

Département de la Charente Maritime
Commune de Saint-Pierre d'Oléron 17310

**Enquête publique
relative à la
modification n°2
du PLU de la
commune de Saint-
Pierre d'Oléron**

Conclusion et Avis

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'enquête relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisation de St Pierre d'Oléron a été présenté conformément aux dispositions de l'article L.123-10 et R.123-9 du code de l'urbanisme par arrêté de Monsieur le Maire de St Pierre d'Oléron du 14 janvier 2016.

Cette enquête s'est déroulée du 4 février 2016 au 8 mars 2016 inclus.

La commissaire enquêteur désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers a fondé son analyse du projet, examiné les observations qui ont été formulées pendant l'enquête et celles transmises par les personnes publiques consultées et arrêté son avis en fonction des informations fournies par la maitre d'ouvrage et les dispositions réglementaires rappelées précédemment dans le rapport.

1) Sur la régularité de la procédure :

Le commissaire enquêteur a constaté le respect de strictes obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête, notamment sur les points suivants :

La réalité des mesures de publicité en conformité eu égard aux dispositions de l'arrêté d'enquête, en particulier la publicité dans la presse de l'avis d'ouverture de l'enquête rappelé également dans la presse ainsi que l'affichage de cet avis.

La mise à disposition du dossier, du registre d'enquête en mairie de St Pierre d'Oléron pendant toute la durée de cette enquête.

L'accueil du public lors des trois permanences tenues par le commissaire enquêteur aux jours et heures précisés à l'article 5 de l'arrêté de mise à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a constaté que les efforts consentis par la municipalité pour accueillir dans de bonnes conditions le public venu se renseigner ou consulter les observations sur le registre d'enquête ou remises par courrier au commissaire enquêteur, ont été réels.

De même le commissaire enquêteur a vu sa mission facilitée par l'organisation matérielle dans la salle de mariages mis à disposition pour recevoir le public.

2) Sur le dossier

Le dossier soumis à l'enquête comporte toutes les pièces nécessaires à l'information du public.

3) Sur la forme

Dans l'ensemble le dossier est compréhensible mais les plans destinés à faciliter la compréhension pour le public, à le rendre plus accessible sont difficiles à lire : absence de repères (lieux-dits, villages, hameaux etc...)

Echelles trop petites 1/5000° voir 1/10 000°.

4) Sur le fond

Le contenu des études de la modification du PLU étant fixé par les instructions réglementaires et documents méthodologiques, les auteurs du projet ont suivi le cadre d'action et ont élaboré un document n'appelant pas de remarques.

5) Sur la publicité de l'enquête et l'information du public

Les quatre avis passés dans la presse, l'affichage de l'avis d'enquête par le service municipal de St Pierre d'Oléron, représentent une couverture suffisante.

L'ensemble de ces mesures de publicité dont l'exécution a été constatée par le commissaire enquêteur a permis à la population de recevoir l'information nécessaire et suffisante pour accéder au dossier d'enquête publique et faire valoir ses observations sur le dossier.

Le commissaire enquêteur constate que la commune de St Pierre d'Oléron a mis en place lors de l'élaboration du projet de modification n°2 du PLU, les actions de communications nécessaires pour une bonne information du public.

6) Sur les informations formulées pendant l'enquête

A l'issue de l'enquête le commissaire enquêteur a recensé 24 requêtes du public y compris de la Société de Protection des Paysages de l'île d'Oléron.

7) Sur les éléments du bilan

Selon la théorie du bilan résumée dans l'arrêté du Conseil d'Etat du 28 mai 1971 « une opération ne peut légalement être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût foncier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte sont équilibrés par rapport à l'intérêt qu'elle représente.

Le commissaire enquêteur a décidé de fonder son avis en se référant à cette théorie du bilan.

Le commissaire enquêteur considère que le projet du plan local d'urbanisme est recevable sur le plan réglementaire, cependant des améliorations peuvent être apportées à ce projet.

Les améliorations sont présentées sous forme de réserves dans l'avis émis ci-après par le commissaire enquêteur.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

De l'analyse du dossier ainsi que des observations des personnes publiques et du public sur le registre ou des courriers reçus pendant l'enquête, il ressort que le projet de modification n°2 du PLU, repose majoritairement sur les enjeux figurant dans le PADD.

Le commissaire enquêteur déclare :

Qu'en regard des méthodes mises en œuvre (information concertation) et du contenu des documents, le projet n'appelle pas d'observation particulière.

Cependant, après analyse et appréciation de l'ensemble des 24 observations du public recueillis pendant l'enquête, des observations des personnes publiques consultées qui ont répondu,

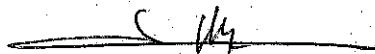
Le commissaire enquêteur considère en toute indépendance et impartialité que le projet de modification n°2 du PLU de St Pierre d'Oléron peut être approuvé après levée des réserves suivantes :

-Que le règlement relatif à la réhabilitation de la colonie de vacances « Les Tricoles » représentant la zone Nt3 soit entièrement réécrit en collaboration avec les services de l'Etat pour prendre en compte les différentes interrogations.

-Que le règlement de la zone Nh autorisant les piscines pour être en cohérence avec les autorisations délivrées par les communes riveraines dans les zones naturelles soit revu en tenant compte de l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (CDPENAF), de la loi littoral et en apportant un souci particulier à l'application du Plan de Prévention aux Risques Naturels (PPRN) en cours de révision.

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES

A Saintes, le 7 Avril 2016
Le commissaire enquêteur,



G.PARVÉRY

Département de la Charente Maritime
Commune de Saint-Pierre d'Oléron 17310

**Enquête publique
relative à la
modification n°2
du PLU de la
commune de Saint-
Pierre d'Oléron**

Rapport

TABLE DES MATIÈRES

I. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	Page 3
II ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	Page 12
III. ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES, DU PUBLIC ET DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE SUITE À LA REMISE DU PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS	Page 13

I. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

A1 Historique du PLU

Le PLU de la commune de Saint-Pierre d'Oléron a été approuvé par délibération du conseil municipal le 1^{ER} décembre 2011, enregistré en sous-préfecture de ROCHEFORT le 19 décembre 2011.

Ce document a été modifié 2 fois, cette modification simplifiée n°1 approuvée le 20 octobre 2012 et la modification n°1 approuvée le 21 octobre 2013.

Après environ 4 ans d'utilisation et d'application de ce document d'urbanisme, certaines corrections, compléments et ajustements sont nécessaires, en particulier sur le règlement.

De plus, le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Marennes-Oléron a été modifié le 4 juillet 2013.

A2 Objet de la modification

Pour une mise en compatibilité du PLU avec le DAC et le SCoT et pour répondre à différentes évolutions constatées sur le territoire communal de la commune, celle-ci a donc décidé de modifier son PLU dans le respect des principes énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

A3 Nature des modifications

1. Rapport de présentation

Un additif au rapport de présentation est proposé, notamment pour mettre à jour le chapitre traitant des choix retenus pour établir le document graphique et le règlement ainsi que le chapitre portant sur les trames spécifiques et servitudes.

2. Règlement

- Le règlement est modifié en fonction de l'additif prévu au rapport de présentation.
- Le zonage est modifié suivant la mise à jour des trames spécifiques et servitudes.
- L'inventaire des éléments identifiés au titre de la loi paysage de 1993 est mis à jour.
- Les annexes réglementaires relatives aux servitudes d'utilité publique sont complétées.

Cependant l'ensemble de ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du document.

Le régime juridique de cette évolution du document d'urbanisme est donc celui de la modification prévue par l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme.

A4 Caractéristiques des modifications apportées au PLU

1. Modifications apportées au rapport de présentation

Elles concernent l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.123-3-1 (ancienne rédaction-nouvelle référence L.123-1-5II.6°).

Trois bâtiments classés en zone UX sont reclassés en zone A pour être en conformité avec le DAC du SCoT.

2. Modifications apportées au règlement du PLU

- **2.1-La mise à jour des dispositions générales du règlement écrit est nécessaire car la loi ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme Raisoné) du 24 mars 2014 rend sans objet les articles 5 et 14 de ce règlement.**

Le territoire concerné par le PLU est divisé en zones et secteurs :

Zones	Secteurs
URBAINES Dites « U »	<u>Mixtes/habitat dominant</u> : UA, UB, UC, UG,... <u>Activités</u> : UX, UP,... <u>Equipements</u> : UE,...
A URBANISER Dites « 1AU »	<u>Court terme</u> : AU... <u>Moyen terme</u> : 1AU...
AGRICOLES Dites « A »	<u>Agricoles</u> : A,... <u>Ostréicoles</u> : Ao, AOR, AOd...
NATURELLES Dites « N »	<u>Naturelles</u> : Nr,... <u>Naturelles tourisme</u> : Nt1, Nt2, Nt3, Nt4 <u>Naturelles équipement</u> : Ne, Nom,... <u>Naturelles (jardins familiaux)</u> : Nj <u>Naturelles loisirs</u> : Nav, NI,...

- Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (pièces 4.2 du PLU)

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II :

- **Article 1** : les occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- **Article 3** : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- **Article 4** : les conditions de desserte par les réseaux

- **Article 5** : la superficie minimale des terrains constructibles- supprimé depuis la promulgation de la loi ALUR le 24 mars 2014
- **Article 6** : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** : l'emprise au sol des constructions
- **Article 10** : la hauteur maximale des constructions
- **Article 11** : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- **Article 12** : le stationnement
- **Article 13** : les espaces libres et les plantations
- **Article 14** : le coefficient d'occupation du sol- supprimé depuis la promulgation de la loi ALUR le 24 mars 2014

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront, en tant que de besoin, déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone concernée.

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques.
- Les éléments du paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexes.

De plus, l'article 11 des dispositions générales est modifié pour mettre à jour la référence de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme (la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans).

- **2.2-Modification du règlement d'urbanisme concernant les dispositions relatives au logement social des zones U et AU**

Zone U

Zone UA : toute opération de lotissement supérieure à 2000 m² devra conserver 25% de sa superficie à la création de logement social.

Zone UB : toute opération de construction de 8 logements ou plus générant une surface de plancher d'au moins 600 m² devra consacrer 25% de surface de plancher à la construction de logements sociaux (article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation).

Toute opération de lotissement d'une superficie de 3200 m² ou plus devra consacrer 25% de la surface de terrain aux logements sociaux (article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Zone UC : toute opération de lotissement d'une superficie de 4400 m² ou plus devra consacrer 25% minimum de la surface de terrain aux logements sociaux (article L.351-2 du CCH).

Toute opération de construction de 8 logements ou plus générant une surface de plancher de 600 m² au moins devra consacrer 25% de la surface de plancher aux logements sociaux (articles L.351-2 du CCH).

Zone AU :

Secteur AUa : toute opération de construction de 8 logements et plus générant une surface de plancher de 500 m² devra consacrer 25% de la surface de plancher aux logements sociaux (article L.351-2 du CCH).

Toute opération de lotissements d'une superficie de 2000 m² ou plus devra consacrer 25% de la surface de terrain aux logements sociaux.

Secteur AUb : toute opération de 8 logements ou plus générant une superficie de plancher de 600 m² ou plus devra consacrer 25% en surface de plancher aux logements sociaux.

Toute opération de lotissement d'une superficie de 3200 m² et plus devra consacrer 25% de la surface du terrain aux logements sociaux.

Secteur AUc : toute opération de 8 logements et plus générant une surface de plancher de 600 m² devra consacrer 25% de la surface de plancher aux logements sociaux.

Toute opération de lotissement d'une superficie de 4400 m² devra consacrer 25% minimum de la surface de terrain aux logements sociaux.

- **2.3-Suppression des articles 5 relatifs aux caractéristiques des terrains (surfaces minimales de terrains) dans les zones UA, A et N et les secteurs inclus dans ces zones.**
Application de la loi ALUR n° 2014 du 24 mars 2014.
- **2.4-Suppression de l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols dans les zones A, AU et N et les secteurs inclus dans ces zones.**
Application de la loi ALUR.
- **2.5-Modification de l'article 2 concernant les occupations des sols soumises à conditions en zone U-Au, A et N.**
La commune de St Pierre d'Oléron a supprimé les règles relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

- **2.6-Modification de l'article 2 de la zone Nav pour autoriser l'aménagement d'un lieu de restauration sur le site de l'aérodrome de St Pierre d'Oléron.**

Ce local aura une surface de plancher de 90m² maximum.

- **2.7-Modification des articles 1 et 2 dans la zone Nh pour autoriser les piscines uniquement dans le seul secteur Nh.**

Les piscines seront autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

- **2.8-Compléments de rédaction à l'article 3 des zones U, et AU concernant l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.**

- **2.9-Modification de l'article 6 des zones UA et UB concernant les bâtiments annexes non destinés à l'habitation.**

L'obligation d'implanter les bâtiments annexes à l'habitation en fonds de parcelle est supprimée.

- **2.10-Modification de l'article 6 des zones UA et UB concernant les dispositions dérogatoires visant à autoriser un recul supérieur des constructions pour créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.**

Cette disposition est étendue à tout type d'implantation.

- **2.11-Modification de l'article 6 des zones UA, UB et AU concernant l'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques.**

Tous types de piscines seront concernés par un éloignement de 3m minimum de l'alignement du domaine public.

- **2.12-Modification des articles 6, 7 et 10 des zones U, AU, A et N concernant les dispositions réglementaires relatives aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics répondant à un intérêt collectif.**

Cette modification clarifie la rédaction de ces articles.

- **2.13-Modification de l'article 7 concernant les piscines par rapport aux limites séparatives dans les zones UA, UB, UC et AU.**

L'éloignement de 3m par rapport aux limites séparatives est réduit à 1,50m.

- **2.14-Modification de l'article 7 concernant l'extension des constructions existantes dans les zones UA, UB et UC.**

L'extension pourra être réalisée dans la continuité du bâti existant.

- **2.15-Modification de l'article 7 des zones Nt2 et Ne concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces boisés classés (EBC).**

Cette disposition vise à apporter plus de souplesse dans l'estimation des dossiers de permis de construire, elle est reprise dans les EBC des documents graphiques.

- **2.16-Modification de l'article 6 de la zone Nt2 concernant l'implantation des constructions.**

Cette disposition vise à apporter plus de souplesse dans l'implantation des zones constructibles et installations autorisées.

- **2.17-Modification de l'article 9 des zones uB, uC et AU pour supprimer les piscines dans le calcul de l'emprise au sol dans chacune des zones.**
- **2.18-Modification de l'article 9 des zones A, AU et N pour permettre aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de déroger à la règle générale d'emprise au sol.**

Urbanisme de projet de la loi ALUR.

- **2.19-Modification des règles d'emprise au sol dans les zones ABc, Uc, AU, Nt1 et Nt2.**

Cette disposition permettra de densifier la construction dans ces zones.

- **2.20-Modification de l'article 10 concernant les zones U, AU, A et N.**

Ces modifications visent à clarifier la compréhension des dispositions.

- **2.21-Ajustement de la rédaction de l'article 10 des zones U, AU, A et N concernant les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels (PPRN).**
- **2.22-Modification de l'article 10 de la zone Nav pour limiter la hauteur maximale de construction et installations autorisées.**

Les réalisations auront une hauteur maximale de 5,50m au faitage.

- **2.23-Modification de la rédaction de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.**

La commission d'urbanisme de la commune souhaite apporter les précisions suivantes sur les principes généraux, les matériaux à utiliser, les menuiseries, les toitures, les bâtiments annexes de moins de 20m², les parties visibles depuis l'espace public et les clôtures et leurs compositions.

- **2.24-Modification de la rédaction de l'article 12 concernant les règles de stationnement en zone U et AU.**

La commune souhaite mutualiser les espaces de stationnement et supprimer une disposition qui n'est plus applicable depuis le 1^{er} janvier 2015 et qui concerne la fiscalité de l'urbanisme qui finançait le stationnement public (il s'agissait des constructeurs financeurs).

- **2.25-Ajustement de la rédaction de l'article 13 concernant les espaces libres et les plantations en zone U et AU.**

Suppression de la notion du nombre de lots et en zone AU, diminution de la surface dédiée aux espaces verts de 20 à 13%.

- **2.26-Mise à jour de la référence à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble du règlement écrit.**

Suppression de la notion de sinistre.

- **2.27-Modification de la rédaction des articles 1 et 2 des zones UA (y compris les secteurs Uab et Uac), UB, UC et AU pour intégrer les prescriptions du DAC relatives aux implantations préférentielles des commerces au sein de deux centralités principales (St-Pierre centre-ville et La Cotinière) et les centralités secondaires.**

La modification vise à rendre compatible le PLU de St-Pierre d'Oléron avec les dispositions du DAC approuvé par voie de modification en juillet 2013.

- **2.28-Adaptation du règlement de la zone Nt3 en lien avec la création d'un sous-secteur Nt3t (ancienne colonie de vacances « Les Tricoles »).**

Il s'agit de permettre le projet de création d'une résidence de tourisme sur ce site.

- **2.29-Modification de la rédaction des articles 1, 2, 3, 6, 9, 10, 11, 12, et 13 de la zone UX (comprenant les secteurs UXa et UXb) pour intégrer les prescriptions du DAC relatives aux implantations préférentielles des commerces au sein des zones d'aménagement commercial (ZACOM).**

Cette modification va rendre compatible le PLU de la commune avec les dispositions du DAC.

- **2.30-Intégration d'un nouveau chapitre relatif à la zone AUp créée sur le secteur de La Cotinière**

Une zone AUp a été créée au document graphique

Le règlement de cette zone se base sur le règlement Up déjà existant dans le règlement écrit.

- **2.31-Modification du règlement du secteur Nec réservé au cimetière communal pour autoriser l'extension limitée de constructions existantes.**

Cette modification permettra une extension limitée d'une construction autorisée située dans le périmètre réservé pour le cimetière.

- **2.32-Ajustement de la liste des emplacements réservés à la fin du règlement (pièce 4.1 du dossier du PLU).**

Mise à jour du tableau.

- **2.33-Mise à jour du chapitre relatif à l'inventaire des éléments du patrimoine bâti ou végétaux au titre de l'article L.123-1-5-7^e du code de l'urbanisme.**

- **2.34-Ajustement du chapitre « Définition » inséré à la fin du règlement (pièce 4-1 du dossier PLU).**

3. Modifications apportées au plan de zonage

- **3.1-Ajustement des limites des zones UA (création d'un secteur UAb) et des secteurs UXa et UXb en vue d'assurer la compatibilité du PLU avec les dispositions du DAC, du SCOT du Pays de Marennes-Oléron approuvé par voie de modification en juillet 2013.**
- **3.2-Modification de la zone Neu située impasse des Rosiers en zone NI.**

Maintien de l'emplacement réservé N°3 (pour réaliser un dispositif de traitement des eaux pluviales) et reclassement de la zone Neu en zone NI qui autorise seulement les installations destinées à la pratique des sports spécifiques et aux activités de loisirs.

- **3.3-Reclassement de la zone 1AU en partie en UXb et UAb et création d'un emplacement réservé n°24 pour l'aménagement du carrefour entre la RD734 (avenue de Bonnemie) et la route des Chateliers.**
- **3.4-Création d'un emplacement réservé n°23 pour l'installation de cirques et arts forains.**
- **3.5-Création de deux emplacements réservés n°25 et 26 ayant un même objet.**

Etablissement de pans coupés 10mx10m à deux carrefours du centre-ville.

- **3.6-Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°1 destiné à l'extension du cimetière sur les parcelles n°24 et 25.**
- **3.7-Création d'un emplacement réservé n°27 sur les parcelles 877 et 876 (proximité du complexe sportif de l'Oumière).**

Cette création devra permettre un aménagement de carrefour entre l'avenue Jean Soulat (RD734) et la rue de la Borderie.

- **3.8-Suppression de l'emplacement réservé n°8 destiné à la réalisation du plan cyclable de la communauté de communes (CDC) de l'île d'Oléron.**

La piste est réalisée à ce jour.

- **3.9-Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°16 destiné à la création d'une voirie (emprise 8m) sur le secteur de Martin Pêcheur/Loubines (secteur La Cotinière).**

La voirie a été réalisée en partie et la largeur d'emprise sur le reste à reclasser est fixée à 6m.

- **3.10-Reclassement des parcelles n°548-549, 688,689,551,748,749 et 866 (secteur AW-Dressière ouest) de la zone UAc en zone uBa.**

Les parcelles ont vocation à être classées en zone uBa.

- **3.11-Ouverture à l'urbanisation des zones 1Au (secteur « Les Barraudes », la Pépinière, Martin-Pêcheur/Loubines et La Cotinière).**

En application de la loi ALUR, les zones non urbanisées dans un délai de 9ans ne peuvent plus faire l'objet d'urbanisation à moins de procéder à une révision générale du PLU.

Aussi la commune décide dès maintenant d'ouvrir à l'urbanisation certains secteurs de zones 1AU.

- **3.12-Modification des zones AUx et AUc du centre-ville de St Pierre d'Oléron.**

Certaines parcelles déjà bâties seront reclassées soit en zone UA ou soit en zone uBa.

- **3.13-Création d'un sous-secteur Nt3t de la zone Nt3 en vue de réglementer l'accueil d'une future résidence de loisirs (colonie des Tricoles).**

Ceci permettra la réhabilitation des bâtiments désaffectés en résidence de tourisme

• **3.14-Ajouts s'éléments identifiés au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.**

A la demande de la municipalité des éléments sont ajoutés à l'inventaire du patrimoine identifié.

4. Modifications apportées à l'inventaire des éléments identifiés au titre de la loi paysage de 1993

4.1-Additif au fascicule de présentation des éléments identifiés au titre de la « loi Paysage » de 1993 et conformément à l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (nouvelle référence du code de l'urbanisme L.123-1-5-III-2°).

5. Modification apportée aux orientations d'aménagement de programmation (OAP)

La pièce n°3 est modifiée pour intégrer les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs où il y a eu un reclassement des zones 1AU en zone AU.

6. Modifications apportées aux annexes réglementaires

• **6.1-Modification des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique (cf. pièce 5.2 du dossier de PLU°.**

Intégration aux plans de servitudes d'utilité publiques (SUP), servitude aéronautique liée à l'aérodrome de St Pierre d'Oléron.

7. Justifications des évolutions apportées par la modification du PLU

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, elle respecte l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, elle respecte les normes, les plans et schémas supérieurs et s'inscrit dans le respect des principes du développement des territoires.

A5 Composition du dossier

Le dossier comprend :

- Document de présentation.
- Un additif au rapport de présentation portant sur les servitudes d'utilité publiques.
- Le nouveau règlement
- La planche globale de zonage à l'échelle 1/10 000°.
- La planche Ouest à l'échelle 1/5000.°.
- La planche Sud à l'échelle 1/5000.°.
- La planche Est à l'échelle 1/5000.°.
- Les orientations d'aménagement.

- L'additif à la « loi Paysage ».
- La délibération du conseil municipal de St Pierre d'Oléron en date du 2 février 2016.

A6 Réponses des personnes publiques consultées et ayant répondu

- 1) Chambre d'agriculture en date du 22 janvier 2016.
- 2) la Sous-Préfecture de Rochefort en date du 1^{er} février 2016.
- 3) La CCI de La Rochelle en date du 3 février 2016.
- 4) Département de la Charente-Maritime en date du 12 février 2016.

II ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E15000217/86 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 14 décembre 2015, le commissaire enquêteur a été désigné pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et l'approbation du schéma directeur des eaux pluviales de la commune de St Pierre d'Oléron.

Par décision modificative E15000217/86, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 28 décembre 2015 a étendu l'enquête publique à la modification des périmètres de protection des monuments historiques de la même commune de St Pierre d'Oléron.

Monsieur Michel FOUR a été désigné comme commissaire enquêteur suppléant.

Modalités de l'enquête

Après concertation avec la municipalité de St Pierre d'Oléron, par arrêté municipal en date du 7 janvier 2016 reçu en préfecture le 14 janvier 2016, l'enquête relative à :

- La modification n°2 du PLU de la commune de St Pierre d'Oléron
- Au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales
- A la modification des périmètres de protection des monuments historiques a été fixée du jeudi 4 février 2016 au mardi 8 mars 2016 inclus soit 34 jours consécutifs.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été prévues en mairie de St Pierre d'Oléron :

- Le jeudi 4 février 2016 de 9h00 à 12h00,
- Le mercredi 24 février 2016 de 14h00 à 17h00,
- Le mardi 8 mars 2016 de 14h00 à 17h00.

Le dossier d'enquête ainsi que l'arrêté prescrivant celle-ci ont été remis au commissaire enquêteur avant le début de celle-ci, le dossier était complet.

Information du public

Comme l'atteste le certificat d'affichage en date du 15 janvier 2016, la publication a été réalisée conformément aux articles R123-9 à R123-11 du code de l'environnement.

Dans la presse, dans 2 journaux habilités à diffuser les annonces légales :

15 jours avant l'enquête :

- Dans Sud-Ouest le 15 janvier 2016.
- Dans Le Littoral le 15 janvier 2016.

Et dans les 8 jours qui ont suivi le début de l'enquête :

- Dans Sud-Ouest le 4 février 2016.
- Dans Le Littoral le 5 février 2016.

Toutes les affiches sur fonds jaune ont été apposées sur les tableaux d'affichage de la commune, en témoigne le certificat d'affichage du 15 janvier 2016.

Le 1^{er} jour de l'enquête, c'est-à-dire le 4 février 2016, j'ai procédé à l'ouverture du registre d'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans problème du 4 février 2016 au 8 mars 2016 et j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête le 8 mars 2016 à 17h00.

A l'issue de celle-ci, j'ai demandé au maître d'ouvrage de me répondre sous 15 jours, au procès-verbal contenant les observations du public sur le registre ou parvenues par courrier.

La réponse du maître d'ouvrage aux observations du public, datée du 15 mars 2016 m'a été remise en main propre le 21 mars 2016.

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES, DU PUBLIC ET DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE SUITE À LA REMISE DU PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

A. Les personnes publiques

1. Observations de la Chambre d'Agriculture

Avis favorable du maître d'ouvrage.

Avis favorable du commissaire enquêteur.

2. Observation de la Sous-Préfecture de Rochefort

- a) Absence de délibération motivée permettant d'ouvrir à l'ensemble de la zone 1AU.

Avis du maître d'ouvrage :

La délibération a été prise le 2 février 2016.

Avis favorable du commissaire enquêteur.

- b) Création d'un sous-secteur Nt3 pour « Les Tricoles ».

Avis du maître d'ouvrage :

Une résidence de tourisme est un commerce et non un logement. La commune n'entend pas permettre son extension mais sa mise au normes.

Ce projet est conforme au SCoT et au PADD.

Avis du commissaire enquêteur :

L'article concernant ce projet devra être à nouveau écrit pour préciser que celui-ci n'entre pas dans les dispositions de la loi littoral et qu'il respecte le SCoT et le PADD.

- c) S'agissant de la transformation d'un espace réservé pour traitement des eaux pluviales en zone NI.

Avis du maître d'ouvrage :

La commune précisera ses besoins et adaptera les zones.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

- d) Erreur dans la numérotation des espaces réservés

Avis du maître d'ouvrage :

Les modifications seront apportées en conséquence.

Avis conforme du commissaire enquêteur.

- e) Création de piscines en zone Nh.

Avis du maître d'ouvrage :

Mise en cohérence avec les communes riveraines qui autorisent les piscines en zone Nh.

Avis de commissaire enquêteur :

Il faudra que la commune consulte la CDPENAF et explicite pourquoi elle déroge à la loi littoral.

Le règlement devra être revu notamment en regard du PPRM.

3. Observation de la Chambre de Commerce et d'Industrie

Conserver un équilibre commercial entre le centre-ville et la périphérie par intégration du DAC du règlement du PLU.

Avis favorable du maître d'ouvrage.

Avis favorable du commissaire enquêteur.

4. Avis du Département de la Charente-Maritime

Favorable sous réserve de rectification des erreurs dans la numérotation des espaces réservés et de la présentation au département du projet d'aménagement pour recevoir les cirques.

Avis du maître d'ouvrage : Favorable

Avis conforme du commissaire enquêteur.

B. Avis sur les observations du public consignées au registre d'enquête

01	Monsieur DOMIN Jérémy	Il souhaite avoir un hébergement pour les stagiaires dans le centre équestre.
----	-----------------------------	---

Avis favorable du maître d'ouvrage.

Avis favorable du commissaire enquêteur pour un petit nombre de logements.

02	Monsieur MONDAIN Gérard	Souhait de ne pas implanter son abri de jardin en limite séparative afin de pouvoir l'entretenir.
----	-------------------------------	---

Avis favorable du maître d'ouvrage.

Avis favorable du commissaire enquêteur.

03	Monsieur GAZEAU Michel	Il demande la suppression de l'obligation des places de stationnement sur la propriété pour les petits logements en centre-ville.
----	------------------------------	---

Avis favorable du maître d'ouvrage.

Avis favorable du commissaire enquêteur.

04	Monsieur LOUBET Gérard	Il est favorable à la suppression des places de stationnement pour les commerces en centre-ville à condition d'aménager des parkings publics.
----	------------------------------	---

Avis favorable du maître d'ouvrage.

Avis favorable du commissaire enquêteur.

C. Avis sur les observations du public reçues par lettres

01	Monsieur MURAIC Gérard Le Marais Doux	Il demande que leur terrain soit de nouveau constructible
----	--	---

Avis du maitre d'ouvrage : il faut une révision du PLU.

Avis conforme du commissaire enquêteur

02	Mr Mme MARLIN Didier Route de la Boirie	Ces personnes demandent que le terrain situé en zone d'urbanisation 1AU puisse changer d'affectation pour construire isolément.
----	--	---

Avis défavorable du maitre d'ouvrage.

Avis défavorable du commissaire enquêteur car un projet d'ensemble (zone 1AU) permettra d'optimiser les dents creuses sans étalement urbain dans le village de Maisonneuve.

03	Madame RICOU Marie- Claire Le Château d'Oléron	Elle demande si les deux parcelles qu'elle possède à La Cotinière sont constructibles.
----	--	--

Réponse du maitre d'ouvrage : L'une de ces parcelles est déjà classée en zone UB (constructible) (n°645) et l'autre (n°41) en zone AUc également constructible mais dans le respect de l'orientation d'aménagement du secteur.

Avis conforme à celui du maitre d'ouvrage du commissaire enquêteur.

04	Mr Mme MAILLET Michel La Cotinière	Cette demande tend à modifier le Plan de Prévention aux Risques (PPR).
----	--	--

Réponse du maitre d'ouvrage : La révision du PPR est en cours.

Avis conforme à celui du maitre d'ouvrage du commissaire enquêteur.

05	Communauté De Communes de l'île d'Oléron	Cette lettre confirme la suppression des emplacements réservés n°8 et N°9 du fait de la réalisation des pistes cyclables. La CDC demande de mettre l'emplacement réservé N°27 au bénéfice de la CDC et l'emplacement réservé n°11 à la commune. Qu'il n'y ait qu'une trame unique pour les pistes cyclables. D'ouvrir la zone 1AU du Moulin du Cimetière à l'urbanisation afin de réaliser la caserne de gendarmerie.
----	---	--

Avis favorable du maitre d'ouvrage.

Avis conforme à celui du maitre d'ouvrage du commissaire enquêteur.

06	Mr SIMON PIERRE	Le porte-parole de deux personnes : Pierre BELIGNE et Gilles BOUCHIER est
----	-----------------	---

St Pierre d'Oléron	, comme celles-ci défavorable au projet de La Limonaderie situé au centre-ville de St Pierre d'Oléron.
--------------------	--

Réponse du maître d'ouvrage : Ce projet a été autorisé par un permis de construire légal et n'a en rien modifié le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage du commissaire enquêteur.

07	CCI de l'Etoile d'Oléron	Cette société déclare être favorable à la réhabilitation de la colonie de vacances en résidence de tourisme et informe que le projet ne prévoit pas de piscine extérieure.
----	--------------------------	--

Avis du commissaire enquêteur : cette réhabilitation doit faire l'objet d'une réécriture du règlement de la zone Nt3.

08	Mr – MOQUAY Patrick et Mme SELLIER-MARLIN Marie-Claude	il est favorable à la vue depuis la rue de panneaux solaires alors que le PLU prévoit de les intégrer au mieux dans les toitures afin qu'ils soient peu visibles des rues. Défavorable à l'implantation de piscines en zone Nh.
----	---	--

Avis du maître d'ouvrage : il est défavorable à la vue des capteurs solaires depuis les rues et favorable à l'implantation des piscines en zone Nh.

S'agissant de l'intégration des panneaux solaires, le commissaire enquêteur partage l'avis de la commune.

S'agissant de l'implantation des piscines en zone Nh, le commissaire enquêteur pense que la commune devra se conformer aux prescriptions du plan de prévention aux risques de submersion et à l'avis de la CDPENAF.

09	Madame MAILLET Christine	Cette personne est défavorable à la suppression de la phrase préconisant : <ol style="list-style-type: none"> 1. le bois pour les fenêtres 2. Défavorable à la suppression des 35% de logements sociaux 3. Défavorable à la suppression de la phrase imposant un décroché de 20cm sur les hauteurs des bâtiments dans l'article 11 du règlement 4. Défavorable à la possibilité de mettre des volets dans d'autres matériaux que le bois 5. Défavorable à la possibilité d'avoir des éléments intrus à la charte architecturale et des constructions en bois 6. Défavorable à la possibilité d'ouvrir un soubassement maçonné aux clotûres et des matières plus contemporaines 7. Défavorable à l'alignement des hauteurs dans de secteur UX 8. Défavorable à l'extension des zones commerciales 9. Défavorable à la création d'une résidence de tourisme dans l'ancienne colonie de vacances des « Tricoles » 10. Défavorable aux piscines en zone Nh 11. Défavorable à la création de la zone de la clairière
----	--------------------------------	--

Avis du maître d'ouvrage :

1. *Il souhaite alléger le règlement en supprimant les phrases de conseil.*
2. *La commune a voulu respecter le PLH.*
3. *Phrase supprimée mais déplacée dans les règles de hauteur.*
4. *Lors des secteurs historiques la commune laisse la possibilité de mettre en œuvre des matériaux nouveaux.*
5. *Choix de permettre en dehors du premier plan visible tout en conservant l'aspect traditionnel des bourgs une architecture moins traditionnelle.*
6. *Idem qu'au n°4.*
7. *Par rapport à la nouvelle définition des sous-secteurs.*
8. *Le choix est d'unifier les hauteurs en zone UXa et UXb.*
9. *Il n'y a pas d'augmentation des zones commerciales.*
10. *La commune souhaite être en cohérence avec les communes limitrophes.*
11. *La commune n'a pas changé le zonage qui reste en Nep.*

Avis du commissaire enquêteur :

1. *Je pense qu'il est souhaitable d'alléger le règlement.*
2. *Le PLH est respecté.*
3. *Cette phrase n'a pas été supprimée mais elle a été reproduite dans l'article 10 du règlement.*
4. *En dehors des périmètres de protection des monuments historiques, la volonté de prendre en compte les nouvelles techniques semble opportune.*
5. *Il est laissé la possibilité en dehors de la 1^{ème} ligne de construction de réaliser des constructions avec d'autres matériaux tout en conservant l'aspect traditionnel du bourg.*

Le commissaire enquêteur souscrit à cette possibilité.

6. *Le commissaire enquêteur pense que la collectivité a raison de prévoir en dehors des bourgs et villages historiques l'utilisation de nouveau matériaux.*
7. *La nouvelle définition des sous-secteurs impose d'unifier les hauteurs des zones UXa et UXb.*

Avis favorable du commissaire enquêteur.

8. *Les zones commerciales n'ont pas été augmentées.*
9. *Cette mise aux normes de l'ancienne colonie de vacances des « Tricoires » devra être précisée de manière à ne pas entrer dans les dispositions de la loi littoral et le règlement devra être réécrit.*
10. *La commune souhaite être en cohérence avec les communes riveraines qui autorisent les réalisations de piscines en zone Nh, cependant le plan de prévention aux risques devra lors de sa révision tenir compte de ces nouveaux équipements et la CDPENAF donner son avis.*
11. *Le zonage de la zone de la Clairière Nep n'a pas changé.*

10	Lettre du CLUB HOTELIER	Défavorable à la création d'une résidence de tourisme dans l'ancienne colonie de vacances « Les Tricoles ».
----	-------------------------	---

Avis du maître d'ouvrage :

Le PLU ne permet pas d'extension mais juste une mise aux normes et donc ne contrevient pas aux dispositions de la loi littoral dans la mesure où il n'y aura donc pas de construction supplémentaire. Le projet est compatible avec le SCoT comme le confirme le Pays dans la mesure où il ya un projet annexé au plan d'aménagement.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette réalisation devra faire l'objet d'une étude de réhabilitation et le règlement du PLU devra être réécrit et adapté pour permettre ce projet.

11	Lettre du Pays de Marennes OLERON	<p>Avis favorable à la réhabilitation de la colonie de vacances « les Tricoles » en résidence de tourisme sans piscine extérieure.</p> <p>Avis favorable à la prise en compte du document d'aménagement commercial.</p> <p>Un secteur en zone commerciale est contraire au DAC mais est cohérent avec l'existant.</p> <p>Le règlement de la zone UXa n'est pas cohérent avec le zonage.</p>
----	-----------------------------------	---

Avis favorable du maître d'ouvrage :

La commune rectifiera l'erreur, la non cohérence du règlement avec le zonage UXa qui autorise la création de bâtiments artisanaux.

Avis du commissaire enquêteur :

S'agissant du projet de réhabilitation de la zone de « Les Tricoles », le règlement du PLU devra être réécrit.

L'erreur de rédaction non cohérente avec la définition de la zone UXa devra être rectifiée.

12	Monsieur ROUSSELOT Jean-Claude	Il souhaite que son terrain devienne constructible.
----	--------------------------------	---

Avis du maître d'ouvrage : révision du PLU nécessaire.

Avis du commissaire enquêteur : seule une révision du PLU pourrait prendre en compte cette demande.

13	Monsieur NICOLAS Bernard	Cette personne souhaite que son terrain soit classé en zone UB.
----	--------------------------	---

Avis du maître d'ouvrage : le terrain est déjà en zone constructible mais sous forme d'opération d'ensemble qui répond à des objectifs municipaux.

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage du commissaire enquêteur.

14	Monsieur et Madame MAZE	Ils demandent que le terrain soit déclaré constructible.
----	-------------------------	--

Avis du commissaire enquêteur : il faudra attendre pour étudier la constructibilité, une révision du PLU.

15	Madame VALLADE Le Château d'Oléron	Cette personne souhaite que son terrain soit déclaré constructible.
----	------------------------------------	---

Avis du maître d'ouvrage : seule une révision permettra de revoir le classement de la zone.

Avis du commissaire enquêteur : Il faudra attendre la révision du PLU pour étudier la constructibilité.

16	Monsieur FONTENEAU PHILIPPE	<p>Cette personne est :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Défavorable à l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU notamment de la zone de « La laudière » en zone UX avec un doute sur l'intégration paysagère. 2. Défavorable à la possibilité d'avoir des éléments intrus à la charte architecturale après 20 mètres de voirie. 3. Défavorable à la possibilité d'avoir des éléments intrus à la charte architecturale sur du bâti traditionnel identitaire. 4. Défavorable aux piscines en zone Nh.
----	-----------------------------	---

Avis du maître d'ouvrage :

1. Ouverture des secteurs en privilégiant les secteurs auprès des écoles et commerces. Le règlement de la zone U impose une trame paysagère.
2. Choix d'une architecture moins traditionnelle en dehors du premier plan visible estimé à 20m.
3. Le règlement du PLU pourrait être revu afin de préserver le bâti traditionnel.
4. La commune souhaite être en cohérence avec les communes riveraines.

Avis du commissaire enquêteur :

1 et 2. La commune devra préciser sa volonté.

3. Après inventaire du bâti remarquable au titre de la loi paysage, une nouvelle rédaction pourrait être présentée afin de préserver le bâti traditionnel non identifié.
4. Une attente particulière devra être observée à la révision du plan de prévention aux risques de submersion et l'avis de la CDPENAP sera nécessaire.

17	Monsieur TIRARD Bernard	Cette personne est défavorable au changement de zone de sa propriété.
----	-------------------------	---

Avis du maître d'ouvrage : Il s'agit d'une erreur et la zone sera remise en zone UX comme initialement.

Avis favorable du commissaire enquêteur.

18	Monsieur MARLIN Didier	Cette personne conteste le PLU actuel
----	------------------------	---------------------------------------

Le commissaire enquêteur ne peut donner d'avis sur ce courrier.

19	Monsieur PAIN Edmond	Souhaite la constructibilité de son terrain situé en zone agricole.
----	----------------------	---

Avis du maître d'ouvrage : il faudra une révision du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette demande ne pourra être étudiée qu'à la révision du PLU.

20	Dossier de la Société de Protection des paysages de l'île d'Oléron Le Château d'Oléron	<ol style="list-style-type: none">1. Défavorable à l'urbanisation des zone 1AU à l'exception des zones de « La Laudière » et des terrains Aubrière dans la mesure où il reste beaucoup de maisons à vendre et que l'ouverture servirait pour la construction de résidences secondaires.2. Défavorable à la transformation de la colonie de vacances « La Tricoire » en résidence de tourisme au motif qu'il s'agirait de logements et non d'équipements touristiques. Un village de vacances correspondrait mieux à la zone.3. Défavorable à l'absence de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif.4. Défavorable aux toits terrasses5. Défavorable aux piscines en zone Nh.6. Défavorable au changement de zonage de la salle polyvalente de Bonnemie.
----	---	---

Avis du maître d'ouvrage :

1. La commune a ouvert à la construction des secteurs auprès des écoles et les commerces dans les bourgs de St Pierre et La Cotinière uniquement dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.
2. La commune a choisi la transformation d'un bâtiment remarquable pour ne pas le voir disparaître.
3. Pas de zonage affecté aux équipements publics mais dérogation aux règles de hauteur pour leur construction. Cependant lors de la délivrance du permis de construire, leur intégration devra être demandée.
4. La commune souhaite en dehors des secteurs sensibles permettre une architecture plus contemporaine.
5. La commune souhaite être en cohérence avec les communes limitrophes qui autorisent ces équipements.
6. Il s'agit d'une erreur du bureau d'études qui sera rectifiée.

Avis du commissaire enquêteur :

1. La commune en ouvrant le secteur à proximité des écoles et des commerces pense que ces zones sont très attractives par résidents principaux et aussi par la création de logements sociaux.

Avis favorable du commissaire enquêteur.

2. Cette mutation devra faire l'objet d'une étude approfondie pour bien éviter l'application de la loi littoral et de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, aussi le règlement devra être réécrit.

3. A priori la commune a choisi de ne pas créer de zonage affecté aux équipements publics mais préfère déroger aux règles de construction. Cependant l'intégration dans le site devra toujours être démontrée dans le cadre du permis de construire.

Avis favorable du commissaire enquêteur.

4. Le choix est de permettre une architecture contemporaine pour les cas au parti architectural affirmé, dans les secteurs d'urbanisation recensés et de préserver les centres anciens avec une architecture traditionnelle.

Avis du commissaire enquêteur :

A chaque dépôt de permis de construire dans les zones concernées, une étude approfondie devra être menée.

5. Une attention particulière devra être observée à la révision du plan de prévention aux risques de submersion et l'avis de la CDPENAF sera nécessaire.
6. Il s'agit d'une erreur du cabinet d'études qui sera rectifiée.

A Saintes, le 7 Avril 2016

Le commissaire enquêteur,



G. PARVÉRY