



**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

Service d'aménagement territorial
Ouest-Littoral

Affaire suivie par : Arnaud de Margerie
tél : 05 16 49 63 70
arnaud.de-margerie@charente-maritime.gouv.fr

Le préfet

à

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes de l'Île
de Ré

La Rochelle, le **17 JUIN 2021**

Objet : observations sur le projet de modification n°1 du PLUi de l'île de Ré
Envoi en AR

Par envoi du 25 mai 2021, vous m'avez fait parvenir le projet de modification n°1 du PLUi de l'île de Ré approuvé le 17 décembre 2019.

Par courrier du 17 février 2020, je vous avais fait part des modifications devant être apportées au PLUi approuvé dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité. Par courrier du 28 mai 2020, vous m'informiez de votre intention de prescrire une modification du PLUi pour répondre à ces observations.

Le présent dossier a donc pour objet principal de répondre aux observations formulées par l'État au titre du contrôle de légalité. Vous avez également saisi cette occasion pour faire évoluer le document sur d'autres points.

Concernant les réponses apportées à ma lettre d'observations, je constate avec satisfaction que l'intégralité de mes demandes est reprise dans le document.

Toutefois, je vous propose d'améliorer encore la rédaction du paragraphe sur la loi « littoral » dans le règlement écrit. La première phrase est assez peu compréhensible. Elle pourrait être remplacée par : « *En application des articles L121-1 et suivants, et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, sont interdites...* ». De même, pour plus de précision, l'expression "discontinuité de l'urbanisation" devrait être remplacée par « discontinuité des villages existants ».

Concernant les autres évolutions abordées par cette modification, vous trouverez ci-dessous mes observations :

- 3.2/09 PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE SAINTE MARIE DE RE, périmètre de l'emplacement réservé K9 : Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé inscrit au bénéfice de la commune pour la réalisation d'un programme de logements publics, sur une surface d'environ 1000 m². La surface de l'emplacement réservé restant est estimée à 1081 m².

- 3.2/09 PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE SAINTE MARIE DE RE, suppression de l'emplacement réservé Q9 : Correction d'une erreur matérielle amenant à supprimer l'emplacement réservé inscrit par erreur sur la parcelle ZW14.

- 3.2/09 PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE SAINTE MARIE DE RE, suppression de l'emplacement réservé T9 : Correction d'une erreur matérielle amenant à supprimer l'emplacement réservé inscrit par erreur sur les parcelles OV0004 et OV0005.

La suppression de ces emplacements réservés sur la commune de Ste Marie de Ré paraît 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.

- 3.2/10 PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE RIVEDOUX-PLAGE, ajout d'un emplacement réservé pour une voie forestière dans la forêt des Bragauds : En cohérence avec la liste des emplacements réservés (cf. supra, rapport de présentation), ajout d'un emplacement réservé de voirie de 1700 m² (ER AK10) au bénéfice de la commune dans le secteur des Perdriaux (Bragauds ouest), Emplacement Réservé oublié lors de la procédure d'élaboration alors qu'il était inscrit au POS de RIVEDOUX.

L'intérêt général de cette voie, située intégralement dans le massif forestier et classé pour partie en espace boisé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, n'est pas justifié dans le dossier. Son inscription dans le POS précédent n'est pas un argument suffisant. Au contraire, le fait que cet emplacement réservé ait été inscrit dans le document d'urbanisme il y a plus de 20 ans et jamais mis en œuvre, conduit à s'interroger sur sa pertinence. En l'état, ce point ne peut être maintenu dans le dossier.

- Pièce 5.1/OAP B5, LA COUARDE SUR MER, avenue de Nouraleine : adaptation mineure de l'OAP à la suite de l'évolution du projet communal, ajout des logements parmi les affectations possibles sur ce secteur et phasage de l'opération.

Le travail de localisation des espaces proches du rivage au titre de la loi littoral n'a pas été conduit par la collectivité. Le PLUI ne produit donc pas la motivation et la justification du caractère limité que doit nécessairement revêtir l'urbanisation dans ces espaces. Ainsi qu'il était rappelé dans l'avis de synthèse des services de l'État sur le PLUI arrêté, en l'absence de ce travail, chaque autorisation d'urbanisme, dans des secteurs susceptibles d'être situés en espaces proches du rivage, ne pourra être délivrée qu'avec l'accord du représentant de l'État dans le département, après avis de la CDNPS (article L.121-13 du code de l'urbanisme). Ce projet d'aménagement modifié, traduit par une OAP, est manifestement situé en espace proche du rivage. Il devra de ce fait recevoir l'accord précédemment mentionné avant toute réalisation.

Je vous saurais gré de bien vouloir mettre ce courrier d'observations à la disposition du public dans le dossier de l'enquête qui commence le 24 juin 2021.

Le Préfet



Nicolas BASSELIER