

**Jean-Claude ROLQUIN**  
Ingénieur ITP - IPF  
Expert Honoraire près la Cour d'Appel de Paris  
et les Cours Administratives d'Appel de Paris et de Versailles

République Française

Département de la Charente-Maritime  
Commune de SAINT-PIERRE-D'OLERON (17310)

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME POUR LE SECTEUR DE LA CLAIRCIERE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
du lundi 16 octobre 2023 au vendredi 17 novembre 2023

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES  
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR  
15 décembre 2023**

Commissaire-enquêteur : Jean-Claude ROLQUIN  
Désigné par décision n° E23000084 / 86 en date du 15 juin 2023  
du Tribunal Administratif de Poitiers

26, boulevard de Perpigna - 17200 ROYAN  
Tél : 05.46.38.50.86 / 06.16.45.00.92  
E-mail : jean-claude.rolquin@sfr.fr

## SOMMAIRE

### I - GENERALITES

#### - Préambule

- . Présentation géographique de la Commune page 3
- . Evolution de la population page 3
- . La situation administrative page 3
- . L'activité économique page 4
- . Le patrimoine architectural page 4
- . Le patrimoine environnemental, paysager et écologique page 4

### II - OBJET DE L'ENQUÊTE page 5

### III - CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE page 5

### IV - NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET pages 5/6

### V - COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE pages 6/7

### VI - CONCERTATION PREALABLE page 7

### VII - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- Désignation du Commissaire-enquêteur page 8
- Modalités de l'enquête pages 8/9
- Information du public pages 9/10
- Permanences du Commissaire-enquêteur page 10
- Climat de l'enquête page 10
- Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre page 10
- Relation comptable des observations page 10

### VIII - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES, REPONSES DE LA MAIRIE et AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

- Observations du public page 11
- Observations des Personnes Publiques Associées pages 12 à 21

### IX - OBSERVATIONS ET INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR et REPONSES DE LA MAIRIE pages 21/22

### X - NOTIFICATIONS DES OBSERVATIONS RECUEILLIES page 22

### LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT page 23

### CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR (Document séparé)

## **I - GENERALITES**

### **Préambule**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire de droit commun régissant les possibilités de constructions et d'usages des sols. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune.

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal lorsqu'il est élaboré par la Commune et, s'il fixe le droit des sols, il doit avant tout définir et permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement communal.

La Commune de Saint-Pierre d'Oléron dispose d'un Plan local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2011 ; ce-dernier a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont une modification simplifiée approuvée en 2012 et quatre procédures de modifications approuvées respectivement en 2013, 2016, 2019 et 2022.

### **Présentation géographique de la Commune**

SAINT-PIERRE-D'OLERON est une Commune du Sud-Ouest de la France, située dans le Département de la Charente-Maritime (Région Nouvelle-Aquitaine).

Chef-lieu d'un canton compris dans l'arrondissement de Rochefort, elle se trouve à environ 12 kms du Château-d'Oléron, 46 kms de Rochefort, 53 kms de Royan, 64 kms de Saintes et 80 kms de La Rochelle.

L'île est accessible par une voie rapide (D26) et par le pont de l'île d'Oléron.

Les grands axes reliant la commune Oléronaise aux principales villes du département sont la D28 (Saintes et autoroute A10) et la D733 (Marennes, Royan, Rochefort, La Rochelle).

### **Evolution de la population**

Les perspectives démographiques retenues en 2011, lors de l'approbation du PLU en vigueur, ciblaient une évolution de la population à hauteur de 6675 habitants à l'horizon 2020. Les dernières données de l'INSEE (6634 habitants en 2019) confirment que le rythme d'accueil de population depuis 2011 s'inscrit dans la trajectoire définie au sein du PLU.

### **Situation administrative**

La commune de Saint-Pierre-d'Oléron est le Chef-lieu du canton de l'île d'Oléron dont c'est également la plus grande ville.

La commune de Saint-Pierre d'Oléron est membre de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron, comportant 8 communes et près de 22 000 habitants.

La commune de Saint-Pierre d'Oléron est couverte par le Schéma de cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Marennes-Oléron, adopté en 2005 et actuellement en cours de révision.

## **Activité économique**

Occupant une position carrefour au centre de l'île d'Oléron, la ville de Saint-Pierre-d'Oléron appartient au réseau des villes intermédiaires du département (agglomérations de 5000 à 10 000 habitants).

Principal pôle d'emploi de l'île, elle est un important centre d'activités commerciales, administratives et de services.

La pêche reste un secteur important, le port de La Cotinière est le premier port de pêche du département et le 7<sup>ème</sup> au niveau national ; il participe au développement économique de l'île d'Oléron et offre de nombreux emplois directs et indirects.

L'ostréiculture est cantonnée au site de Fort-Royer, sur la côte orientale, qui s'étend sur près de trente hectares, ainsi qu'aux sites du chenal d'Arceau et de la Perrotine.

L'agriculture et la viticulture sont relativement importantes.

Le tourisme est un secteur en pleine extension.

## **Patrimoine architectural**

- Eglise Saint-Pierre (XIII<sup>ème</sup> siècle)
- Eglise Notre -Dame et Saint-Nicolas (1966)
- Temple protestant (1833)
- Château de Bonnemie (construit en 1255 ?)
- Maison des aïeules de Pierre Loti (XVIII<sup>ème</sup> siècle)
- La Lanterne des Morts 12<sup>ème</sup> siècle) – Classée Monument Historique dès 1886)
- Les Moulins à vent de Saint-Pierre-d'Oléron bâtis durant le XVIII<sup>ème</sup> siècle)
- Kiosque à musique (édifié en 1899)
- Musée de l'île d'Oléron (ancienne bâtisse du XVIII<sup>ème</sup> siècle)

## **Patrimoine environnemental, paysager et écologique**

La Commune de Saint-Pierre d'Oléron offre des espaces remarquables, des zones humides, du réseau Natura 2000, des réserves naturelles ou bien encore des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

La Commune de Saint-Pierre d'Oléron est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels révisé et approuvé le 17 août 2018.

## II - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

*L'enquête publique est un moyen d'informer la population sur un projet, de connaître son opinion (oralement ou par écrit), de recueillir l'avis d'un Commissaire-enquêteur.*

La présente enquête publique porte sur la mise en compatibilité, ayant pour objectif de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-PIERRE D'OLERON (17310), pour 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 jugement n° 0602240 du 6 décembre 2007 du Tribunal Administratif de Poitiers.

### III – CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE (Textes législatifs et réglementaires)

- . Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
- . Code de l'Urbanisme et notamment ;
- . Délibération du Conseil ;
- . Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

## IV - NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

### Cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU

Les Plans Locaux d'urbanisme sont régis par les articles L. 151-1 à L.153-60 du Code de l'Urbanisme, ils peuvent faire l'objet :

- d'une révision allégée en application de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme,
- d'une modification de droit commun en application de l'article L. 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- d'une modification simplifiée en application de l'article L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme,
- d'une mise en compatibilité en application de l'article L. 153-54 et suivant du Code de l'urbanisme.

La loi du 1<sup>er</sup> août 2003 a entendu donner la possibilité « aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des Schémas de Cohérence Territoriale et des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une **déclaration de projet** sur l'intérêt général que présente l'opération ».

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme est donc la **mise en compatibilité** simple et accélérée des documents d'urbanisme.

**La déclaration de projet** du Code de l'Environnement constitue une obligation renforcée de motivation pesant sur les Maîtres d'Ouvrages public, avant toute autorisation de travaux publics soumis à enquête publique. Elle répond ainsi à un souci de démocratie et de transparence : les décideurs publics prennent leurs responsabilités publiquement et formellement, par des décisions clairement identifiés, sur des projets dont ils sont les auteurs. Issue de la Loi relative à la démocratie de proximité du 27 février 2002, cette déclaration de projet peut, à titre accessoire, déboucher sur une **mise en compatibilité du PLU**.

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 de centre-ville.

Ce secteur qui avait été classé en zone à urbaniser à vocation commerciale dans le PLU de 2006 avec un permis d'aménager délivré en date du 3 décembre 2007, est aujourd'hui inachevé à l'exception des travaux de voiries ont été réalisés. Ce secteur stratégique n'a donc plus de réelle vocation. La Déclaration de projet (DP) permettrait de finaliser l'aménagement de ce site afin d'optimiser le foncier de la Commune.

Par conséquent, la présente déclaration de projet nécessite la mise en compatibilité du PLU 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 (OAP) destinée à préciser le parti d'aménagement retenu ;
- . La modification des dispositions du règlement écrit de la zone à urbaniser (AU) du PLU.

## **V - COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE**

- Une notice explicative valant rapport de présentation et évaluation environnementale comportant l'objet de l'opération, la procédure y afférant, les motifs et considération qui justifient l'intérêt général du projet, les dispositions pour assurer la mise en compatibilité du projet avec le PLU (pièces modifiées avant/après).
- Un document graphique (planche de zonage modifiée).
- Un règlement écrit modifié.
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à fixer le parti d'aménagement retenu sur la zone AUd nouvellement créée.

- un dossier présentant l'évaluation environnementale de la déclaration de projet soumis pour avis à l'Autorité Environnementale (MRAe Nouvelle-aquitaine).

Le dossier a été réalisé par le bureau d'études d'urbanisme CITADIA.

Le dossier présenté à l'enquête est régulièrement constitué en application des différentes Lois et Décrets des différents Codes en vigueur.

J'ai visé l'ensemble de ces documents.

## **VI - CONCERTATION PREALABLE**

Une délibération du conseil Municipal en date du 9 mars 2021 a détaillé les modalités de concertation concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

***Il a été mis en œuvre à destination des habitants entre le 12 juillet 2021 et le 12 septembre 2021 :***

- La mise à disposition d'une note de synthèse présentant le projet sur le site internet de la commune ainsi qu'en Mairie,
- Parution d'un avis dans le Sud-Ouest et le Littoral,
- La mise en place de dispositif de remarques via la saisine par voie électronique du site internet de la Commune,
- La mise à disposition d'un registre permettant à la population de formuler ses observations en Mairie,
- L'affichage en Mairie et sur les marchés durant un mois et la mention de cet affichage publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- Publication d'un article dans la Lanterne durant l'été 2021.

***Bilan :***

Une seule observation a été formulée durant le délai de concertation préalable confirmant l'intérêt du projet puisque celle-ci proposait d'amender le projet vers plus de considérations environnementales (liaison douce, panneaux solaires, espaces verts communs).

## **VII - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

A la demande de Monsieur le Maire de la Commune de SAINT-PIERRE-D'OLERON (17310) en date du 5 juin 2023 et par décision n° E23000084 /86 du 15 juin 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers j'ai été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique portant sur « La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-PIERRE-D'OLERON suite à une déclaration de projet ».

Après m'être assuré du type d'enquête proposé, du territoire concerné et de mon indépendance par rapport au projet, j'ai accepté de conduire cette enquête.

Les missions du Commissaire-enquêteur ainsi que la procédure applicable aux enquêtes publiques sont notamment codifiées aux articles R. 123-1 à R. 123-46 du Code de l'Environnement.

### **MODALITES DE L'ENQUÊTE**

Dès la réception de ma désignation, j'ai adressé le 20 juin 2023 à Monsieur le Maire de SAINT-PIERRE-D'OLERON, un courrier l'informant de la décision du Tribunal Administratif de Poitiers et lui indiquant mon souhait d'une rencontre afin d'arrêter d'un commun accord les modalités pratiques de l'enquête prévue (Période de l'enquête, dates et horaires de mes permanences en Mairie, information du public, etc...).

Le 11 juillet 2023 au cours d'un entretien avec Madame Aurore NAYRAC, Responsable du Service Urbanisme, il a été analysé le contenu et la portée du dossier exposant l'objet de l'enquête prévue ; ce même jour la période de l'enquête a été arrêtée d'un commun accord et j'ai indiqué mes dates et horaires de permanences afin de recevoir le public en Mairie.

Un premier arrêté municipal n° 041/2023 a été pris le 17 juillet 2023.

Pour information, il a été communiqué un « Avis de mise à disposition du 24 juillet au 25 août 2023 concernant la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme pour rectification d'erreurs matérielles sur le zonage du secteur de la Claircière et sur la liste du bâti remarquable identifié (références cadastrales) ».

Le 26 septembre 2023, j'ai adressé par mail la confirmation des dates arrêtées avec le « Service Urbanisme » concernant la modification de la période de l'enquête et de mes permanences en Mairie pour la réception du public.

Un second arrêté municipal (abrogeant le premier) n° 049/2023 a été pris le 28 septembre 2023.

Le 12 octobre 2023, j'ai visé et paraphé le dossier destiné au public durant la période de l'enquête ; j'ai également procédé à l'ouverture et au paraphe du registre d'enquête prévu pour recueillir les observations écrites du public.



Le dossier relatif à l'enquête ainsi que le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs, du lundi 16 octobre 2023 au vendredi 17 novembre 2023 inclus, en Mairie, 1 Place Gambetta, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux (du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30),

Le 26 octobre 2023, j'ai rencontré Madame Martine DELISEE, Adjointe au Maire en charge de l'Urbanisme pour évoquer la participation du public à l'enquête en cours.

Le 20 octobre 2023, j'ai effectué une visite du site concerné par l'enquête et vérifié l'affichage de l'avis d'enquête publique (Mairie, Panneaux d'affichage municipaux, Secteur de « La Clairière » lieu du projet).

## **INFORMATION DU PUBLIC**

**La publicité réglementaire obligatoire a été effectuée de la façon suivante :**

- Publication dans deux journaux locaux (rubrique des annonces légales) :
  - . Sud-Ouest du vendredi 29 septembre 2023 (page n° 26)
  - . Le Littoral du vendredi 29 septembre 2023 (n° 5.940)
- Un rappel de l'avis d'enquête a été publié dans les mêmes journaux aux dates suivantes :
  - . Sud-Ouest du vendredi 20 octobre 2023 (page n° 25)
  - . Le Littoral du vendredi 20 octobre 2023 (n° 5.943)

Les délais légaux de parution ont été respectés.

Le public pouvait prendre connaissance, en Mairie au Service de l'Urbanisme, du dossier comportant une évaluation environnementale qui a été soumis pour avis à l'autorité environnementale et consigner ses observations et propositions éventuelles sur un registre unique d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire-enquêteur et ouvert à cet effet.

Le dossier et l'ensemble des remarques étaient consultables sur le site internet de la Commune (<https://www.saintpierreoleron> – rubrique : Urbanisme & Travaux/Enquêtes et réunions publiques).

Les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par écrit au Commissaire-enquêteur à la Mairie (Service Urbanisme), 1, Place Gambetta, 17310 Saint-Pierre d'Oléron ou par voie électronique à [enquetepublique@saintpierreoleron.com](mailto:enquetepublique@saintpierreoleron.com).

Un poste informatique était tenu à la disposition du public pour consulter le dossier.

Pendant la durée de l'enquête publique, toute personne intéressée par le projet pouvait demander des informations auprès du Service Urbanisme, Mme NAYRAC Aurore (tél. 05.46.47.77.08).

Un « Certificat d'affichage » a été établi le 22 novembre 2023 par Monsieur le Maire de Saint-Pierre d'Oléron.

### **PERMANENCES EN MAIRIE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Je me suis tenu à la disposition du public en Mairie de SAINT-PIERRE D'OLERON afin de le renseigner et de recueillir ses observations (écrites et orales), les jours et heures suivants :

- Le lundi 16 octobre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le jeudi 26 octobre 2023 de 14 h 00 à 17 h 30
- Le jeudi 9 novembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le vendredi 17 novembre 2023 de 14 h 00 à 17 h 30

### **CLIMAT DE L'ENQUÊTE**

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur.

L'accueil en Mairie et les dispositions matérielles ont été tout à fait satisfaisantes.

Toutes les personnes qui l'ont souhaité ont pu être accueillies, écoutées et renseignées.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, calme et sans incident de procédure.

Madame Aurore NAYRAC, Responsable du Service Urbanisme et son secrétariat m'ont réservé un excellent accueil lors de nos rencontres et au cours de mes permanences.

### **CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

L'enquête s'est terminée le vendredi 17 novembre 2023 à 17 heures 30 conformément à l'Arrêté Municipal du 29 septembre 2023 (article 9) ; j'ai clos et signé le registre d'enquête puis emporté celui-ci et le dossier soumis à l'enquête a été conservé en Mairie.

### **RELATION COMPABLE DES OBSERVATIONS**

Malgré la publicité réglementaire et l'affichage sur les panneaux municipaux ainsi que sur le site concerné de La Claircière, la participation du public a été insuffisante, voire inexistante.

Trois personnes seulement sont venues consulter de dossier d'enquête, sans laisser d'observations.

Le 17 novembre 2023, j'ai reçu la visite de Monsieur Philippe HALAUBRENNER agissant en qualité de copropriétaire du site concerné et associé à la Sté AKERA DEVELOPPEMENT projetant la construction d'un ensemble d'une centaine logements sur ce site ; cette démarche venait en appui d'un courrier électronique en date du 16 novembre 2023 de cette même société exprimant des remarques concernant les dispositions décrites dans le Règlement du PLU (articles AU7 et AU11).

## VIII - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES, REPONSES DE LA MAIRIE ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

### OBSERVATIONS DU PUBLIC

#### ***Observations consignées sur le registre d'enquête au cours de mes permanences en Mairie :***

- Le 26 octobre 2023, deux personnes sont venues se renseigner sur la nature de l'enquête en cours ; j'ai renseigné ces personnes, lesquelles n'ont pas souhaité consigner d'observations sur le registre d'enquête prévu à ce effet.
- Le 17 novembre 2023, une personne demeurant à proximité du site de La Claircière est venue consulter le dossier d'enquête, m'a posé des questions sur des détails du projet (assainissement, stationnement, voies d'accès) ; cette personne n'a pas souhaité porter d'observations sur le registre.
- Le 17 novembre 2023, j'ai reçu la visite de Monsieur Philippe HALAUNBRENNER demeurant 327 avenue de l'Océan à Boyardville (17190), agissant en qualité de copropriétaire du site de La Claircière et associé à la Sté AKERA DEVELOPPEMENT ; cette démarche consignée dans le registre d'enquête, vient en appui d'un courrier électronique en date du 16 novembre 2023 de cette même société adressé en Mairie à mon attention.

#### ***Observations consignées sur le registre d'enquête en dehors de mes permanences en Mairie :***

Aucune observation

#### ***Observations du public reçues par courrier électronique :***

- Courriel en date du 16 novembre 2023 de la Sté AKERA DEVELOPPEMENT (Copropriétaire du site de La Claircière à Saint-Pierre d'Oléron) :

. Suggère des modifications de l'article AU 7 du Règlement concernant « L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » en raison d'un fossé existant le long de la parcelle sud-est et d'une partie de terrain grevé d'une zone non aedificandi empêchant de construire en limite séparative.

. Propose l'ajout d'une disposition dans l'article AU 11 du Règlement relatif à « L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords » concernant une autorisation de prévoir des balcons, loggias ou terrasses intégrant un principe de garde-corps occultant.

#### ***Observations du public reçues par courrier postal en Mairie :***

Aucune observation

## **OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

**- MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale), courriers en dates des 14 septembre 2021 et 17 mai 2023 :**

L'avis rendu le 17 mai 2023 (Dossier PP-2023-13805/n° MRAe 2023ANA36), porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'Ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet ; les principaux éléments qui ressortent de l'Avis de la MRAe sont les suivants :

***. Recommande de justifier que la caractérisation des enjeux écologiques du site repose sur des inventaires et, dans l'affirmative, si ces derniers ont été réalisés à des périodes optimales d'identification des habitats naturels et de la faune.***

***Réponse de la Mairie :***

Un pré-diagnostic écologique sur les parcelles visées par le projet d'aménagement a été réalisé par le bureau d'études Nature & Compétences. Ce dernier s'appuie sur une analyse bibliographique et sur un inventaire terrain réalisé la journée et la soirée du jeudi 9 juin 2022 à l'aide de 2 opérateurs de terrain. Ces inventaires ont été menés en période favorable.

Concernant la flore et les habitats naturels, après un repérage préliminaire en vue d'identifier les grands ensembles de végétation sur le site, l'inventaire a consisté à dresser une liste d'espèces végétales la plus exhaustive possible pour chacun d'eux (cortège). La caractérisation et la délimitation des habitats naturels découlent alors de l'inventaire floristique, en s'appuyant notamment sur la diversité, l'abondance et la dominance de chaque espèce identifiée au sein des différents cortèges.

Concernant la faune, l'inventaire a globalement consisté en des prospections aléatoires au sein des différents grands ensembles de végétation du site.

Il est à noter que les conditions météorologiques étaient largement optimales pour la réalisation des inventaires, avec une couverture nuageuse quasi nulle, des vents nuls à très faibles et une température d'environ 21°C à 14 heures.

Des préconisations visant à éviter et/ou réduire les effets du projet sur les enjeux identifiés pourront d'ores et déjà être proposés.

***Avis du Commissaire-enquêteur :***

Partage et prend acte de la réponse apportée par la Mairie.

Le site du projet n'est inclus dans aucun zonage de protection ou d'inventaire de patrimoine naturel.

**. Considère que le choix du secteur de La Claircière apparaît incohérent au regard de l'analyse réalisée des différents scénarios d'implantation, notamment vis-à-vis des sensibilités environnementales.**

**. Rappelle qu'au stade de la planification territoriale, la démarche d'évaluation environnementale doit aboutir à un évitement des sites les plus sensibles et à une réduction significative des impacts dus au développement de l'urbanisation. Cette démarche ne doit pas différer les éventuelles mesures de réduction au stade de l'évaluation environnementale des projets d'aménagement.**

*Réponse de la Mairie :*

L'analyse des scénarios d'implantation (pages 22 à 24 de la note explicative) révèle que le site n°3 présente une sensibilité environnementale moindre que celle du site n°5 (site retenu), notamment du fait de sa localisation au sein de la zone urbaine et qu'il se trouve hors du périmètre de captage d'eau potable. **Toutefois, le site n°3 fait l'objet de rétention foncière ne permettant pas au projet de se réaliser sur celui-ci.**

L'analyse des scénarios d'implantation révèle que le site n°5 (site retenu) présente une sensibilité environnementale moindre que l'ensemble des autres scénarios (sites n°1, n°2 et n°4). En effet, les sites n° 1 et n° 2 sont d'office écartés car ils sont concernés par le PPRN et/ou par des éléments de trame verte et bleue du SCoT (réservoirs, corridors et continuums).

Le site n° 4 présente des sensibilités patrimoniales (proximité d'un site classé) et sensibilités associées à la proximité de sites BASIAS, que le site n°5 (site retenu) n'a pas.

Ainsi, l'analyse des sensibilités environnementales présentée, couplée à l'analyse des critères fonctionnels du projet, présenté dans le paragraphe « Justification de l'intérêt général et du choix du site » permet de favoriser le choix du site de « La Claircière ».

***Avis du Commissaire-enquêteur :***

Partage et confirme la réponse apportée par la Mairie.

Le contexte de forte tension du marché immobilier et de carence de l'offre de logements à destination des populations résidentes ou saisonnières sur l'île d'Oléron justifie le projet d'évaluation envisagé.

Il n'est identifié aucun intérêt notable pour les continuités écologiques à hauteur de la zone du projet, située à l'interface entre du tissu urbain et des espaces agricoles. Le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique indique qu'aucune espèce végétale remarquable n'est répertoriée dans la zone concernée.

**. Considère que le contexte de l'habitat dans l'Île d'Oléron justifierait d'engager une réflexion à l'échelle de l'île, par exemple dans le cadre de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) plutôt que par des projets d'aménagement appréhendés de façon ponctuelle.**

*Réponse de la Mairie :*

La communauté des communes de l'Île d'Oléron a réalisé plusieurs programmes locaux de l'habitat qui sont intégrés dans les plans locaux d'urbanisme et ont permis notamment d'imposer une part de logements à l'année dans tous les programmes d'ensemble depuis une dizaine d'années. De plus, l'ensemble des communes oléronaises ont refusé le transfert de compétence PLU en raison de PLU récents.

***Avis du Commissaire-enquêteur :***

Partage et confirme la réponse apportée par la Mairie.

Une révision du PLU ne serait effective que dans plusieurs années ce qui ne permettra pas de répondre à l'urgence de la demande de logements.

**. Recommande que tout projet d'ouverture à l'urbanisation situé dans le périmètre de protection rapproché du captage de « l'Aubier » soit soumis à l'avis d'un hydrogéologue agréé ; cette demande d'avis étant à formuler auprès de l'ARS. L'Hydrogéologue devra définir les prescriptions spécifiques à la mise en œuvre de tout projet d'urbanisation sur ce secteur.**

**. Recommande de conditionner règlementairement l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à la garantie de mise en œuvre de ces prescriptions pour préserver et protéger la ressource en eau.**

*Réponses de la Mairie :*

Les mesures mises en place pour gérer les eaux pluviales (collectées au sein de noues) et les eaux usées (raccordées à l'assainissement collectif) permettent de réduire le risque de pollution. Un suivi régulier est proposé pour s'assurer de la qualité des eaux. La DUP associée au captage permet également de limiter les incidences sur la qualité de l'eau.

Le périmètre de DUP fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et s'impose aux documents d'urbanisme.

***Avis du Commissaire-enquêteur :***

Partage et confirme les réponses apportées par la Mairie.

Il s'agit d'un point environnemental particulièrement sensible qui doit être traité dans la conception du projet afin de ne pas impacter l'approvisionnement en eau potable.

**. Maintient sa recommandation de caractériser la présence de zones humides en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement.**

*Réponse de la Mairie :*

Le pré-diagnostic écologique réalisé par Nature & Compétences porte également sur les zones humides. Ce dernier précise que selon les différents plans et programmes concernant le secteur géographique, le site du projet n'est pas directement concerné par aucune zone humide :

- . La trame verte et bleue du Pays Marenne Oléron n'identifie aucune zone humide, littorale ou tampon autour des marais sur ou à proximité des parcelles visées par l'étude.
- . Selon la base des données en ligne régionale (geoportail.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr), aucun indicateur ne signale la présence potentielle ou réelle de zone humide sur la zone d'étude.
- . A noter que si des noues de récupération d'eau de pluie existent sur le site (dont la présence semble relativement récente) aucun cours d'eau n'y est répertorié.

L'inventaire terrain a permis d'identifier les habitats avec leur dénomination selon la nomenclature en vigueur « CORINE Biotopes » et « EUNIS », leur statut de protection selon la Directive Européenne « Habitats-Faune-Flore » (Natura 2000) et leur statut par rapport à l'Arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 fixant les critères de délimitation et de caractérisation des zones humides ; aucun habitat considéré comme zone humide au sens de cet Arrêté n'est présent sur le site du projet.

***Avis du Commissaire-enquêteur :***

Confirme et partage l'avis donné par la Mairie.

Le site du projet n'a pas été identifié comme comprenant des milieux potentiellement humides par le Réseau partenarial des Données sur Zones Humides.

**. Recommande d'évaluer les impacts potentiels de la mise en compatibilité du PLU sur les espèces inféodées aux sites Natura 2000 les plus proches, notamment les incidences sur l'avifaune.**

*Réponse de la Mairie :*

Le site du projet n'est pas directement concerné par un zonage de protection (Natura 2000) ou d'inventaire du patrimoine naturel, les plus proches étant localisés à environ 1 km.

La grande majorité de ces différents zonages correspondent en des marais arrière-littoraux, associant ainsi différents habitats tels que des prairies plus ou moins humides et salés, des prés-salés, des marais salants abandonnés, des vasières, des chenaux/étiers plus ou moins saumâtres voir parfois des milieux marécageux (tourbières, moliniaies) et dunaires.

De très nombreuses espèces faunistiques ou floristiques à en jeux connues sur la commune mais la plupart liées à des habitats naturels non présents sur le site du projet (marais salés ou dulcaquicoles, dunes, bord de mer...).

Une attention particulière pour 6 espèces végétales et 12 espèces animales à fort degré de patrimonialité pouvant potentiellement utiliser le site. Ainsi dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement, un certain nombre de mesures seront prises afin d'éviter, de réduire ou d'atténuer les impacts sur ces espèces.

*Avis du Commissaire-enquêteur :*

Partage et prend acte de la réponse apportée par la Mairie.

L'intérêt faunistique et floristique de chaque habitat est identifié afin notamment d'évaluer les fonctionnalités écologiques globales du site.

**. Concernant la « zone de protection du captage d'eau potable de l'Aubier » : les parcelles étant incluses dans le périmètre de protection rapprochée du captage de l'Aubier, le dossier cite, parmi les incidences potentielles du projet, les infiltrations d'eaux pluviales potentiellement polluées à proximité du point de captage, pourtant essentiel pour l'île en matière d'approvisionnement en eau potable.**

**La MRAe considère que la gestion des eaux pluviales devrait donc faire l'objet d'une plus ample justification afin de, non pas seulement réduire le risque comme indiqué au dossier page 69, mais bien de l'éviter. La MRAe recommande que le raccordement au réseau d'assainissement collectif du site soit un préalable à la réalisation de ce projet d'envergure afin d'éviter tout rejet polluant pour le captage d'eau potable.**

*Réponse de la Mairie :*

Le captage de l'Aubier a fait l'objet d'un arrêté préfectoral visant à établir ses périmètres de protection et les prescriptions y afférent.



Ces prescriptions sont établies en fonction de la vulnérabilité du captage aux pollutions et sont donc proportionnées aux risques, sur la base d'études hydrogéologiques, d'un avis d'un hydrogéologue agréé, et ont fait l'objet d'une enquête publique.

L'aménagement du secteur de La Claircière prend place au sein du périmètre de protection rapprochée du captage de l'Aubier, couvrant 95 ha.

***Au sein de ce périmètre y sont interdits :***

- . La réalisation de forages, à la seule exception des forages d'eau potable déclarés d'utilité publique,
- . L'ouverture d'excavations et l'exploitation de carrières ou gravières et la création d'étangs,
- . L'établissement de toutes constructions ou activités - superficielles ou souterraines - mêmes provisoires qui peuvent être source de pollutions,
- . L'installation de décharges contrôlées, le dépôt d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs, et la déversement de tout produit ou matière susceptible d'altérer directement ou indirectement la qualité des eaux,
- . L'implantation d'installations classées et de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- . Les épandages de boues de station d'épuration et de compost d'ordures ménagères. Les épandages et infiltrations de déjections animales de siccité inférieures à 20% ou riches en phosphore,
- . Le déboisement, Le drainage des sols et l'infiltration des eaux pluviales.

***Y sont réglementés :***

- . Tout forage inclus dans ce périmètre fera l'objet soit d'une condamnation, soit d'un diagnostic afin de s'assurer de la parfaite séparation des aquifères,
- . Les stockages de produits fertilisants ou phytosanitaires seront disposés sur des aires étanches avec bac de récupération d'un volume égal à celui du produit stocké et fosse de récupération des jus pour les fumiers,
- . L'ouverture d'excavations autres que carrières de et la construction ou modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation. Les eaux de ruissellement des aménagements routiers qui entraînent des excavations profondes dans le sol naturel devront être dirigées vers des collecteurs étanches, puis acheminées vers ouvrages de décantation et déshuilage avant rejet dans le milieu naturel,
- . Les canalisations de transport d'eaux usées, qu'elles soient brutes ou épurées, devront faire l'objet d'un contrôle d'étanchéité avant mise en service, et d'un suivi de l'étanchéité tous les trois ans,

- . Les canalisations de transport de fort diamètre, d'hydrocarbures liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux, devront faire l'objet d'un contrôle d'étanchéité avant mise en service, et d'un suivi d'étanchéité,
- . L'assainissement collectif du Hameau de Grand Aubier sera privilégié.

***La mise en compatibilité du PLU avec le projet vise à l'aménagement d'un quartier d'habitations avec un objectif de mixité sociale ambitieux.***

Le projet comprend :

- . La réalisation d'environ 150 logements composés essentiellement de T2 et T3,
- . Un petit collectif d'une vingtaine de logements saisonniers répondant à un besoin prégnant et quasiment absent sur le territoire de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron,
- . Une maison d'accueil et d'hébergement d'urgence pour personnes victimes de violences conjugales d'une capacité de 6 places.

Le projet est ainsi zoné AUd, et son règlement permet un usage résidentiel exclusif.

*Ainsi, aucune activité interdite au sein du périmètre de protection rapprochée du captage de l'Aubier ne pourra s'implanter au sein de cette zone.*

Le site d'implantation choisi se positionne à l'interface entre le bourg et l'espace agricole dans une zone en friche destinée à l'accueil d'activités économiques dans le PLU de 2006 annulé. De ce fait, le permis d'aménager délivré en 2007 a été partiellement mis en œuvre, avec la création des voiries de desserte et la réalisation des réseaux de collecte et des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Le projet avait également fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau. Les modalités de gestion des eaux pluviales ont été validées par les services de la préfecture, en tenant compte des prescriptions liées au périmètre de protection du captage de l'Aubier. La vigilance était d'autant plus grande qu'il s'agissait à l'époque d'un projet de zone d'activités.

Le secteur a ensuite été rendu inconstructible par une nouvelle modification du PLU. C'est la raison pour laquelle les parcelles n'ont pas été bâties.

Le règlement mis en compatibilité du PLU prévoit par ailleurs : « 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 résiduares dans les fossés est formellement interdit. »

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ayant déjà été autorisés et étant en place, il est possible de les décrire et de démontrer qu'ils sont en cohérence avec la réglementation des périmètres de protection et avec la sensibilité du captage de l'Aubier :

- . Gestion des eaux amont au projet : fossé étanche traversant le site,
- . Gestion des eaux de voiries du projet : noues étanchées à l'argile, équipées d'un séparateur hydrocarbure (déshuileur) et régulateur de débit avant rejet au fossé,
- . Gestion des eaux des parcelles Sud : bassin faible profondeur étanche équipé d'une cloison siphonée et d'une régulation du débit.

Concernant la collecte des eaux usées, la zone est d'ores et déjà raccordée au réseau communal d'assainissement des eaux usées. Le règlement du PLU prévoit par ailleurs : « 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 public d'assainissement. »

*Ainsi, au regard du règlement de la zone AUd, et des infrastructures déjà en place, la gestion des eaux prévue par mise en compatibilité du PLU est en cohérence avec la réglementation des périmètres de protection du captage et est parfaitement compatible avec son exploitation.*

**Avis du Commissaire-enquêteur :**

Prend acte et partage les réponses apportées par la Mairie.

**Avis de la MRAE concernant : Une visite sur le site a été réalisée par un cabinet spécialisé en novembre 2019 sur l'ensemble des parcelles du site du projet. Cette visite est réalisée de manière ponctuelle et non sur un cycle végétatif et, par ailleurs à une période peu propice ; elle aurait dû être complétée et actualisée depuis. Le compte-rendu de cette visite et des espèces rencontrées ne permet pas d'avoir une description complète et le dossier ne s'attache pas suffisamment à présenter les principaux enjeux écologiques.**

**Par ailleurs, l'analyse claire de l'impact sur les zones humides potentielles du site afin d'en assurer la protection dans le cadre de cette mise en compatibilité n'est pas apportée.**

**La MRAE considère que les zones humides doivent être caractérisées en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement, d'ores et déjà en application (identification en fonction des critères pédologiques ou floristiques). Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes phytosanitaires pendant au moins une partie de l'année ».**

*Réponse de la Mairie :*

La zone a déjà été viabilisée et a déjà été autorisée au titre de la loi sur l'eau. Il s'agit d'une friche agricole fauchée 1 à 2 fois par an, et sur laquelle se développe une végétation rudérale avec également la prolifération d'essence invasive telle que l'herbe de la pampa.

Au regard des délais de réalisation des documents, puis d'instruction des services, il n'est pas envisageable d'actualiser l'état initial d'une parcelle au gré des saisons.

Par ailleurs, la zone du projet n'est ni localisée en zone de pré-localisation des zones humides du département de la Charente-Maritime, ni cartographiée comme zone à dominante humide par l'INRA et l'Agrocampus de Rennes.

*Au regard de ces éléments, il apparaît à la fois que l'expertise réalisée en novembre 2019 est proportionnée aux enjeux, et que la mise en compatibilité, et donc le projet, n'aura pas d'impact significatif sur les zones humides.*

**Avis du Commissaire-enquêteur :**

Prend acte et partage les réponses apportées par la Mairie.

**- COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF), courrier en date du 17 mai 2023 :**

- Emet un avis simple défavorable au titre de l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime (auto-saisine), pour les motifs suivants :

. Le scénario d'implantation choisi par la Commune ne semble pas le plus approprié et la consommation foncière en extension est excessive au vu des secteurs non construits présents dans l'enveloppe urbaine.

. Il semble nécessaire de revoir le document d'urbanisme dans son intégralité pour mieux planifier le développement de la Commune.

*Réponses apportées par la Mairie (voir procès-verbal de réunion d'examen conjoint du 27 juin 2023) :*

La localisation de ce projet est bien en adéquation avec les orientations fixées par la Commune. Des éléments de justification sont exposés dans la notice de présentation.

Sur les 19 ha de zones AU (habitat) identifiés au PLU en vigueur mais seulement 2,84 ha sont encore mobilisables (juin 2023), 14 ha ont été aménagés ou font l'objet d'un PA en cours et 2 ha font l'objet d'une forte rétention foncière (propriété Nicolas).

Une actualisation du potentiel de densification fait ressortir qu'environ 22 ha restent potentiellement mobilisables au sein du tissu urbain contre 31 ha initialement identifiés au lancement de l'étude soit environ 14 ha après application d'un coefficient de rétention foncière d'un tiers.

***Avis du Commissaire-enquêteur :***

Prend acte et partage les réponses apportées par la Mairie.

Une analyse du territoire a permis de sélectionner l'emplacement respectant à la fois les critères fonctionnels du projet et les sensibilités environnementales identifiées sur le territoire.

**- DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER, courrier en date du 23 juin 2023 (DDTM Service Aménagement) :**

. Emet un avis défavorable considérant que le recours à une révision générale du PLU, à la place d'une déclaration de projet, serait justifiée et juridiquement fiable.

***Réponse apportée par la Mairie (voir procès-verbal de réunion d'examen conjoint du 27 juin 2023) :***

Des discussions politiques sont en cours sur ce point ; cependant une révision du PLU ne serait effective que dans plusieurs années, ce qui ne permettrait pas de répondre à l'urgence de la demande de logements.

***Avis du Commissaire-enquêteur :***

Prend acte et partage les réponses apportées par la Mairie.

En raison du contexte de l'habitat dans l'île d'Oléron il sera nécessaire d'engager à l'avenir une réflexion dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

## **IX - OBSERVATIONS ET INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

L'enquête publique est destinée essentiellement à provoquer une participation du public dans le cadre d'un projet susceptible d'impacter l'environnement.

A ce titre, la participation du public est très insuffisante, voire inexistante.

Le dossier mis à l'enquête publique est complet et de qualité. Les objectifs et dispositions réglementaires du projet sont exposés de façon très détaillée et argumentée.

Aux questions posées par le Commissaire-enquêteur dans le procès-verbal de synthèse établi le 24 novembre 2023, à savoir :

- . Comment s'assurer que les logements ne deviennent pas que des résidences secondaires ?
- . Quel type de fondations est envisagé pour la réalisation des bâtiments projetés pour tenir compte des caractéristiques géotechniques du sol existant ?

*Les réponses suivantes ont été apportées par la Mairie :*

**Concernant les résidences secondaires :** Le Code de l'Urbanisme ne distingue pas les résidences principales de celles secondaires ; il n'existe que la catégorie logement. Aussi, pour s'assurer de la production de logements à l'année la Commune ne peut que s'appuyer sur des dispositions législatives relatives aux logements aidés, qu'il s'agisse de logements locatifs sociaux ou de logements en accessions sociales, ces derniers garantissant une certaine typologie de caractère de résidence principale. Par ailleurs, conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme imposera des logements abordables, ceci étant garanti par un conventionnement avec la Communauté des Communes de l'île d'Oléron, pour une certaine durée.

**Concernant le type de fondations :** S'agissant de dispositions relevant du Code de la Construction et de l'Habitation, il appartient au promoteur de réaliser une étude de sol afin de déterminer le mode constructif. Néanmoins, nous pourrions préciser dans l'Orientation d'Aménagement du Projet, la présence d'argile et la nécessité d'avoir une vigilance particulière sur ce point.

## X - NOTIFICATION DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement et l'article 8 de l'Arrêté municipal du 82 septembre 2023, j'ai rencontré la Responsable du Service Urbanisme le 24 novembre 2023 pour lui communiquer les observations recueillies et consignées dans un procès-verbal de synthèse remis en mains propres ; j'ai invité celle-ci à m'adresser dans un délai de quinze jours, ses remarques éventuelles en réponse au regard des observations exprimées.

Un mémoire en réponse aux observations contenues dans le procès-verbal établi par mes soins m'a été adressé le 29 novembre 2023 ; ce document apporte les renseignements et précisions relatifs aux observations formulées.

Fait à Royan, le 15 décembre 2023  
Le Commissaire-enquêteur



Jean-Claude ROLQUIN

## **DOCUMENTS ANNEXES AU PRESENT RAPPORT**

- Décision de désignation du Commissaire-enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers n° E23000084 /86 en date du 15 juin 2023.
- Délibération du Conseil municipal du 9 mars 2021
- Arrêté municipal n° 19/2021-SG en date du 20 mai 2021
- Courrier en date du 14 septembre 2021 de la MRAe
- Courrier en date du 17 mai 2023 de la MRAe
- Courrier en date du 17 mai 2023 de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Réponses de la Commune de SAINT-PIERRE D'OLERON à l'AVIS de la MRAe (mai 2013)
- Courrier en date du 21 juin 2023 de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) - Service Aménagement
- Procès-verbal de réunion d'examen conjoint en date du 27 juin 2023
- Compte-rendu de réunion d'examen conjoint des PPA du 29 juin 2023
- Délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2023
- Arrêté municipal n° 049/2023 en date du 28 septembre 2023
- Affiche de l'Avis d'enquête Publique
- Annonce légale dans le journal Sud-Ouest du 29 septembre 2023
- Annonce légale dans le journal Le Littoral du 29 du septembre 2023
- Annonce légale dans le journal Sud-Ouest du 20 octobre 2023
- Annonce légale dans le journal Le Littoral du 20 octobre 2023
- Copie du registre d'enquête
- Certificat d'affichage en date du 22 novembre 2023
- Procès-verbal de synthèse établi le 24 novembre 2023
- Mémoire en réponse en date du 29 novembre 2023 de la Commune de SAINT-PIERRE D'OLERON (17310)
- Situation géographique de la Commune de SAINT-PIERRE D'OLERON (17310)

## **CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

**L'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour le secteur de la Claircière sur la Commune de SAINT-PIERRE D'OLERON (17310) s'est déroulée de manière satisfaisante et dans les conditions prévues par les textes en vigueur.**

La Commune envisage la mise en compatibilité de son PLU pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de 150 logements sur une superficie de 4,16 hectares dans le secteur de « La Claircière ».

Dans l'actuel PLU, le site de « La Claircière » est zoné Nep puisqu'il se situe dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de l'Aubier.

Le projet envisagé par la Commune nécessite une évolution de zonage de Nep en AUd sur 4,16 ha.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est prévue imposant une densité de 30 à 40 logements/ha (soit environ 150 logements), une diversité de typologie de logements et des objectifs de mixité sociale imposés aux constructions de plus de 3 logements ou aux lotissements de plus de 4 400m<sup>2</sup>.

L'attrait touristique et les contraintes d'aménagement liées à la loi Littoral et à la prévention des risques (PPRN approuvé le 17/08/2018) rendent difficiles l'accès au logement des résidents à l'année sur l'île, et plus particulièrement sur Saint-Pierre d'Oléron.

Le PLH 2019-2024 de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron prévoit à ce titre qu'1/3 des nouvelles résidences principales soit fléché vers du logement locatif social ou intermédiaire. Un rééquilibrage de la répartition spatiale des logements locatifs doit également être opéré, avec un recentrage sur Saint-Pierre d'Oléron qui a pour objectif de produire 204 résidences principales dont 85 logements locatifs.



Malgré les opérations réalisées et en cours depuis 2020, qui ont permis de produire 73 logements dont une part de logements sociaux locatifs, les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) ne seront pas atteints.

Le Département de la Charente-Maritime a pris en charge l'aménagement et l'extension du Port de la Cotinière (pour un coût d'environ 60 millions d'euros). Le projet de modernisation qui se veut durable et exemplaire va permettre d'optimiser l'activité économique de la commune dans le respect de l'environnement et l'accueil de nouveaux emplois sur le territoire.

Ainsi la Commune souhaite faire évoluer rapidement son document d'urbanisme, par déclaration de projet, afin de réaliser un programme d'aménagement sur le site de « La Claiçière », en extension de l'enveloppe urbaine.

Le programme de constructions de « La Claiçière » concourt à répondre aux besoins des ménages résidants à l'année sur le territoire communal et les ménages désireux de s'implanter durablement sur l'île.

Les zones d'activités sur la commune sont entièrement occupées (dont la ZAE du Perrotin) et la pression économique à l'installation est importante. Le projet de ZAE communautaire située sur Saint-Georges d'Oléron, à proximité de Saint-Pierre, doit permettre dans les prochaines années la création de 200 emplois sur le territoire insulaire, ce qui induira de fait des besoins en logements pour des habitants permanents.

Il est important de souligner que la tension sur le marché immobilier du logement sur l'île rend difficile l'installation de nouvelles populations. Plus le marché est réduit, notamment lorsque peu de terrains sont ouverts à la construction, plus les prix ont tendance à monter. La spirale inflationniste dans laquelle se trouve la commune de Saint-Pierre d'Oléron est complexe à appréhender, l'ouverture de ce secteur, doit permettre de donner un nouveau souffle et de répondre à une demande d'installation non satisfaite.

Le secteur de « La Claircière » est stratégique pour la Commune de Saint-Pierre d'Oléron car localisé à seulement 1 km de la Mairie et à proximité de tous les équipements, maison des services à la population, bureau d'information jeunesse) et services du quotidien (boulangerie, supermarché...), ce site partiellement aménagé a vocation à être optimisé. L'aménagement du secteur viendra conforter son rôle de centralité et limiter les déplacements motorisés.

L'objectif de la municipalité et des porteurs de projet converge vers un projet commun permettant de répondre à la demande locale et à un contexte immobilier en crise.

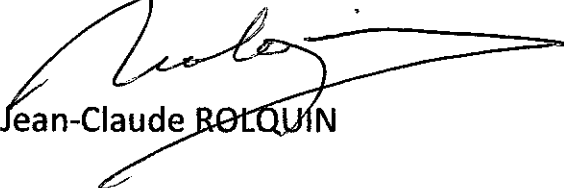
Il s'agit d'un programme de constructions au service de la mixité sociale et de l'intérêt général sur le pôle urbain de l'Île d'Oléron.

Cette enquête porte à la fois sur l'intérêt général à caractère social du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

**En conclusion de l'enquête publique unique concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-PIERRE D'OLERON - Secteur de La Claircière » (17310), j'émet un « Avis Favorable », accompagné de la réserve suivante :**

**- en raison de l'implantation du projet dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de « l'Aubier », il devra être tenu compte de l'avis d'un hydrogéologue agréé qui définira les prescriptions spécifiques qui permettront de préserver et protéger la ressource en eau sur ce secteur ; la garantie de mise en œuvre de ces prescriptions devra être apportée par un organisme certificateur indépendant avant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.**

Fait à Royan, le 15 décembre 2023  
Le Commissaire-enquêteur

  
Jean-Claude BOLQUIN