



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE L'ILE DE RÉ**

PLUi

Notice de présentation

Modification simplifiée n°2

juillet 2023

Sommaire

I- OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
II-COMPATIBILITE DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE AVEC LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR...	3
1. Conformité avec l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme	3
2. Compatibilité avec l'économie générale du PADD du PLUi.....	4
III- MODIFICATION APPORTEES SUR LES DOCUMENT DU PLUI PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	6
IV- MODIFICATION PROJETEE ET EXPOSE DES MOTIFS	5
1 ^{ER} MOTIF DE LA MODIFICATION: REECRITURE DES DISPOSITIONS ENCADRANT LES INSTALLATIONS SOLAIRES.....	5
RÈGLEMENT ÉCRIT.....	5
Article 6 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	5
1. Article 6.1 : Traitement architectural et urbain des constructions (<i>Zones concernées : Ua, Ub, Uc, Ud, Up, Ut, Ux, 1Auh, 1Aux, A, et N</i>).....	5
2. Article 6.3 : Dispositions relatives à la qualité architecturale du bâti d'intérêt local (<i>Zones concernées : Ua, Ub, Uc, Ud, A et N</i>)	7
2 ^E MOTIF DE LA MODIFICATION: REECRITURE DES DISPOSITIONS ENCADRANT LES INSTALLATIONS SOLAIRES.....	9
OAP SECTORIELLE	9
1. Modification du périmètre	9
2. Modification de la superficie	10
RÈGLEMENT GRAPHIQUE	11

I- Objectif de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 17 décembre 2019. Le document a fait l'objet d'une modification de droit commun N° 1 approuvée le 30 septembre 2021 et une modification simplifiée N° 1 approuvée le 6 octobre 2022.

Par arrêté du 21 février 2023, le Président de la Communauté de communes de l'île de Ré a lancé la modification simplifiée N°2 PLUi. L'objectif de cette nouvelle procédure est de faire évoluer l'écriture des dispositions du règlement écrit encadrant les installations solaires et photovoltaïques et de rectifier une erreur matérielle relative au périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la commune de La Couarde Sur Mer.

II- Compatibilité de la présente modification simplifiée avec la réglementation en vigueur

1. Conformité avec le Code de l'urbanisme

Selon l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».

Selon l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Selon l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Cette procédure peut revêtir une forme simplifiée, telle qu'elle est codifiée à l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où les adaptations envisagées ont pour objet la rectification d'une erreur matérielle et la réécriture du règlement écrit et n'auront pour conséquence :

- ni de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ni de diminuer les possibilités de construire,
- ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

2. Compatibilité avec l'économie générale du PADD du PLUi

Les modifications prévues ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi et s'inscrivent au contraire dans ses orientations et objectifs. L'objectif n° 17 intitulé « Economie d'énergie, diminution des émissions de gaz à effet de serre et développement des énergie renouvelables » prévoit en effet de « *favoriser le développement des installations de production et d'énergie solaire dans la construction, en veillant à leur intégration paysagère et patrimoniale* »

III- Modifications apportées sur les documents du PLUi par la modification simplifiée

Les pièces du PLUi concernées par cette modification simplifiée N°2 sont :

- le règlement écrit
- les OAP sectorielles
- le règlement graphique

1ER MOTIF DE LA MODIFICATION : REECRITURE DES DISPOSITIONS ENCADRANT LES INSTALLATIONS SOLAIRES

Cette modification simplifiée N°2 a pour objet d'ouvrir la possibilité aux porteurs de projets la pose d'installations solaires et photovoltaïques en surimposition des toitures. En effet, les dispositions actuelles du règlement n'autorisent que les installations solaires et photovoltaïques encastrées dans l'épaisseur de la toiture. L'objectif est donc de permettre l'adaptation du type de pose de panneaux aux spécificités de chaque projet.

Certaines conditions demeurent. La pose de panneaux ne sera autorisée que sous réserve d'une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement. Enfin, s'agissant des bâtiments relevant de typologies architecturales listées au sein du règlement écrit (p. 23 à 26), les installations solaires et photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Il convient enfin de souligner que les bâtiments d'intérêt collectif et de service public sont exemptés des dispositions générales de l'article 6 et donc des dispositions encadrant la pose d'installations solaires et photovoltaïques.

La pièce concernée par cette modification est le règlement écrit du PLUi.

REGLEMENT ECRIT

Article 6 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Article 6.1 : Traitement architectural et urbain des constructions (Zones concernées : Ua, Ub, Uc, Ud, Up, Ut, Ux, 1Auh, 1Aux, A, et N)

Les dispositions relatives aux installations solaires et photovoltaïques sont actuellement règlementées dans divers paragraphes du règlement écrit selon le zonage ou la vocation de la construction concernée (habitat – économie). Les installations solaires et photovoltaïques se situent en effet soit dans le paragraphe « Toitures », soit dans le paragraphe « Éléments techniques ».

Ainsi, dans un souci de cohérence et d'harmonisation, la présente procédure prévoit de règlementer les installations solaires et photovoltaïques uniquement au sein du paragraphe « Toitures ».

Règlement écrit actuel	Règlement écrit projeté
<p>Zone Ua : p. 44 et 48 Zone Ub : p. 80 et 83 Zone Uc : p. 110 Zone Ud : p. 136 Zone Up : p. 173 Zone Ut : p. 187 Zone Ux : p. 202 Zone 1AUh : p. 224 Zone A : p. 272</p> <p><u>DISPOSITIONS :</u> « Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement. »</p>	<p>Zone Ua Zone Ub Zone Uc Zone Ud Zone Up Zone Ut Zone Ux Zone 1AUh Zone A</p> <p><u>DISPOSITIONS :</u> « Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement ».</p>

Règlement écrit actuel	Règlement écrit projeté
<p>Zone N : p. 302</p> <p><u>DISPOSITIONS :</u> « Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement. Cette autorisation ne s'applique pas aux cabanes salicoles. »</p>	<p>Zone N</p> <p><u>DISPOSITIONS :</u> « Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement. Cette autorisation ne s'applique pas aux cabanes salicoles. »</p>

Règlement écrit actuel	Règlement écrit projeté
Zone Up : p. 172 Zone 1AUx : p. 249 <u>DISPOSITIONS</u> : « Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture pour participer à l'écriture architecturale du projet et assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement. »	Zone Up Zone 1AUx <u>DISPOSITIONS</u> : « Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture pour participer à l'écriture architecturale du projet et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement. »

2. **Article 6.3 : Dispositions relatives à la qualité architecturale du bâti d'intérêt local** (Zones concernées : Ua, Ub, Uc, Ud, A et N)

La possibilité d'installer des installations solaires et photovoltaïques en surimposition sera également ouverte aux bâtiments relevant des typologies architecturales listées au sein du règlement dans l'article 6.3. « Dispositions relatives à la qualité architecturale du bâti d'intérêt local ». Il convient en effet de relever que les auteurs du PLUi ont pris le parti lors de l'élaboration du document de répertorier des typologies architecturales afin de préserver le patrimoine bâti et paysager de l'île. Ces typologies sont au nombre de dix. Or, la présente procédure prévoit que sur sept de ces typologies (immeuble de rapport, maison bourgeoise, maison de bourg, maison à vocation agricole, maison d'inspiration balnéaire, moulins et leurs bâtis attenants et chais), les panneaux solaires ne pourront être implantés que sur les pans de toitures non visibles depuis l'espace public. Seuls les murs de clôture d'intérêt patrimonial et les puits ne seront pas concernés par cette exigence.

Il convient de noter que les dispositions encadrant les installations solaires et photovoltaïques seront étendues à trois nouvelles typologies architecturales : les chais, les maisons d'inspiration balnéaire et les moulins et leurs bâtis attenants.

Règlement écrit actuel	Règlement écrit projeté
Zone Ua : p. 52, 53, 54, 56 et 58 Zone Ub : p. 87, 88, 89, 90 et 93 Zone Uc : p. 114, 115, 116, 117 et 120 Zone Ud : p. 140, 141, 143 et 146 Zone A : p. 276 et 279 Zone N : p. 306 et 308	Zone Ua Zone Ub Zone Uc Zone Ud Zone A Zone N

<p><u>DISPOSITIONS :</u> « Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement. »</p>	<p><u>DISPOSITIONS :</u> Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement</p>
---	---

2^E MOTIF DE LA MODIFICATION : Correction d'une erreur matérielle sur l'OAP A5 « Le Petit Noue »

L'OAP « Le Petit Noue » correspond à un secteur de renouvellement urbain de la Couarde-sur-Mer. Elle a pour objectif d'affecter ce site à la création de logements locatifs social de l'ordre de 21 à 25 logements et d'espaces publics.

Or, lors de l'élaboration du PLUi, les sanitaires du camping voisin ont par erreur été intégrés au périmètre de l'OAP.

Afin de rectifier cette erreur matérielle et de sécuriser la délivrance des futures autorisations d'urbanisme, l'OAP sera modifiée en réduisant de 322 m² le secteur de renouvellement urbain, excluant ainsi les sanitaires du camping du périmètre de cette dernière. Cette correction n'aura aucune incidence sur le contenu des prescriptions de l'OAP et le nombre de logements projetés. Les pièces concernées par cette correction sont donc l'OAP sectorielle A5 ainsi que le règlement graphique.

OAP SECTORIELLE

1. Modification du périmètre

Dans le cadre de la correction de l'erreur matérielle détaillée ci-dessus, le périmètre de l'OAP A5 « Le Petit Noue » sera modifié comme suit :

Périmètre actuel	Périmètre projeté
	

2. Modification de la superficie

Comme précisé précédemment 343,54 m² seront retranchés à l'OAP, réduisant sa superficie à 5 823,46 m² au lieu de 6 167 m².

Superficie actuelle	Superficie projetée
<p data-bbox="233 389 727 450">/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</p> <p data-bbox="233 461 395 490">> Programme</p> <ul data-bbox="233 497 727 719" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="233 497 475 526">• Superficie : 6 167 m² <li data-bbox="233 528 727 607">• Affectation: 100 % de logements locatif social (collectifs et individuels groupés) et des espaces publics (placettes, aire de jeux) <li data-bbox="233 609 655 638">• Nombre de logements : 21 à 25 unités <li data-bbox="233 640 727 719">• Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre : en une seule opération d'aménagement d'ensemble <p data-bbox="233 757 485 786">> Prescriptions écrites</p> <p data-bbox="233 792 727 871">Constructions en R+1 possibles en veillant à une bonne insertion architecturale et urbaine des constructions.</p> <p data-bbox="233 920 539 949">> Prescriptions graphiques</p> <ul data-bbox="169 956 727 1193" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="169 956 727 1010">◀➡ Requalification de la rue du Petit Noue en prenant en compte les circulations douces <li data-bbox="169 1016 469 1046">➡ Principe d'accès viaire <li data-bbox="169 1052 727 1131">◀➡ Principe de perméabilités piétons et cycles à créer en site propre et dans un cadre paysager (voie verte) <li data-bbox="169 1137 727 1193">■■■ Front urbain à créer et animer (bande d'accroche des logements) 	<p data-bbox="895 389 1422 450">/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</p> <p data-bbox="895 461 1058 490">> Programme</p> <ul data-bbox="895 497 1422 719" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="895 497 1137 526">• Superficie : 5823 m² <li data-bbox="895 528 1422 607">• Affectation: 100% de logements locatif social (collectifs et individuels groupés) et des espaces publics (placettes, aire de jeux) <li data-bbox="895 609 1302 638">• Nombre de logements : 21 à 25 unités <li data-bbox="895 640 1422 719">• Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre : en une seule opération d'aménagement d'ensemble <p data-bbox="895 768 1163 797">> Prescriptions écrites</p> <p data-bbox="895 804 1422 882">Constructions en R+1 possibles en veillant à une bonne insertion architecturale et urbaine des constructions.</p> <p data-bbox="895 931 1217 960">> Prescriptions graphiques</p> <ul data-bbox="831 967 1422 1227" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="831 967 1422 1021">◀➡ Requalification de la rue du Petit Noue en prenant en compte les circulations douces <li data-bbox="831 1028 1144 1057">➡ Principe d'accès viaire <li data-bbox="831 1064 1422 1142">◀➡ Principe de perméabilités piétons et cycles à créer en site propre et dans un cadre paysager (voie verte) <li data-bbox="831 1149 1422 1227">■■■ Front urbain à créer et animer (bande d'accroche des logements)

Comme cela a été précisé en introduction, lors de l'élaboration du PLUi les sanitaires du camping jouxtant l'OAP « Le Petit Noue » ont par erreur été intégrés au périmètre de ladite OAP.

La modification du périmètre de cette OAP sectorielle a par conséquent une incidence sur sa représentation au sein du règlement graphique. Nous projetons donc de retirer les sanitaires de l'aplat de couleur représentant l'OAP A5 « Le Petit Noue » et de faire évoluer le règlement graphique comme suit :

