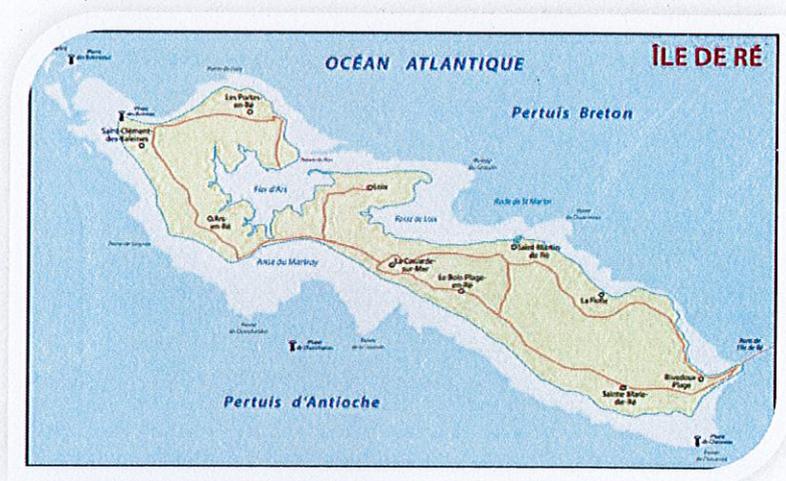


DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE RE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'ILE DE RE

Enquête publique de régularisation du 2 mai 2022 au 3 juin 2022



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE PUBLIQUE

Patrice BOULAY, Président

Patrice DIETRICH, commissaire-enquêteur

Pierre REINA, commissaire-enquêteur

SOMMAIRE DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

I	-	PREAMBULE	page 1
II	-	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	page 3
	20	- La concertation préalable	page 3
	21	- Procédure et déroulement de l'enquête publique.....	page 3
		210 - Les documents présentés à l'information du public	page 3
		211 - Organisation de l'enquête publique.....	page 9
		2110 : Modalités matérielles de l'enquête publique	page 9
		2111 : Modalités d'information du public	page 9
		2112 : Modalités de consultation du projet et des documents annexes	page 10
		2113 : Modalités de participation du public.....	page 10
		2114 : Climat de l'enquête	page 11
		2115 : Relation comptable et nature des observations..	page 12
		2116 : Diligences de la commission d'enquête.....	page 13
III	-	LE PROJET DE PLUI DE L'ILE DE RE	page 14
	30	- Un territoire.....	page 14
	31	- Les différents documents cadres pris en compte par le PLUi de Ré	page 15
	32	- Les enjeux du territoire	page 16
		320 - Enjeux liés à un cadre naturel de grande qualité	page 16
		321 – Enjeux face aux risques naturels notamment littoraux	page 17
		322 – Paysages, patrimoine et cadre de vie	page 18
	33	- Projet d'aménagement et de développement durable	page 18
	34	- La traduction réglementaire (règlement écrit et règlement graphique.....	page 19
		340 - Les orientations d'aménagement et de programmation	page 19
	35	- Evaluation environnementale du PLUi.....	page 21
		350 -L'état initial	page 21
IV	-	RESULTAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	page 23

I - PREAMBULE

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 (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 et suffisamment argumentée par la commission d'enquête des observations et remarques présentées au cours de l'enquête publique.*
- ✓ *Documents ajoutés à l'issue de l'enquête publique*

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 dossier d'enquête publique prendra en compte le contenu des griefs ayant conduit le juge administratif à prononcer les trois sursis à statuer. Un dossier complet d'enquête publique sera mis à disposition du public.

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.

En effet,

- 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 le périmètre est ainsi fixé par les 4 griefs formulés par le juge administratif cités précédemment.*

Il en résulte que :

- 1. Seuls ces 4 points sont de nature à accueillir des observations entrant dans le cadre de l'enquête. Inéluctablement, le public formulera des observations autres.*
- 2. Ces mêmes 4 points doivent logiquement être les lignes directrices des conclusions et de l'avis.*

3. Ils doivent également constituer l'armature de la partie du rapport consacrée à l'objet de l'enquête.

II - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Toutes les pièces concernant les aspects formels sont consultables au siège de la CDC de l'île de Ré - Saint Martin de Ré.

20 - LA CONCERTATION PREALABLE

A titre de rappel, la concertation préalable s'est déroulée dans le cadre du PLUi initial de l'île de Ré approuvé le 17 décembre 2019. Elle a été conduite tant avec la population, les personnes publiques associées, les associations agréées de protection de l'environnement et associations locales d'usagers et la collaboration permanente des élus des 10 communes concernées.

Les débats ont fait émerger des thématiques prégnantes dont les plus récurrentes sont prises en compte dans le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Un document traduisant le bilan de concertation a été mis à la disposition du public dans les mairies et la siège de la communauté.

21- PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

210- Les documents présentés à l'information du public

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 aux termes de laquelle le président du conseil communautaire devra soumettre à l'approbation du conseil communautaire le projet de PLUi (délibérations)

- 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(mouvement 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 (mouvement 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 par le tribunal administratif de la commission d'enquête,
15. Avis d'enquête publique et mesures de publicité de l'enquête publique.

Dossier n° 2

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 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 :

- 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 naturels, paysagers et architecturaux 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 PLU:

- 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 :

- 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 :
 - 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.

211- Organisation de l'enquête publique

2110 : Modalités matérielles de l'enquête publique:

Conformément à l'arrêté communautaire du 12 avril 2022, l'enquête publique s'est déroulée du 2 mai au 3 juin 2022 inclus.

Les commissaires se sont tenus à la disposition du public pour recevoir les observations écrites et orales aux lieux, jours et heures indiquées ci-après:

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

2111 : Modalités d'information du public

➤ publicité dans la presse :

L'avis d'enquête publique est paru dans les journaux :

- *Sud-Ouest, éditions des 13 avril et 4 mai 2022,*
- *Phare de Ré, éditions des 13 avril et 4 mai 2022,*

➤ *publicité par voie d'affichage :*

- *au siège de la Communauté de Communes à Saint Martin de Ré,*
- *aux emplacements réservés pour les communications officielles dans les dix mairies de l'Île de Ré.*

➤ *sur le site internet de la Communauté de Communes de l'Île de Ré.*

2112 : Modalités de consultation du projet et des documents annexes

- ✓ *sur support papier* au siège de l'enquête et dans les 10 mairies aux jours et heures d'ouverture de ces établissements précisées par l'arrêté n° 2022-9 du 12 avril 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- ✓ *sur internet*, sur le site de la communauté de communes, où pouvaient être consultés les informations relatives à l'organisation de l'enquête, le dossier, les avis émis,
- ✓ *un accès gratuit* était possible à partir d'un *poste informatique* installé dans les locaux de la communauté de communes aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le public pouvait obtenir des informations complémentaires auprès du pôle aménagement de la communauté de communes par téléphone (05 46 09 71 51).

2113 : Modalités de participation du public

Pendant la durée de l'enquête, les observations pouvaient être consignées sur les registres d'enquête déposés au siège de la

communauté de communes de l'île de Ré et dans chacune des dix communes, être adressées par courrier postal à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête à l'adresse de la communauté de communes, ou par courriel à l'adresse : accueil@cc-iledere.fr en indiquant dans l'objet «enquête publique pour le PLUi de l'île de Ré » et à l'attention du Président de la commission d'enquête.

Chaque registre d'enquête, ouvert par le commissaire enquêteur, contenait 23 feuillets non mobiles numérotés et paraphés par ses soins.

Lors de la permanence, il a été procédé à une vérification de l'affichage des avis d'enquête aux emplacements prévus à cet effet et à un visa des pièces du dossier d'enquête.

Puis, le commissaire enquêteur s'est assuré auprès du secrétariat d'accueil du public que toutes les pièces du dossier d'enquête, y compris le registre, étaient disponibles et que le public pouvait, aux heures d'ouverture de la Communauté ou de la mairie, les consulter en toute liberté et commodité.

A la fin de l'enquête, les registres et pièces jointes recueillis par la personne responsable de la communauté ont été remis le 7 juin 2022 au Président de la commission d'enquête.

Les observations du public ont été collationnées par la commission qui a pu dresser le procès-verbal de synthèse du 14 juin 2022. Transmis au Président de la Communauté de Communes, celui-ci a répondu par courrier daté du 29 juin 2022.

En conséquence, la commission d'enquête est en mesure de dresser le présent procès-verbal pour attester de la régularité de la procédure et du parfait déroulement de l'enquête.

2114 : Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans la sérénité. La publicité effectuée lors de l'enquête dans la presse et sur le terrain, a permis au public de venir consulter le dossier ou de déposer des observations.

En mairie, le dossier d'enquête était déposé dans une salle près de l'accueil, facilement accessible, mis à disposition du public dans de très

bonnes conditions matérielles. Les plans étaient affichés sur des tableaux; les autres documents techniques et administratifs pouvaient être consultés à disposition dans le dossier.

L'absence de représentant de la commune permettait au public de consulter les pièces et s'exprimer librement.

Chaque permanence était prévue pour une durée de trois heures suffisante pour échanger librement avec le public.

2115 : Relation comptable et nature des observations

32 réclamations ont été formulées (registre, courriers, courriels) sur 9 communes. Aucune réclamation n'a été déposée sur la commune de SAINT CLEMENT DES BALEINES et au siège de la Communauté de Communes.

Le classement des réclamations peut s'établir comme suit :

1. Village habitations de loisirs « Fond des airs » à LA COUARDE

75 contributions ont été formulées et une pétition en ligne de 3 301 signatures (nous l'avons comptabilisé pour 1 réclamation car une réponse unique sera apportée par la commission d'enquête publique).

2. « Enclos et jardins d'intérêt »

6 contributions ont été déposées demandant des déclassements de leur propriété ou modifications de zonage.

3. Parcelles devenues inconstructibles (zonage UD notamment) et changement de zonages en général

6 contributions ont été déposées. Elles concernent surtout la commune de RIVEDOUX.

4. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP sectorielles)

16 contributions ont été déposées demandant des modifications voire des suppressions (la majorité des réclamations ont été formulées sur les communes de SAINTE MARIE EN RE, le BOIS-

PLAGE et ARS EN RE).

5. Divers : demandes de renseignements ou formulations de points de vue
6 contributions

2116 : Diligences de la commission d'enquête (pièce adossée au présent rapport)

La commission s'est concertée en plusieurs fois :

➤ Avant l'enquête publique :

- par des réunions de travail internes, les 21/03/22, 7/04/22, 19/04/22, 8/06/22, 30/06/22 afin d'envisager les modalités d'organisation sur toute la durée de l'enquête comprenant la période préparatoire avant ouverture, le délai d'ouverture et le recueil des observations du public, le porter à connaissance des observations recueillies auprès de la communauté et la rédaction du rapport et de l'avis d'enquête.

Les dates de permanence ont été arrêtées. Le contenu des dossiers, dès leur transmission, a été analysé, notamment la lecture des différents contentieux objets des décisions précédentes du tribunal administratif concernant le PLUi en cours d'application,

- par des réunions de travail avec les 3 représentants de la Communauté de Communes, les 13/04/22, 21/04/22 et 28/04/22, au cours desquelles ont été examinés l'historique de la procédure, les enjeux d'urbanisme, l'objet de l'enquête, la remise des dossiers et a été analysé et complété, pour la bonne information du public, l'étude de gisement foncier et la prospective de logements à l'échéance du PLUi,

➤ Pendant l'enquête publique

Le 30/05/22, en présence de la responsable du PLUi de la

Communauté, visite d'opérations sectorielles prévues dans le plan à La Couarde, Le Bois et Ste Marie,

➤ *Après l'enquête publique*

Le 05/07/22, visite sur le terrain de la commission sur le site de Rivedoux.

Le 07/07/22, nouvelle réunion de mises au point avec le maître d'ouvrage et rencontre avec le Président de la CDC.

Le 13/07/22, réunion de travail chez le Président de la commission.

III - LE PROJET DE PLUi DE L'ILE DE RE

30 - UN TERRITOIRE

L'île de Ré, c'est :

- un territoire de 8 500 ha*
- 17 602 habitants en 2015*
- 103 kilomètres de côtes*
- 10 communes.*

Par délibération, en date du 17 décembre 2015, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLUi) sur la totalité du territoire. Ce nouveau document se substituera aux 10 plans d'occupation des sols (POS) et il intégrera tous les aspects juridiques en matière d'urbanisme (Loi SRU, loi GRENELLE II, loi ALUR, loi NOTRE, loi LITTORAL...).

Le nouveau document prendra aussi en compte les éléments environnementaux et ceux contenus dans le plan de prévention des risques naturels PPRN approuvé par le Préfet de Charente-Maritime le 15 février 2018.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la mise au point de ce document d'urbanisme (PLUi) devront permettre de répondre à tous les enjeux d'un aménagement durable de l'île de Ré et plus particulièrement :

- Préservation des espaces naturels et agricoles (une richesse pour l'île de Ré : production de sel, AOP pommes de terre, viticulture, maraîchage...)
- Préservation de la biodiversité
- Prise en compte des risques naturels (submersion marine et feux de forêts)
- Répartition équilibrée des différentes composantes de développement - économie de consommation foncière.
- Accueil des résidents permanents par des offres variées de logements, avec mixité sociale.
- Préserver les qualités paysagères de l'île et son cadre de vie
- Développer et assurer la cohérence des offres de déplacements avec les aménagements, l'habitat et les activités économiques
- Mettre en œuvre les mesures exigées par la transition énergétique en liaison avec les enjeux climatiques.

31- LES DIFFERENTS DOCUMENTS CADRES PRIS EN COMPTE PAR LE PLUI DE RE

Remarques

Sur l'île de Ré, il n'existe plus de SCOT, ce dernier ayant été annulé par la juridiction administrative le 9 juillet 2015.

Il n'existe pas non plus de schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), ni de plan de déplacements urbains, ni de programme local de l'habitat.

Il n'existe pas davantage de plan climat-air-énergie.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal de Ré sera en cohérence et totalement compatible avec les documents cadres suivants :

- la loi Littoral (103 km de côtes). L'analyse de cette compatibilité particulière est incluse dans le rapport de présentation,

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne
- les plans de gestion des risques d'inondation Loire-Bretagne
- Le plan de protection des risques naturels
- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la région Nouvelle-Aquitaine
- Le schéma régional de cohérence écologique de Poitou-Charentes
- Le schéma régional de développement de l'aquaculture marine de Poitou-Charentes
- Le propre plan d'aménagement et de développement durable de l'île de Ré

En réalité, la prise en compte des documents cadres a été établie dans la réalisation de l'état initial de l'environnement. Ceci a permis une meilleure prise en compte des politiques régionales dans le futur PLUi.

32 - LES ENJEUX DU TERRITOIRE

320 - Enjeux liés à un cadre naturel de grande qualité

- ✓ Parcelle de petite taille (micro parcellaire) mais des milieux naturels riches et diversifiés. Lutte contre les plantes envahissantes et le développement des friches
- ✓ Fréquentation importante notamment des milieux littoraux (dunes, estran) très fragiles
- ✓ Eaux souterraines vulnérables par rapport aux activités humaines
- ✓ Eaux marines : vigilances autour des eaux marines et des eaux usées traitées par assainissements individuels notamment
- ✓ Développement du solaire thermique et photovoltaïque
- ✓ Déplacements doux.

321 - Enjeux face aux risques naturels notamment littoraux

PPRN approuvé le 15 février 2018 et le dossier départemental sur les risques majeurs de la Charente-Maritime (DDRM) :

- ✓ Risques littoraux : submersion marine et érosion côtière, tempête, inondations...
- ✓ Mouvements de terrains
- ✓ Risque feux de forêts
- ✓ Risques technologiques (transport)

Les enjeux du risque submersion marine sont :

- ✓ Enjeux humains et urbains : sécurité des personnes et des biens.
- ✓ Enjeux financiers liés aux coûts élevés des ouvrages de protection régulièrement fragilisés ou détruits
- ✓ Enjeux agricoles : vignes, pommes de terre et maraîchage sont très sensibles au sel (salinisation des sols)
- ✓ Enjeux conchylicoles
- ✓ Enjeux économiques, installation et équipements proches des zones à risques (littoral, marais).
- ✓ Enjeux liés aux activités touristiques et de loisirs (nautisme et golf)
- ✓ Enjeux environnementaux : les milieux naturels sont sujets à l'érosion et la dégradation.
- ✓ Enjeux du risque « feux de forêt » sont essentiellement liés à l'urbanisme, autotourisme (campings, campings sur parcelles privées).

Remarque

L'île est couverte intégralement au moins par une mesure de protection (site inscrit) mais le plus souvent par plusieurs couches de protections (PPRN, loi Littoral 1986, Réseau Natura 2000, Réserves naturelles, sites inscrits et classés loi 1930, ZPPAUP...)

322 - Paysages, patrimoine et cadre de vie

Préserver les silhouettes des villages et bourgs anciens :

- ✓ *Limiter les extensions urbaines tout en requalifiant les franges*
- ✓ *Affirmer les coupures visuelles campagne/village*
- ✓ *Protéger les éléments structurants (fronts boisés, espaces agricoles périurbains.*
- ✓ *Garantir la qualité des villages*
- ✓ *Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables*
- ✓ *Préserver l'identité de l'architecture*
- ✓ *Prise en compte des risques de submersions marines dans les constructions de demain.*

33 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Ce document exprime le contenu du projet de développement choisi par la collectivité à horizon de 10 ou 15 ans. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des milieux naturels, agricoles, forestiers...

Le PADD élaboré par la Communauté de Communes de Ré est construit autour de 3 thématiques :

- 1. Conforter la vie à l'année et répondre aux besoins des habitants actuels et futurs*
- 2. Etablir un équilibre entre développement et protection de l'environnement*
- 3. Préserver l'identité de Ré.*

Trois grandes lignes stratégiques sont à retenir :

- ⇒ *Ligne n° 1 : atteindre 20 000 habitants en 2030*
Cette ligne stratégique revêt, dans ce PLUi, une importance de premier plan eu égard au déficit criant de logements locatifs sociaux.
L'objectif fixé à caractère politique se traduira par la construction de 4 000 logements sur la période de 10 ans de vie du PLUi dont les

transformations de 2 570 résidences secondaires en résidences principales (1^{er} janvier 2020 au 1^{er} janvier 2030) soit :

- 735 logements en foncier nu
- 241 logements en densification de secteurs bâtis
- 85 logements en renouvellement urbain
- 369 logements en OAP sectorielles (1 AUH)
- 2 570 résidences secondaires transformées en résidences principales.

⇒ Ligne n° 2 : équilibrer l'emploi sur le territoire

⇒ Ligne n° 3 : un patrimoine naturel, paysager et architectural à préserver

34 - LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE (REGLEMENT ECRIT ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

En cohérence avec le PADD, le règlement du PLUi fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles, agricoles ou forestières à protéger. Le règlement peut définir des zones à usage spécifique notamment des zones avec interdiction de construire tournées vers l'économie et la protection de l'environnement. Le projet de règlement graphique du PLUi de Ré se décompose en 4 grandes zones :

- Zones urbaines (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles et zones naturelles (A et N)

Ces 4 zones sont elles-mêmes divisées en secteurs.

340 - Les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP viennent renforcer un projet qui se veut être moins consommateur d'espaces naturels et agricoles tout en étant

protecteur des milieux et espaces les plus sensibles. Ce sont des prescriptions qui viennent se superposer au zonage graphique. Elles renforcent les ambitions du PADD en matière de développement durable et de préservation du cadre de vie. Elles sont soit thématiques, soit sectorielles.

Le PLUi de Ré propose :

OAP sectorielles

- Commune de Saint Clément des Baleines : 3 OAP sectorielles
- Commune d'Ars en Ré : 4 OAP sectorielles
- Commune de Loix en Ré : 1 OAP sectorielle
- Commune de La Couarde : 4 OAP sectorielles
- Commune de Saint Martin de Ré : 3 OAP sectorielles
- Commune Le Bois Plage : 4 OAP sectorielles
- Commune de La Flotte en Ré : 9 OAP sectorielles
- Commune de Sainte Marie de Ré : 5 OAP sectorielles

Soit 33 OAP sectorielles

OAP thématiques

Thématique n° 1 : cours, jardins en centre ancien

- Commune des Portes en Ré : 1 OAP
- Commune de Sainte Marie de Ré : 1 OAP

Thématique n° 2 : Entrées et traversées de bourgs

- Commune des Portes en Ré : 1 OAP
- Commune de Saint Clément des Baleines : 1 OAP
- Commune d'Ars en Ré : 1 OAP
- Commune de La Couarde : 2 OAP
- Commune du Bois-Plage : 1 OAP
- Commune de Sainte Marie de Ré : 1 OAP

Thématique n° 3 : intégration des lisières urbaines

- Commune de Saint Clément des Baleines : 1 OAP

- Commune de Loix en Ré : 1 OAP
- Commune du Bois-Plage : 1 OAP

Thématique n° 4 : paysages : espaces libres protégés

- Commune des Portes en Ré : 1 OAP
- Commune d'Ars-en-Ré : 1 OAP
- Commune de Saint Martin de Ré : 1 OAP
- Commune du Bois-Plage : 1 OAP
- Commune de Sainte Marie de Ré : 1 OAP

Thématique générale : intégration des installations de plage

Thématique générale : commerce

Soit 17 OAP thématiques particulières et 2 thématiques générales.

35 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUi

350 - L'état initial

Il a été dressé selon 6 grandes thématiques :

- ✓ Caractéristiques physiques et administratives du territoire
- ✓ Biodiversité et milieux naturels
- ✓ Pollution et qualité des milieux
- ✓ Exploitation des ressources naturelles
- ✓ Risques naturels et technologiques
- ✓ Paysages, patrimoine et cadre de vie

Les incidences prévisibles du PLUi sur ces 6 grandes thématiques ont été appréhendées en les croisant avec les orientations du PADD.

Des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts ont pu être proposées et mises en œuvre.

Les incidences sur l'environnement ont été évaluées et regroupées par thème :

- *Consommation d'espace (réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles de 68 ha par rapport à la période précédente - POS).*
- *Milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques*
- *Paysages et patrimoines bâtis*
- *Ressources en eau*
- *Nuisances et pollutions*
- *Risques*
- *Energie, climat et GES*

La méthodologie a, dans un premier temps, éliminé les projets à trop fort impact sur l'environnement. Ensuite la démarche environnementale intégrée a permis :

- ✓ *Une prise en compte de l'environnement dans les projets*
- ✓ *De définir des outils de préservation des milieux environnementaux, et paysages*
- ✓ *D'influer sur l'élaboration du projet de PLUi de sorte à garantir sa compatibilité avec les impératifs environnementaux.*

Par ailleurs, une évaluation environnementale du PLUi a été conduite vis-à-vis des sites du réseau NATURA 2000. Il apparaît que le projet de PLUi n'a pas d'incidences significatives sur les sites NATURA 2000.

IV - RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les résultats de l'enquête publique sont portés en annexe et incluent, pour chaque réclamation les avis du maître d'ouvrage et de la commission d'enquête publique.

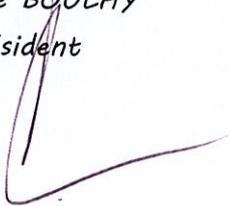
Selon la volonté de la commission d'enquête, chaque réclamation a fait l'objet d'une réponse formulée par le maître d'ouvrage complétée par notre propre analyse

Un document, adossé au présent rapport, récapitule l'ensemble des résultats et analyses.

Fait à Lagord, le 18 juillet 2022

La commission d'enquête publique

Patrice BOULAY
Président



Patrice DIETRICH
Commissaire-enquêteur



Pierre REINA
Commissaire-enquêteur



