

ENQUÊTE PUBLIQUE
Arrêté municipal du 22 octobre 2018

DÉPARTEMENT DE CHARENTE MARITIME

COMMUNE DE SAINT PIERRE d'OLERON

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme et à la
délimitation du périmètre des abords des monuments historiques
dans la commune de

SAINT PIERRE d'OLERON

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire enquêteur : Michel HOURCADE
Décision du président du tribunal administratif de Poitiers
n° E1800052 /86 du 12/04/2018

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

- I ORIGINE DU PROJET
- II ÉLABORATION DU PROJET
- III L'ARRÊTÉ D'ENQUÊTE PUBLIQUE

LE PROJET

- IV CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE
- V COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE
- VI ANALYSE DES PROJETS
 - VI-1 Projet de modification du PLU
 - VI-2 Projet de périmètre délimité des abords

L'ENQUÊTE

- VII BUT DE L'ENQUÊTE
- VIII MISE EN PLACE ET DÉROULEMENT
- IX LES OBSERVATIONS
 - X-1 Analyse quantitative
 - X-2 Analyse qualitative
- X PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

CONCLUSIONS

- 1- Conclusions sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme
- 2- Conclusions sur la délimitation du périmètre des abords des monuments historiques

ANNEXES

Consultation de la commune sur le périmètre de délimitation des abords de l'église.
Réponse de la commune.

PRÉAMBULE

I L'ORIGINE DU PROJET

Les projets de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, d'une part, et de modification du périmètre des abords des monuments historiques d'autre part, pour la commune de Saint-Pierre d'Oléron font l'objet de la présente enquête publique.

Par délibération motivée du conseil municipal du 27/02/2018, la commune a lancé une procédure de modification n°3 de son PLU.

Par délibération du conseil municipal du 22/05/2018, la commune a émis un avis favorable à la modification du périmètre des abords des monuments historiques et décidé, en application de l'article R621-93 du code du patrimoine, d'intégrer l'enquête publique de cette procédure avec celle de modification du plan local d'urbanisme.

Il s'agit, comme le permet la législation, d'une enquête publique unique qui fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport du commissaire-enquêteur unique mais de conclusions distinctes au titre de chacun des objets de l'enquête.

II L'ÉLABORATION DU PROJET

Modification n°3 du PLU :

Le document destiné à la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui constitue l'élément principal du dossier d'enquête mis à la disposition du public, daté de février 2018, a été réalisé par le bureau d'études CITADIA CONSEIL installé à Montauban.

Le maire a déposé une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle Aquitaine (MRAe) en mars 2018. La MRAe a décidé le 27 avril 2018 que le projet de modification du PLU devait être soumis à évaluation environnementale. Celle-ci a été réalisée par le bureau d'études EVEN, filiale de CITADIA CONSEIL et transmise le 9 août 2018 à la MRAe qui a rendu son avis le 8 novembre 2018.

Le dossier a d'autre part reçu l'avis de la Communauté de communes de l'Île d'Oléron, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), du Département de Charente Maritime et de la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Rochelle. Sa composition est étudiée plus en détail dans la suite du présent rapport.

Modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) :

Le dossier mis à la disposition du public en ce qui concerne l'enquête de modification du Périmètre Délimité des Abords (dénomination qui a remplacé celle de « périmètre de protection des monuments historiques » depuis 2016), a été réalisé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente-Maritime (UDAP 17). Elle intervient pour tirer les conséquences de la mise en protection du clocher de l'église Saint-Pierre, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 30 mars 2017.

III L'ARRÊTÉ d'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par décision E18000052/86 du 12/04/2018 le président du tribunal administratif de Poitiers a désigné M. Michel Hourcade comme commissaire-enquêteur.

Par arrêté du 22 octobre 2018 le maire de Saint-Pierre-D'Oléron a arrêté les modalités de l'enquête publique appelée à se dérouler du lundi 12 novembre 2018 au mardi 11 décembre 2018 en mairie. Ces modalités sont les suivantes :

Le commissaire enquêteur tient les permanences en ce siège de l'enquête aux dates et heures arrêtées d'un commun accord comme suit :

- lundi 12 novembre 2018 de 9h à 12h
- vendredi 23 novembre 2018 de 14h à 17h,
- mardi 11 décembre 2018 de 14h à 17h

La publicité réglementaire de l'enquête est prévue de la manière suivante :

Par insertion dans la presse de l'avis d'enquête 15 jours au moins avant le début de l'enquête avec rappel dans les 8 premiers jours de celle-ci.

Par internet : par mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site <https://www.saintpierreoleron.com>

Par affichage du même avis d'enquête sur les panneaux d'affichage municipaux 15 jours au moins avant le début de l'enquête. Un certificat d'affichage du maire sera établi en fin d'enquête.

Publicités complémentaires :

L'avis a été posté sur la page Facebook de la mairie. Une affiche a également été apposée à l'Office du Tourisme. Le bulletin municipal La Nouvelle Lanterne paru début décembre 2018 contenait un article d'une demi-page sur la tenue de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête est consultable :

- sous forme papier dans la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture,
- sous forme dématérialisée à partir d'un poste informatique en libre accès à la mairie
- sous forme dématérialisée sur le site internet de la commune indiqué ci-dessus.

Les observations et propositions peuvent être :

- formulées à l'adresse électronique : urbanisme@saintpierreoleron.com. Elles seront annexées au registre d'enquête.
- Déposées sur le registre papier en place au siège de l'enquête,
- Adressées par courrier, à la mairie siège de l'enquête avec l'adresse : « M. le commissaire enquêteur, service urbanisme, 26 rue de la République, 17310 Saint-Pierre d'Oléron ». Elles seront annexées au registre d'observations.

LE PROJET

IV CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE d'OLÉRON

SAINT-PIERRE d'OLÉRON, chef-lieu de canton et siège de la communauté de communes de l'île d'Oléron, structure intercommunale regroupant 21 889 habitants (en 2011), est la plus importante des huit communes de cette île.

Localisée au centre de l'île, cette commune de près de 7000 habitants dont la population peut quadrupler en période estivale, est limitrophe des communes de Dolus d'Oléron (au sud) et Saint-Georges d'Oléron (au nord). La plus étendue des communes d'Oléron avec 4 172 ha, elle bénéficie d'une double façade maritime est-ouest et de l'implantation d'un important port de pêche à La Cotinière qui fait l'objet d'un projet d'extension. Principal pôle d'emploi de l'île, elle fonde son économie sur le tourisme, le commerce, la pêche et l'agriculture. Compte tenu de l'importance du tourisme dans la vie économique de l'île, le projet de modification du PLU contient des mesures relatives au développement de résidences ou de villages de vacances.

Sur le plan environnemental, depuis le décret du 1^{er} avril 2011, une grande partie du territoire de l'île d'Oléron est située en "site classé" et la commune de Saint-Pierre est intégrée à ce site. Elle est d'autre part soumise aux dispositions de la loi Littoral et son territoire compte trois sites Natura 2000 et six ZNIEFF.

Il convient également de préciser que la commune, comme l'ensemble des communes de l'île, est couverte depuis le 17 août 2018 par un nouveau **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** relatif aux risques de submersion, d'érosion littorale et d'incendies de forêt. Le PLU qu'il est prévu de modifier doit se conformer à ce nouveau plan de prévention.

- Le projet de modification n° 3 du PLU contient donc des enjeux forts en matière d'urbanisme, de développement touristique et d'environnement.

V COMPOSITION DES DOSSIERS D'ENQUÊTE

Les dossiers soumis à l'enquête publique se composent comme suit :

L'arrêté municipal du 22 octobre 2018 prescrivant l'enquête sur la commune de SAINT-PIERRE,

Pour ce qui concerne la modification du PLU :

- Un extrait du registre des délibérations du conseil municipal dans sa séance du 27 février 2018 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones.
- Les avis des personnes publiques ayant fait l'objet d'une notification en date du 14 mars 2018
- Un document de présentation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, document destiné à la notification aux personnes publiques associées et comprenant :

Les modifications apportées au document (règlement, plan de zonage, orientations d'aménagement et de programmation), soit 70 pages.

Les justifications des évolutions apportées par la modification n°3 du PLU (3 pages).

Le règlement (189 pages)

Les orientations d'aménagement (21 pages)

L'additif au rapport de présentation (84 pages)

L'inventaire au titre de la Loi Paysage (67 pages).

La documentation cartographique repose pour sa part sur 4 cartes :

Une planche globale plan de zonage au 1/10 000ème

Une planche sud au 1/5 000ème

Une planche ouest au 1/5 000ème

Une planche est au 1/5 000ème.

Pour faciliter la lisibilité des évolutions apportées par la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, un code couleur a été utilisé : rouge barré pour les suppressions et bleu pour les ajouts.

Ce dossier est très volumineux (plus de 400 pages). On recense 18 modifications apportées au règlement et 12 au plan de zonage. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les annexes réglementaires (servitudes d'utilité publique) et les éléments identifiés au titre de la loi Paysage font également l'objet de modifications. Au total, la compréhension des nombreuses modifications apportées et de leur impact respectif sur le développement urbain et sur l'environnement nécessite une lecture très attentive. L'insertion d'un résumé non technique aurait pu faciliter la vision d'ensemble du dossier. Par ailleurs, le caractère louable et presque exhaustif du recensement des éléments patrimoniaux (un millier de photographies sur 62 pages) s'avère difficilement consultable en pratique.

Pour ce qui concerne la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) :

- Délibération du conseil municipal du 22 mai 2018 donnant un avis favorable à la modification du périmètre de protection autour des monuments historiques et intégrant l'enquête publique de cette procédure avec celle de la modification du plan local d'urbanisme.
- Dossier de 11 pages divisé en quatre parties (Nota : par erreur, la quatrième partie est numérotée V):

Rappels règlementaires

Présentation du monument

État des lieux des protections

Proposition du périmètre délimité des abords.

Il comprend en outre quatre cartes et trois photographies.

Le dossier comprend enfin le registre d'observations commun aux deux enquêtes.

VI ANALYSE DES PROJETS

VI-1 PROJET DE MODIFICATION DU PLU

La commune de Saint-Pierre d'Oléron dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 01/12/2011 et modifié une première fois en 2013, puis en mai 2016. En février 2018, la commune a souhaité procéder à une troisième modification portant sur les principaux éléments suivants :

Douze modifications sont au total apportées au plan de zonage. Elles sont présentées ci-dessous de façon synthétique :

- Modification du plan de zonage par reclassement d'un secteur UXa en UXb (à vocation économique)
- Reclassement de la zone UE en secteur UEs pour préciser sa vocation d'équipement sportif.
- reclassement de parcelles de zone AUb en secteur UEm (casernes de gendarmerie) et de parcelles de la zone UXb en secteur UEm (caserne de pompiers)
- ouverture à l'urbanisation des zones IAU en zone AU (Les Pibles, La Menounière, la Crèche/Mr Bricolage),
- Création d'un sous-secteur Nt3d de la zone Nt3 pour reclasser l'ancienne colonie de vacances

de La Douelle en résidence de loisirs, et création d'un sous-secteur Nt3g en zone Nt3 pour reclasser l'ancienne colonie de vacances de la Giboire en village de vacances

- Reclassement de parcelles à camper de la Fauche-Prère de Nt2 en N et reclassement d'autres terrains du site de Nr en Nt2 (*cette modification sera examinée plus en détail ci-dessous*) pour tenir compte de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux relatif à ce secteur.
- Suppression de l'emplacement réservé n°27.

Dix-huit modifications sont apportées au règlement, présentées de façon synthétique ci-dessous :

- modification du règlement de la zone Nhp fixant la superficie des extensions et modification de la surélévation des planchers en zone U, AU, A et N en lien avec le plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé en 2018.
- Diverses modifications du règlement dans la zone UE en lien avec les modifications de zonage liées à la future gendarmerie et à la caserne des pompiers.
- Diverses modifications concernant notamment les plantations, les clôtures et le stationnement.
- Diverses modifications concernant la mixité fonctionnelle et le logement social.
- Réalisation de différentes mises à jour, rectifications, modifications ou suppressions par rapport au document d'urbanisme précédent.

Le projet comporte en outre une modification commune visant à assouplir la typologie des logements dans chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le dossier précise que ces différentes évolutions ne remettent pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durable et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Elles ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

VI-2 PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

En 2016, un périmètre modifié avait été défini, consistant à supprimer tous les rayons de 500 mètres autour des monuments historiques existants pour les adapter plus efficacement à la réalité des sites à protéger.

Le 30 mars 2017, le clocher de l'église a été inscrit au titre des monuments historiques et fait l'objet à son tour d'une protection définissant un nouveau rayon de 500 mètres autour de l'église

Dans un souci de cohérence avec le document d'urbanisme de la commune et de la précédente proposition de modification des périmètres de protection, le périmètre de délimitation des abords projeté correspondra aux premiers périmètres modifiés le 28 juin 2016 des autres monuments historiques du centre de Saint-Pierre d'Oléron.

Le projet consiste ainsi à remplacer les périmètres de protection de 500 mètres autour des différents monuments historiques par un Périmètre Délimité des Abords (PDA) valable pour l'ensemble des monuments historiques, et délimité à la parcelle. Ce projet vise à obtenir de la sorte une approche géométrique unifiée, moins systématique et plus rationnelle.

À l'issue de l'enquête, la modification du périmètre délimité des abords pourra être soumise à l'approbation de l'autorité préfectorale.

L'approbation d'un périmètre modifié des abords détermine notamment le régime des travaux aux abords d'un monument historique et les conditions d'intervention de l'architecte des Bâtiments de France.

L'ENQUÊTE

VII BUT DE L'ENQUETE

Le but de cette enquête est de recueillir et d'analyser les observations et les propositions du public, d'en présenter la synthèse à l'autorité organisatrice, de prendre en compte les avis formulés par les différentes personnes publiques ayant reçu notification du projet et d'éclairer les autorités appelées à prendre les décisions consécutives à l'enquête pour ce qui concerne le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme d'une part, la proposition de périmètre délimité des abords faisant suite à l'inscription du clocher de l'église comme monument historique d'autre part.

VIII MISE EN PLACE ET DÉROULEMENT

- Par décision E E18000052/86 du 12/04/2018, le président du tribunal administratif de Poitiers m'a désigné comme commissaire enquêteur.
- Le 23/04/2018 j'ai pris un premier contact téléphonique avec la mairie de Saint-Pierre d'Oléron. La responsable du service Urbanisme, Mme NAYRAC, m'a indiqué que les personnes publiques n'ayant reçu notification du dossier de modification du PLU que le 14 mars 2018, elles pouvaient exprimer leur avis jusqu'au 14 juin 2018. Le même jour, j'ai reçu à ma demande la version numérique du dossier de modification du PLU tel qu'il était composé à cette date, c'est-à-dire sans les réponses des personnes publiques ni la réponse de l'Autorité Environnementale consultée en vue d'un examen au cas par cas sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
- Le 30/04/2018, j'ai repris contact avec la mairie qui m'a informé que l'Autorité Environnementale avait demandé que le dossier de modification du PLU fasse l'objet d'une évaluation environnementale.
- Le 15/05/2018, j'ai informé téléphoniquement Mme Robin, au Tribunal administratif de Poitiers, d'un fort retard prévisible (de l'ordre de quatre ou cinq mois) dans le démarrage de l'enquête en raison de l'absence de nombreuses pièces importantes dans le dossier.
- Le 1^{er}/06/2018 j'ai sollicité par courriel Mme Émilie AUDEBERT à la DDTM sur l'état d'avancement de la procédure d'approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels de l'île d'Oléron, une partie de la modification du PLU faisant référence à ce document. Par courriel du 04/06/2018 elle m'a informé que cette approbation était prévue pour le mois d'août (Nota : le PPRN a effectivement été approuvé le 17 août 2018).
- Le 19/07/2018, je me suis rendu à la mairie où j'ai eu un entretien avec Mme NAYRAC sur l'état d'avancement de la préparation de l'enquête notamment au niveau de l'évaluation environnementale. J'ai récupéré à cette occasion le dossier papier de modification du PLU complété par les avis des personnes publiques ayant répondu après notification du projet. J'ai également récupéré le dossier de modification des périmètres délimités des abords des monuments historiques.
- Le 09/08/2018 j'ai eu un entretien téléphonique avec le Bureau d'Études qui m'a indiqué que l'évaluation environnementale était terminée et avait été envoyée le 06/08/2018 à la mairie. J'ai demandé à celle-ci par courriel d'assurer la transmission de ce document à l'Autorité Environnementale dès sa réception.
- Le 17 /08/2018, j'ai eu un entretien téléphonique avec M. GARDRE, ingénieur du patrimoine à l'UDAP de Charente-Maritime, afin de recueillir des précisions sur le dossier de modification du

périmètre délimité des abords des monuments historiques et sur la procédure relative à ce type d'enquête.

- Le 18/09/2018, j'ai eu un entretien téléphonique avec Mme Laurence Morel de la DDTM au sujet de la partie du projet de modification du PLU relevant selon l'analyse de ce service d'une procédure de révision suite à une décision de la juridiction administrative.
- Le 28/09/2018 j'ai rencontré en mairie M. VANCAMPEN, maire adjoint chargé de l'urbanisme sur les principaux points faisant l'objet de la modification du PLU, sur l'avis rendu par l'État et sur les modalités d'organisation de l'enquête.
- Le 10/10/2018, j'ai parcouru avec M. VANCAMPEN les sites concernés par le projet de modification du PLU.
- Par arrêté en date du 22/10/2018 et après concertation, le maire a prescrit l'ouverture de l'enquête et défini ses modalités d'organisation.
- J'ai ouvert et paraphé le registre d'enquête et paraphé les documents et plans du dossier d'enquête avant l'ouverture de la première permanence de l'enquête le 12 novembre 2018.
- Le 30/11/2018, j'ai consulté par écrit le maire de la commune sur la modification du périmètre délimité des abords du clocher de l'église Saint-Pierre. Il m'a répondu par courrier du 13 décembre 2018
- Les permanences en mairie de Saint-Pierre ont été assurées aux dates et heures fixées par l'arrêté d'enquête, soit les 12 et 23 novembre et le 11 décembre 2018.
- Le 11/12/2018 à 17h, date et heure de fin d'enquête et de fermeture de la mairie au public, j'ai récupéré le registre d'enquête.
- Le 18/11/2018 je me suis déplacée à la mairie de Saint-Pierre d'Oléron pour la remise du procès-verbal des observations et pour apporter les explications nécessaires à la compréhension du déroulement de l'enquête dans la commune.
- Le 09/01/2019 je me suis déplacé en mairie pour remettre le rapport de cette enquête, les conclusions relatives à chacun des deux projets, et restituer le registre d'enquête.

IX LES OBSERVATIONS

IX-1 ANALYSE QUANTITATIVE

***** Avant la période d'ouverture de l'enquête**

Parmi les treize organismes ayant reçu notification du projet, quatre ont répondu à la commune par un avis éventuellement assorti d'observations, de réserves ou de recommandations.

Ces réponses font partie des observations qui seront traitées dans la suite du rapport et dans la partie « Conclusion motivées ».

***** Durant la période d'ouverture de l'enquête**

Au cours des trois permanences en mairie de Saint-Pierre, 12 personnes ont été reçues : 2 personnes au cours de la première, 8 au cours de la seconde, 2 au cours de la troisième.

Au total 14 observations ont été enregistrées dont 5 écrites sur le registre, 4 arrivées par courrier postal, 5 adressées par internet à l'adresse mail dédiée de la mairie.

Ce bilan fait apparaître une participation peu soutenue du public, limitée à la partie de l'enquête relative à la modification n°3 du PLU.

IX-2 ANALYSE QUALITATIVE

IX-2-1 Les avis des services consultés

Figurent dans le dossier d'enquête les avis suivants recueillis auprès des services consultés:

La Chambre de commerce et d'industrie de La Rochelle émet un avis favorable en soutenant en particulier les projets visant à répondre à la demande touristique par la création d'un village de vacances et d'une résidence de loisirs.

Le Conseil départemental de Charente-Maritime émet un avis favorable avec des remarques sur l'aménagement d'un carrefour, les servitudes d'alignement et les caractéristiques d'accès à la résidence de loisirs de La Douelle.

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron relève la cohérence des ouvertures à l'urbanisation des zones IAU avec le PLH et rappelle la typologie des logements figurant dans ce document.

Sous en-tête de la Préfecture et signature de Mme La sous-préfète de Rochefort, la D DTM formule des remarques sur les ouvertures à l'urbanisation des zones IAU qui ne présentent aucune justification basée sur l'évolution démographique de la commune.

Elle rappelle d'autre part que la création de sous-secteurs dans une zone Nt3 pour réaliser une résidence de loisirs et un village de vacances et d'un sous-secteur « s » dans une zone UE pour des équipements sportifs doit prendre en compte l'événement de référence Xynthia du Plan de Prévention des Risques Naturels dans le règlement du PLU.

La DDTM fait également remarquer que le nouveau zonage proposé pour le secteur ouest de la Fauche-Prère relève de la procédure de révision du PLU, et non de sa modification, suite à l'arrêt de la Cours Administrative d'Appel de Bordeaux du 29/06/2017 annulant une disposition du PLU et remettant en vigueur le POS.

Outre ces réponses des personnes publiques, la MRAe Nouvelle Aquitaine, par décision en date du 27/04/2018 et après examen « au cas par cas », a soumis à évaluation environnementale le projet de modification N° 3 du PLU de la commune de Saint-Pierre d'Oléron se fondant notamment sur les modalités d'assainissement du projet La Douelle situé à proximité immédiate de sites Natura 2000 et sur le reclassement en zone AU de trois secteurs 1AU.

La MRAe Nouvelle Aquitaine a rendu son avis daté du 8 novembre 2018 sur cette évaluation. Elle expose l'absence de justification de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU « La Menounière », « M. Bricolage/la Crèche » et « Les Pibles » en termes de capacités d'accueil inexploitées en zone AU et au regard de l'évolution démographique communale.

IX-2-2 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Sur le projet de modification n°3 du PLU, elles sont relativement peu nombreuses et se rattachent principalement aux thèmes de la modification de zonage et de la constructibilité de différentes parcelles.

Le projet de modification du périmètre délimité des abords des monuments historiques n'a pour sa part fait l'objet d'aucune observation.

X PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE

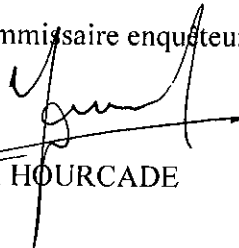
La lettre d'accompagnement de ce document figure en pages suivantes.

Le 18 décembre 2018 j'ai remis au responsable du projet le procès-verbal de synthèse des observations, présenté le bilan de l'enquête et exposé les questions qui ressortent des observations écrites, des discussions avec les personnes reçues, et de mes propres interrogations. Dans un délai de quinze jours, ce document doit être complété, comme le prévoit le code de l'environnement, des réponses et observations du pétitionnaire. Celles-ci sont suivies de mon commentaire éventuel.

J'ai reçu le mémoire en réponse du maire de Saint-Pierre d'Oléron le 03/01/2019 par courrier électronique puis par courrier postal
(*Voir ce document en pages suivantes*).

Le 06/01/2019

Le commissaire enquêteur


Michel HOURCADE

*Michel HOURCADE
Commissaire-enquêteur*

À

Monsieur le Maire de la commune de Saint-Pierre d'Oléron

Enquête publique portant sur

-la modification n°3 du PLU de Saint-Pierre d'Oléron

-le périmètre délimité des abords du clocher de l'église Saint-Pierre

***PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
DES OBSERVATIONS***

Conformément aux dispositions de l'article R 123.18 du code de l'environnement, à l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

BILAN CHIFFRE DE L'ENQUÊTE

NB : L'enquête portait à la fois sur la modification n°3 du PLU et sur le périmètre délimités des abords (PDA) des monuments historiques. Les observations étaient portées sur un même registre.

<i>Enquête concernée</i>	<i>NB VISITES</i>	<i>NB OBSERVATIONS</i>	<i>Dont Courriers</i>	<i>Dont courriels</i>	<i>Dont Observations sur le registre</i>
<i>PLU</i>	<i>12</i>	<i>14</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
<i>PDA</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>MIXTES</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>total</i>	<i>12</i>	<i>14</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>5</i>

Au plan quantitatif il faut retenir :

12 visiteurs ont été reçus par le commissaire enquêteur,

14 observations ou propositions ont été enregistrées ou annexées, dont :

- * 5 écrites par le déposant sur le registre,
- * 4 adressées par courrier postal,
- * 5 transmises via l'adresse internet dédiée sur le site de la mairie.

Au plan qualitatif, seul le projet de modification du PLU a recueilli des observations de la part du public.

Le projet de délimitation des abords du clocher, monument historique, n'a pas été commenté.

Aucune observation critique ou favorable sur la globalité du projet n'a été formulée.

Le principal thème des observations et propositions concerne les préoccupations des propriétaires dont les terrains ne sont pas, ou ne sont plus, classés en zone constructible, avec une mention particulière pour certains terrains situés dans des espaces boisés classés.

Vous êtes invité à répondre à la suite de chaque observation résumée figurant en pages suivantes en vous reportant si nécessaire à son texte intégral dont une copie est par ailleurs en votre possession.

Je vous serais également obligé de bien vouloir apporter des réponses aux observations des personnes publiques qui m'ont paru particulièrement significatives.

Je vous livre également mes propres remarques ou interrogations.

Une réponse sous quinzaine m'obligerait.

Le 18 décembre 2018

Le commissaire-enquêteur

Michel HOURCADE

MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE

AU

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

1/ OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ce document reprend un résumé de chaque observation ou proposition, suivi de la réponse apportée par la mairie. Le commissaire-enquêteur fait éventuellement suivre celle-ci de son avis ou commentaire (CE).

Légende pour les observations du public :

R = observations rédigées sur le registre d'enquête.

C = courriers remis en main propre ou reçus en mairie.

C I = observations adressées par Internet.

1 C courrier remis par M. PIGEOT Serge, signé PIGEOT Renée.

A obtenu un permis d'aménager « Le moulin de la tour » en 2008 mais a dû « geler » un terrain situé en zone agricole, lieu-dit La Quenolle, cadastré ZR-21 (p). Sa résidence principale a été construite sur le lot n° 2 du PA (PC du 1^{er} août 2014). Le lot n°1 a obtenu aussi un PC. Il demande d'intégrer le PA « moulin de la tour » et le terrain « gelé » en terrains à bâtir.

Réponse communale : Les consorts Pigeot ont obtenu des permis d'aménager sur la base du PLU de 2006, annulé par le tribunal administratif en 2007. Le PLU de 2011, objet de la modification, a classé ces terrains en zone agricole.

Pour tout changement de zonage agricole ou naturel en zone à construire, seule la procédure de révision est possible, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme ; la procédure de modification ne permet pas ce changement.

CE : la succession des documents d'urbanisme et leur éventuelle annulation judiciaire ont pu faire évoluer la constructibilité des terrains. Cette situation est parfois mal comprise du public

confronté de plus à des procédures distinctes, révision et modification, peu connues du profane. Cette remarque vaut pour d'autres observations (2R, 5R, 7C, 12CI).

2 R M. et Mme POSE, 5 route de la Perroche, Saint-Pierre d'Oléron, parcelle BN26.

Demandent la suppression du classement EBC de leur parcelle, classement préalable à la construction de leur maison et qui ne se justifie plus.

Réponse communale : Pour toute suppression ou changement d'un espace boisé classé, seule la procédure de révision est possible, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme ; la procédure de modification ne permet pas ce changement.

3 R M. JF BERTRAND, secteur Nt3g, LaGiboire.

Dans son projet de VVF, souhaite rajouter dans la page 62 le mot « miroir » en référence à ce qui a été fait à Bordeaux (miroir d'eau).

Réponse communale : Le PLU autorise dans le secteur Nt2 les piscines ; les effets miroirs sont assimilables à une piscine au sens du code de l'urbanisme et sont donc autorisables par le PLU. Reste que le terrain est dans le site classé de l'Ile d'Oléron qui apporte d'autres contraintes et interdictions.

CE : cette proposition paraît acceptable, dans le respect des contraintes ci-dessus.

4 C Mme Christiane DENIAUD, 3 Impasse des Acacias, La Biroire. Courrier remis au commissaire-enquêteur. Souhaite voir revenir à l'urbanisation les parcelles DO416 et 472 au lieu-dit « Moque Panier », qui sont en 1AUc.

Réponse communale : La modification du PLU classe ces parcelles en zone AUc donc les rendre constructibles sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement. La commune prend acte de son accord.

5 R Mme MAZE Annie, La Biroire

Mme VALLADE Danielle, Le Château

Demandent que redeviennent constructibles les parcelles ZR 70, 72 et 73, et ZR 71 et 69 (lieu-dit « La Quenolle »).

Réponse communale : Les parcelles étaient en zones à construire dans le PLU de 2006, annulé par le tribunal administratif en 2007. Le PLU de 2011, objet de la modification, a classé ces terrains en zone agricole.

Pour tout changement de zonage agricole ou naturelle en zone à construire, seule la procédure de révision est possible, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme ; la procédure de modification ne permet pas ce changement.

6 CI M. VARACHE Yves, 21 rue de bourgogne, Saintes.

Propriétaire de la parcelle DO 472 au lieu-dit Moque-Panier à la Biroire, Saint-Pierre, se situant en zone 1AUc dans le PLU de 2011, prend acte du projet de modification et donne son accord au passage en AUc.

Réponse communale : La modification du PLU classe ces parcelles en zone AUc donc les rendre constructibles sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement. La commune prend acte de son accord.

CE : la parcelle DO 472 est également mentionnée dans le courrier 4C ci-dessus.

7 C et 7 R bis Courrier recommandé de *Société d'avocats Dauriac Pauliat Defaye Boucherle Magne* du 4 décembre 2018 enregistré en mairie le 5 décembre 2018, mandataire de Mme Jeannine TOUMAZET veuve DENEUX (une lettre et sept pièces jointes). Complété par observation au registre le 11 décembre 2018 de Mme Jacquot représentant Mme Deneux.

Propriétaire des parcelles 1248 et 728 (section CR), classées en EBC, bien que faiblement arborée, et qu'elle souhaiterait voir devenir constructibles.

Réponse communale : Pour toute suppression ou changement d'un espace boisé classé, seule la procédure de révision est possible, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme ; la procédure de modification ne permet pas ce changement. Bien que le terrain soit en espace boisé classé, il reste en zone à construire. Tout projet de construction doit tenir compte de l'existence des arbres et permet de favoriser la plantation d'autres végétaux.

8 C Courrier recommandé de M. le Maire de Saint-Junien (Hte Vienne) du 3 décembre 2018 enregistré en mairie le 5 décembre 2018.

Sa commune est propriétaire de l'ancienne colonie de vacances de La Giboire. Il souhaite la validation du nouveau zonage Nt3g pour sa transformation en village de vacances.

Réponse communale : La commune prend acte de son accord.

9 R M. DELAVOIX

Souhaite connaître les futures possibilités de construction en zone AUc de la parcelle n°638 aux Pibles avec l'ensemble des propriétaires concernés.

Réponse communale : La modification du PLU classe ces parcelles en zone AUc donc les rendre constructibles sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement. La commune prend acte de son accord.

10 CI Courriel de M. Marcel MARET propriétaire d'un terrain mitoyen de la parcelle du Moulin du Coivre. Demande d'annuler la suppression de l'article 10 de la zone AU (cet article supprime la notion de bande de 20 mètres pour fixer la hauteur des constructions).

Réponse communale : La parcelle AC288 est en zone UBa comme celle du Moulin du Coivre. La modification des règles de hauteur ne concerne pas cette zone mais uniquement la zone AU. En zone UBa, au-delà de la bande 20 mètres depuis la voie, les constructions en limite séparative ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 4 mètres. Pour avoir un étage au-delà de cette bande, il faut que le bâtiment soit être reculé de 4 mètres de la limite séparative au moins.

CE : cette réponse dissipe un malentendu.

11 CI Courriel de M. Laurent CLISSON.

Demande la modification du planning d'ouverture à l'urbanisation (prévu pour 2030) des zones 1AU de la section YR au lieu-dit Petit Aubier, village de Maisonneuve. Photo jointe.

Réponse communale : La modification du PLU ouvre à l'urbanisation 3 secteurs en fonction du planning intégré dans le PLU. Aujourd'hui, il n'est pas envisagé de le modifier.

De plus, la commune s'interroge sur la légalité du classement en zone urbaine au regard de la loi littoral et de la configuration de l'urbanisation du village de Maisonneuve.

CE : la loi littoral est une des contraintes fortes (avec le PPRN) qui pèsent sur la commune.

12 CI Courriel de la famille CLISSON et consorts, propriétaire d'un terrain section BX n°3 au lieu-dit Le Grand Ponteau. Photo jointe.

Demande le reclassement en AU de ce terrain actuellement en Nr.

Réponse communale : Le PLU de 2011, objet de la modification, a classé ces terrains en zone naturelle.

Pour tout changement de zonage agricole ou naturel en zone à construire, seule la procédure de révision est possible, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme ; la procédure de modification ne permet pas ce changement.

13 CI courriel avec courrier joint de M. Guy HAUDRECHY, agence Delille.

Propose d'appliquer les quotas de logements sociaux sur les lots à bâtir uniquement.

Réponse communale : La commune est d'accord sur cette proposition qui conduit à une solution plus équitable par rapport aux exigences de logements sociaux.

CE : cette proposition exclut du calcul les surfaces telles que voiries et espaces verts. Elle paraît raisonnable.

2/ SYNTHÈSE DES REPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES

Les observations de la DDTM et de la MRAE sont présentées ci-dessous de manière synthétique :

- Quelles justifications, notamment démographiques, peut-on apporter à l'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones 1AU ? Les zones précédemment ouvertes et les dents creuses ont-elles été utilisées ?

Réponse communale : La commune a décidé de respecter le planning approuvé précédemment en 2016, en application de la loi ALUR. Les zones déjà ouvertes étaient devenues inconstructibles par le projet de plan de prévention ce qui n'a pas permis de maintenir le rythme de constructions, notamment principales à la Cotinière et l'objectif de maintien des effectifs scolaires.

Sur les 3 zones ouvertes, celle de Mr Bricolage est en fait une zone déjà construite. Cette zone avait été fermée afin de se prémunir d'une délocalisation du magasin qui, on le sait maintenant, ne verra pas le jour. Son ouverture est justifiée par l'abandon de mutation du local commercial, le besoin d'agrandissement de la crèche intercommunale sur la parcelle AC135 et le souhait de permettre l'extension de maisons actuelles. Celle de Moque Panier est justifiée par la volonté de renforcer les

logements à l'année dans le village de la Menouinière. Celle des Pibles est justifiée par la volonté communale de valoriser son foncier (parcelles BO444-299-447et 541).

CE : l'argumentation sur la zone Mr Bricolage/La Crèche correspond à la réalité d'une zone assez mal structurée actuellement et contenant un équipement collectif d'intérêt général. Elle est acceptable. En revanche, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU La Menouinière et Les Pibles ne comporte pas d'éléments attestant d'une pression démographique ou d'une insuffisance des capacités constructibles dans les zones déjà urbanisées.

- En ce qui concerne la création de deux sous-secteurs en zone Nt3 pour les anciennes colonies de vacances de la Douelle et la Giboire, quelles limitations à chacun de ces projets doit apporter le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 17 août 2018 ?

Réponse communale : Tout projet tiendra compte des prescriptions du PPR qui s'impose en tant que servitude, le PLU ne permettant aucune construction nouvelles mais seulement le changement d'affectation.

- Comment le PPRN doit-il être pris en compte dans la définition de la cote de référence aux articles 10 des zones U, AU, A et N ?

Réponse communale : Tout projet tiendra compte des prescriptions du PPR qui s'impose en tant que servitude, la rédaction du PLU dans son article 10 sera revu pour être plus compréhensible, comme suit : « Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Pour les terrains situés dans une zone de submersion du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les planchers bas des constructions devront respecter les cotes de référence du PPR et ses prescriptions. »

CE : cette nouvelle rédaction, et notamment l'ajout de la mention « zone de submersion » améliore effectivement le texte.

- Dans le sous-secteur Nt3d (La Douelle), peut-on apporter des précisions sur l'état de fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif ?

Réponse communale : Tout projet de rénovation nécessitera la réalisation (ou rénovation) du système d'assainissement individuel qui sera imposé dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

CE : cette réponse engage la commune et l'opérateur éventuel, conscients des aspects environnementaux du site.

Les observations du Département de la Charente-Maritime et de la Communauté de communes (qui forment un avis favorable) sont également susceptibles de recevoir des réponses ou des commentaires de votre part.

3/ INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

- a) Parmi les modifications qu'il est proposé d'apporter au PLU, pouvez-vous indiquer et classer celles que vous estimez prioritaires ?

Réponse communale : Les modifications prioritaires sont le changement de zonage et règlement pour les futures casernes de gendarmerie et pompiers, l'ouverture à l'urbanisation pour permettre de

maintenir nos objectifs de production de logements, notamment à l'année et locatifs aidés, la modification des règles de hauteur en zone AU pour faciliter la densité urbaine et prendre en compte dans la rédaction du règlement les contraintes imposées par le PPR.

CE : cette réponse expose une ligne stratégique claire sans spécifier toutefois les arguments pouvant conduire à développer l'urbanisation.

b) Quel est l'impact de la modification n°3 du PLU sur l'évolution des surfaces suivantes :

Voici le tableau comparatif des zones avant et après modification

Bilan des surfaces par type de zone en hectares							
PLU actuel		PLU modifié		PLU actuel		PLU modifié	
Zones Urbaines	577,6		579,2	Zones Agricoles	2341,2	Zones Agricoles	2341,2
UA	28,8	UA	28,8	A	1435,8	A	1435,8
UAb	42,3	UAb	42,3	Ac	0,9	Ac	0,9
UAc	103,6	UAc	103,6	Ah	3,7	Ah	3,7
UBa	211,5	UBa	211,5	AO	64,8	AO	64,8
UBb	45,3	UBb	45,3	Aod	9,3	Aod	9,3
UBc	23,8	UBc	23,8	Aor	827,7	Aor	827,7
UC	36,1	UC	36,1	Zones Naturelles	1230,8	Zones Naturelles	1230,8
UE	10,6	UEm	2,5	Nav1	3,2	Nav1	3,2
		UEs	10,6	Nav2	32,6	Nav2	32,6
UG	1,0	UG	1	Nec	5,1	Nec	5,1
UPp	4,4	UPp	4,4	Nel	2,2	Nel	2,2
UPc	26,9	UPc	26,9	Nep	106,1	Nep	106,1
UXa	28,5	UXa	24,8	Neu	12,4	Neu	12,4
UXb	14,8	UXb	17,6	Nh	47,1	Nh	47,3
Zones A Urbaniser	28,4		26,5	Nhp	2,9	Nhp	2,9
1AU	3,1	1AU	1,4	Nj	3,5	Nj	3,5
1AUB	2,5	1AUB	0,9	Nl	2,6	Nl	2,6
1AUC	5,3	1AUC	4,2	Nom	3,3	Nom	3,3
Aua	1,8	Aua	1,8	Nr	835,6	Nr	834,3
Aub	8,9	Aub	8,6	Nt1	34,8	Nt1	34,8
Auc	5,8	Auc	8,6	Nt2	48,2	Nt2	49,3
Aup	1,0	Aup	1	Nt3	49,2	Nt3	43,0
						Nt3d	2,5
						NT3g	3,8

				Nt3m	2,1	Nt3m	2.1
				Nt3t	3,6	Nt3t	3.6
				Nt4	6,1	Nt4	6.1
				Ntg	30,2	Ntg	30.2

CE : ce tableau d'évolution des surfaces par type de zone ne figurait pas dans les pièces du dossier. Il fait apparaître que les zones agricoles et naturelles ne sont pas affectées par le projet de modification du PLU. Il montre l'impact des reclassements prévus à l'intérieur des zones urbaines et des zones à urbaniser

c) Quelle suite sera réservée au projet concernant le secteur de la Fauche Prère compte tenu de l'analyse juridique développée par les services de l'État ?

Réponse communale : au vu des éléments apportés par la DDTM, la commune supprimera la modification envisagée et engagera une procédure adaptée pour tenir compte de la décision de la Cour administratif d'appel de Bordeaux.

CE : il est pris acte de cette décision.

=====

ENQUÊTE PUBLIQUE
Arrêté municipal du 22 octobre 2018

DÉPARTEMENT DE CHARENTE MARITIME

COMMUNE DE SAINT PIERRE d'OLERON

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la **modification n°3 du plan local d'urbanisme** sur
la commune de

SAINT-PIERRE d'OLERON

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS

Commissaire enquêteur : Michel HOURCADE
Décision du président du tribunal administratif de Poitiers
n° E18000052 /86 du 12/04/2018

CONCLUSIONS

Les conclusions portent sur les sept points suivants. Elles sont suivies d'une synthèse et de l'avis du commissaire enquêteur.

1-1 LE DOSSIER D'ENQUETE

Sur la forme

Volumineuse avec ses 400 pages, l'énumération des nombreuses modifications projetées (une trentaine au total) de natures variées, et la technicité inhérente au droit de l'urbanisme, la notice de présentation n'a pas été utilisée comme support d'information par le public. Les documents cartographiques seuls ont été consultés. La plupart des visiteurs sont venus avec leurs références cadastrales qui ont souvent fait l'objet de recherches minutieuses, le numéro des parcelles n'étant pas toujours facilement identifiable. Le poste informatique mis à disposition par la mairie a apporté un complément de lisibilité appréciable. Les autres documents figurant au dossier n'ont pas davantage été consultés.

Sur le fond

Face au nombre et à la diversité des modifications, une note de présentation non technique aurait été bienvenue. Les projets de modification ne sont pas en effet hiérarchisés et leur explication ou justification sont souvent peu explicites. Ainsi par exemple des projets structurants comme les ouvertures à l'urbanisation qui manquent de précisions sur l'évolution démographique passée ou attendue et sur les possibilités de construction inemployées.

Le dossier du projet de modification n°3 du PLU présente par ailleurs une faille juridique relevée par les services de l'État. En effet, suite à un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, une partie du PLU a été annulée, conduisant à remettre en vigueur le POS antérieur sur le secteur de la Fauche-Prère dont le nouveau projet de zonage proposé par la mairie (cf. notamment p. 66 de la notice de présentation) relèverait de la procédure de révision et non de modification.

Cette même distinction, peu évidente pour le profane (et qui a d'ailleurs échappé au service de l'urbanisme communal ainsi qu'au bureau d'études) entre révision et modification d'un PLU, a conduit par exemple plusieurs personnes à solliciter à l'occasion de l'enquête la suppression d'un Espace Boisé Classé, démarche qui ne serait envisageable que dans le cadre d'une révision.

➤ *Le dossier d'enquête était donc difficilement exploitable par le public.*

1-2 LA PUBLICITE

Publicité réglementaire :

Les affiches de format et de couleur réglementaires de l'avis d'enquête ont été mises en place dans les délais fixés par le code de l'environnement sur le panneau d'affichage officiel de la mairie et sur les panneaux annexes des principaux villages situés sur le territoire de la commune. Un certificat d'affichage, attestant de ces formalités, a été établi par le maire et remis au commissaire enquêteur conformément à l'arrêté municipal du 22 octobre 2018.

La publicité par voie de presse a été réalisée dans les conditions suivantes :

Parution de l'avis d'enquête dans l'édition de l'hebdomadaire local *Le Littoral* le vendredi 26 octobre 2018, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête, et le vendredi 16 novembre 2018, soit dans la première semaine de l'enquête.

Parution de l'avis d'enquête dans l'édition du quotidien local *Sud-Ouest* le samedi 27 octobre 2018, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête et le samedi 17 novembre, soit dans la première semaine de l'enquête.

Les copies de ces insertions ont été versées au dossier d'enquête.

- *La publicité de l'enquête a donc été assurée dans le respect des conditions réglementaires.*

Publicité complémentaire :

Elle a été assurée par les moyens suivants :

Apposition d'une affiche d'avis d'enquête dans l'Office du Tourisme (sur recommandation du commissaire-enquêteur).

L'avis d'enquête figurait également sur le site internet de la commune et sur sa page Facebook.

En revanche, on peut regretter, d'une part, que le panneau électronique d'information municipale ait été indisponible pour cause de travaux pendant la période de l'enquête et d'autre part que l'insertion d'une information sur l'enquête n'ait été publiée dans le magazine communal qu'au début du mois de décembre 2018, c'est-à-dire vers la fin de l'enquête.

- *Globalement, la publicité de l'enquête a donc été conforme à la réglementation mais limitée quant aux autres supports potentiellement disponibles.*

1-3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Les bâtiments de la mairie étant en cours de travaux pendant la période de l'enquête, la salle du conseil municipal a été mise à disposition. Elle était équipée d'un ordinateur avec rétroprojecteur. Le dossier d'enquête était consultable en permanence par le public dans des conditions satisfaisantes, permettant notamment de déployer les documents cartographiques d'une consultation très utile et fréquente. Le personnel du service d'urbanisme communal a été disponible et coopératif pour faciliter le déroulement de l'enquête.

Les relations avec le public ont été confiantes et courtoises.

- *L'enquête s'est donc déroulée dans de bonnes conditions, aucun incident n'est à signaler.*

1-4 LA PARTICIPATION

En ce qui concerne les organismes ayant reçu notification du projet, quatre ont répondu sur les treize consultés.

La participation du public à l'enquête a été réelle mais limitée : une douzaine de visiteurs se sont présentés et les observations, tous supports confondus, s'élèvent au total à 14, avec une répartition équilibrée entre les différents supports (registre, courrier, courriel).

- *La possibilité de consultation du dossier par internet et l'envoi d'observations par courriels a contribué positivement à l'expression du public.*

1-5 OBSERVATIONS DES ORGANISMES CONSULTES ET REPONSES DE LA COMMUNE

Quatre personnes publiques ont répondu à la consultation faite par la mairie au sujet de son projet de modification. Les avis exprimés sont favorables et assortis parfois d'observations :

La Chambre de commerce et d'industrie de La Rochelle soutient en particulier les projets visant à répondre à la demande touristique par la création d'un village de vacances et d'une résidence de loisirs.

Le Conseil départemental de Charente-Maritime formule des remarques sur l'aménagement d'un carrefour, les servitudes d'alignement et les caractéristiques d'accès à la résidence de loisirs de La Douelle.

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron relève la cohérence des ouvertures à l'urbanisation des zones IAU avec le PLH et rappelle la typologie des logements figurant dans ce document.

La DDTM fait remarquer que les ouvertures à l'urbanisation des zones IAU ne présentent aucune justification basée sur l'évolution démographique de la commune.

- *Le porteur de projet a apporté des justifications à l'ouverture à l'urbanisation de la zone Mr. Bricolage/La Crèche mais pas d'éléments précis concernant les zones La Ménounière et Les Pibles. à l'appui des ouvertures*

La DDTM rappelle que la création de sous-secteurs dans une zone Nt3 pour réaliser une résidence de loisirs et un village de vacances et d'un sous-secteur « s » dans une zone UE pour des équipements sportifs doit prendre en compte l'événement de référence Xynthia du Plan de Prévention des Risques Naturels dans le règlement du PLU.

- *Le porteur de projet s'est engagé à tenir compte des prescriptions du PPRN dans tous ses projets et à revoir la rédaction de l'article 10 du règlement pour la hauteur des constructions et le respect de la cote de référence.*

La DDTM souligne que le nouveau zonage proposé pour le secteur ouest de la Fauche-Prère relève de la procédure de révision du PLU, et non de sa modification, suite à l'arrêt de la Cours Administrative d'Appel de Bordeaux du 29/06/2017 annulant une disposition du PLU et remettant en vigueur le POS.

- *La commune s'est engagée à supprimer la modification envisagée.*

La MRAe Nouvelle Aquitaine a soumis à évaluation environnementale le projet de modification N° 3 du PLU se fondant notamment sur les modalités d'assainissement du projet La Douelle situé à proximité immédiate de sites Natura 2000 et sur le reclassement en zone AU de trois secteurs IAU. Dans son avis du 8 novembre 2018 sur cette évaluation elle expose l'absence de justification de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs IAU « La Menounière », « M. Bricolage/la Crèche » et « Les Pibles » en termes de capacités d'accueil inexploitées en zone AU et au regard de l'évolution démographique communale.

- *Pour le projet de résidence La Douelle (nota : projet non finalisé à ce jour) la commune répond que tout projet de rénovation nécessitera la réalisation ou rénovation de l'assainissement individuel qui sera imposé dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. Pour les autres sujets, voir ci-dessus les réponses à la DDTM.*

1-6 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES REPONSES DE LA COMMUNE

- *La commune a apporté des réponses à chacune des observations et propositions, relatives le plus souvent à la constructibilité des terrains, tout en indiquant que pour beaucoup d'entre elles, la réponse ne pourrait se faire que dans le cadre d'une révision du PLU.*

1-7 LES INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Dans son mémoire en réponse, la commune a clairement exposé ses priorités. La réalisation de la caserne de gendarmerie et de la caserne des pompiers d'une part, et la modification des règles de hauteur en zone AU pour faciliter la densité urbaine et prendre en compte les contraintes du PPRN d'autre part, n'appellent pas de réserves particulières. En revanche les ouvertures à l'urbanisation restent en grande partie dépourvues de justification.

2- SYNTHÈSE

Le volume du dossier reflète le nombre de modifications. Sa complexité résulte de l'absence de classement dans les priorités et les objectifs recherchés et de justification claire de certaines modifications. Il faut toutefois reconnaître que la commune était confrontée à des contraintes fortes lors de l'élaboration de son projet et même dans la période précédant immédiatement l'enquête publique :

* Annulation en 2017 par la juridiction administrative d'une partie du PLU : la consultation des personnes publiques a conduit la commune à revoir son projet en abandonnant le reclassement de parcelles dans le secteur de la Fauche-Prère.

* Révision en 2017 du plan de prévention des risques naturels, finalement approuvé en août 2018 : l'entrée en vigueur du nouveau PPRN a conduit à modifier certaines dispositions réglementaires relatives à la surélévation des planchers bas des constructions.

Les modifications au plan de zonage peuvent se répartir en trois catégories :

- dans le centre bourg et à sa périphérie immédiate : reclassement de parcelles permettant de réinstaller la caserne de gendarmerie et la caserne de pompiers (priorités définies par la commune), de préciser la vocation sportive du secteur de l'Oumière et d'ouvrir à l'urbanisation le secteur IAU Mr Bricolage/La Crèche, ce qui permet notamment l'extension de la crèche, autre équipement d'intérêt collectif,

> Ces mesures contribuent positivement à la restructuration du centre bourg et de sa périphérie.

-dans les zones Nt, création de sous-secteurs permettant l'accueil d'une résidence de loisirs (La Douelle) et d'un village de vacances (La Giboire). Ces modifications permettront la rénovation d'anciens équipements ou colonies de vacances dont l'abandon ou la sous-utilisation créent le risque de squat, de dégradation et d'enlaidissement du paysage.

> Ces mesures sont cohérentes avec la vocation touristique de la commune.

-situés à l'extérieur du centre bourg, l'ouverture à l'urbanisation des zones IAU de La Ménounière et Les Pibles n'a pas fait l'objet de la part de la commune d'éléments justificatifs en termes d'évolution démographique et d'utilisation des capacités constructibles présentes.

> Ces projets feront l'objet de réserves.

En conséquence, sur la base du rapport d'enquête, des observations exprimées par le public et par les services consultés, du mémoire en réponse du porteur de projet et des conclusions qui précèdent,

J'émet un AVIS FAVORABLE assorti de RESERVES au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme présenté par la commune de Saint-Pierre d'Oléron.

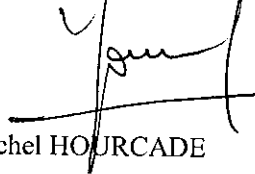
1^{ère} réserve : retrait du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc La Ménounière.

2^{ème} réserve : retrait du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU Les Pibles.

3^{ème} réserve : la liste des servitudes d'utilité publique (code PM1) annexée au PLU sera actualisée pour tenir compte de l'entrée en vigueur du nouveau Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 17 août 2018.

Le 06/01/2019

Le commissaire enquêteur



Michel HOURCADE

ENQUÊTE PUBLIQUE
Arrêté municipal du 22 octobre 2018

DÉPARTEMENT DE CHARENTE MARITIME

COMMUNE DE SAINT PIERRE d'OLERON

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la délimitation du périmètre des abords des
monuments historiques sur la commune de

SAINT-PIERRE d'OLERON

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS

Commissaire enquêteur : Michel HOURCADE
Décision du président du tribunal administratif de Poitiers
n° E1800052 /86 du 12/04/2018

AVIS SUR LE DOSSIER D'ENQUETE

Sur la forme :

La documentation à la disposition du public était la suivante :

Elle reprenait la délibération du conseil municipal du 22 mai 2018 donnant un avis favorable à la modification du périmètre de protection autour des monuments historiques et intégrant l'enquête publique de cette procédure avec celle de la modification du plan local d'urbanisme.

Ce document était complété par un dossier de onze pages comprenant des rappels réglementaires, la présentation du monument, un état des lieux des protections et une proposition du périmètre délimité des abords assortie de cartes et de photographies. Le dossier a été complété en cours d'enquête par un courrier du Maire du 13 décembre 2018 en réponse à la consultation du commissaire enquêteur du 30 novembre 2018, courrier confirmant son accord pour le changement de périmètre de protection autour de l'église, propriété communale.

Nota : Cet échange de documents est prévu par l'article R621-93 du code du patrimoine. Cette consultation peut paraître redondante, la commune étant propriétaire du monument et ayant préalablement délibéré sur ce sujet (voir ci-dessus). J'ai questionné verbalement l'architecte des bâtiments de France en charge du dossier sur la nécessité de cette procédure. Il m'a répondu par l'affirmative.

Sur le fond :

Le dossier expose les raisons ayant conduit à établir un nouveau périmètre de protection à partir du clocher de l'église, protégé depuis 2017. La fixation d'un périmètre, déjà choisie en 2016, se substitue à la formule alternative et plus ancienne de la détermination d'un rayon de 500 mètres, jugée trop systématique.

- Sur la forme comme sur le fond, le dossier d'enquête est donc conforme à la réglementation.

AVIS SUR LA PUBLICITE

Publicité réglementaire :

Les affiches de format et de couleur réglementaires de l'avis d'enquête ont été mises en place dans les délais fixés par le code de l'environnement sur le panneau d'affichage officiel de la mairie et sur les panneaux annexes des principaux villages situés sur le territoire de la commune. Un certificat d'affichage, attestant de ces formalités, a été établi par le chef de la police municipale et remis au commissaire enquêteur conformément à l'arrêté municipal du 22 octobre 2018.

La publicité par voie de presse a été réalisée dans les conditions suivantes :

Parution de l'avis d'enquête dans l'édition de l'hebdomadaire local *Le Littoral* le vendredi 26 octobre 2018, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête, et le vendredi 16 novembre 2018, soit dans la première semaine de l'enquête.

Parution de l'avis d'enquête dans l'édition du quotidien local *Sud-Ouest* le samedi 27 octobre 2018, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête et le samedi 17 novembre, soit dans la première semaine de l'enquête.

Les copies de ces insertions ont été versées au dossier d'enquête.

- La publicité de l'enquête a donc été assurée dans le respect des conditions réglementaires.

Publicité complémentaire :

Elle a été assurée par les moyens suivants :

Apposition d'une affiche d'avis d'enquête dans l'Office du Tourisme (sur recommandation du commissaire-enquêteur).

L'avis d'enquête figurait également sur le site internet de la commune et sur sa page Facebook.

En revanche, on peut regretter, d'une part, que le panneau électronique d'information municipale ait été indisponible pour cause de travaux pendant la période de l'enquête et d'autre part que l'insertion d'une information sur l'enquête n'ait été publiée dans le magazine communal qu'au début du mois de décembre 2018.

- *Globalement, la publicité de l'enquête a donc été conforme à la réglementation mais limitée quant aux autres supports potentiellement disponibles.*

AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET LA PARTICIPATION

Les conditions prévues pour le déroulement de l'enquête étaient très bonnes et le dossier d'enquête était consultable en permanence par le public.

Aucun visiteur ne s'est toutefois présenté à l'occasion des permanences.

Aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête ni sur les autres supports disponibles (courrier, courriel).

- *La participation à l'enquête publique unique s'est donc portée uniquement sur la modification du PLU.*

AVIS DE SYNTHESE

La proposition de modification du périmètre délimité des abords (PDA) est consécutive à l'inscription au titre des monuments historiques du clocher de l'église Saint-Pierre prononcée le 30 mars 2017.

Cette inscription confortera la richesse patrimoniale de la commune

Le PDA correspondra aux périmètres déjà modifiés en 2016 des cinq autres monuments historiques de la commune, rationalisant ainsi leur protection.

Le dossier d'enquête contenait les différents documents prévus par la réglementation.

La publicité de l'enquête a été assurée conformément à la réglementation.

Le volet PLU de cette enquête unique a visiblement éclipsé celui de la protection des abords des monuments historiques, qui ne recueille aucune participation ni observation du public.

Sur la base du rapport qui précède et des conclusions ci-dessus, j'émet un **AVIS FAVORABLE** assorti d'une **réserve**, au projet de périmètre délimité des abords protégeant le clocher de l'église Saint-Pierre de la commune de Saint-Pierre d'Oléron.

Réserve : la liste des servitudes d'utilité publique (code A1, protection des monuments historiques) annexée au PLU sera complétée après signature de l'arrêté préfectoral.

Le 06/01/2019

Le commissaire enquêteur


Michel HOURCADE

ANNEXES AU RAPPORT

- Consultation de la commune sur le périmètre délimité des abords
- Réponse de la commune

Michel HOURCADE
Commissaire-enquêteur
8, rue du Dr Émile Roux
17420 St Palais-sur-mer.

À

Monsieur le Maire de Saint-Pierre d'Oléron

Objet : enquête publique sur le périmètre délimité des abords d'un monument historique.

Monsieur le Maire,

En application de l'arrêté municipal en date du 22 octobre 2018, il a été organisé une enquête publique relative à la modification n°3 du PLU et à la modification du périmètre délimité des abords du clocher de l'église Saint-Pierre, inscrit au titre des monuments historiques le 30 mars 2017.

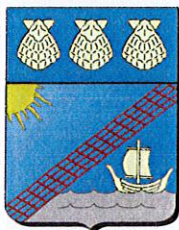
Le code du patrimoine prévoit dans son article R621-93 IV que « le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur ».

En application de ce texte, je vous serais obligé de me faire part de votre avis sur ce projet de modification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le 30/11/2018


Michel HOURCADE



N/REF : AN / JC – 2018 / 247

Service urbanisme

Affaire suivie par : Aurore NAYRAC

Tel : 05.46.47.77.08

urbanisme@saintpierreoleron.com

Objet : Périmètre de protection des abords de l'Eglise

Monsieur,

Pour faire suite à votre courrier du 4 décembre, je vous confirme notre accord pour le changement de périmètre de protection autour de l'église, propriété communale.

Mes services restent à votre entière disposition,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Pour Le Maire,
L'Adjoint chargé de l'Urbanisme

Marc VANCAMPEN