

An aerial photograph of the island of Ré, showing its coastline, greenery, and buildings. The island is oriented vertically, with the northern part at the top and the southern tip at the bottom.

# Février 2026 : propositions sur le futur PLUi Ré

Salle des Oyats Le Bois-plage

*Bienvenue à tous*

# *Les Amis de l'Île de Ré, une association aux missions ouvertes sur les attentes de tous les Rétais*

**Une association créée en 1954 dont on rappelle les missions :**

- *Veiller à préserver l'environnement et le cadre de vie de l'Île de Ré,*
- *Protéger l'eau, l'air, les sols, les sites et les paysages,*
- *Élaborer des propositions et agir pour le développement durable,*
- *Contribuer à faciliter la mobilité sur le territoire rétais,*
- *S'attacher à la conservation des sites et monuments présentant un intérêt historique,*
- *Enfin, contribuer au développement économique, social et culturel de l'Île de Ré.*

*L'Association bénéficie d'un agrément environnemental par la Préfecture de Charente Maritime, valable jusqu'au 2 mars 2027.*



# *L'organisation de la « task force » PLUi dans les A.I.R.*

- **Thèmes étudiés et groupes constitués en cohérence avec la classification CdC (Oct. 2024) :**
  - groupe n°1 : L'Île de Ré, un territoire attractif et solidaire qui conforte la vie à l'année,
  - groupe n°2 : L'île de Ré, un territoire résilient,
  - groupe n°3 : L'Île de Ré, un territoire durable, vertueux en énergie,
  - groupe n°4 : L'Île de Ré, un territoire au patrimoine et paysages préservés,
  - Les A.I.R. ont ajouté un 5ème groupe, interne au projet, dédié à la « veille réglementaire ».

# ***L'organisation de la « task force » PLUi dans les A.I.R.***

- **Travaux lancés depuis Octobre 2024**
  - 15 contributeurs sur ce premier jet
  - Document de travail interne aux A.I.R. d'environ 50 pages
- **Présentation de ce jour :**
  - Qu'est-ce que le PLUi ?
  - L'Île de Ré, un territoire attractif et solidaire qui conforte la vie à l'année
  - L'île de Ré, un territoire résilient
  - L'Île de Ré, un territoire durable, vertueux en énergie
  - Conclusion
  - Questions / réponses
  - Pour terminer : 🥂



# Qu'est-ce que le PLUi ? (Définition & Portée)

## Le PLUi, un projet de territoire partagé

- **Définition** : C'est le document d'urbanisme qui fixe les règles de construction et d'occupation des sols pour l'ensemble des communes d'une même intercommunalité (Communauté de Communes ou d'Agglomération).
- **Changement d'échelle** : On ne réfléchit plus à l'échelle d'un seul village, mais à celle du "bassin de vie" pour plus de cohérence.
- **Objectif principal** : Harmoniser le développement urbain, les transports et la préservation de l'environnement.



# À quoi ça sert concrètement ?



**Un outil de planification et de réglementation**



**Dessiner le futur** : Il définit où l'on va construire des logements, des zones d'activités économiques ou des équipements publics d'ici 10 à 15 ans.



**Protéger l'essentiel** : Il préserve les zones agricoles, les forêts et les espaces naturels pour lutter contre l'étalement urbain.



**Délivrer les autorisations** : C'est la base juridique pour instruire les **Permis de Construire** et les déclarations préalables.

# De quoi se compose-t-il ?

## Les 3 piliers du dossier

### Le Rapport de Présentation :

Le diagnostic du territoire (état des lieux, besoins en logements, environnement).

### Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) :

C'est le "cœur politique" qui exprime la vision des élus pour les années à venir.

### Le Règlement (écrit et graphique) :

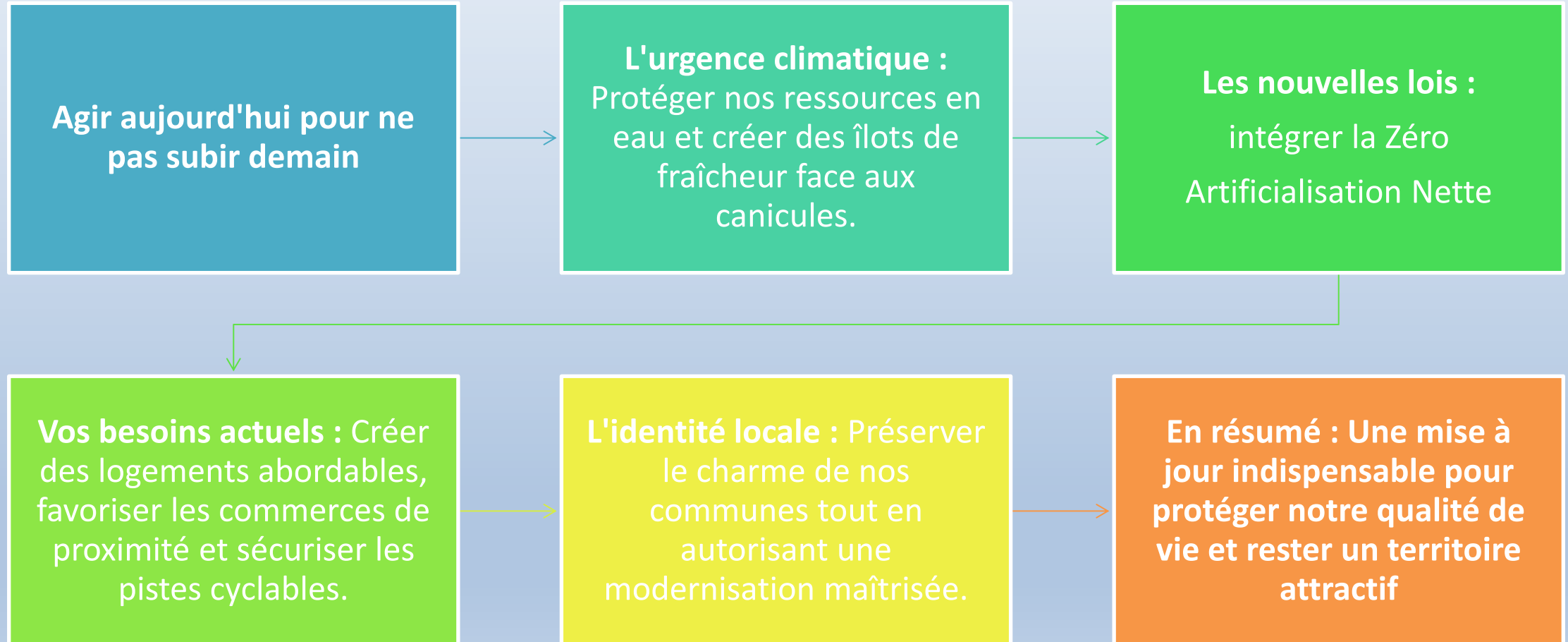
Le zonage précis (U pour Urbain, A pour Agricole, N pour Naturel) et les règles de construction (hauteur, distance, aspect).

# Pourquoi est-ce important pour vous ?

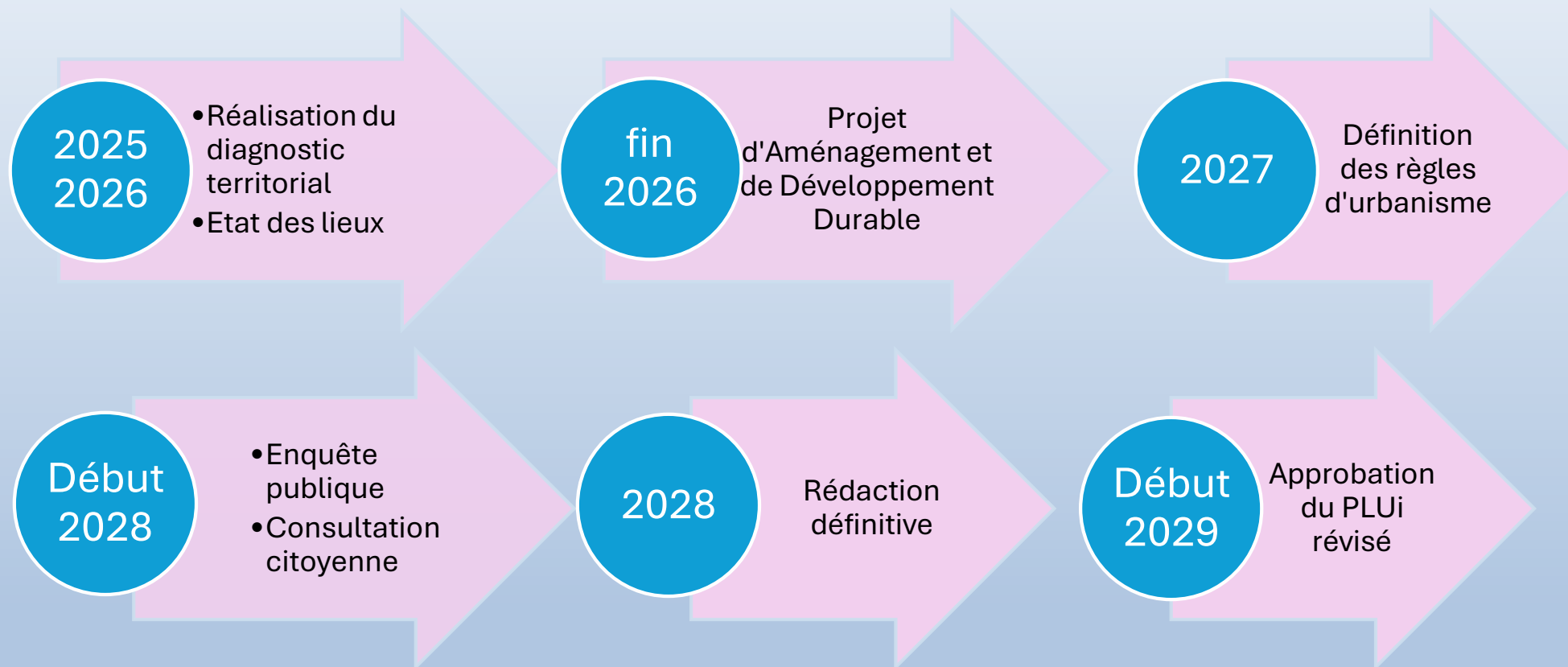
## Un document qui impacte votre quotidien

- **Cadre de vie** : Il détermine la qualité architecturale des bâtiments et la place de la végétation en ville.
- **Mobilité** : Il prévoit les pistes cyclables, les parkings et l'accès aux transports en commun.
- **Valeur des biens** : La constructibilité d'un terrain dépend directement du zonage défini par le PLUi.
- **Citoyenneté** : Le PLUi est élaboré avec une phase de **concertation publique** où chaque habitant peut donner son avis.

# Pourquoi mettre à jour notre PLUi ?



# Les étapes clés de la révision du PLUi lancée en 2024



# *L'Île de Ré, un territoire attractif et solidaire qui conforte la vie à l'année*

- Les 5 sous-thèmes abordés :
  - Accueillir des nouveaux habitants, des tous âges et profils
  - Préserver l'activité des centres bourgs
  - Favoriser l'implantation et la pérennisation d'acteurs économiques
  - Privilégier la qualité de vie et le bien être des habitants
  - Préserver l'attrait touristique

# 1 - Équilibre Démographique & Habitat



**L'enjeu :**  
**Rééquilibrer le vieillissement de la population.**

- **Logement social** : lancer des petits programmes en centre bourg.
- **Optimisation des attributions** :
  - Maximiser les quotas de réservation pour les salariés du territoire (santé, services publics).
  - Contrôler périodiquement l'éligibilité des locataires pour garantir une rotation juste.
- **Rénovation engagée** : Conditionner les aides à la réhabilitation énergétique à des baux locatifs à l'année.

# 2 - Vie des Centres-Bourgs & Urbanisme



L'enjeu :

Garantir la cohérence entre les règles et la réalité du terrain.

- **Urbanisme de précision** : Assurer une meilleure répartition des constructions par destination (activités et commerces, résidences principales et secondaires) au sein du PLUi.
- **Culture de la conformité** : Créer une cellule de suivi des permis de construire pour garantir le respect des règles d'urbanisme (espaces verts, sols perméables etc...)
- **Stationnement réversible** : Aménager au PLUi des zones de parkings de délestage saisonniers à faible impact paysager.

# 3 - Vitalité Économique tout au long de l'année



L'enjeu :

Sortir de la dépendance au "tout saisonnier".

- **Pilotage de l'offre** : Créer un "Plan Local Commerce & Artisanat" pour
  - Favoriser les services de proximité ouverts à l'année.
  - Encourager l'installation de services manquants et réguler les activités déjà saturées
- **Protection du foncier** : Activer le droit de préemption commercial en centre bourg pour éviter la transformation des commerces en logements.
- **Logement "Action Clé"** : Faciliter l'accès au logement pour les salariés des secteurs stratégiques (Maison centrale, EHPAD, Santé...).

# 4 - Qualité de Vie & Préservation de l'identité rétaise

L'enjeu :

Protéger le modèle rétais (80% nature / 20% bâti).



- **Sanctuarisation paysagère** : Renforcer la politique de préemption des parcelles naturelles et le classement des arbres remarquables.
- **Équité territoriale** : Rééquilibrer le maillage médical et culturel entre le Nord et le Sud de l'île.
- **Confort des résidents** : Adapter les services de proximité (santé, commerces de première nécessité) à l'évolution démographique.

# 5 - Tourisme Durable & Régulation des Flux

L'enjeu :

Concilier manne économique et acceptabilité sociale.

- **Stratégie "4 Saisons"** : Réorienter la promotion vers le tourisme vert et culturel hors saison (séminaires, événements, tarifs attractifs...).
- **Lissage des flux** : Expérimenter une tarification dynamique du pont pour désengorger les pics de fréquentation.
- **Compétitivité et qualité de l'offre**
  - Créer un outil de suivi des prix et de la concurrence pour garantir une offre cohérente.
  - Optimiser la gestion des infrastructures pour réduire l'impact et le coût des suréquipements.



# *L'île de Ré, un territoire résilient*

## CONTEXTE

Depuis l'aube de son histoire, l'île de Ré a toujours été confrontée aux aléas naturels.

La longue série des vimers (patois rétais pour « raz de marée ») enregistrée depuis l'an 1352 en témoigne.

De nos jours, il est de plus en plus évident que la dynamique environnementale a changé :

- Réchauffement climatique qui s'accélère
- Hausse du niveau de la mer
- Erosion côtière qui s'intensifie
- Evènements météorologiques plus intenses et plus dangereux.

L'île de Ré doit pouvoir supporter ces aléas tout en atténuant leurs conséquences. Ceci est le fondement même de la résilience.

Afin de structurer la démarche, il a été nécessaire de lister les aléas qui semblent les plus importants pour notre île. Les risques majeurs retenus sont les suivants :

- Submersion
- Incendie
- Erosion
- Inondations pluviales
- Vents extrêmes
- Sismicité
- Retrait/gonflement des sols argileux
- Canicules et ressources en eau potable.



# L'Île de Ré, un territoire résilient

## Le risque « submersion marine »

- Revisiter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
  - Réduction de la vulnérabilité des activités ou des infrastructures indispensables à la vie des villages et de l'île
  - Amélioration de la "gestion de crise" & cohérence des mesures prises pour servir de refuge
- PLUi : implémenter au maximum le principe de libre écoulement des eaux (« **transparence hydraulique** »)
- PLUi : dans les zones rouges du PPRN
  - Améliorer le concept de zone refuge « public »,
  - Assouplir les contraintes de construction (bâtiment à étage, pilotis, etc...)

# L'Île de Ré, un territoire résilient

## Le risque « incendies et feux de forêts »

- PLUi : constructions existantes
  - S'assurer que les propriétaires maintiennent dans leur parcelle un **périmètre coupe-feu**
  - Réfléchir à l'aménagement de zones refuges résistantes au feu, à la fumée et à la chaleur
  - Encourager la **construction de sources normalisées d'hydrants**
- PLUi : constructions futures
  - Favoriser l'usage de matériaux résistants au feu
  - Inclure dès le début du projet les **alimentations normalisées en hydrants et leurs accès,**
- PLUi, toutes zones classées à risque feux de forêt,
  - Compléter si nécessaire la cartographie détaillée des hydrants (puits, forage, citernes souples, piscines) mise à disposition des pompiers (base de données Hydracliv).
  - **Appliquer systématiquement les sanctions prévues** dans les arrêtés préfectoraux joints aux PPRN, en cas de non-respect des obligations de débroussaillage.

# L'Île de Ré, un territoire résilient

## Le risque « érosion côtière »

- PLUi : constructions existantes
  - Pour chaque bâti menacé, **interdire toute extension**, qu'elle soit verticale ou horizontale, quelque soit le zonage PLUi (Ua, Ub, etc....)
  - Autoriser les propriétaires à **participer au financement** des ouvrages de défense, dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur tout en restant cohérent avec le contexte local
  - Parvenir à un **contrôle rigoureux et régulier** sur tout le cycle de vie des ouvrages de défense.
- PLUi : constructions futures
  - Les seuls constructions et aménagements autorisés sont ceux liés à la **défense du trait de côte**.
  - S'assurer de l'application stricte de la loi Littoral et de sa bande de protection sur **100m.**

# L'Île de Ré, un territoire résilient

## Le risque « inondations pluviales »

- PLUi : toutes zones urbaines et péri-urbaines (Ua à Ud)
  - Appliquer le principe que chaque parcelle privée est responsable de sa propre absorption de l'eau de pluie
  - Veiller au **respect réel** des espaces de pleine-terre
  - Limiter l'artificialisation des surfaces
  - Privilégier au maximum toutes les combinaisons sols/végétaux permettant d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
  - Multiplier les **bassins d'infiltration et/ou de rétention** quand la géographie urbaine et la perméabilité du sol le permet, afin d'absorber les ruissellements plus importants et plus fréquents
  - Ces bassins d'infiltration ou de rétention peuvent être également supports d'îlots de verdure
  - Dans le cas de cumul submersion+ inondation pluviale, prévoir l'utilisation des moyens de pompage anti-submersion marine sur des cas extrêmes



# L'Île de Ré, un territoire résilient

## Le risque « vents extrêmes »

- PLUi : toutes zones
  - Pour des nouvelles constructions (ou réfection de toiture), des **contreventements** pourraient être ajoutés afin de supporter des vents supérieurs à 150km/h
  - De même, l'utilisation de **tirants** au lieu de clous doit être étudiée
  - Photovoltaïque en surimposition : Sensibiliser les artisans installateurs, préconiser l'ajout d'abat-vent\* judicieusement posé
  - Proscrire les **aménagements annexes non fixés**
  - Autoriser la pose de **portails à lames non jointives** offrant une plus faible prise au vent (et parallèlement à l'eau en cas de submersion)
  - En matière d'urbanisme, il pourrait être utile de limiter les effets venturi sur les forts vents d'Ouest ou Nord-Ouest (s'inspirer des réalisations entre le 16<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle).

\* Il convient de remployer l'étymologie originelle du mot abat-vent : **en 1344**, « sorte d'auvent destiné à protéger du vent et de la pluie ».



# L'Île de Ré, un territoire résilient

## Le risque « sismicité (tremblements de terre) »

- PLUi PLUi : toutes zones urbaines et péri-urbaines (Ua à Ud)
  - Constructions existantes
    - Rénovation ou nouveaux aménagements : favoriser l'utilisation de **matériaux plus souples**.
    - Promouvoir l'utilisation des outils Eurocode 8 pour toutes les rénovations/extensions, pour toutes les surfaces supérieures à 20 m<sup>2</sup>.
    - En cas d'extension, réfléchir sur l'opportunité de remettre à jour l'ensemble d'un bâti existant.
  - Futures constructions
    - Faire **appliquer rigoureusement** les arrêtés de 2010.
    - Utiliser les matériaux capables d'absorber/redistribuer les ondes sismiques (exemples : béton armé, acier, bois traité, béton à haute performance, etc....).

## Le risque « retrait/gonflement des sols argileux »

- PLUi : toutes zones urbaines et péri-urbaines concernées
  - Dans les zones identifiées à risque, exiger avec la demande de Permis de Construire **une étude géotechnique de conception**, prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

# L'Île de Ré, un territoire résilient

## Le risque « canicules et ressources en eau potable »

- PLUi : toutes zones urbaines et péri-urbaines
  - Pour lutter contre l'accumulation de chaleur :
    - **Limiter l'artificialisation des sols**
    - Veiller au respect des espaces de pleine terre imposés par le PLUI, tout au long de la vie des constructions.
    - Créer des îlots de verdure en centres-bourgs
    - **Vive les teintes claires** (murs, toits, trottoirs, routes, etc...) !
  - Pour supporter plus facilement les températures extrêmes dans les bâtis existants :
    - Encourager l'isolation par l'extérieur des façades (au moins orientées au sud) plutôt qu'un recours à la climatisation.
    - Recommander l'emploi d'isolants performants (fort déphasage)
  - Pour préserver la ressource en eau potable :
    - **Continuer la substitution d'eau potable du réseau par des « eaux non conventionnelles »** (eaux pluviales ou recyclées),
    - Quid de multiplication de piscines et le risque de pénurie d'eau ?
    - Réfléchir à une facturation incitant à plus de sobriété.



# *L'Île de Ré, un territoire durable, vertueux en énergie*

- **Préserver les ressources naturelles : TERRE / EAU / AIR dans leur Qualité & Quantité**

Dans le PADD : TRAJECTOIRE 100% BIO 0% PHYTO

- **Participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre**
- **Encourager le développement des énergies renouvelables sur le territoire**
- **Favoriser la performance énergétique et le confort climatique des constructions**
- **Mobiliser en priorité les espaces déjà urbanisés**



# ***TERRE : Protection des sols vivants***

## ***- Espace de pleine terre -***

### **CONSTAT**

- **Définition actuelle n'est plus adaptée (Depuis la définition de l'artificialisation en 2021)**
- **La réglementation n'est pas respectée**
- **Pas d'inventaire, de carte ou d'indicateur pertinent**

### **EXEMPLES DE PROPOSITIONS**

- **Surface minimum d'au moins 10m<sup>2</sup> (exemple cour intérieure/ Patio)**
- **Division de terrains : calcul du coefficient ne devrait pas être proportionnel (+ le terrain est petit, + le coefficient doit augmenter) - (Conserver l'historique de la division des terrains)**
- **Prévoir de l'espace de pleine terre d'un seul tenant pour au moins ses 2/3**
- **Prévoir la plantation d'arbre/ 100m<sup>2</sup> de la surface foncière et non de la surface disponible**
- **Favoriser la conservation d'arbres par un système de compensation ou de pondération du coeff de pleine terre**
- **Sentiers de dalle ne doivent pas être de l'espace de pleine terre**
- **Tout changement de destination devra respecter le coef de pleine terre : Chais réhabilités/Garage en surface habitable/ Bâtiment à vocation agricole etc...**
- **Lexique : définition espace pleine terre/ Patio/ Renaturation/ Arbre**
- **PADD : Prévoir un contrôle régulier et sa mise en œuvre à partir d'indicateurs pertinents.**

## *EAU : Qualité - Quantité*

### **CONSTAT**

Le PLUi actuel gère :

- **Séparation des réseaux EP / EU**
- **Gestion des eaux pluviales à la parcelle**
- **Un prétraitement dans les zones Ux et Aue**

**Cela ne nous parait pas suffisant**

# ***EAU : Qualité - Quantité***

## **EXEMPLES DE PROPOSITIONS**

- **Rendre obligatoire à chaque cession immobilière le contrôle assainissement collectif :**
- **Séparation des réseaux EP/ EU**
- **Présence de puits et forage**
- **Raccordement des piscines/ Jacuzzis**
  
- **Contrôle des raccordements à la visite de conformité DP/ PC (Sensibilisation et formation des agents)**
- **Favoriser la déconnection des EP du réseaux et la mise en place de solutions de gestion des eaux à la parcelle à chaque extension, transformation (DP/ PC).**
- **Prévoir expressément la vidange des piscines et jacuzzis (faire la différence entre l'eau du bassin et les eaux de nettoyage et lavage des filtres)**
- **Fixer une dimension maximum des piscines**
- **Rajouter un article "dépollution des eaux pluviales" concernant les sites à fort potentiel de polluants notamment**
- **Prévoir l'obligation de clapet anti-retour ou disconnecteur / La présence d'un tabouret EU accessible depuis la voie publique**
- **Interdiction des forages et des puits pour le réseau domestique**
- **Chaque projet devrait viser la gestion d'une pluie centennale en zéro rejet (référence)**
- **Prévoir que tout récupérateur d'eau enterré ne sera pas considéré comme entravant l'espace de pleine terre**
- **Prévoir un article sur les eaux d'exhaure**
- **Dans le PADD : mener des opérations de désimperméabilisation pour favoriser la recharge de nappes et renaturer**



# AIR : Encourager les énergies renouvelables

## Le Soleil = Les Panneaux photovoltaïques

### L'existant depuis 2023

#### PRINCIPE

**« Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement. »**

- **Limite pour les biens de typologies architecturales : immeuble de rapport, maison bourgeoise, maison de bourg maison à vocation agricole, maison d'inspiration balnéaire, chais, moulins et leurs bâtis attenants. Pour ces biens, il a été rajouté ceci :**

**Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement. »**

- **Limite pour les biens à proximité des Monuments historiques et des sites patrimoniaux remarquables, l'avis du ministre en charge des sites ou de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) sera obligatoirement suivi par les maires au moment d'autoriser ou non un projet. (Cela concerne principalement le centre-bourg de Saint-Martin-de-Ré, La Flotte, Ars en Ré).**

#### CONSTAT

Quelle différence entre visible depuis l'espace public et "bonne intégration dans l'environnement" ? ( A ce jour : une maison en zone Ub ou Ua dont la toiture est visible depuis l'espace public peut-elle mettre des PV ?)

# *AIR : Encourager les énergies renouvelables*

## *Le Soleil = Les Panneaux photovoltaïques*

### EXEMPLES DE PROPOSITIONS

- **Définir plus précisément l'expression "bonne intégration dans l'environnement"**
- **Prévoir une obligation de démantèlement pour toute installation hors service**
- **Prévoir que les logements sociaux soient dotés de PV**
- **Prévoir une obligation de PV sur les parkings, bâtiments non résidentiels (agricoles commerciaux, zone artisanale) même si leur surface est inférieure à 1000m<sup>2</sup>.**

La révision du PLUi n'est pas qu'une mise en conformité réglementaire,  
**C'est un choix de société.**

« L'ambition est de passer d'un urbanisme de gestion à un  
**urbanisme de projet :**

- **Protéger** notre environnement exceptionnel
- **Rééquilibrer** nos villages pour qu'ils restent vivants et habités toute l'année.
- **Innover** pour que l'économie touristique devienne un moteur de développement durable plutôt qu'une pression subie.

**Cette présentation : synthèse des travaux en l'état d'aujourd'hui**

**Il reste beaucoup à faire :**

- **Quid des incompatibilités ?**

Exemple : incendies vs séismes vs comportement thermique (bois)

- **Quid des sujets transverses complexes ?**

Exemple : règle sur les places de parking => coeff pleine terre => artificialisation des sols => lutte anti-incendie

- **Test grandeur nature par les A.I.R. : application commune par commune**
- **Contribuer à l'enquête publique quand elle sera en ligne (2028 ?)**

**.....à vous le micro pour les Questions et Réponses**



*MERCI A TOUS POUR VOTRE  
PARTICIPATION*

*Un verre de l'amitié vous attend  
maintenant!*