

DOSSIER DE CONCERTATION



**DÉCLARATION DE PROJET ET MODIFICATION N°4 – CENTRE
TECHNIQUE MUNICIPAL**

DÉCLARATION DE PROJET – LA CLAIRCIERE

JUIN 2021



1 •

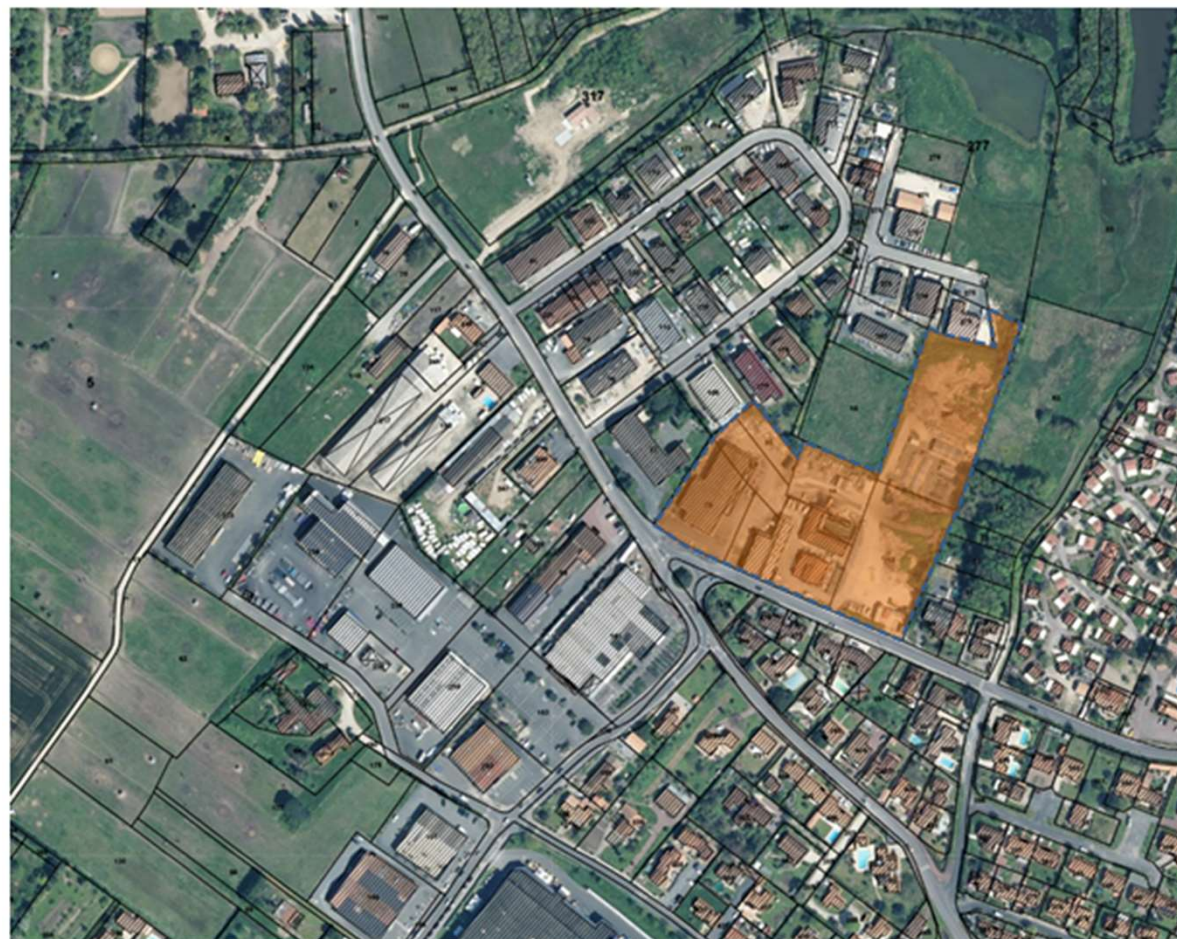
PRÉSENTATION DU PROJET DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL ET SON INTÉRÊT GÉNÉRAL

PRESENTATION DU PROJET DE RECONSTRUCTION DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

DESCRIPTION DU PROJET

PROJET

- Le **projet consiste à relocaliser / construire le nouveau centre technique municipal de la commune de Saint-Pierre d'Oléron** actuellement situé au sein de la zone d'activités de l'Oumière – Route de Saint-Georges.
- **L'actuel CTM ne répond plus aux normes sanitaires, thermiques et de sécurité en vigueur.**
- Le centre technique municipal occupe les locaux de l'ancien abattoir communal et de l'ancienne coopérative agricole datant du début du XXème siècle. Les bâtiments n'ont jamais fait l'objet d'un programme de rénovation et de mise aux normes.
- **L'ancienneté, voire la vétusté des locaux ne permet pas d'offrir des conditions de travail satisfaisantes aux agents publics.** Elle ne permet pas de garantir leur sécurité et leur confort ainsi que les espaces nécessaires aux différentes activités qu'ils exercent sur la commune (entreposage,...).

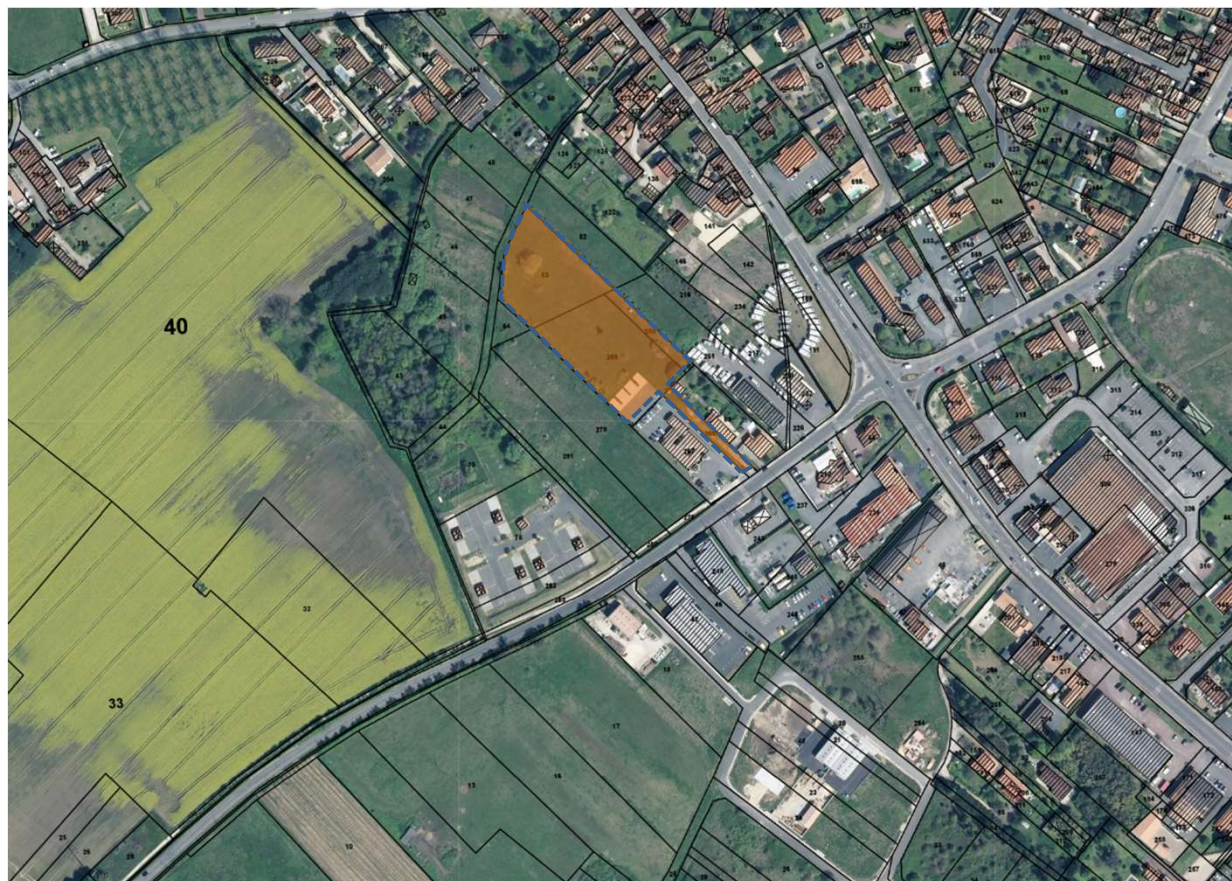


PRESENTATION DU PROJET DE RECONSTRUCTION DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

DESCRIPTION DU SITE D'IMPLANTATION

LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU PROJET

- La reconstruction du futur CTM est projeté sur un terrain d'assiette regroupant 4 parcelles (section CD n°259, 268, 299, 46, 47 et ZS 53) pour une superficie totale de 8 410 m² - route des Châteliers.
- Pour répondre à ce projet considéré d'intérêt général, il est rendu nécessaire d'apporter les évolutions suivantes au PLU actuellement en vigueur :
 - **Reclassement du zonage UXb et Nj en zone UEp pour permettre la réalisation de cet équipement d'intérêt collectif et services publics**
 - **L'ajout des caractéristiques du secteur UEp au sein du règlement de la zone UE.**



PRESENTATION DU PROJET DE RECONSTRUCTION DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

DESCRIPTION DU SITE D'IMPLANTATION

LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU PROJET

- Le choix du site se justifie d'une part au regard :
 - de sa localisation géographique à proximité immédiate du pôle administratif du centre-ville ;
 - de son accessibilité depuis les grands axes routiers et notamment la RD734 et la route des Châteliers ;
 - d'un éloignement des principales zones résidentielles, ce qui permet de limiter les conflits d'usage entre habitat et activités publiques potentiellement « nuisantes ».



PRESENTATION DU FUTUR CTM

- Le futur centre technique municipal sera accessible via la route des Châteliers. Le site du CTM comprendra les locaux destinés :
 - **au service administratif** (bureaux, local technique, salle commune aux agents, archives, salle reprographie ;
 - **aux ateliers municipaux** (garages, ateliers mécaniques, espaces de stockage, local produits dangereux, magasin, sanitaires, vestiaires femmes et hommes séparés,...) ;
- Les espaces extérieurs comprendront les aménagements suivants : aire de lavage, stockage matériaux, serres espaces verts, parkings et abris deux-roues...
- **Les nouveaux bâtiments doivent être adaptés aux besoins d'une commune qui compte près de 6 700 habitants et aux besoins liés à son rôle de centralité urbaine de l'île d'Oléron.**



2

PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE SAINT- PIERRE D'OLERON

Présentation de la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre d'Oléron

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

Le déclassement des 2 zones « UXb » et « Nj » à destination du secteur « UEp » représente une surface de 0,64 hectare. La réduction du secteur « Nj » (2700 m²) représente une diminution de 7,8% des surfaces « Nj » identifiées au règlement graphique. La réduction de la surface des zones Naturelles (tout secteur confondu) représente 0,02%. La réduction du secteur « UXb » représente une diminution de 0,78% des surfaces « UX » identifiées au règlement graphique au profit d'un reclassement en zone « UEp » (zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics). **L'évolution du zonage ici proposée représente 0,015% de la superficie totale du territoire communal. Elle peut donc être qualifiée d'évolution mineure et ne porte pas atteinte aux orientations générales fixées par la collectivité.**



EVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions du règlement écrit de la zone UE ont été rédigées de manière à autoriser une certaine souplesse pour ne pas contraindre l'implantation des équipements d'intérêt collectif.

La rédaction actuelle ne pose donc pas de difficulté au regard du projet de construction du nouveau centre technique communal, à l'exception d'une disposition insérée à l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions qui nécessite d'être supprimée pour ne pas contraindre l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Le règlement nécessite par ailleurs d'être complété sur les caractéristiques générales de la zone.

Les compléments proposés sont exposés ci-contre.

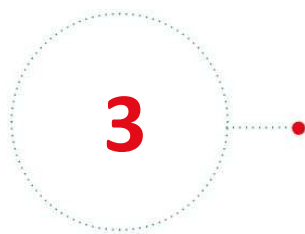
CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone aux espaces réservés aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UEs : correspond au complexe sportif de l'Oumière. Elle est réservée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics. Cette zone située à quelques centaines de mètres du centre bourg, à proximité du Collège est destinée à recevoir l'ensemble des équipements sportifs de la commune.
- Le secteur UEm : comprend le site de la future gendarmerie et la nouvelle caserne des pompiers.
- **Le secteur UEp : comprend le site destiné à accueillir le futur centre technique communal. Le secteur est dédié à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics.**

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

~~Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines.~~ La continuité de volume et de matériaux avec le bâti ~~traditionnel~~ **environnant** sera ~~exigée~~ **recherchée**. Tout pastiche est interdit.



PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU – ACTUEL CTM

Présentation de la modification n°4 du PLU de Saint-Pierre d'Oléron

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

ZONAGE

- L'actuel centre technique est classé en zone UXb (à dominante artisanale).
- La commune de Saint-Pierre d'Oléron souhaite reclasser les parcelles section AE n°13, 14, 18, 78, 79, 85, 87 et 280 en zone UXa (à dominante commerciale).
- Il est projeté une opération de démolition des locaux actuels du centre technique communal e la reconstruction de nouveaux locaux commerciaux.
- Seul l'ancien abattoir, et notamment sa façade, sera conservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (nouvel article L151-19) dans le PLU approuvé en 2011.
- **L'évolution du zonage du PLU a pour conséquence de réduire la surface de la zone UXb de 10,4 ha à 8,7 ha au bénéfice d'une nouvelle zone UXa d'une surface de 1,71 ha.**





4

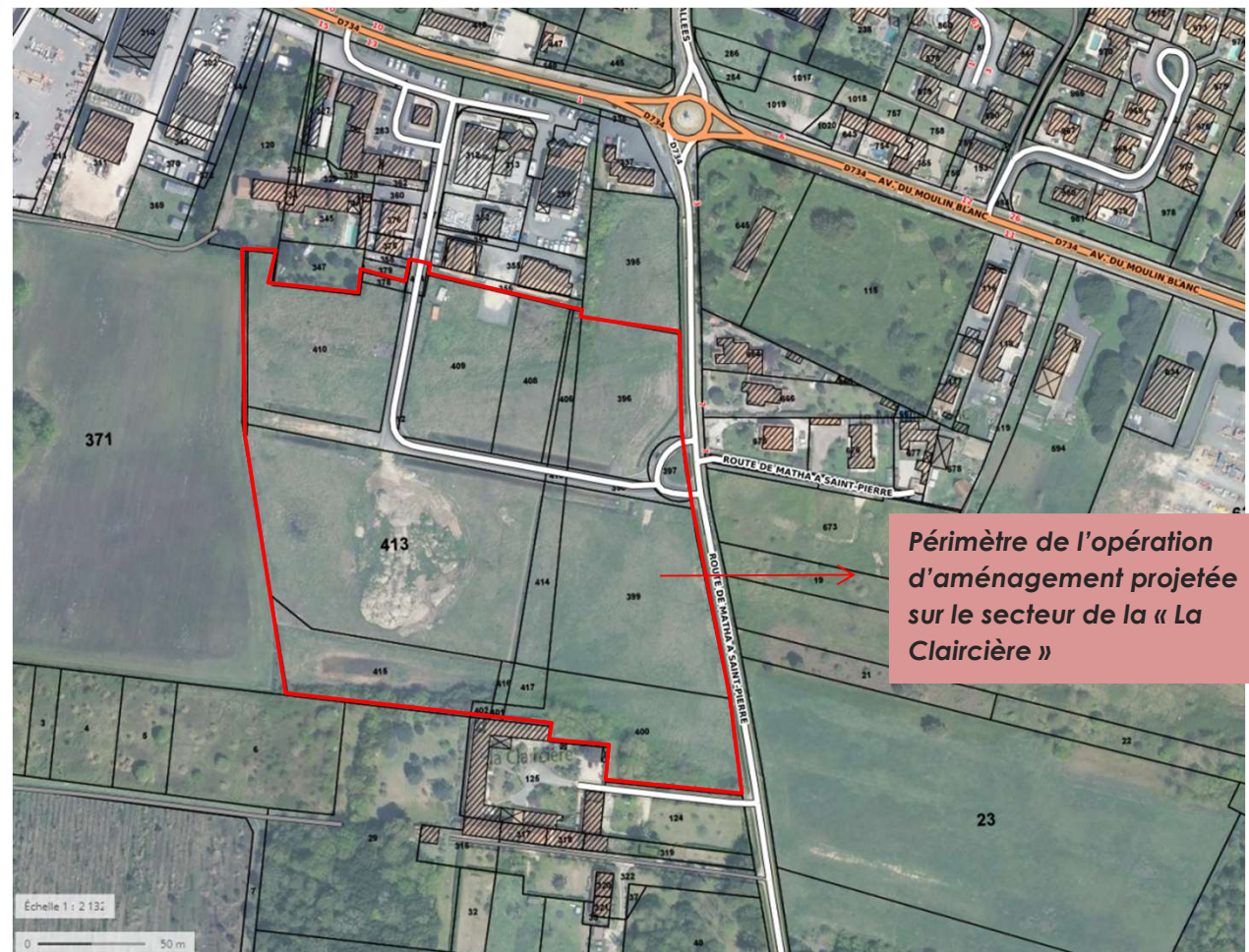
PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR LA CLAIRCIÈRE ET SON INTÉRÊT GÉNÉRAL

PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT PROJETE SUR LE SECTEUR DE LA CLAIRCIERE

DESCRIPTION DU PROJET

PROJET

- Permettre la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur de La Claircière, envisagée dans le cadre du précédent PLU approuvé en Juillet 2006 et annulé par le jugement n° 0602240 du 6 décembre 2007 du Tribunal Administratif de Poitiers.
- Le secteur de La Claircière a été classé en zone « Nep » (zone naturelle à protéger en raison de la proximité d'un captage d'eau potable) dans le PLU actuellement en vigueur.
- Ce classement ne permet pas la mise en œuvre de ce programme de constructions répondant aux exigences de mixité sociale et fonctionnelle à proximité immédiate du centre-ville.

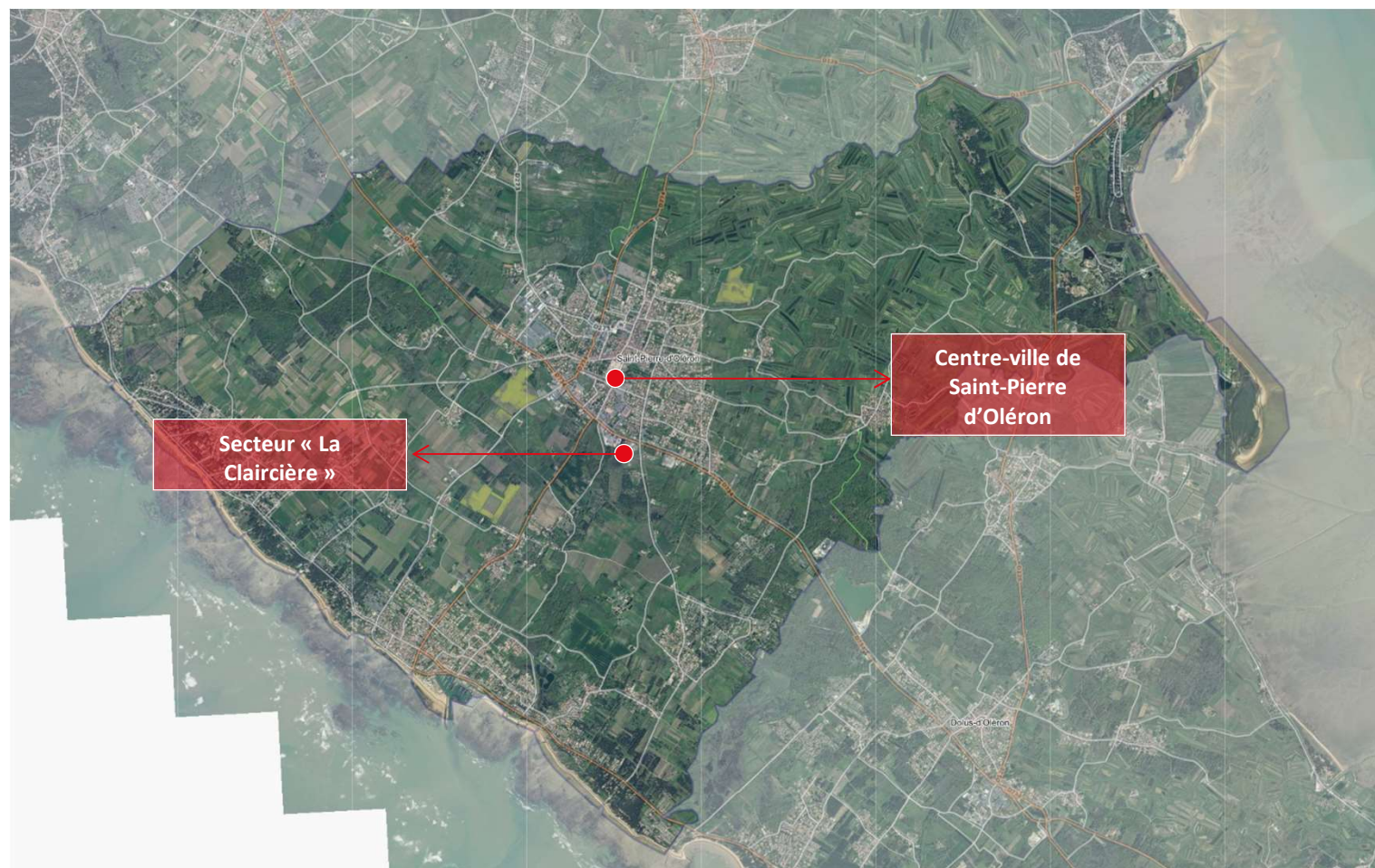


PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT PROJETE SUR LE SECTEUR DE LA CLAIRCIERE

DESCRIPTION DU PROJET

PROJET

- Le lieu-dit « La Claircière » occupe une position d'autant plus centrale qu'il se situe à proximité immédiate de l'axe de circulation principale de l'île, la D734 qui dessert les communes principales de l'île selon un axe Sud-Est / Nord-Ouest, et longe notamment le centre-bourg de Saint-Pierre dans son sud.
- Le terrain se situe en outre au sud de la zone commerciale desservie par l'avenue Bel-Air (D734) côté nord, elle-même bordée en son nord par un tissu urbain mixant zones résidentielles et commerces faisant le lien entre le centre historique de Saint-Pierre et le terrain objet de la présente étude.



PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT PROJETE SUR LE SECTEUR DE LA CLAIRCIERE

DESCRIPTION DU PROJET

PROJET

▪ Le PROJET :

- ❑ Un programme de constructions de 150 logements répartis en 3 phases d'aménagement
- ❑ Une opération projetée pour une vocation habitation – logement et hébergement
- ❑ Une situation géographique stratégique proche du centre-ville, des principaux pôles d'équipements collectifs et de services publics et des pôles d'emplois de la commune
- ❑ Une densité recherchée par des formes urbaines diversifiées qui permettront de proposer différents types, taille et surfaces de logement
- ❑ Une volonté d'inscrire les parcours résidentiels sur la commune par la création de logements en résidences principale
- ❑ Une opération d'aménagement qui s'inscrit dans la politique de l'habitat mise en œuvre à travers le nouveau PLH 2019-2024 de la communauté de communes en prévoyant des objectifs ambitieux en matière de mixité sociale
 - ❑ 54% des logements à vocation sociale en accession et/ou location
 - ❑ 40 à 50% de l'opération en semi-collectif ou petit collectif
 - ❑ 75% en t1, T2 et T3.
- ❑ Un rééquilibrage du parc de logements vers la résidence principale, vers la production de logements adaptée à l'évolution sociétale des ménages et enfin vers une production de logements à prix abordable

DECLINAISON DES OBJECTIFS PLH 2019-2022

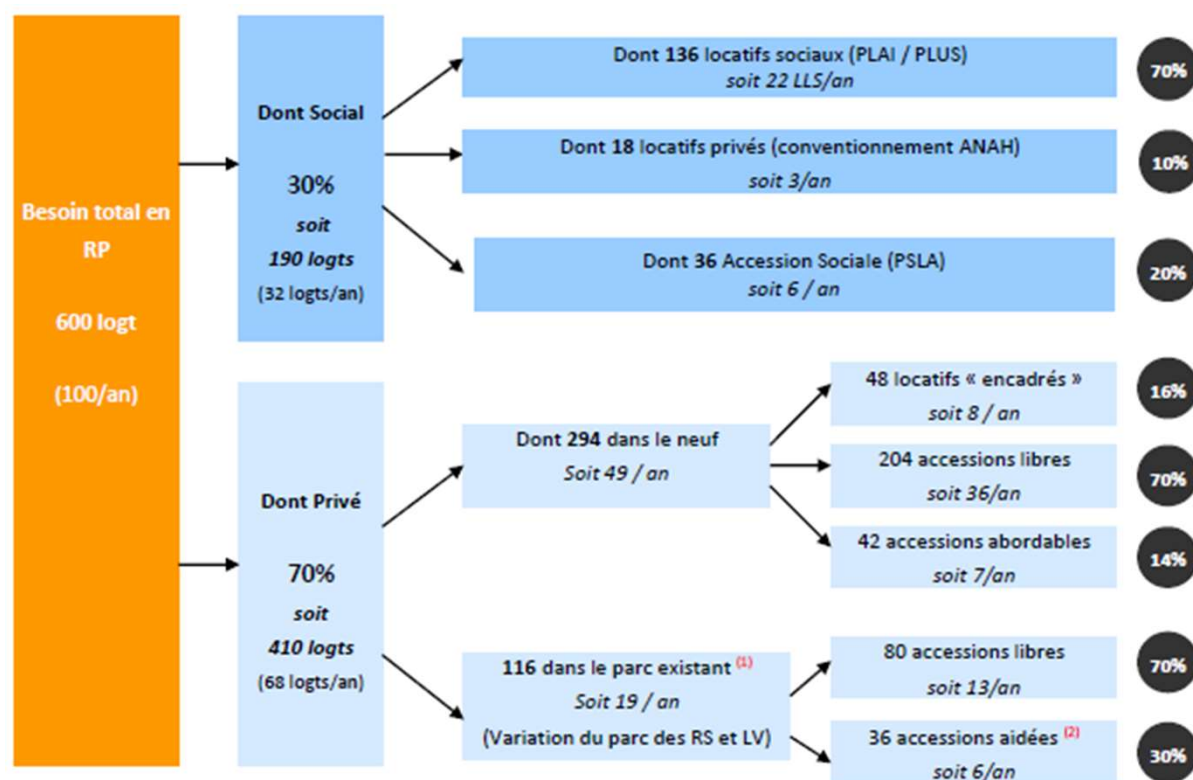
MIXITE SOCIALE

- La Communauté de Communes de l'île d'Oléron a engagé depuis plusieurs années déjà une politique ambitieuse et vertueuse en matière d'habitat. Cet engagement s'est traduit par une mesure d'actions concrètes déclinées dans le PLH 2017-2022 et reconduite pour 2019-2024.
- La CCIO compte un peu plus de 600 logements sociaux, soit 5,25% du parc de résidences principales, dont 23% à Saint-Pierre d'Oléron, 21% au Château d'Oléron et 20% à Saint-Georges d'Oléron.
- 56% de la population insulaire est éligible au PLUS et 60% des locataires du parc social sont éligibles au PLAI. Environ 50% des locataires peuvent prétendre à un logement locatif de type PLS ou PINEL (ressources du ménage supérieures ou égales à trois fois le montant du loyer et inférieures aux plafonds réglementaires).
- Le bilan du 1er PLH fait apparaitre une très nette reprise de la programmation de logements sociaux, essentiellement portée par les opérations privées. la répartition spatiale n'est pas conforme aux objectifs. Ainsi, sur la commune de Saint-Pierre d'Oléron, le retard de programmation est important.
- Au 1^{er} janvier 2020, la commune de Saint-Pierre d'Oléron comptait 120 logements locatifs sociaux (LLS), soit près de 3% du parc de résidences principales, auxquels il convient d'ajouter le programme de construction de LA MINOTERIE II (10 T2 + 10 T3) livrée en début 2020. Deux opérations d'aménagement intégrant une part de logements locatifs sociaux ont été récemment livrées dont :
 - Opération Quartus : 14 T2 + 10 T3 (automne 2020)
 - Opération Le Gambetta : 4 T2 + 2 T3 (début 2021)
 - Deux autres opérations de logements locatifs sociaux sont programmées à court terme :
 - Opération Vélodrome (phase 1) : 13 T2 + 23 T3 pour fin 2021
 - Opération Domaine d'Arceau : 7 T3
- Rappelons qu'aucune commune de la CCIO n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU imposant un pourcentage de 20 à 25% de logements locatifs sociaux.

PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT PROJETE SUR LE SECTEUR DE LA CLAIRCIERE

DECLINAISON DES OBJECTIFS PLH 2019-2022

MIXITE SOCIALE



	Production globale		Production de RP		Dont production neuve	
	Objectif total de production 2019 - 2024	Part de la production du secteur dans le total des logts	Objectif de production de RP 2019 - 2024	Part de la production du secteur dans le total des RP	Valeur	%
Pôle urbain	336	30%	204	34%	171	84%
Pôles secondaires	618	55%	336	57%	282	84%
Communes Touristiques	168	15%	60	10%	12	20%
Total	1122	100%	600	100%	465	77%

Dont Logements Locatifs Sociaux		Dont logements locatifs privés "encadrés"		Dont logts en accession « maîtrisée »		Dont accession libre	
Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%
61	30%	24	12%	34	17%	85	41%
69	21%	37	11%	66	20%	164	48%
6	10%	5	9%	14	23%	35	58%
136	23%	66	11%	114	19%	284	47%



⁽¹⁾ « Création de logements dans le parc existant » = sortie de vacance ou transformation d'une résidence secondaire en résidence principale

⁽²⁾ Ne comprend pas les aides accordées à l'acquisition d'un logement qui était déjà à usage de RP



5

PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE SAINT- PIERRE D'OLÉRON

Présentation de la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre d'Oléron

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

ZONAGE

La présente déclaration de projet nécessite la mise en compatibilité du PLU et notamment les modifications suivantes :

- ☐ **L'évolution du zonage Nep pour permettre la réalisation de cette opération d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle ;**
- ☐ **La réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation destinée à préciser le parti d'aménagement retenu ;**
- ☐ **La modification des dispositions du règlement écrit de la zone à urbaniser (AU) du PLU.**

La présente déclaration de projet portant sur l'ouverture d'une zone à l'urbanisation, les dispositions de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. En l'occurrence, la commune de Saint-Pierre d'Oléron doit justifier de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbaines et la faisabilité opérationnelle dans cette zone.

Pour cela, et conformément aux dispositions de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, un dossier argumenté a été constitué afin :

- d'analyser le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers depuis les 10 dernières années ;
- d'évaluer également les capacités de densification et de mutation au sein des ensembles bâtis tout en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes.

Il s'agit de s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. L'enjeu est bien de limiter le poids de l'urbanisation périurbaine au détriment de l'utilisation rationnelle des dents creuses et secteurs inexploités des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a bien eu lieu

Le foncier potentiellement mobilisable en zone U :

5,71 ha en divisions parcellaires ;
25,12 ha en dents creuses ;

Soit un total de 30,82 ha potentiellement mobilisables dans les zones U du PLU => potentiel à modérer avec un coefficient de rétention foncière d'environ 1/3 de la surface totale, 20,65 ha.

Consommation foncière 2010-2020 :

20,16 ha consommés entre 2010 et 2020 à vocation résidentielle, soit 2,02 ha en moyenne/an.

Sur cette même période et sur la base des données INSEE (logements livrés), 664 logements ont été livrés (dont 179 en 2020), soit une densité moyenne de 33 logs/ha à l'échelle de la commune.

Disponibilités offertes dans le PLU actuellement en vigueur :

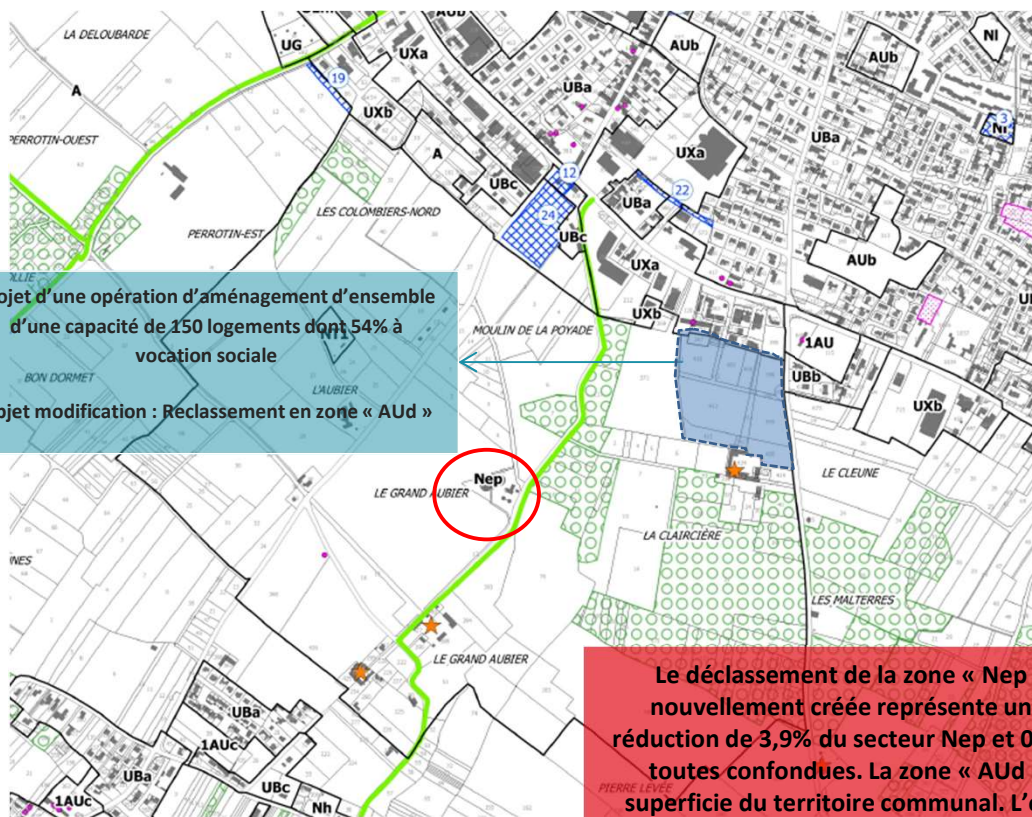
Zones AU (toutes confondues) = 17 ha
+ 4,16 ha AUD= 21,5 ha
Zones 1AU (toutes confondues) = 6,78 ha => zones 1AU de plus de 9 ans.
TOTAL = 21,5 ha de zones AU

Présentation de la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre d'Oléron

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

ZONAGE

ZONAGE ACTUEL



Projet d'une opération d'aménagement d'ensemble
d'une capacité de 150 logements dont 54% à
vocation sociale

Objet modification : Reclassement en zone « AUd »

Le déclassement de la zone « Nep » à destination d'une zone « AUd »
nouvellement créée représente une surface totale de 4,16 ha, soit une
réduction de 3,9% du secteur Nep et 0,34% de la surface des zones naturelles
toutes confondues. La zone « AUd » représente seulement 0,09% de la
superficie du territoire communal. L'évolution du zonage ici proposée peut
être considérée comme mineure et ne porte pas atteinte aux orientations
générales fixées par la collectivité dans le cadre du PADD

ZONAGE FUTUR



Présentation de la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre d'Oléron

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

REGLEMENT ECRIT

Caractère de la zone :

Le secteur AUd est destiné à un usage résidentiel exclusif. Il est situé à la périphérie immédiate du centre-ville de Saint-Pierre d'Oléron, à l'interface entre la RD734 et la Route de Matha. Le PLU propose d'encourager une densification de ce secteur à l'image des extensions urbaines du centre-ville.

Article 2 :

Dans les secteurs AUd :

Toute opération de construction de 3 logements et plus générant une surface de plancher de 300 m² (affectée aux logements) devra consacrer 50% minimum de la surface de plancher à la création de logements sociaux dans le respect de la répartition proposée ci-dessous (arrondi au chiffre supérieur).

Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 4 400 m² et plus devra consacrer 50% minimum de la surface du terrain des lots à bâtir à la création de logements sociaux dans le respect de la répartition proposée ci-dessous (arrondi au chiffre supérieur).

% de la surface de plancher attribuée à		
Du Logement Locatif Social	Du Prêt Social Location Accession	Accession à Prix Modéré**
20%	10%	20%

La réalisation des logements sociaux devra être effectuée dans un souci d'équilibre quant à la typologie des logements tel que définie ci-dessous.

****Pour toute opération d'aménagement soumise à servitude de mixité sociale en application de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, le prix plafond au m² de surface de plancher habitable des logements en Accession à Prix Modéré sera défini dans le cadre d'une convention entre la commune, la communauté des communes et le pétitionnaire en fonction de objectifs du PLH.**

Présentation de la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre d'Oléron

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

REGLEMENT ECRIT

Article 2 :

Dans les secteurs AUd :

Sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 II.3° du Code de l'Urbanisme :

Toute opération d'aménagement ou de construction à usage d'habitat supérieure à 3 logements, ou à défaut d'identification du nombre de logements, supérieure à 300 m² de surface de plancher devra respecter les proportions et les tailles minimales suivantes :

Typologie	Proportion des logements	Taille minimale en (m ²)
1 pièce / 2 pièces	35%	46 m ²
3 pièces	40%	65 m ²
4 pièces	25%	76 m ²
5 pièces et +		95 m ²

Présentation de la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pierre d'Oléron

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

REGLEMENT ECRIT

Article 4 :

Dans les secteurs AUd :

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales en vue de son éventuel traitement avant rejet.

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement de déshuilage avant rejet.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

Article 6 :

Dans le secteur AUd :

L'implantation de la façade devra être intégrée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les constructions devront respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise de la route de Matha.

Article 9 :

Dans les ~~seul~~ secteurs AUB et AUd, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Article 10 :

Dans les ~~seul~~ secteurs AUB et AUd, la hauteur maximale des constructions est limitée à **6,50 mètres à l'égout** ou à l'acrotère.

Article 11 :

Ce sont les dispositions des zones Auc qui s'appliquent en zone AUd.

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

OAP

❑ LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU :

- ❑ **Intégrer un phasage de l'opération d'aménagement dans le temps et l'espace** qui est décliné en 3 étapes successives (phase 1, 2 et 3). La phase 1 sera aménageable dès que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sera exécutoire. La phase 2 sera ouverte dès lors que 80% des chantiers de la phase 1 seront ouverts à la construction. Enfin, la phase 3 sera ouverte dès lors que 80% des chantiers de la phase 2 seront ouverts à la construction.
- Ces dispositions permettent de maîtriser le développement urbain et répondre aux orientations du PADD qui fixent un objectif de production d'environ 60 à 70 logements par an.
- ❑ **Intégrer des objectifs de mixité sociale ambitieux** : Dans le cadre du programme d'aménagement à venir, la commune propose des objectifs de mixité sociale forts permettant ainsi de proposer une offre de logement social à la fois en location et en accession sociale à la propriété. Le programme sera composé de 65% de logements à vocation sociale (accession sociale à prix maîtrisé et locatif social). Seuls 35% des constructions seront composés de logements libres. Cette action forte en matière de mixité sociale participera à rééquilibrer la part des résidences secondaires au profit des résidences principales. La mixité sociale sera répartie de la manière suivante : 25% en LLS, 25% en accession sociale à prix maîtrisé et 15% en PSLA.
- ❑ **Intégrer des objectifs de densités et formes urbaines diversifiées** : il est proposé une proportion de logements d'une taille minimale répartie de la manière suivante : 35% de T1 et T2, 40% de T3 et 25% de T4 et T5.
- ❑ **Intégrer des principes d'intégration paysagère du programme de constructions.** L'urbanisation devra proposer une vraie plus-value environnementale au regard des enjeux environnementaux connus sur le secteur (Cf. périmètre rapproché du captage d'eau de l'Aubier). Les futures constructions devront être performantes sur le plan énergétique et environnemental. Les espaces communs de l'opération devront être végétalisés et plantés pour limiter les îlots de chaleur urbain. La place du végétal sera une composante essentielle du programme d'aménagement. Les futures constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux d'assainissement collectif et au réseau d'évacuation des eaux pluviales.



PERIMETRE ET LIMITES
 — Périomètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Petit habitat collectif
Maisons de Village
- Habitat individuel
groupé
- Habitat individuel
- Habitat individuel
- PHASE 3
Phasage de l'opération
d'aménagement

CARACTERISTIQUES DU BATI

- Espace public principal
- Espace public/commun
- Recul de 10 m
des constructions
- Implantation rythmée
front bâti structurant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Carrefour/intersection
à sécuriser
- Principe de
desserte principale
- Principe de
desserte secondaire
- Principe de liaisons
piétonnes / douces
- Zone de stationnement
potentielle

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Zone non aedificandi
à planter
- Espace
commun paysager
- Frange tampon
paysagère
- Respiration
paysagère
- Fossé et bassin de rétention
des eaux pluviales à préserver

Eléments de programmation urbaine

Superficie totale mobilisable : environ 4,43 ha
 Superficie restante - VRD et espaces verts (20%) :
 environ 3,55 ha
 Densité attendue : entre 35 et 45 logements/ha
 Nombre de logements attendus : 150 logements
 minimum

Il est attendu une diversité dans la typologie des
 logements créés. Elle devra être déclinée de la manière
 suivante :
 - T2 : 35% ;
 - T3 et T4 : 60% avec une répartition équilibrée ;
 - T5 : 5% ;

Il est attendu un objectif de mixité sociale sur la zone AUL.
 La mixité devra être déclinée de la manière suivante :
 - 20% de logements locatifs sociaux ;
 - 10% de Prêt Social Locatif Aidé (PSLA) ;
 - 20% en accession sociale à prix maîtrisé/loyer abordable ;

Le parti d'aménagement

La zone AUL du secteur de La Claircière devra s'inscrire
 dans une logique de "greffe" avec le tissu urbain existant.
 La qualité architecturale et paysagère du site fera l'objet
 d'une attention particulière et répondra aux orientations
 déclinées dans la Charte architecturale et paysagère de
 l'île d'Oléron.

Le programme d'aménagement veillera à proposer une
 diversité des formes urbaines et une mixité sociale pour
 répondre aux besoins des ménages. Les espaces publics
 et espaces verts constitueront une composante essentielle
 du parti d'aménagement à venir.

Images de références de voirie à créer ou à requalifier (exemples non exhaustifs)

Desserte du quartier. Cas
 d'une voirie simple, gestion
 des déplacements doux en
 site propre détaché (voirie
 double sens)



Desserte du quartier. Cas
 d'une voirie simple et
 aménagement d'espaces
 verts, notamment pour les
 piétons/cycles



Desserte du
 quartier. Cas
 d'une voirie en
 sens unique et
 intégration
 d'une bande
 piétons/cycles



PRÉSENTATION DES ÉVALUATIONS ENVIRONNEMENTALES

Présentation des procédures déclaration de projet et modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

RESSOURCE EN EAU

- Commune concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, décliné au sein du SAGE Charente ;
- Commune concernée par la masse d'eau « Calcaires, sables et alluvions des îles d'Oléron et d'Aix », particulièrement sensible à la pollution aux nitrates ;
- Commune desservies par une STEP d'une capacité nominale de 60 000EH. La charge maximale entrante était de 26 735 EH en 2019. Elle est conforme en équipement et en performance.

DP LA CLAIRCIERE :

- Site situé à **proximité du forage de l'Aubier**, inclus dans le périmètre de protection rapproché ;
- Site raccordable immédiatement au réseau d'assainissement collectif.

MS N°4 :

- Site non-concerné par la présence d'un captage d'eau.

DP CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL :

- Site non concerné par la présence d'une masse d'eau superficielle ;
- Site non concerné par la présence d'un captage d'eau potable ;
- Site à proximité du réseau d'assainissement collectif (route des Châteliers).



Présentation des procédures déclaration de projet et modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PAYSAGES

- Commune quasi-entièrement couverte par un site classé ;
- Commune concernée par la présence d'immeubles classés ou inscrit au titre des Monuments Historiques, et par la présence de Zones de Présomption de Prescription Archéologique.



DP CENTRE MUNICIPAL :

- Site situé à l'interface entre le tissu urbain et les milieux agricole ;
- A proximité d'un boisement classé en EBC ;
- Site situé en entrée de ville – proximité ZA du Perrotin ;
- Site situé hors périmètres sites classés, sites inscrits, périmètres de protection des abords des Monuments Historiques.



Présentation des procédures déclaration de projet et modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PAYSAGES



MS N°4 :

- Site situé en dehors des périmètres de protection règlementaires de l'île ;
- Site inclus dans un périmètre de présomption de prescription archéologique.
- Site situé au sein de la zone d'activités des Mirouelles – compris dans l'enveloppe urbaine bâtie de la commune – espace déjà artificialisé

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PAYSAGES



DP LA CLAIRCIERE :

- Site situé à l'interface entre le tissu urbain et les milieux agricole ;
- Bâtisse remarquable à proximité ;
- Situé en entrée de ville ;
- Site inscrit situé à proximité de la zone d'étude : pas de covisibilité depuis le site d'étude.



Présentation des procédures déclaration de projet et modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

BIODIVERSITE

- Commune concernée par 3 ZNIEFF de type I, 1 ZNIEFF de type II, 4 sites Natura 2000, une ZICO ;
- Commune incluse dans la Réserve Naturelle Nationale « Moëza – Oléron » et dans le Parc Naturel marin « Estuaire de la Gironde et mer des Pertuis »



DP CENTRE MUNICIPAL :

- Site non concerné par des périmètres de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel ;
- Site situé sur un corridor écologique lié à la trame des landes et un corridor écologique lié à la trame des milieux ouverts identifiés par le SCOT en cours de révision ;
- Présence de milieux potentiellement humides sur la zone.

MS N°4 :

- Pas d'enjeu lié à la biodiversité.

Présentation des procédures déclaration de projet et modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

BIODIVERSITE



DP LA CLAIRCIERE :

- Site non concerné par des périmètres de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel ;
- Habitats potentiellement favorables pour la faune et la flore ;
- Site situé sur un corridor écologique lié à la trame des landes et un corridor écologique lié à la trame des milieux ouverts identifiés par le SCOT en cours de révision.



Présentation des procédures déclaration de projet et modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

RISQUES ET NUISANCES

- Commune concernée par un risque inondation encadré par le PPRn « Ile d'Oléron » et sensible au risque d'inondation de cave ;
- Commune concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles, aléa faible à fort ;
- Commune incluse dans une zone de sismicité modérée ;
- Nuisances sonores localisées autour de la RD734.

DP CENTRE MUNICIPAL :

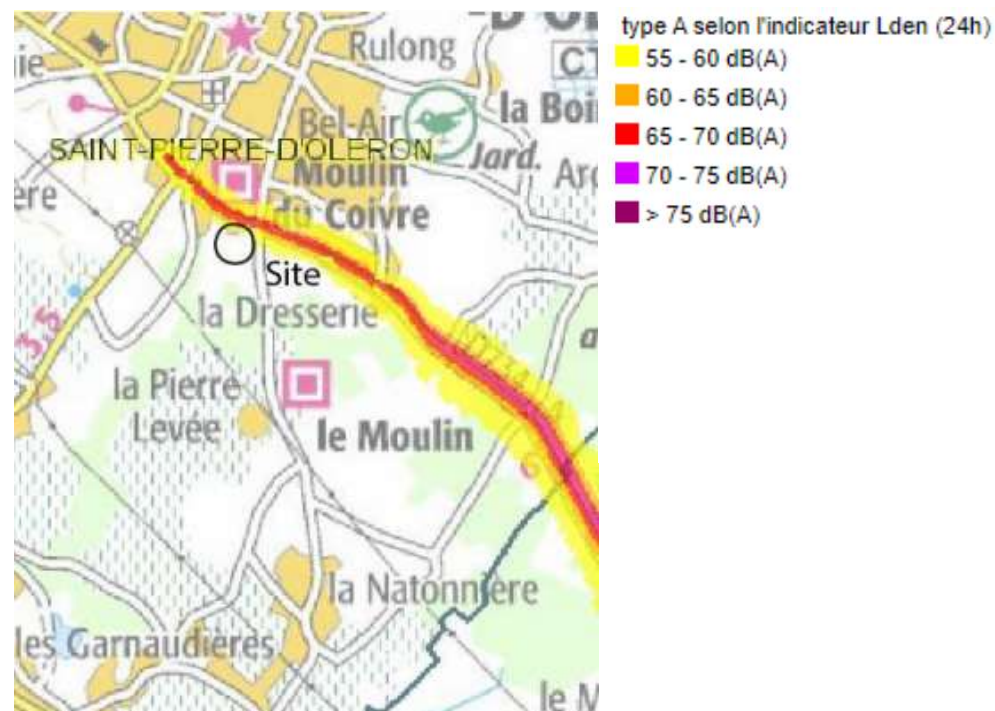
- Site hors risque inondation, risque feu de forêt, risque retrait-gonflement des argiles, risques technologiques et nuisances sonores ;
- Zone potentiellement sujette aux inondations de cave.

MS N°4 :

- Site hors risques et nuisances.

DP LA CLAIRCIERE :

- Site hors risque inondation, risque feu de forêt, risque retrait-gonflement des argiles, risques technologiques ;
- Site concerné à la marge par des nuisances sonores induites par la RD 734



Présentation des procédures déclaration de projet et modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron

INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

ZONAGE ET RÈGLEMENT

DP CENTRE MUNICIPAL

EVOLUTION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

- Evolution du zonage Uxb et Nj en zone Uep pour permettre la réalisation de cet équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Ajout des caractéristiques du secteur Uep au sein du règlement de la zone UE

INCIDENCES POTENTIELLES

- Incidences potentielles sur la biodiversité : identification de milieux humides sur la partie nord-ouest de la zone d'étude.

MESURES ERC

Evitement de la zone pressentie comme pouvant être humide.



Présentation des procédures déclaration de projet et modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron

INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

ZONAGE ET RÈGLEMENT

MS N°4

EVOLUTION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

- Evolution d'une zone classée UXb vers une zone Uxa.

INCIDENCES POTENTIELLES

- Pas d'incidences sur l'environnement

Présentation des procédures déclaration de projet et modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron

INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

ZONAGE ET RÈGLEMENT

DP LA CLAIRCIERE

EVOLUTION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

- L'évolution du zonage Nep pour permettre la réalisation de cette opération d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle ;
- La réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) destinée à préciser le parti d'aménagement retenu ;
- La modification des dispositions du règlement écrit de la zone à urbaniser (AU) du PLU.

INCIDENCES POTENTIELLES

- Incidences sur les paysages : co-visibilité directe du projet au Sud, le long de la route de Matha, avec le site classé de l'Île d'Oléron et notamment une bâtisse agricole traditionnelle, obstruction de la perspective sur les boisements classés.
- Incidences sur les pollutions : Le transport et infiltration d'eaux pluviales potentiellement polluées à proximité du point de captage de l'Aubier.

MESURES ERC

- Mesures de réduction : un espace vert est prévu au Sud du projet, faisant ainsi le tampon entre les constructions prévues sur le site et la bâtisse agricole.
- Mesure d'évitement :
 - Projet situé sur des sols argiles, de nature imperméable, protégeant ainsi naturellement la masse d'eau souterraine des activités sur le site ;
 - Raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif
- Mesure d'atténuation :
 - Installation d'une cloison siphon à l'entrée du fossé, va essentiellement filtrer les flottants et les plus grosses particules, la paroi siphon permettant d'éliminer les graisses