



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 6 octobre 2022

L'an deux mille vingt-deux, six octobre à quatorze heures et trente minutes,

Le Conseil Communautaire, dûment convoqué le 1 octobre 2022, s'est réuni en séance ordinaire à la Communauté de communes de l'île de Ré, salle Communautaire, sous la présidence de Lionel QUILLET.

Délégués titulaires présents :

Mme Lina BESNIER, M. Patrick BOURAINE, M. Patrick BOUSSATON, M. Patrice DECHELETTE, Mme Simone FOULQUIER, M. Jean-Pierre GAILLARD, M. Jean-Philippe GUILLEMOTEAU, M. Didier GUYON, M. Jean-Paul HERAUDEAU, M. Gérard JUIN, M. Didier LEBORGNE, Mme Peggy LUTON, Mme Anne PAWLAK, Mme Sandrine PERCHAIS, Mme Danièle PÉTINIAUD-GROS, M. Lionel QUILLET, M. Patrice RAFFARIN, M. Patrick RAYTON, M. Patrick SALEZ, M. Daniel TASSIGNY, Mme Gisèle VERGNON, M. Roger ZÉLIE.

Délégués titulaires absents et excusés :

Mme Annie BERGERON (donne pouvoir à M. Jean-Paul HERAUDEAU), M. Étienne CAILLAUD (donne pouvoir à Mme Danièle PÉTINIAUD-GROS), M. Marc CHAIGNE (donne pouvoir à M. Patrice RAFFARIN), M. Jean-Paul GOUSSARD (donne pouvoir à M. Patrice DECHELETTE), M. Alain POCHON (donne pouvoir à M. Patrick BOURAINE), Mme Chantal ZELY-TORDJMANN (donne pouvoir à Mme Gisèle VERGNON).

Secrétaire de séance : Mme Sandrine PERCHAIS

DÉLIBÉRATION N° 2022-10-06-115 En exercice 28 Présents 22 Votants 28	PÔLE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE 23. PLANIFICATION Procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'île de Ré Approbation
AR Absence	

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
Reçu le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5214-16,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité avec 28 voix pour :

- **d'approuver la modification simplifiée n° 1 du Plan local d'Urbanisme intercommunal de l'île de Ré telle que présentée,**
- **de notifier la présente délibération au Préfet et aux Maires des dix communes membres,**
- **de prendre les mesures de publicité et d'information de la présente délibération conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, à savoir procéder à un affichage 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. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,**
- **d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

La délibération, ses annexes et les nouveaux plans seront téléversés sur le Géoportail de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions des articles L. 153-44 et L. 153-24 du Code de l'urbanisme, le plan sera exécutoire un mois après la transmission de la délibération au Préfet.

**Le Président de la Communauté de communes de l'île de Ré,
Lionel QUILLET**

Publiée le : 10-10-2022

Le Président de la Communauté de communes de l'île de Ré, Lionel QUILLET

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification. Rappelle, que, depuis le 1er décembre 2018, il est également possible de déposer un recours juridictionnel sur l'application internet : télerecours citoyens, en suivant les instructions disponibles à : www.telerecours.fr

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
Reçu le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022

PLUI - PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

OBSERVATIONS DU PUBLIC : FORMULEES PENDANT LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC - REGISTRES et COURRIELS

N°obs.	Date arrivée	NOM	OBJET	SYNTHESE AVIS	CONTENU AVIS	PIECE MODIFIEE	REPONSE CDC SUITE A L'AVIS PPA
OBS1 - registre	10/05/2022	M. BLANCHARD	Règlement écrit	Erreur entre notice de présentation et projet de règlement écrit - zone UP - Annexes	La modification concernant "l'implantation des annexes par rapport à l'alignement" mentionnée dans la notice de présentation, n'a pas été reprise dans le projet de règlement écrit pour la zone UB.	Règlement écrit	Remarque prise en compte : les dispositions de l'article de la zone UB concernant les annexes seront bien modifiées comme cela a été proposé dans la notice de présentation mise à disposition du public en avril et juin 2022.
OBS2 -courriel	12/05/2022	Mme et M. DAVID	OAP D7 Bois-Plage	Demande de modifier l'OAP sectorielle D7 pour sortir de ce périmètre la parcelle AH1141	Nous sommes propriétaires de la parcelle AH1141 qui se situait en zone UB dans l'ancien POS et qui aujourd'hui fait partie de l'OAP D7. Lors d'une précédente enquête, suite à observations, la CDC avait évoqué une réflexion globale sur les objectifs d'aménagement de cette OAP sectorielle. Vous trouverez en pièce jointe l'extrait des observations. Nous attirons donc votre attention sur l'absence de prise en compte de cette réflexion sur l'OAP. En effet, nous nous interrogeons sur l'intérêt de « bloquer » ces terrains (zone PLUJ 1AUH) pour la réalisation d'une opération unique de 12 à 15 logements (dont 50% en logement social) sur ces parcelles. N'y a-t-il pas d'autres parcelles disponibles dans la CDC pour une telle opération? En conséquence, nous observons dans le cadre de la modification simplifiée du PLUJ que la CDC n'a pas respecté son engagement d'une réflexion globale sur l'OAP avec les propriétaires de ce secteur. 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.	/	L'éventuelle modification des OAP sectorielles n'est pas prévue dans la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUJ. Cette procédure porte seulement sur des points de détail : corrections d'erreurs matérielles, amélioration de la rédaction de certaines règles. Ce sujet pourra être étudié durant la procédure de modification n°2 qui vient de débiter.
OBS3 -courriel	12/05/2022	Indivision BOURGET	OAP D7 Bois-Plage	Demande de modifier l'OAP sectorielle D7 pour sortir de ce périmètre la parcelle AH902	Nous demandons l'annulation du déclassement de notre terrain AH 902 en zone 1AUH ainsi que de l'OAP D7 associée. Avant l'instauration du PLUJ, ce terrain était en zone UB. Les contraintes imposées (rappelées figure 1) rendent désormais extrêmement difficile la construction de logements sociaux et privés dans un rapport de 50/50 sur la moitié de la surface totale de l'OAP. L'autre moitié (en fait 53%) étant qualifiée d'espace boisé. Les jardins (présentés figures 2 et 3) des maisons des parcelles AH 1141, AH 1067 et AH 0588 se trouvent englobés dans l'OAP D7. Or sans l'accord unanime des propriétaires de ces parcelles, aucun projet de construction n'est possible. Suite à une étude faite par un architecte en liaison avec le service d'urbanisme du Bois Plage, il ne peut y avoir de projet sans englober dans l'OAP les jardins des maisons situées sur les parcelles AH 1141, AH 1067 et AH 0588. Nous avons présenté cette étude aux propriétaires des maisons concernées. Nous avons eu une longue concertation avec les propriétaires de ces terrains qui a donné lieu à une réunion de synthèse devant le maire du Bois Plage. Il en ressort qu'il ne peut y avoir d'accord sur un projet compatible avec l'OAP D7 car les propriétaires des maisons avec jardin perdraient la propriété et l'usage de la partie de leur jardin qui est englobée dans le périmètre de l'OAP. Nous ne trouvons pas d'autre cas, dans l'île de Ré, de terrain classé en zone UB qui, sans être situé dans une zone de risque naturel ou technologique, se retrouve dans une OAP aussi restrictive en termes de constructibilité. Nous ne comprenons pas l'iniquité de ce déclassement. Aussi nous demandons que la parcelle AH902 retrouve sa constructibilité en zone UB.	/	L'éventuelle modification des OAP sectorielles n'est pas prévue dans la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUJ. Cette procédure porte seulement sur des points de détail : corrections d'erreurs matérielles, amélioration de la rédaction de certaines règles. Ce sujet pourra être étudié durant la procédure de modification n°2 qui vient de débiter.

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
Reçu le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022

PLUI - PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

AVIS COMMUNES MEMBRES ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES: OBSERVATIONS FORMULEES SUITE A LA NOTIFICATION

N°obs.	PIECE DU PLUI CONCERNEE	Personne Publique Associée	SYNTHESE AVIS	DETAIL DE L'AVIS	PIECE MODIFIEE	REPOSE CDC
PPA_1	Règlement écrit	Commune d'ARS EN RE	Avis favorable avec observations	<p>Art 6 – Clôtures: haies végétales et risque incendie de forêt (zone Ua et Ub), au lieu d'interdire les haies végétales, les maintenir dans la mesure du possible et proposer des essences adaptées</p> <p>Règlement écrit</p>	Règlement écrit	<p>Art 6 Remarque prise en compte: Dans le projet mise à disposition du public et des PPA, la CDC souhaitait simplifier les règles concernant l'implantation des haies végétales dans les secteurs soumis au risque incendie de forêt, en les interdisant pour les terrains concernés par ce risque. Cependant suite à l'avis de la commune d'Ar-en-Ré et après nouvel entretien avec la DDTM, il s'avère que l'objectif du PPRN n'est pas d'interdire complètement toute nouvelle plantation dans les secteurs à risque. Des haies peuvent être implantées en respectant toutefois certaines conditions et notamment en interdisant: - Les haies favorisant une continuité verticale de la végétation propice à l'alimentation des incendies de forêt, - Les haies à proximité immédiate des massifs les plus denses, - Les essences très inflammables, - Les éléments favorisant la propagation du feu tels que les brandes, canisses en bambou, - La végétation susceptible d'accumuler des aiguilles et feuilles mortes. La CDC propose donc de ne pas interdire systématiquement les haies végétales pour les parcelles soumises au risque feu de forêt dans son PLUI. En effet, certaines dispositions (telles que l'OAP thématiques Isières urbaines..) du PLUI favorise la réalisation de haies végétales pour des raisons paysagères et de biodiversité. La disposition mentionnant que " De façon générale, l'implantation de haies comme clôture dans les secteurs soumis au risque incendie de forêt est interdite" proposée à l'article 6 "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" (zones Ua, Ub, Uci, Udi, Uj, UAUh), dans le projet mise à disposition du public sera donc supprimée du projet qui sera soumis à l'approbation des élus communautaires.</p>
	Règlement écrit			<p>Art 8 - stationnement vélos: il est proposé de réécrire l'article en précisant pour la zone Ua p 63 qu'il s'agit de 2 places de vélos par logement</p>	Règlement écrit	<p>Art 8 - Remarque non-prise en compte : les dispositions concernant les places vélos sont mentionnées dans le paragraphe "B.2 Stationnement des vélos" qui mentionne que pour "pour les opérations de 4 logements ou plus, il sera exigé la création de 2 places par logement aménagées de façon privative [...]". ==> Le projet de modification simplifiée prévoit donc déjà les deux places de vélos par logement.</p>

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
Reçu le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022

N°obs.	PIECE DU PLUI CONCERNEE	Personne Publique Associée	SYNTHESE AVIS	DETAIL DE L'AVIS	PIECE MODIFIEE	REQUISE CDC												
	Règlement graphique	Commune STE MARIE DE RE	Avis favorable avec observations	<p>il s'agit du plan de zonage actuel du PLUI et plus particulièrement des secteurs de remontées de nappe.</p> <p>Je m'explique : avant la modif n°1, en zone de remontées de nappes, le règlement était rédigé ainsi : Le règlement faisait donc directement référence au plan de zonage(clic-dessous) qui lui-même précisait que :« le plancher-bas de la construction doit être à minimum au niveau de la voie publique la plus proche».</p> <p>La version du PLUI post-modif n°1 fait figurer le plan de zonage suivant : "carte de zonage" Et le règlement est ainsi rédigé : Ce qui nous interpelle c'est que le règlement graphique ne donne plus la précision portant sur le niveau du plancher bas alors que cela reste mentionné dans le texte.</p> <p>Notre question : est-ce une coquille ? auquel cas et si cela n'a pas été relevé par une autre commune, faut-il l'intégrer à la modif n°2 ou dès maintenant à la modification simplifiée ?</p> <p>Si ce n'est pas une coquille, pourquoi le règlement écrit fait-il référence au règlement graphique dans ce cas</p>	Règlement graphique	<p>Remarque prise en compte: Cette suppression n'était pas soulignée par la CDC au moment de la modification n°1 du PLUI. C'est le changement de logiciel pour créer les cartés du règlement graphique qui a entraîné la suppression des textes de façon non-volontaire.</p> <p>La CDC propose de corriger cette erreur et de remettre les textes sur le règlement graphique tels qu'ils étaient présents au moment de l'approbation du PLUI en 2019.</p> <table border="1" data-bbox="316 114 762 936"> <thead> <tr> <th data-bbox="316 815 539 936">Commune</th> <th data-bbox="316 607 539 815">PLUI approuvé en décembre 2019</th> <th data-bbox="316 376 539 607">PLUI approuvé en septembre 2021</th> <th data-bbox="316 114 539 376">Projet de règlement graphique Modification simplifiée n°1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="539 815 762 936">Ste Marie-de-Ré</td> <td data-bbox="539 607 762 815"></td> <td data-bbox="539 376 762 607"></td> <td data-bbox="539 114 762 376"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 815 762 936">Le Bois-Plage</td> <td data-bbox="539 607 762 815"></td> <td data-bbox="539 376 762 607"></td> <td data-bbox="539 114 762 376"></td> </tr> </tbody> </table>	Commune	PLUI approuvé en décembre 2019	PLUI approuvé en septembre 2021	Projet de règlement graphique Modification simplifiée n°1	Ste Marie-de-Ré				Le Bois-Plage			
Commune	PLUI approuvé en décembre 2019	PLUI approuvé en septembre 2021	Projet de règlement graphique Modification simplifiée n°1															
Ste Marie-de-Ré																		
Le Bois-Plage																		
PPA_3	Commune LA FLOTTE	Avis favorable sans observations				RAS												
PPA_9	Commune St-Clement-des-Baleines	Avis favorable sans observations				RAS												
PPA_4	CAUE 17	Avis favorable	Sans observation sur la modification simplifiée			RAS												
PPA_5	CCI	Avis favorable	Madame, Monsieur, En réponse à votre courrier, reçu le 6 avril dernier, concernant la modification simplifiée n° 1 du PLUI de l'île de Ré, et après examen des éléments du projet, la CCI Charente-Maritime n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier.			RAS												
PPA_6	Chambre d'agriculture	Avis favorable	L'examen de ce dossier n'appelle aucune observation de notre part et ne concerne pas d'enjeu agricole, nous émettons donc un avis favorable			RAS												

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
Reçu le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022

N°obs.	PIECE DU PLUI CONCERNEE	Personne Publique Associée	SYNTHESE AVIS	DETAIL DE L'AVIS	PIECE MODIFIEE	REFFERENCE CDC
PBA 7		Département 17	Avis favorable sous réserve	<p>- Dans le cadre des modifications portant sur des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et plus particulièrement sur les dispositions relatives au traitement des lisières urbaines à dominante végétale et aux dispositions relatives aux "bandes vertes inconstructibles" en secteurs à dominante boisée, il est rappelé qu'en application du Règlement de Voirie Départemental qu'à une distance minimale de 2 mètres si leur hauteur est amenée à dépasser 2 mètres et à une distance de 0,5 mètre pour les autres. Cette distance est mesurée horizontalement à partir de l'alignement</p> <p>- S'agissant des clôtures en limite séparative de type grillage (Cf. art. 6.2, 6.3 et 6.4 de la notice de présentation), il convient de favoriser la libre circulation de la petite faune terrestre (hérisson...) par une maille de grillage adaptée ou en aménagement un passage en pied de clôture.</p>		<p>Règlement de voirie communal : Le Code civil réglemente l'implantation des haies et des arbres entre deux propriétés privées cependant il ne réglemente pas les distances de plantation sur parcelles privées en limite du domaine public. Certaines plantations sont donc situées trop proches du domaine public et leurs branchages dépassent rapidement sur la chaussée si l'entretien de la végétation n'est pas assez régulier. Cette végétation peut masquer les panneaux de signalisation et peut entraîner des difficultés d'entretien pour le gestionnaire du domaine public. (Commune, Département...). Une étude sera réalisée durant la modification n°2 du PLUI, pour évaluer la pertinence de mettre des dispositions dans le règlement au PLUI concernant l'implantation de la végétation par rapport au domaine public.</p> <p>Grillage et petite faune : Concernant les clôtures et la petite faune, l'étude pour intégrer des prescriptions afin de favoriser la circulation de la petite faune est renvoyée à la modification n°2.</p>
PBA 8		Schéma de cohérence territoriale - La Rochelle Aunis	Avis favorable	J'ai le plaisir de vous informer que les élus du syndicat mixte, réunis en bureau le 4 mai 2022, ont donné un avis favorable à ce projet de modification qui n'appelle aucune observation		RAS

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
 Reçu le 10/10/2022
 Publié le 10/10/2022