la suppression de pins. La spéculation autour des terrains n'attend que leur passage en zone constructible. Halte à la déforestation !</p>	<p>Le parti d'aménagement porté par le PLUI vise justement à protéger les secteurs d'urbanisation peu denses sous couvert boisé comme le secteur des Goguettes. L'ensemble des zones d'urbanisation diffuse (au sens de la loi Littoral, cf. pages 374 et suivantes du rapport de présentation) sont classées en zone Ud et ne peuvent recevoir de nouvelles constructions. Des extensions limitées des bâtiments existants sont admises sous conditions. Cette application territoriale de la loi Littoral permet de préserver les qualités paysagères et environnementales ainsi que la couverture boisée de ces secteurs.</p>	<p>Le tribunal administratif de Poitiers, dans un jugement rendu le 20 janvier 2022, a rejeté une demande formulée par la commune de Rivedoux-Plage qui visait à densifier le secteur dit des goguettes au motif que ce secteur était peu dense et en s'appuyant sur les prescriptions de la loi littoral ce qui va dans le sens de votre réclamation. La commission d'enquête a prévu de faire une visite de ce secteur pour apprécier les densités d'urbanisation. Ce dernier point fera l'objet d'un commentaire particulier dans l'avis formulé par la commission d'enquête publique. Se référer dans l'avis d'enquête à l'analyse du secteur nord et son classement en zone Ub (démonstration à partir de la loi littoral qui confirme l'avis du tribunal administratif).</p>



## RECLAMATIONS ENQUETE PLUJ ILE DE RE - REGULARISATION

N° registre	Réclamant	Contenu de la réclamation	Réponse du maître d'ouvrage	Analyse de la C. E.
courriel CDC 23	Mmes RATOUIT et PONTON	<p>Demandent la révision des dispositions sur les parcelles cadastrées AL323/327/331/80 (accès à revoir, nombre de logements) - Quartier de COQUEREAU OAP</p> <p>Réexamen avec tous les propriétaires Demande : nouvelle étude du projet en concertation avec l'ensemble des propriétaires des parcelles concernées par cette OAP Sectorielle et notamment :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 / Modification des zones d'implantation et alignement des constructions principales afin que celles-ci correspondent aux limites des parcelles cadastrales existantes</li> <li>2 / Redistribution des zones d'implantation des constructions sur les parcelles AL 323 et AL 331</li> <li>3 / Modification des accès à cette zone en permettant un accès par la rue du fond de Coquereau et l'impasse du petit Coquereau</li> <li>4 / Modification du nombre de logements : 4 à 6 logements</li> </ol>	<p>Cette remarque sera étudiée, non dans le cadre de la présente procédure de régularisation du PLUj mais dans le cadre de la procédure de modification n° 2 du PLUj qui est en cours et qui devrait être soumise à enquête publique au second semestre 2024. Il est prévu de revoir les conditions d'aménagement de certaines OAP sectorielles. Rendez-vous a déjà été pris avec Mmes RATOUIT et PONTON en août pour examiner leur proposition.</p>	<p><b>Cette réclamation ne peut trouver une réponse dans le cadre de la présente enquête publique dite de régularisation. En outre, elle pourra être prise en compte dans la future procédure de modification prévue en 2024. La CDC connaît les difficultés liées à certaines OAP et souhaite en améliorer le contenu en prenant en compte totalement ou non des remarques formulées par les propriétaires (concertation - information)</b></p>



courriel CDC 70	<p>Concerne l'OAP D8 à LA FLOTTE EN RE - route de Saint Martin.</p> <p>Souhaite construire sa résidence principale sur le terrain situé dans l'OAP. Pour construire, il aurait l'obligation de construire aussi des logements sociaux.</p> <p>Dans cette OAP, il y a beaucoup de divergences entre les propriétaires. L'OAP ne tient pas compte du PPRN.</p> <p>Le terrain du réclamant est en contrebas des autres terrains pourtant, il n'aurait pas le droit de construire un étage alors que les futures constructions situées sur les terrains hauts pourraient posséder un étage. Souhaite que l'OAP évolue pour prendre en compte les attentes des propriétaires ; cela pourrait aller jusqu'à son annulation.</p>	<p>Cette remarque sera étudiée, non dans le cadre de la présente procédure de régularisation du PLUi mais dans le cadre de la procédure de modification n° 2 du PLUi qui est en cours et qui devrait être soumise à enquête publique au second semestre 2024. Il est prévu de revoir les conditions d'aménagement de certaines OAP sectorielles. La procédure de modification n° 1 a, en effet, supprimé l'OAP sectorielle B8 rue des Levailles au motif que plusieurs constructions individuelles avaient été autorisées avant l'approbation définitive du PLUi, privant ce secteur d'une surface résiduelle constructible suffisante pour rendre cohérent le maintien d'une OAP de secteur. La situation de l'OAP D8 est différente et cette OAP sectorielle n'a pas vocation à être supprimée, notamment au regard de l'équilibre général du PLUi et des engagements pris en matière de construction de logements permanents.</p>	<p>En ce qui concerne l'OAP sectorielle n° B8, rue des Levailles, elle a été supprimée lors de la modification n° 1 du PLUi. S'agissant de l'OAP D8 sectorielle, elle est nécessaire pour respecter l'engagement de construire des logements locatifs à caractère social et permanents. Néanmoins, si des améliorations sont possibles sans remettre en cause l'objectif de l'OAP, le maître d'ouvrage n'y sera pas opposé.</p>
--------------------	---	--	---