



Note synthétique exposant les principales dispositions contenues dans le projet de modification n°1 du PLUi de l'île de Ré

Le PLU intercommunal de l'île de Ré a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 17 décembre 2019.

Une première modification du PLUi est engagée afin de rectifier des erreurs matérielles et imprécisions réglementaires (corrections, améliorations rédactionnelles du règlement) et de prendre en considération les demandes de modifications formulées par le Préfet de la Charente-Maritime dans l'exercice de son contrôle de légalité sur le PLUi approuvé (zonage, compléments réglementaires).

La présente modification n'intervient que sur des modifications de zonage, de règlement et complète des OAP. Elle conserve donc les orientations du PADD et l'équilibre général du projet en termes de zonage, de consommation d'espace, et d'équipements.

Les pièces du PLUi concernées par la modification sont :

1. le rapport de présentation (pièces 1.1 et 1.2) :

- Le rapport de présentation du PLUi est complété avec la notice de présentation de la modification n°1 du PLUi qui consiste en un exposé des changements apportés par la modification.
- Actualisation de la liste des emplacements réservés
- Mise à jour de la liste des STECAL pour prendre en compte la suppression des secteurs Njf de La Couarde et St-Clément-des-Baleines (51 STECAL)
- Actualisation du tableau des surfaces en cohérence avec les modifications de zonage comprises dans le projet de modification n°1 du PLUi (suppression de trois secteurs Njf qui passent en Ap ou en Ar à La Couarde-sur-Mer et St-Clément-des-Baleines, voie au nord de la zone 1AUe à Ste Marie-de-Ré qui passe en secteur A, suppression du secteur 2AUhrn du Moulin Rouge intégré au secteur N à St-Clément-des-Baleines).

2. le règlement écrit (pièce 3.1) : avec des ajustements et compléments mineurs concernant notamment l'application de la loi Littoral, l'aménagement des OAP sectorielles, les destinations en secteur 1AUx, les travaux en secteur Nc, les définitions du lexique et un certain nombre de points réglementaires à compléter ou à préciser pour améliorer la lisibilité du règlement et pour tenir compte des demandes des services de l'Etat émises dans le cadre de l'exercice du contrôle de la légalité.

La modification du règlement porte également sur des compléments apportés à l'annexe au règlement relative à l'inventaire du patrimoine bâti (compléments et correction d'erreurs matérielles sur les fiches existantes à LOIX et RIVEDOUX-PLAGE, ajout de trois fiches manquantes à LOIX).

3. le règlement graphique (pièce 3.2) :

- suppression de trois secteurs Njf (à SAINT CLEMENT DES BALEINES et LA COUARDE SUR MER) reclassés en secteur Ar ou Ap, sur sollicitation du Préfet par courrier du 17 février 2020 et en application des dispositions de la loi Littoral (article L.121-8 du code de l'urbanisme) qui interdit les constructions en discontinuité de l'urbanisation,
- suppression du secteur 2AUhrn du Moulin Rouge remplacé par un secteur N, sur sollicitation du Préfet par courrier du 17 février 2020, en application des dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et en respect du PPRN de la commune de SAINT CLEMENT DES BALEINES,
- réduction en limite nord de la zone 1AUe à SAINTE MARIE DE RE (emprise reclassée en secteur Ar),
- corrections de l'emprise de plusieurs emplacements réservés, ajout d'un emplacement réservé à RIVEDOUX-PLAGE sur sollicitation du préfet, afin d'améliorer la collecte des déchets dans le quartier des Fantaisies, extension de l'urbanisation accordée par dérogation préfectorale (arrêté préfectoral du 19 août 2019),
- ajout de bâtiments dans les linéaires commerciaux et artisanaux à protéger à RIVEDOUX-PLAGE et à SAINTE MARIE DE RE.
- adaptation ponctuelle de l'inventaire patrimonial
- repérage des secteurs soumis à prescriptions archéologiques (3 aplats de couleur)

4. les OAP sectorielles (pièce 5.1) : ajout du phasage des opérations d'aménagement, corrections d'erreurs matérielles, modification des OAP de secteur B5 et D5 à LA COUARDE SUR MER, ajout d'une OAP sectorielle et suppression d'une OAP sectorielle à LA FLOTTE.

5. les OAP thématiques (pièce 5.2) : corrections d'erreurs matérielles sur les emprises des espaces libres protégés de l'OAP Paysage à SAINT MARTIN DE RE et agrandissement de l'emprise des annexes au BOIS PLAGE EN RE et à SAINTE MARIE DE RE (OAP Th15, 16 et 17), modification ponctuelle de l'OAP entrées et traversées de bourg au BOIS PLAGE EN RE et à SAINTE MARIE DE RE (OAP Th9 et Th10).

6. le carnet de recommandations (pièce 6) : corrections d'erreurs matérielles, modifications apportées à la palette végétale (classification des arbres).

Pièce 3.1 RÈGLEMENT ÉCRIT, DISPOSITIONS MAJEURES MODIFIÉES

REGLEMENT ECRIT/ARTICLES 1 ET 2

- **Référence aux dispositions de la loi Littoral** Il est procédé à la réécriture des articles relatifs aux dispositions de la loi Littoral, car une mention trop généraliste n'explicitant pas les dispositions de la loi Littoral dans les différents secteurs pourrait laisser penser que des aménagements sont possibles alors qu'ils sont interdits. Cette modification intervient à la demande du préfet (courrier adressé le 17 février 2020 dans l'exercice du contrôle de légalité du PLUi) et concerne les constructions interdites dans la bande des 100 mètres, en coupure d'urbanisation et en discontinuité de l'urbanisation, les extensions limitées en espace proche du rivage.

- Aménagement des OAP sectorielles :

Il est procédé à la réécriture du dernier alinéa de l'article 2 des secteurs Ua, Ub et 1AUh en vue d'éviter le contournement du dispositif relatif à l'aménagement des secteurs en OAP. Ainsi, l'aménagement des OAP sectorielles est imposé en une unique opération, sauf dispositions particulières.

- Usage des sols dans le secteur Nc dédié au regroupement de camping sur parcelles privées :

Afin de prendre en compte le courrier du Préfet du 17 février 2020 adressé dans l'exercice de son contrôle de légalité, les dispositions de l'article 2 de la zone N sont modifiées. En effet, le secteur concerné est en site inscrit et le code de l'urbanisme précise dans ses articles R.111-48 et R.111-33 que l'installation de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, est interdite.

- Destinations autorisées dans les nouvelles zones d'activités économiques (AUx):

En cohérence avec l'arrêté préfectoral du 19 août 2019 qui accorde une dérogation au principe d'urbanisation limitée, les dispositions de l'article 1AUx2 sont modifiées en vue d'exclure toute vocation commerciale dans le secteur. Le 1^{er} alinéa « *Les constructions à destination de commerce et d'activités de service, à l'exception de la restauration, de l'hébergement hôtelier et touristiques et des complexes cinématographiques* » est supprimé.

En second lieu, la liste des destinations et sous-destinations autorisées est réorganisée afin d'exposer en premier la destination principale de la zone.

REGLEMENT ECRIT/ARTICLE 3

- ARTICLE 3 relatif à la MIXITÉ SOCIALE des SECTEURS UA, UB et 1AUh :

Afin de prendre en compte la demande du préfet adressée le 17 février 2019, les dispositions de l'article 3 des secteurs Ua, Ub et 1AUh sont modifiées. En effet, la rédaction de l'article 3 ne doit pas conduire à reporter sur la dernière tranche de l'opération d'ensemble la réalisation des logements locatifs sociaux. Par ailleurs, il est procédé à la réécriture du dispositif afin de soumettre à l'obligation de mixité sociale toute opération conduisant à la création de plus de 4 logements et pas seulement les opérations d'aménagement d'ensemble. Les logements d'urgence et les foyers logements de type (maison de retraite, logement saisonnier...) seront dispensés de cette obligation.

REGLEMENT ECRIT/ARTICLES 5 ET 6

Croquis illustratifs des articles 5 ET 6 pour les règles de hauteur dans les secteurs soumis au risque de submersion et les gabarits des constructions :

Modification des schémas illustratifs afin de faciliter la compréhension de la règle de hauteur dans les secteurs soumis au risque de submersion et de la règle du gabarit des constructions. Sont concernés les secteurs Ua et Ub.

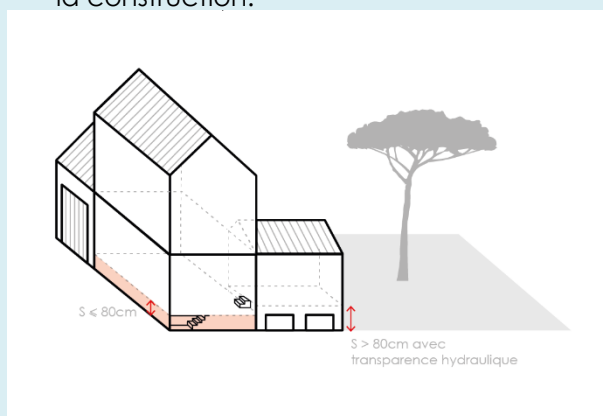
ARTICLE Ua5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5. Hauteur des constructions

.../...

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion :

- pour les volumes de constructions en 1^{er} rideau sur les voies publiques et privées ou sur les emprises publiques, une surélévation du rez-de-chaussée de 0,80 m maximum, par rapport au terrain naturel, sera admise. Ces surélévations seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle du bâtiment dans l'environnement bâti et paysagé existant. L'ajout d'un emmarchement s'effectuera obligatoirement dans le volume de la construction.

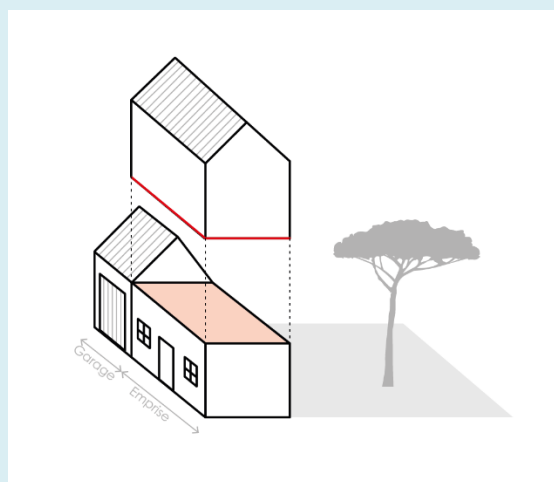


ARTICLE Ua6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Traitement architectural et urbain des constructions

1.1 Constructions à vocation d'habitat

b) Gabarit des constructions



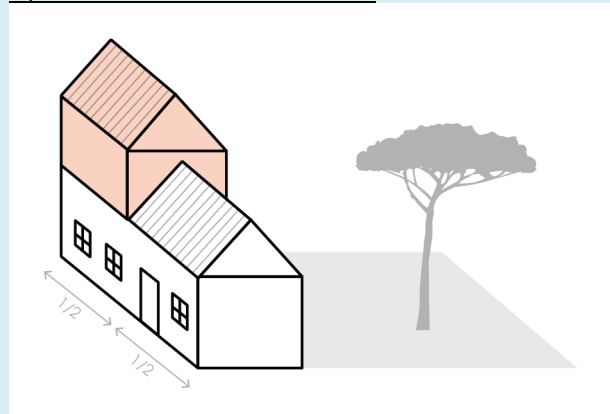
Les deux croquis illustratifs des surélévations des constructions existantes de l'article 6 en zones Ua et Ub sont remplacés afin d'être plus cohérents avec la règle énoncée.

ARTICLE Ua6 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

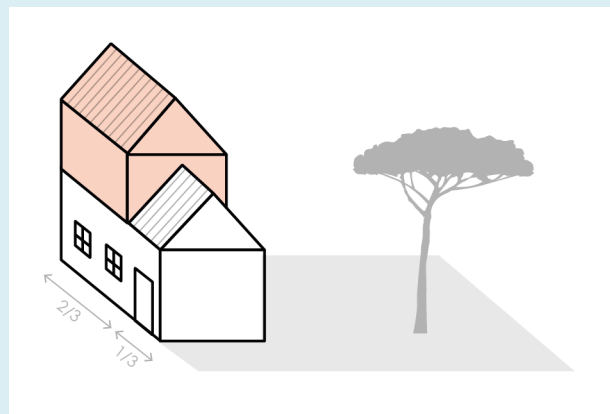
1. Traitement architectural et urbain des constructions

1.2 Constructions à vocation d'habitat

b) Gabarit des constructions



Surélévation d'une construction existante dont l'emprise au sol est supérieure à 100 m²



Surélévation d'une construction existante dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m²

Gabarit des surélévations des constructions existantes (croquis illustratifs)

Pièce 5.1 MODIFIÉE, ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES :

Phasage des opérations d'aménagement :

Intitulé OAP sectorielle	Commune	Phasage de l'opération
A2 Les Ouches	St-Clément-des-Baleines	Une seule opération d'aménagement
B2 rue de la Madeleine	St-Clément-des-Baleines	Une seule opération d'aménagement
C2 chemin du Moulin Robert	St-Clément-des-Baleines	Une seule opération d'aménagement
A3 rue de la Boire	Ars-en-Ré	Une seule opération d'aménagement
B3 route de Motronne	Ars-en-Ré	Une seule opération d'aménagement
C3 rue du Caranteau	Ars-en-Ré	Une seule opération d'aménagement
D3 Les Noues	Ars-en-Ré	Une seule opération d'aménagement
A4 rue des Pêcheurs	Loix	Une seule opération d'aménagement
A5 le Petit Noue	La Couarde-sur-Mer	Une seule opération d'aménagement
B5 Avenue de Nouraleine	La Couarde-sur-Mer	Phasage en deux opérations d'aménagement
C5 avenue d'Antioche	La Couarde-sur-Mer	Une seule opération d'aménagement
D5 Îlot de la Poste	La Couarde-sur-Mer	Une seule opération d'aménagement
A6 rue du Père Ignace	Saint-Martin-de-Ré	Une seule opération d'aménagement
B6 avenue de la Plage	Saint-Martin-de-Ré	Phasage en deux opérations d'aménagement
C6 rue du Général de Gaulle	Saint-Martin-de-Ré	Une seule opération d'aménagement
A7 rue de la Loubrie	Le Bois-Plage-en-Ré	Une seule opération d'aménagement
B7 route de Sainte-Marie	Le Bois-Plage-en-Ré	Une seule opération d'aménagement
C7 secteur de la Poizière	Le Bois-Plage-en-Ré	Phasage en deux opérations d'aménagement
D7 chemin de la Croix Blanche	Le Bois-Plage-en-Ré	Une seule opération d'aménagement
A8 rue du Fond Coquereau	La Flotte	Une seule opération d'aménagement
B8 Raize des Pelletantes	La Flotte	Une seule opération d'aménagement
C8 route de Saint-Martin-de-Ré	La Flotte	Une seule opération d'aménagement
D8 Rue Grand'Maison	La Flotte	Une seule opération d'aménagement
E8 Rue Jean Henry Lainé	La Flotte	Une seule opération d'aménagement
F8 Rue Jean Henry Lainé	La Flotte	Une seule opération d'aménagement
G8 Rue du Calvaire	La Flotte	Une seule opération d'aménagement
H8 La Maladrerie	La Flotte	Une seule opération d'aménagement
I8 Porte Rouge	La Flotte	Une seule opération d'aménagement
A9 Les Gruasses	Sainte-Marie-de-Ré	Phasage en deux opérations d'aménagement
B9 Rue de la Vierge/rue du Stade	Sainte-Marie-de-Ré	Une seule opération d'aménagement
C9 Rue des Mésanges	Sainte-Marie-de-Ré	Une seule opération d'aménagement
D9 Le Fougerou	Sainte-Marie-de-Ré	Une seule opération d'aménagement
E9 Rue de l'Abbaye	Sainte-Marie-de-Ré	Une seule opération d'aménagement