

N°obs.	N° pièce du PLUi	PIECE DU PLUI CONCERNEE	Personne Publique Associée	SYNTHESE AVIS	DETAIL	PIECE MODIFIEE	REPONSE CDC SUITE A L'AVIS PPA
PPA_1			commune d'ARS EN RE	avis favorable	<i>pas de remarques</i>		/
PPA_2			commune LE BOIS PLAGE	avis favorable avec observations	<p>demande que les observations suivantes soient prises en compte :</p> <p>* lexique/ définition "pergola et pergola bioclimatique" : structure constituée d'un toit horizontal et de montants verticaux pour les pieds. Dans le cas d'une pergola bioclimatique, son toit est constitué de lames orientables formant une emprise au sol.</p> <p>* Règlement écrit, article Ua6 : revenir à la définition initiale pour les toitures mono-pente : "les toitures mono-pentes à cul-levé seront autorisées, même visibles du domaine public, en rez-de-chaussée uniquement"</p> <p>* Règlement écrit, article N2 dans les secteurs Ntc et Nth : il est demandé d'intégrer les dispositions réglementaires sur ces zones. La règle générale reste l'inconstructibilité de ces zones et l'interdiction de tout changement de destination : il conviendrait tout de même de permettre la construction ou des travaux dans la mesure où ceux-ci ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection des espaces naturels. Proposition de libellé : "les constructions et installations nécessaires à l'activité économique qui ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection des espaces naturels"</p> <p>* règlement écrit, secteurs Utc/Ntc/Nth : il conviendrait d'intégrer l'article R.111-38 CU réglementant les habitations légères de loisirs : "les habitations légères de loisirs peuvent être implantées : dans les terrains de camping régulièrement créés, le nombre d'HLL doit demeurer inférieur soit à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas".</p>	Règlement écrit - lexique	<p>1) lexique pergola et pergola bioclimatique : Le règlement écrit ne comporte pas de prescription concernant l'emprise au sol de ces édifices. Cette observation est prise en compte dans le cadre de la modification n°1 du PLUi</p> <p>2) toiture mono-pente : la modification consiste en un assouplissement de la règle en zone Ua dans le cas de toiture mono-pente non visible du domaine public, et apporte de la cohérence avec une uniformisation des dispositions suivant les zones. Une réflexion globale à l'échelle de l'île de Ré sur les formes urbaines pourrait être engagée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi.</p>
PPA_3			commune de LA COUARDE SUR MER	avis favorable	<p>demande la prise en compte des observations suivantes :</p> <p>*clarifier la notion d'opération d'aménagement d'ensemble qui est sujette à interprétation</p> <p>*envisager une architecture adaptée aux enjeux climatiques et énergétiques de demain</p>	Règlement écrit - Articles 5 - 7 - 8	<p>1) observation prise en compte, la notion d'opération d'aménagement d'ensemble sera supprimée du lexique et du règlement écrit du PLUi afin de mettre un terme aux difficultés d'interprétation. Pour le reste du règlement écrit, cette notion sera soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - supprimée pour les règles d'alignement sur voies, limites séparatives et déchets, - remplacée par la notion d'OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation) pour la règle de hauteur de plancher en secteur submersible, - Remplacée par d' « opération de 4 logements ou plus » pour les règles du coefficient de pleine terre et le stationnement vélos. <p>Elle sera maintenue dans l'article 2 des zones Ua, Ub et 1AUh, qui définit les dispositions pour l'urbanisation des OAP, opérations qui sont automatiquement considérées comme des opérations d'aménagement d'ensemble sans avoir besoin de le définir dans le lexique.</p> <p>2) une étude architecturale approfondie permettrait de traduire, dans le règlement écrit du PLUi ou bien via des OAP thématiques, l'orientation n°11 du PADD qui vise à « autoriser des architectures innovantes prenant en compte le risque de submersion » ainsi que l'orientation n°17 qui vise à « favoriser des projets architecturaux économes en énergie ainsi que la rénovation thermique des bâtiments existants en veillant à leur intégration paysagère et patrimoniale ».</p>
PPA_4			commune LA FLOTTE	avis favorable sans observations	<i>pas de remarques</i>		La note de synthèse annexée à la délibération de la commune de La Flotte a été rédigée par les services de la Communauté de communes, il s'agit d'une note interne qui avait vocation à informer les élus municipaux sur arbitrages rendus sur le projet de modification n°1 afin de prendre en compte l'avis de l'autorité environnementale. Le contenu de la note de synthèse n'appelle en conséquence aucune réponse.

N°obs.	N° pièce du PLUI	PIECE DU PLUI CONCERNEE	Personne Publique Associée	SYNTHESE AVIS	DETAIL	PIECE MODIFIEE	REPONSE CDC SUITE A L'AVIS PPA
PPA_5			commune des PORTES EN RE	avis défavorable	<p>visite une délibération du 27/05/2021 demande à ce que les observations suivantes soient prises en compte :</p> <p>*sur l'interdiction des piscines en zone Ud : maintenir l'autorisation des piscines en zone Ud au regard de la jurisprudence récente de la CAA de Bordeaux</p> <p>*sur l'interdiction des étages en zones Ud et Uc : autoriser les étages en zone Ud, augmenter les hauteurs à l'égout en zone Ud</p> <p>*sur la seule destination autorisée en zone Uc : autoriser d'autres destinations que l'habitat en zone Uc de telle sorte de les rendre compatibles avec le PPRN</p> <p>* sur le nombre de châssis de toit dans certaines zones : demander la réécriture de cette règle en favorisant l'augmentation du nombre de châssis en zone Ua et Ub</p> <p>*sur la règle des hauteurs : préciser la notion de plancher en y ajoutant le qualificatif "habitable"</p>	Règlement écrit zone Ud - Article 2, 5 et 6	<p>1) Prise en compte de cette remarque au vu notamment de la jurisprudence (arrêt de la CAA de Bordeaux du 23 février 2021) et de la validation préalable auprès des services de la DDTM pour effectuer cette modification.</p> <p>Les piscines seront autorisées en zone Ud avec les conditions suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> - une superficie inférieure ou égale à 32 m² situées , - à proximité immédiate de la construction principale existante (environ 5 m) - formant avec la construction principale un même ensemble architectural
							<p>2) <u>Etages en zone Uc</u> : le secteur Uc est localisé en continuité du bourg des Portes. Les nouvelles constructions sont autorisées mais l'enjeu sur ce secteur est de maîtriser les formes urbaines afin de préserver le paysage de couvert boisé et de limiter l'exposition aux risques naturels</p> <p><u>Etages en zone Ud</u> : en application de la loi littoral, les zones Ud correspondent aux secteurs d'urbanisation diffuse et ne peuvent recevoir aucune construction nouvelle. Seules des extensions limitées des bâtiments existants sont admises sous conditions afin de préserver les qualités paysagères et environnementales des lieux</p> <p>les exigences de hauteur maximale autorisée concourent à modeler les paysages urbains proches et lointains dans l'esprit des bourgs traditionnels et pour préserver le paysage aux abords des villages et en continuité avec les centre-bourgs.</p> <p>Afin de sauvegarder ce contexte paysager, les étages ne sont pas autorisés dans les zones Uc et Ud. La révision de ces exigences nécessite une étude fine afin de mesurer leur impact sur les formes urbaines et le paysage, elle pourrait s'inscrire dans le cadre de la révision du PLUI.</p>
							<p>3) <u>Autoriser d'autres destinations que l'habitat en zone Uc</u> pourrait être envisagé dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUI à condition d'être compatible avec les risques naturels et le PPRN. Une telle évolution fera l'objet d'une évaluation environnementale afin d'en mesurer les impacts paysagers, environnementaux et sociaux.</p> <p>4) <u>Châssis de toit</u> : le parti d'aménagement est d'autoriser un châssis de toit par pan de toiture</p> <p>5) <u>Règle des hauteurs</u> : cette observation n'appelle pas de modification, l'ajout ne permettra pas une meilleure compréhension de la règle</p>
PPA_6			commune de LOIX	avis favorable	<p>Propose les observations suivantes relatives aux préaux :</p> <p>*lexique, préau : nouvelle proposition de définition : "un préau est une construction secondaire qui présente un espace couvert mais non clos sur au-moins un de ses côtés. De dimensions réduites et inférieures à celles du bâtiment principal il peut être accolé ou non à celui-ci ou à une annexe. Le préau ne pourra en aucun cas être habitable. Le préau est nécessairement situé sur la même unité foncière ou sur la même parcelle que le bâtiment principal.</p> <p>*règlement écrit, article 5 en zone U : ajouter les éléments en rouge dans la phrase "1. implantation des constructions et des bâtiments par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques : ... les constructions et les annexes pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.</p> <p>*règlement écrit, article 5.4. emprise au sol : ajouter "le nombre de préau ne devra pas excéder 1 unité maximum sur une même unité foncière".</p>		<p>1) lexique/ préau : la rédaction proposée n'est pas retenue. Une réflexion globale sur ce sujet pourrait être engagée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUI.</p> <p>2) article 5/1.b, ajouter « bâtiment » dans le sous-titre « implantation des constructions et des bâtiments le long des voies publiques et privées emprises publiques » en zone U : la proposition d'ajout n'est pas retenue car la notion de bâtiment est déjà incluse dans le terme « construction ».</p> <p>L'ajout de « et les annexes » n'est pas retenu car l'implantation des annexes est déjà règlementée par la règle s'appliquant aux « bâtiments ». Un annexe est un "bâtiment" tel que défini dans le lexique du PLUI</p> <p>3) article 5.4/emprise au sol : le parti d'aménagement est de limiter les annexes à une annexe par unité foncière mais de ne pas limiter le nombre de préaux.</p> <p>Une réflexion globale sur ce sujet pourrait être engagée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUI.</p>

N°obs.	N° pièce du PLUi	PIECE DU PLUi CONCERNEE	Personne Publique Associée	SYNTHESE AVIS	DETAIL	PIECE MODIFIEE	REPONSE CDC SUITE A L'AVIS PPA
PPA_7			commune de RIVEDOUX-PLAGE	avis favorable	<p>Demande à ce que les observations suivantes soient prises en compte :</p> <p>*plan de zonage : une délimitation de la bande littorale de 100m, hors espaces urbanisés, permettrait une meilleure visualisation de cette application de la loi Littoral</p> <p>*plan de zonage : il est difficile d'intégrer une délimitation des espaces proches du rivage, il apparait que l'absence de SCOT ne permet pas de planifier correctement la gestion de notre territoire. Le SCOT manque cruellement alors qu'il est obligatoire depuis le 01/01/2017, avec le risque de devoir un jour renoncer à notre indépendance territoriale vis-à vis de La Rochelle</p> <p>*règlement écrit, article 5 en zones Ua et Ub, implantation par rapport aux RD : aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10m de l'alignement des RD, ce qui inclut les terrasses, ce qui est dommageable pour les petites parcelles ou dans certains cas pour l'ensoleillement. Il est préférable de maintenir la notion de bâtiments plutôt que de constructions ou a minima autoriser les terrasses</p> <p>*règlement écrit, article 2 en zone Ud: demande le maintien des piscines d'une surface inférieure ou égale à 30 m² à proximité d'une habitation existante en s'appuyant sur la jurisprudence (CAA Bordeaux, 23/02/2021, commune de Soulac sur mer)</p>	Règlement écrit - Zone Ud - article 2, 5 et 6	<p>1)La bande littorale de 100m n'a pas été cartographiée dans le plan de zonage du PLUi. Comme exposé en page 393 du rapport de présentation du PLUi, il a été considéré que la nature évolutive du trait de côte de l'île de Ré ne permet pas d'identifier une bande des 100 mètres qui pourrait s'appliquer sur toute la période de validité du PLUi. Certains secteurs de l'île sont soumis à une forte érosion tandis que d'autres montrent des phéno-mènes d'accrétion (source : observatoire du littoral de l'île de Ré)</p> <p>2)A la suite de l'annulation du SCOT de l'île de Ré, les délégués communautaires ont opté pour l'élaboration d'un document intercommunal de planification plus opérationnel que le SCOT et ont prescrit l'élaboration du PLUi. L'élaboration d'un SCOT pourrait faire l'objet d'une nouvelle réflexion à l'échelle intercommunale afin de doter le territoire d'un nouvel outil d'aménagement du territoire.</p> <p>3)L'observation n'a pas été retenue d'autoriser les terrasses dans la bande de recul de 10m par rapport aux routes départementales en raison des contraintes de sécurité fixées par le département de la Charente-Maritime.</p> <p>4) Prise en compte de cette remarque au vu notamment de la jurisprudence (arrêt de la CAA de Bordeaux du 23 février 2021) et de la validation préalable auprès des services de la DDTM pour effectuer cette modification.</p> <p>Les piscines seront autorisées en zone Ud avec les conditions suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> - une superficie inférieure ou égale à 32 m² situées , - à proximité immédiate de la construction principale existante (environ 5 m) - formant avec la construction principale un même ensemble architectural
PPA_8			commune ST CLEMENT	avis favorable avec observations	demande la prise en compte de l'observation à savoir le classement en zone Ne de la parcelle AP191 permettant l'aménagement d'un quai-bus et d'une voie-bus (volonté de la commune de modifier le circuit des bus afin qu'ils ne traversent plus le village, il a été convenu avec le Département 17 d'aménager un quai-bus et une voie-bus le long de la RD735 sur une partie de la parcelle AP191)	plan de zonage	Modification du plan de zonage pour classement de la parcelle AP 191 en zone Ne prise en compte pour l'aménagement par le Département de la Charente-Maritime d'un quai-bus et d'une voie-bus.
PPA_9			commune de ST MARTIN	avis favorable sans observations	<i>pas de remarques</i>		/

N°obs.	N° pièce du PLUI	PIECE DU PLUI CONCERNEE	Personne Publique Associée	SYNTHESE AVIS	DETAIL	PIECE MODIFIEE	REPONSE CDC SUITE A L'AVIS PPA
PPA 10			commune SAINTE MARIE DE RE	avis favorable avec observations	<p>demande que les observations suivantes soient prises en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> * lexique : ajout de la définition de l'angle rentrant car le sujet est souvent évoqué dans le cadre de l'instruction ADS, utile d'établir une définition commune * lexique / espace perméable : préciser que cette notion ne concerne que les opérations d'aménagement et constructions à vocation économique (tel que précisé dans la notice de présentation) * lexique / opération d'aménagement d'ensemble : indiquer que les projets portant sur la construction d'au moins 4 logements sur une même unité foncière et présentant des voies et/ou espaces communs entrent dans le champ d'un projet d'aménagement d'ensemble * lexique / piste cyclable : compléter la définition afin de sécuriser le programme de logements sociaux envisagé sur la parcelle ZT 449 * lexique / préau : dans sa définition, le préau est présenté comme une construction ne relevant ni de l'extension ni de l'annexe, risquant d'entraîner des dérives. Leur nombre n'étant pas limité sur une unité foncière, seuls le coefficient de pleine terre et les règles d'implantation pourront en limiter la multiplication. Il est demandé de limiter le nombre de préau présents sur une même unité foncière. * règlement écrit, article 5/1/b, implantation le long des autres voies publiques et privées (pour toutes les zones) : en cas de présence d'un ou plusieurs arbres d'intérêt et non repérés au plan de zonage, ajouter une dérogation supplémentaire à la règle d'implantation à l'alignement afin d'autoriser une nouvelle construction en retrait et ainsi préserver le ou les arbres concernés. * règlement écrit, article Ua5/2, implantation par rapport aux limites séparatives : clarifier la rédaction actuelle en ajoutant "en cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 3 m en tous points de la construction" * règlement écrit, article 6/1/1.1/a, écriture architecturale des constructions (secteurs Ud, Ut, Ux, 1AUx, A et N) : pour renforcer la cohérence entre les zones, il est proposé d'interdire les saillies dans le cadre d'une réhabilitation, comme à l'article Ua6 (page 41) * règlement écrit, article 6/1/1.1/a, écriture architecturale des constructions (toutes zones concernées) : préciser à quel moment le débord de toit peut porter atteinte à la sécurité des personnes (hauteur depuis le sol, largeur de trottoir...) * règlement écrit, article 6/3.6, chai : préciser la notion de "grandes dimensions" dans la disposition "les extensions et percements de grandes dimensions seront autorisés sur les façades arrière non visibles depuis l'espace public..." et distinguer dans la rédaction les extensions des percements pour une meilleure lisibilité. * OAP thématique/patrimoine/Th2 : réduction d'une partie de la cour-jardin repérée (surface 25m²) * OAP thématique/espaces libres protégés Th18 (pages 74-75) : ajouter une fourchette d'épaisseur de la bande plantée car précision souvent demandée par les porteurs de projet * règlement graphique : ER K9 (programme de logements publics) : réduire la surface à 950 m² et modifier l'emprise (cf. plan) * coquille sur la notice de présentation pages 259 et 274 * plan de zonage : corriger une erreur matérielle et modifier le classement de la parcelle ZM226 qui passerait de la zone Nep à une zone Ne afin d'être en cohérence avec l'objet de l'emplacement réservé D9 (création d'un espace public). * règlement écrit, article 6/3/3.3 des zones Ub, Uc et Ud afin d'être cohérent avec les dispositions de la zone Ua (cf. article Ua6) et avec la notice de présentation, réécrire la règle relative aux conditions d'ajout ou de modification de percement 	Règlement écrit - article 5, 7, 8, 10	<p>* lexique, angle rentrant : la prise en compte de cette observation est reportée à la procédure de modification n°2 du PLUi</p> <p>* lexique / espace perméable : la prise en compte de cette observation est reportée à la procédure de modification n°2 du PLUi</p> <p>* lexique / opération d'aménagement d'ensemble : observation prise en compte, la notion d'opération d'aménagement d'ensemble sera supprimée du lexique et du règlement écrit du PLUi afin de mettre un terme aux difficultés d'interprétation. Pour le reste du règlement écrit, cette notion sera soit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - supprimée pour les règles d'alignement sur voies, limites séparatives et déchets, - remplacée par la notion d'OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation) pour la règle de hauteur de plancher en secteur submersible, - remplacée par d' « opération de 4 logements ou plus » pour les règles du coefficient de pleine terre et le stationnement vélos. <p>Elle sera maintenue dans l'article 2 des zones Ua, Ub et 1AUh, qui définit les dispositions pour l'urbanisation des OAP, opérations qui sont automatiquement considérées comme des opérations d'aménagement d'ensemble sans avoir besoin de le définir dans le lexique.</p> <p>* lexique / piste cyclable : la définition n'évolue pas, une autre solution ayant été trouvée avec la commune de STE MARIE pour sécuriser le projet de logements sociaux</p>
							* lexique / préau : observation formulée également par la commune de Loix, Une réflexion globale sur ce sujet pourrait être engagée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi.
							* règlement écrit, article 5/1/b, implantation le long des autres voies publiques et privées (pour toutes les zones) : une étude écologique et paysagère qui pourrait être engagée dans le cadre de la révision du PLUI permettrait de prendre en compte ultérieurement cette observation.
							* règlement écrit, article Ua5/2, implantation par rapport aux limites séparatives : clarifier la rédaction actuelle en ajoutant "en cas d'implantation en retrait de l'une des limites séparatives, ce retrait sera au minimum de 3 m en tous points de la construction". Réponse : la prise en compte de cette observation est reportée à la procédure de modification n°2 du PLUi
							* règlement écrit, article 6/1/1.1/a, écriture architecturale des constructions (secteurs Ud, Ut, Ux, 1AUx, A et N) : pour renforcer la cohérence entre les zones, il est proposé d'interdire les saillies dans le cadre d'une réhabilitation, comme à l'article Ude cette observation est reportée à la procédure de modification n°2 du PLUi
							* règlement écrit, article 6/1/1.1/a, écriture architecturale des constructions (toutes zones concernées) : préciser à quel moment le débord de toit peut porter atteinte à la sécurité des personnes (hauteur depuis le sol, largeur de trottoir...)
							* règlement écrit, article 6/3.6, chai : préciser la notion de "grandes dimensions" dans la disposition "les extensions et percements de grandes dimensions seront autorisés sur les façades arrière non visibles depuis l'espace public..." et distinguer dans la rédaction les extensions des percements pour une meilleure lisibilité. Réponse : la prise en compte de cette observation est reportée à la procédure de modification n°2 du PLUi
							* règlement écrit, article 6/3.6, chai : préciser la notion de "grandes dimensions" dans la disposition "les extensions et percements de grandes dimensions seront autorisés sur les façades arrière non visibles depuis l'espace public..." et distinguer dans la rédaction les extensions des percements pour une meilleure lisibilité. Réponse : il paraît plus opportun d'utiliser les dispositions de l'article R.111-27 pour garantir le respect du caractère des lieux, des sites, et des paysages naturels et urbains plutôt que de préciser une règle qui permet de s'adapter aux cas particuliers

N°obs.	N° pièce du PLUI	PIECE DU PLUI CONCERNEE	Personne Publique Associée	SYNTHESE AVIS	DETAIL	PIECE MODIFIEE	REPOSE CDC SUITE A L'AVIS PPA
					<p>pour les constructions de type "maison de bourg"</p> <p>* règlement écrit, article U15.1 : incohérence entre la définition de l'annexe (le préau n'est pas une annexe) et les dispositions "les constructions annexes (préaux...) pourront être implantées...."</p>	<p>notice de présentation</p> <p>plan de zonage</p> <p>Règlement écrit</p>	<p>* OAP thématique/patrimoine/Th2 : la réduction d'une protection est 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») et ne peut être prise en compte dans la présente procédure de modification</p> <p>* OAP thématique/espaces libres protégés Th18 (pages 74-75): afin de pouvoir adapter la solution suivant les situations, il est considéré comme préférable de ne pas prescrire d'épaisseur pour la bande plantée</p> <p>* règlement graphique : ER K9 (programme de logements publics) : demande prise en compte, plan de zonage revu en conséquence</p> <p>* coquille sur la notice de présentation pages 259 et 274 : coquilles corrigées</p> <p>* plan de zonage, corriger une erreur matérielle et modifier le classement de la parcelle ZM226 qui passerait de la zone Nep à une zone Ne : correction qui ne peut pas être prise en compte sans consultation de l'autorité environnementale et en l'absence de mesure des impacts environnementaux, reporté à la procédure de modification n°2 du PLUI</p> <p>* règlement écrit, article 6/3/3.3 des zones Ub, Uc et Ud afin d'être cohérent avec les dispositions de la zone Ua (cf. article Ua6) et avec la notice de présentation, réécrire la règle relative aux conditions d'ajout ou de modification de percement pour les constructions de type "maison de bourg": compléments apportés au règlement écrit aux articles UB6, UC6 et UD6.</p> <p>* règlement écrit, article U15.1 / incohérence : Prise en compte de cette observation la rédaction de l'article 6 va être modifié par "les autres constructions (préaux...) pourront être implantées" à la place de "les constructions annexes (préaux...)" .</p>
PPA 11		règlement écrit plan de zonage, ER OAP sectorielles, B5	DDTM	intégralité des demandes de l'Etat dans son courrier d'observations du 17/02/2020 a été prise en compte	<p>* intégralité des demandes de l'Etat dans son courrier d'observations du 17/02/2020 a été prise en compte</p> <p>*règlement écrit : améliorer la rédaction du § sur la loi littoral</p> <p>*plan de zonage suppression des ER K9, ER Q9, ER T9 : suppression des ER insuffisamment motivée au regard de leur objectif d'intérêt public (logements sociaux, stationnement) à moins que cette suppression ne résulte du droit de délaissement exercé par les propriétaires</p> <p>*plan de zonage ajout de l'ER AK 10 : insuffisamment justifié, à supprimer</p> <p>*OAP B5 : rappel que chaque autorisation d'urbanisme sera délivrée avec accord du préfet après avis de la CDNPS car situé en espaces proches du rivage</p>	<p>Règlement écrit - Article 1</p> <p>Plan de zonage</p>	<p>1) la proposition est retenue : ajout de la référence aux dispositions du Code de l'urbanisme dans la 1ère phrase " à l'exception de " est remplacé par "en vertu de"</p> <p>2) la proposition de modification de rédaction pour remplacer en discontinuité de l'urbanisation par "en discontinuité des villages existants » est retenue.</p> <p>Les modifications portant sur les emplacements réservés K9, Q9, et T9 sont conservées :</p> <p>1) sur le plan de zonage, la réduction de l'emprise de l'ER K9 est justifiée par une raison foncière : le propriétaire foncier n'est vendeur qu'à la condition de conserver une partie de l'unité foncière pour ses besoins propres. Afin de permettre dans un délai raisonnable la réalisation de ce programme de 6 logements locatifs sociaux et de répondre aux objectifs de construction de logements permanents dans l'île de Ré, la commune accepte de réduire l'emprise de l'emplacement réservé. Les logements publics à réaliser demeurent au nombre de 6 mais seront de plus petite taille.</p> <p>2) la suppression des ER Q9 et T9 est motivée par le fait que le propriétaire foncier concerné avait demandé leur suppression au cours de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLUI (septembre 2019) et la commune avait accepté de prendre en compte ses observations. A la suite d'une erreur, cette suppression n'a pas été mise en œuvre au moment de l'approbation du PLUI en décembre 2019. Il convient, au moyen de la procédure de modification n°1 du PLUI, de réparer cette erreur.</p> <p>4) L'ER ajouté pour la réalisation d'une voie forestière dans la forêt des Bragauds, en concertation avec la commune de RIVEDOUX PLAGE, est supprimé.</p> <p>5) La mise en œuvre de l'OAP B5 sera soumise, conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, à l'accord des services de l'Etat après avis de la CDNPS.</p>

N°obs.	N° pièce du PLUI	PIECE DU PLUI CONCERNEE	Personne Publique Associée	SYNTHESE AVIS	DETAIL	PIECE MODIFIEE	REPONSE CDC SUITE A L'AVIS PPA
PPA 12			département Charente-Maritime	avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations	<p>*OAP I8 Porte Rouge à LA FLOTTE : pour des raisons de sécurité routière, le secteur devra être exclusivement desservi par l'avenue du 8 mai 1945 et l'accès au logement devra être éloigné le plus possible du carrefour situé à l'intersection de la RD 103 (Mail Phillipsburg/avenue des Vieux Moulins/rue Gustave Dechézeaux/rue GrandMaison/avenue du 8 mai 1945). Les services du Département seront associés à ce projet au moment des études.</p> <p>* OAP Th9 (LE BOIS PLAGES) : préférable de marquer nettement l'entrée d'agglomération par un aménagement urbain spécifique afin de traiter la traversée cyclable en toute sécurité. Les pistes cyclables le long de la RD devront être éloignées à minima de 4 mètres du bord de la chaussée. Les services du Département seront associés aux réflexions.</p> <p>* plan de zonage, 2AUhm au Moulin Rouge : demande le classement en zone Ne d'une partie de la parcelle AP 191 et que le règlement de la zone permette la réalisation de l'aménagement d'un quai bus et d'une voie bus le long de la RD 735. Demande suppression de l'ER F2 inscrit au bénéfice du Département pour l'aménagement d'un carrefour giratoire car la réalisation de cet aménagement routier n'a plus lien d'être fait du fait que le secteur du Moulin Rouge n'est plus destiné à être urbanisé.</p>	OAP I8 OAP Th9 plan de zonage	<p>La Flotte : remarque prise en compte : ajout dans les conditions d'aménagement prévue dans l'OAP sectorielle I8 de l'association du Département lors de la réalisation de l'opération.</p> <p>OAP Th9 : remarque prise en compte : ajout dans les conditions d'aménagement prévue dans l'OAP thématique Th9 de l'association du Département lors de la réalisation de l'opération.</p> <p>SAINT CLEMENT : 1) observation prise en compte, classement de la parcelle AP 191 en zone Ne pour l'aménagement par le Département de la Charente-Maritime d'un quai-bus et d'une voie-bus 2) suppression de l'ER F2 validée par la commune de ST CLEMENT</p>
PPA 16			Syndicat Mixte pour le Schéma de cohérence territoriale La Rochelle Aunis	avis favorable	<i>pas de remarques</i>		/
PPA 17			Communauté d'Agglomération de La Rochelle	pas d'observation	<i>pas de remarques</i>		/
PPA 18			CCI	pas de remarques			/
PPA 20			Chambre d'Agriculture Charente-Maritime	avis favorable avec une observation	<i>une seule remarque : la modification des articles A5 et N5 concerne la volumétrie des constructions et conditionne à ce qu'elles soient rendues possibles sous réserve d'une bonne insertion paysagère de la construction". Il nous semble nécessaire de définir cette notion de bonne intégration paysagère afin de permettre aux porteurs de projets de connaître les règles objectives concernant leur projet</i>		L'encadrement de l'implantation des futurs bâtiments agricoles par la notion de « bonne insertion paysagère de la construction » ne peut pas faire l'objet de règles générales puisque chaque projet s'insère dans un cadre qui lui est particulier. Les porteurs de projet sont invités à suivre les conseils techniques du carnet des recommandations architecturales et paysagères annexé au PLUI, notamment son chapitre relatif aux bâtiments agricoles.
PPA 21			Comité Régional de la Conchyliculture	observations	<p>* réitère sa demande de passer les entreprises conchylicoles et les marais salés en Ao et Aor, éventuellement tout Aor. Ce zonage permettrait la pérennisation des entreprises conchylicoles et l'adaptation continue aux règles sanitaires et zoosanitaires, nationales et européennes. Le zonage Ao(r) est plus adapté à ces caractéristiques que le zonage Nr</p> <p>* demande le classement des parcelles 75075151 et 75076161 du DPM sur le Martray en zone Ao pour permettre à une jeune entreprise de s'installer et réhabiliter un ancien établissement ostréicole.</p>		<p>Ont été classés dans le règlement graphique du PLUI en zones AOr les secteurs isolés accueillant déjà une activité aquacole ou conchylicole, à proximité immédiate de l'eau ou dans les marais. Un inventaire des entreprises existantes a été opéré avec les acteurs locaux et au vu du diagnostic ostréicole effectué avec l'assistance du CRC au cours de l'élaboration du PLUI.</p> <p>La demande de classement de deux parcelles situées au Martray en zone Aor pour permettre à une jeune entreprise de s'installer et réhabiliter un ancien établissement ostréicole pourrait être intégrée à la procédure de modification n°2 du PLUI. Ce classement devra faire l'objet d'une évaluation de son impact environnemental.</p>

N°obs.	N° pièce du PLUI	PIECE DU PLUI CONCERNEE	Personne Publique Associée	SYNTHESE AVIS	DETAIL	PIECE MODIFIEE	REPONSE CDC SUITE A L'AVIS PPA
PPA 22			CAUE	observations	<p>*1 -Lexique /le jardin d'hiver : entre-t-il dans la SP habitable ?</p> <p>2 - lexique/pergola : une pergola non bioclimatique ne peut pas être considérée comme comportant une toiture puisque comportant seulement des poutres non jointives, elle ne peut donc pas être constitutive d'emprise au sol</p> <p>3 - lexique/serre : les serres maraîchères ou tunnels non vitrés mais bâchés par plastique sur arceaux entrent-ils dans cette définition ?</p> <p>* règlement article 5.1.b (toutes zones) : "le long des emprises publiques" implique que toute propriété foncière communale (mairie, école, cimetière, etc...) peut être considérée au même titre qu'une voie, impliquant une obligation d'alignement sans possibilité d'accès ou d'ouverture, quel est l'intérêt ?</p> <p>4 - règlement article 5.1.b alinea 2 (toutes zones) : les murs de clos non repérés au titre de SPR ou autre ne semblent pas concernés par cet article, un retrait (et donc la conservation du mur) ne semble donc pas possible</p> <p>5 -règlement article Ua5.2, règles alternatives : si la construction existante est en retrait de toutes les limites (grande parcelle), l'extension ne semble pas possible</p> <p>6 - règlement article 5.2 (toutes zones), règles alternatives : angle rentrant possible entre une construction et la limite séparative ? (angle de 60° à 90°)</p> <p>7 - règlement article 5.2 (toutes zones), règles alternatives, dernier alinea, contradiction pour les terrasses surélevées +50cm et l'article 5.5e "les margelles des piscines seront au niveau du terrain naturel"</p> <p>8 -règlement article 5.2 (toutes zones) : hors PPRN, le cas d'un terrain en décaissé de +0,30m par rapport à une voie avec obligation d'alignement n'est pas évoqué (terrain inconstructible ?)</p> <p>9 - règlement, article 6.1.1 (toutes zones) : les préaux sont-ils compris dans le calcul d'emprise de l'étage</p> <p>10 - règlement, article 6.3.6 (toutes zones) : la surélévation (même limitée) d'un chai en une seule pente ne semble pas possible, ce qui est contraire à "la volumétrie et les pentes de toit seront conservés"</p> <p>11 -règlement, article 6.3.6 (toutes zones) : sur un chai, une porte à panneaux (typologie maison d'habitation) serait incongrue</p> <p>12 -règlement, article 7 (toutes zones) : le caractère non-bâti des jardins et clos identifiés s'applique-t-il à des "espaces libres d'intérêt", ce qui serait contradictoire avec la légende de ces espaces dans le règlement graphique</p>	Règlement écrit	<p>1 - Le jardin d'hiver étant une construction close et fermée génère de la surface plancher.</p> <p>2 - Remarque prise en compte, il est rajouter dans le lexique que les pergolas bio-climatique génère de l'emprise au sol</p> <p>3 - Remarque prise en compte, il est rajouté dans la définition de la notion de "serre", qu'une serre est une structure vitrée <u>ou bâchée [...]</u></p> <p>4 - L'article 6 permet de protéger tous les murs d'intérêt patrimoniaux, même s'ils ne sont pas repérés au titre du SPR</p> <p>5- Des dérogations sont possibles quand le projet prévoit l'extension d'une construction implantée en milieu de parcelle (Article Ua 5.2 page 34)</p> <p>6 - L'étude de cette remarque est reportée à la modification n°2</p> <p>7 - Dans le cas de mise en place de terrasses surélevées pour être au même niveau que le plancher surélevé dans les zones submersibles, le piscines ne pourront se mettre au même niveau. Elle devront être au niveau du terrain naturel.</p> <p>8 - <u>L'étude de cette problématique est reportée à la modification n°2</u></p> <p>9 - Les préaux ne sont pas compris dans le calcul d'emprise de l'étage, puisque que ce ne sont pas des bâtiments</p> <p>10 - <u>Si ce sujet pose problème, il sera étudié lar de la modification n°2</u></p> <p>11 - Remarque prise en compte. La possibilité de réaliser des portes à panneaux pour les chais est supprimées</p> <p>12 - Il faut différencier la protection des "Clos et jardins d'intérêt" édictée par le règlement écrit dans lesquels " <i>Aucun bâtiment ne pourra être édifié à l'intérieur des périmètres identifiés dans le règlement graphique</i> ". et les orientations de l'OAP Thématiques "cours-jardins centre ancien" présents sur les communes des Portes-en-Ré et de Sainte-Marie-de-Ré.</p>
PPA 23			INAO	pas d'observation	pas de remarques		
PPA 24		servitudes	ESID BORDEAUX	aucune observation	rappel des servitudes opposables sur le territoire	RAS	/
			AIR	observations	<p>* les AIR ne sont pas opposés à ces nouvelles règles dans la mesure où elles sont bien destinées à protéger les habitants et leurs biens mais si elles devaient, à terme, permettre l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, les AIR s'y opposeraient.../...</p> <p>* les AIR s'interrogent sur les conséquences qui pourraient résulter des différences de superficie constatées entre le bilan réalisé en 2019 et le bilan 2021 réalisé dans la modification. Pourquoi avoir inclus l'estran dans le secteur Nr ? une clarification s'impose</p>		la correction des surfaces entre l'approbation et la procédure de modification est la conséquence d'une correction graphique avec le système d'information géographique et ne reflète en aucun cas une remise en question du parti d'aménagement pris dans le PLUI approuvé le 17 décembre 2019. Il a été procédé à l'intégration de l'estran des dix communes de l'île de Ré dans la zone Nr et, de ce fait, dans le décompte des surfaces, car c'était déjà le cas pour quelques communes seulement. Un travail fin est en cours afin de comparer le tableau des surfaces du PLUI avec le calcul du 80/20 qui avait été énoncé dans le SCOT de l'île de Ré approuvé en 2012 et annulé en 2015.