

VERDI



COMMUNE DE

Saint-Pierre
d'Oléron *Coeur d'Oléron*

Modification de droit commun n°5 du PLU de la
commune de Saint-Pierre-d'Oléron

PIECE 2 : Evaluation environnementale

Résumé non technique



Verdi Conseil Midi Atlantique

Bâtiment B - 13, rue Archimède CS 80083 - 33693 Mérignac Cedex

Tél. +33 5 56 99 60 01

conseilmidiatlantique@verdi.fr

www.verdi.fr

1.1 La présentation du projet	4
1.1.1 Le contexte	4
1.1.2 Le site du projet	4
1.2 Un projet d'intérêt général nécessitant de faire évoluer le PLU	5
1.2.1 Renouveler le bâti existant pour contenir l'artificialisation des sols	5
1.2.2 Favoriser les formes d'habitat permanent sur la commune	5
1.2.3 Proposer des formes d'habitat qualitatives et innovantes sur le territoire	6
1.2.4 La compatibilité avec le PADD	6
1.3 Le choix de la localisation et du projet retenu	7
1.3.1 La localisation	7
1.3.2 Le projet	7
1.4 Les changements apportés au PLU	9
1.4.1 Modification du règlement graphique	9
1.4.2 Modification du règlement écrit	13
1.5 L'évaluation environnementale	19
1.5.2 Les enjeux de l'état initial de l'environnement	1
1.5.3 L'analyse des impacts du projet de modification du PLU sur l'environnement et mesures ERC	2

Table des figures

Figure 1 : Localisation du site de projet	4
Figure 2 : Action sur le bâti existant - extrait du dossier de présentation du projet (Source : JC Bartoli & Nathalie Piot).....	8
Figure 3 : Plan de masse du projet - extrait du dossier de présentation du projet (Source : JC Bartoli & Nathalie Piot).....	9
Figure 4 : Localisation des changements de destination.....	10
Figure 5 : Règlement graphique du PLU existant.....	11
Figure 6 : Evolution du règlement graphique envisagé par la modification du PLU.....	11
Figure 7: Carte de synthèse du milieu physique.....	20
Figure 8 : Carte de synthèse du patrimoine bâti et paysager	21
Figure 9: Synthèse des enjeux du milieu humain.....	24
Figure 10: carte de synthèse des enjeux du site d'étude	1

1.1 LA PRESENTATION DU PROJET

1.1.1 LE CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre d'Oléron a été approuvé en conseil municipal en décembre 2011.

Le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions, détaillées ci-dessous. Suite à une modification simplifiée, approuvée le 26 septembre 2023, il fait aujourd'hui l'objet d'une modification n°5 ayant pour objet la modification du zonage graphique et le règlement écrit sur une zone NT3g, visant à faire évoluer une zone touristique à l'abandon en zone résidentielle.

La présente modification de droit commun s'inscrit dans un objectif de réhabilitation des anciennes colonies de vacances et d'augmentation de l'offre en logement (notamment en résidence principale) sur le territoire.

1.1.2 LE SITE DU PROJET

Le site de projet faisant l'objet de la modification de droit commun est situé dans le Département de la Charente-Maritime, au sein de la commune de Saint-Pierre-d'Oléron et plus précisément au lieu-dit de la « Giboire ».

La zone d'étude représente une surface de 3,58 hectares, dont 2376 m² sont occupés par les constructions de l'ancienne colonie de vacances.

Figure 1 : Localisation du site de projet



1.2 UN PROJET D'INTERET GENERAL NECESSITANT DE FAIRE EVOLUER LE PLU

Le projet d'aménagement du quartier de la Giboire s'inscrit dans un projet communal répondant à plusieurs objectifs précis. Ces objectifs sont présents au sein du PLU opposable mais également au sein de la politique intercommunale via le SCoT et nationale. Ces objectifs sont présentés ci-après.

1.2.1 RENOUELER LE BATI EXISTANT POUR CONTE- NIR L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Le projet motivant la modification n°5 du PLU de la commune de Saint-Pierre d'Oléron concerne la réhabilitation du bâti existant en habitats individuels et collectifs. Il se base donc entièrement sur la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles et la réduction de l'artificialisation par la remobilisation du bâti existant.

Cet objectif trouve écho dans la stratégie nationale traduite par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui vise en partie à lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (Articles 191 à 226 de la loi n°2021-1104).

Plus globalement, il s'inscrit dans un objectif de préservation du paysage et de l'environnement. En remobilisant des surfaces déjà artificialisées il permet d'éviter de nouvelles constructions sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

De plus, ce projet fait l'objet d'une réflexion partagée entre le porteur de projet et la collectivité. Ce mode de projet négocié permet une meilleure prise en compte de l'intérêt général dans les projets privés.

1.2.2 FAVORISER LES FORMES D'HABITAT PERMA- NENT SUR LA COMMUNE

La commune de Saint-Pierre d'Oléron présente la volonté de répondre aux besoins en logement de la population et surtout de répondre à un besoin d'habitat permanent face à l'augmentation de la part des résidences secondaires sur le territoire communal, et plus généralement au sein des territoires littoraux.

Pour cela, la commune se doit de développer et faire évoluer son parc de logement existant et futur en proposant une nouvelle offre d'habitat diversifié et adapté au profil démographique local.

C'est notamment dans ce cadre que s'inscrit le présent projet de la Giboire puisqu'il intègre des principes d'aménagement caractéristiques de quartiers d'habitations mixtes avec l'implantation d'espaces collectifs (jardins partagés), de logements de différents type (individuel, intermédiaire) et surface (T1, T2, T3) et d'un réseau de cheminements piétons interne aux habitations. L'ensemble de ces principes confèrent une offre pour des personnes seules ou de jeunes couples et familles au sein d'un cadre de vie agréable.

1.2.3 PROPOSER DES FORMES D'HABITAT QUALITATIVES ET INNOVANTES SUR LE TERRITOIRE

Si la commune entend favoriser l'implantation de nouveaux logements sur son territoire et des formes plus denses d'habitat, elle souhaite également préserver la qualité architecturale locale. La modification du PLU veille donc à instaurer des principes de densité et des caractéristiques architecturales cohérentes avec le territoire.

Le secteur concerné par le projet porte une vraie identité historique en lien avec l'attrait touristique du territoire, à l'origine de l'émergence de multiples colonies de vacances, ayant une morphologie très spécifique (densité de construction, multiplicité des formes en lien avec les besoins et les équipements, etc.) permettant de répondre aux enjeux actuels de densité, de réduction de l'artificialisation des sols et de diversification de l'habitat. En effet la disposition actuelle des bâtiments et l'autorisation unique de réhabiliter les bâtiments existants va permettre l'émergence d'un projet qui conserve l'identité historique des colonies de vacances et de proposer un programme innovant en se réappropriant ces lieux. La possibilité de faire varier les hauteurs, les pentes des toitures et les matériaux permet d'imaginer un projet d'habitat différent de ce qui existe déjà, avec un réel travail sur l'architecture et l'ambiance du lieu.

1.2.4 LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD

Cette évolution du document d'urbanisme n'entraîne aucune modification du PADD.

Le PADD se structure autour de 3 axes. Les modifications du règlement écrit, objets de la modification de droit commun n°5 du PLU de Saint-Pierre d'Oléron, sont compatibles avec les axes 1 et 3 du PADD. Le détail est présenté ci-après :

- **Axe 1 : Renouveler la population et répondre au besoin de logements tout en contrôlant et structurant le développement urbain**
 - Favoriser l'accueil de nouveaux résidents permanents, en particulier les jeunes ménages avec enfants, afin de renouveler la population
 - Maintenir un certain équilibre entre les générations en favorisant le maintien des plus jeunes dans la commune
 - Diversifier le parc en favorisant la création de logements adaptés aux besoins particuliers des ménages modestes, des personnes âgées, des personnes vivant seules...
 - Développer le logement social et favoriser la mixité sociale des quartiers (à minima 20 % des logements en zone d'urbanisation future devront être à vocation sociale)
 - Limiter le développement des résidences secondaires ; prioriser le développement de logements qui permettent de maintenir la population résidente et de la renforcer
 - Maîtriser les extensions urbaines en concentrant le développement dans certains hameaux ou villages dans lequel des disponibilités ont été recensées
 - Interdire le développement de l'urbanisation au-delà des dernières constructions existantes sur chaque bourg ou hameau (maintien des coupures d'urbanisation) en veillant notamment à ne pas urbaniser des espaces intégrés dans le périmètre du projet de Site Classé
 - Favoriser la densité et la diversité des types d'habitat (collectif, habitat individuel groupé et individuel pur)
 - Assurer une meilleure qualité urbaine des nouveaux quartiers et limiter la « banalisation » en veillant à la qualité architecturale des constructions et des extensions
- **Axe 2 : Organiser le développement économique et équiper la commune en assurant le dynamisme des deux centres-bourgs et la mixité des fonctions**
- **Axe 3 : Protéger le cadre de vie (environnement, paysages et patrimoine) des habitants**

- Préserver les éléments écologiques et paysagers en limitant l'impact des activités humaines (densification sur quelques sites)
- Préserver de réelles coupures d'urbanisation entre les villages et maintenir le réseau de boisements
- Permettre le développement des jardins familiaux existants et encourager la création de nouveaux espaces ayant cette vocation
- Assurer la sécurité des habitants vis-à-vis des risques naturels identifiés dans la commune

Au vu de la compatibilité des modifications avec le PLU, ces évolutions s'inscrivent dans les champs d'application des articles L.153-36 et L.153-43 du code de l'urbanisme régissant la modification de droit commun.

1.3 LE CHOIX DE LA LOCALISATION ET DU PROJET RETENU

1.3.1 LA LOCALISATION

Le site de La Giboire, faisant l'objet de la modification est un hameau historique ayant notamment accueilli une colonie de vacances jusqu'en 1996 puis le site est resté à l'abandon depuis cette date.

Une première modification de zonage du PLU a été réalisée en 2019 afin de permettre la transformation du site en village de vacances, néanmoins ce projet n'a pas vu le jour.

Avec la commune de Saint-Junien, propriétaire du site, la question de son devenir est revenue suite à l'abandon du projet par le porteur de projet et un énième incendie. Il s'est agi de trouver une solution efficace de réduction de cette friche et de valorisation de ce patrimoine en décembre 2020.

Parallèlement, la Communauté de Communes de l'île d'Oléron a engagé une politique volontariste de création de logements à l'année et a identifié les anciennes colonies de vacances en tant que gisement potentiel de logements. Ainsi des études ont été menées pour chacune d'elles sur le territoire insulaire, la Giboire est apparue comme un site favorable.

La commune de Saint-Junien s'est donc insérée dans ce processus et a trouvé un promoteur afin de céder son bien. C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet présenté ci-après, nécessitant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

1.3.2 LE PROJET

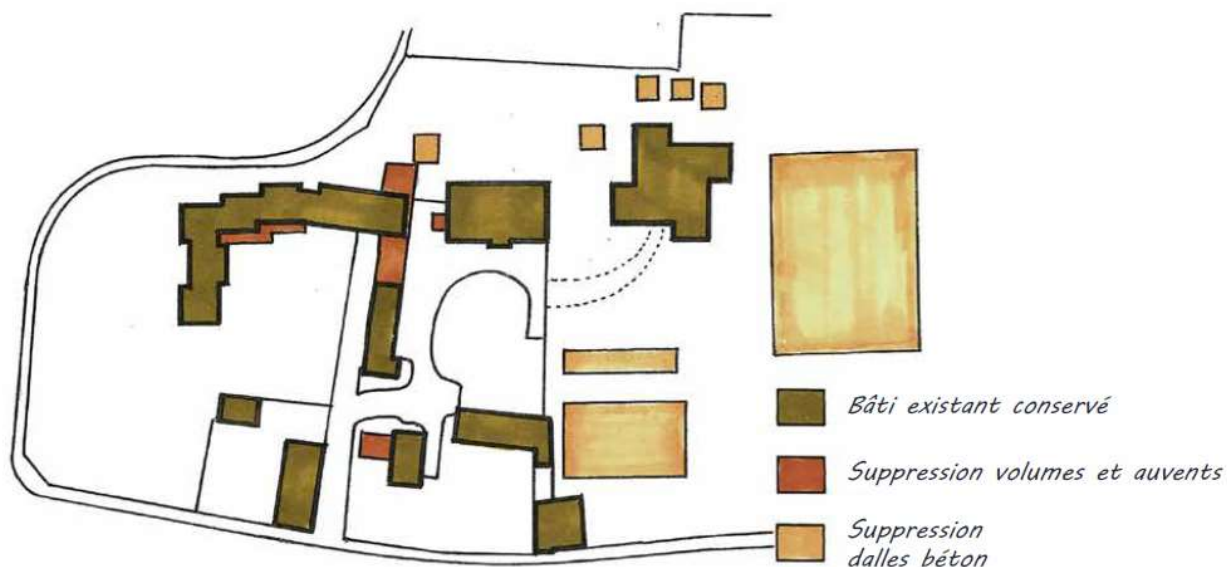
Ainsi, selon la dynamique en cours sur le territoire de la Communauté de Communes ayant pour objectif de pallier au manque de logements à l'année sur le territoire, la commune de Saint-Pierre-d'Oléron souhaite redonner une fonction à ces bâtiments, abandonnés depuis de nombreuses années et dont la restauration au profit d'une colonie de vacances n'est plus envisageable au vu du manque d'attractivité de ce type d'activité.

Dans un contexte de réduction de l'artificialisation, la collectivité souhaite donc mettre à profit des bâtiments existants pour améliorer son offre en logement.

Le projet entend respecter de nombreux principes :

- Restauration du maximum de bâtiments existants : la majorité des bâtiments existants seront conservés, seul quelques surfaces trop dégradées seront démolies, aucun nouveau bâtiment ne sera construit ;
- Désimperméabilisation du site : le projet prévoit la suppression de plusieurs dalles béton en compensation de la création des voiries et stationnement et l'utilisation de matériaux perméables ;
- Conservation de l'architecture d'origine et réhabilitation selon les codes locaux avec des matériaux ;
- Mixité de l'offre avec des maisons et des logements collectifs en accession libre et en location ;
- Mise en place d'espaces extérieurs collectifs.

Figure 2 : Action sur le bâti existant - extrait du dossier de présentation du projet (Source : JC Bartoli & Nathalie Piot)



Le projet prévoit la création d'environ 50 nouveaux logements de tailles variées et autant de places de stationnement nécessaires à l'opération. Néanmoins, le bâtiment entouré en rouge sur le plan de masse du projet n'accueillera pas de logements au vu de la réglementation en vigueur du PPRn interdisant la création de nouveaux logements en zone rouge RS3, ainsi le nombre de logements prévus pourra être retravaillé.

Figure 3 : Plan de masse du projet - extrait du dossier de présentation du projet (Source : JC Bartoli & Nathalie Piot)



Le projet est compatible avec le PADD en vigueur.

Au vu de ces éléments, cette évolution du PLU s'inscrit dans les champs d'application des articles L.153-36 et L.153-43 du code de l'urbanisme régissant la modification de droit commun.

1.4 LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

1.4.1 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

1.4.1.1 Le zonage NT3 vers un zonage Nhg et A

En effet, d'après le règlement écrit opposable du PLU, « le secteur Nt3g est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les colonies de vacances et villages de vacances. ».

Le présent projet de création d'un quartier d'habitation n'entre pas dans le cadre des constructions autorisées dans le secteur NT3g. Ainsi, une nouvelle zone Nhg sera créée.

L'ensemble du projet n'occupera pas l'ensemble du secteur NT3g existant, ainsi une partie de cette zone sera convertie en zone A.

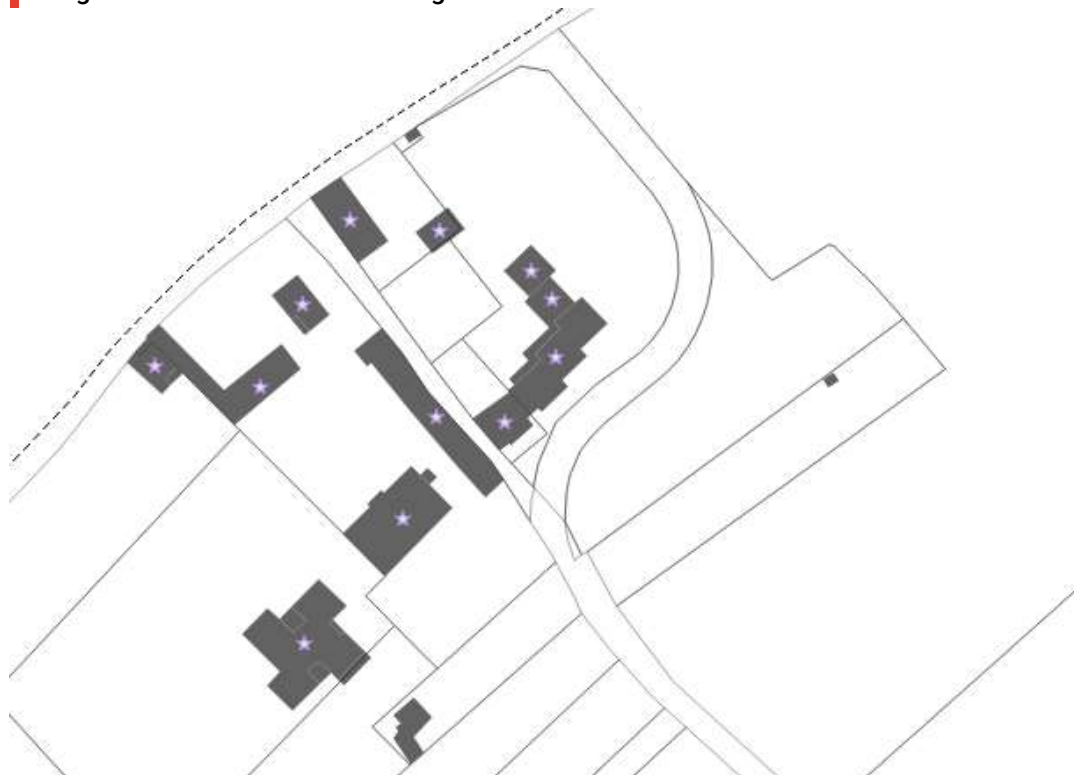
1.4.1.2 L'ajout des changements de destination

Le projet intègre la conservation et la réhabilitation de la majorité des bâtiments existants sur site. Seul ceux étant trop délabrés ne pourront pas être conservés. Les bâtiments existants, étant concerné par la destination de construction commerce et activité de service et la sous-destination « autres hébergements touristiques », pourront évoluer vers la destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et la sous-destination « logement ».

Le règlement graphique de la zone sera modifié en conséquence.

Les changements de destination sont identifiés selon la cartographie suivante.

Figure 4 : Localisation des changements de destination



Le bâtiment n°12 se situe en zone rouge RS3 du PPRN, selon la réglementation qui prévaut sur le PLU, l'augmentation du nombre de logements y est interdite.

Ainsi, le changement de destination n°12 pourra seulement faire l'objet d'une transformation vers une annexe aux habitations créées.

En conclusion, la modification n°5 du PLU entraîne une modification du zonage graphique avec :

- La suppression du sous-secteur NT3g ;
- La création d'un sous-secteur Nhg ;
- L'agrandissement de la zone A
- Ajout de douze changements de destination sur les bâtiments existants.

Figure 5 : Règlement graphique du PLU existant

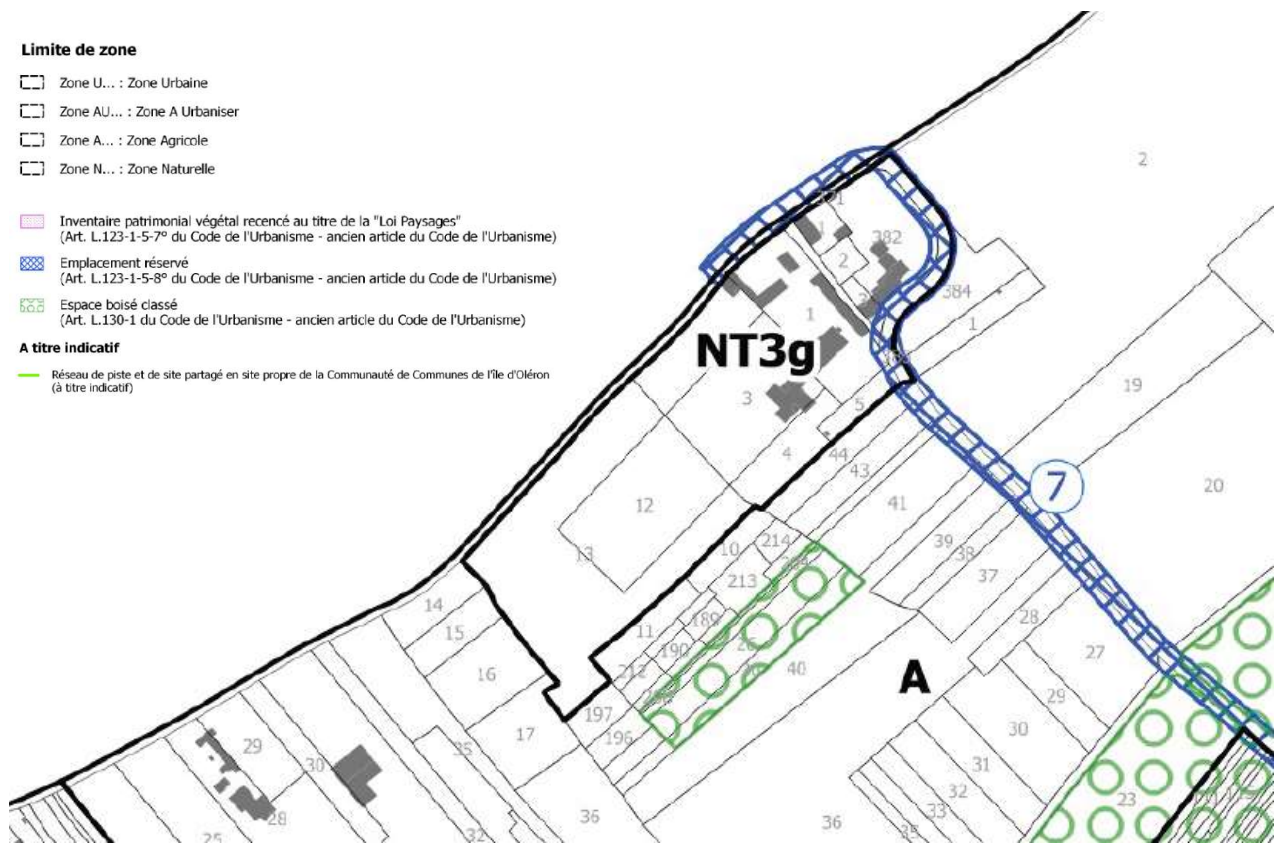
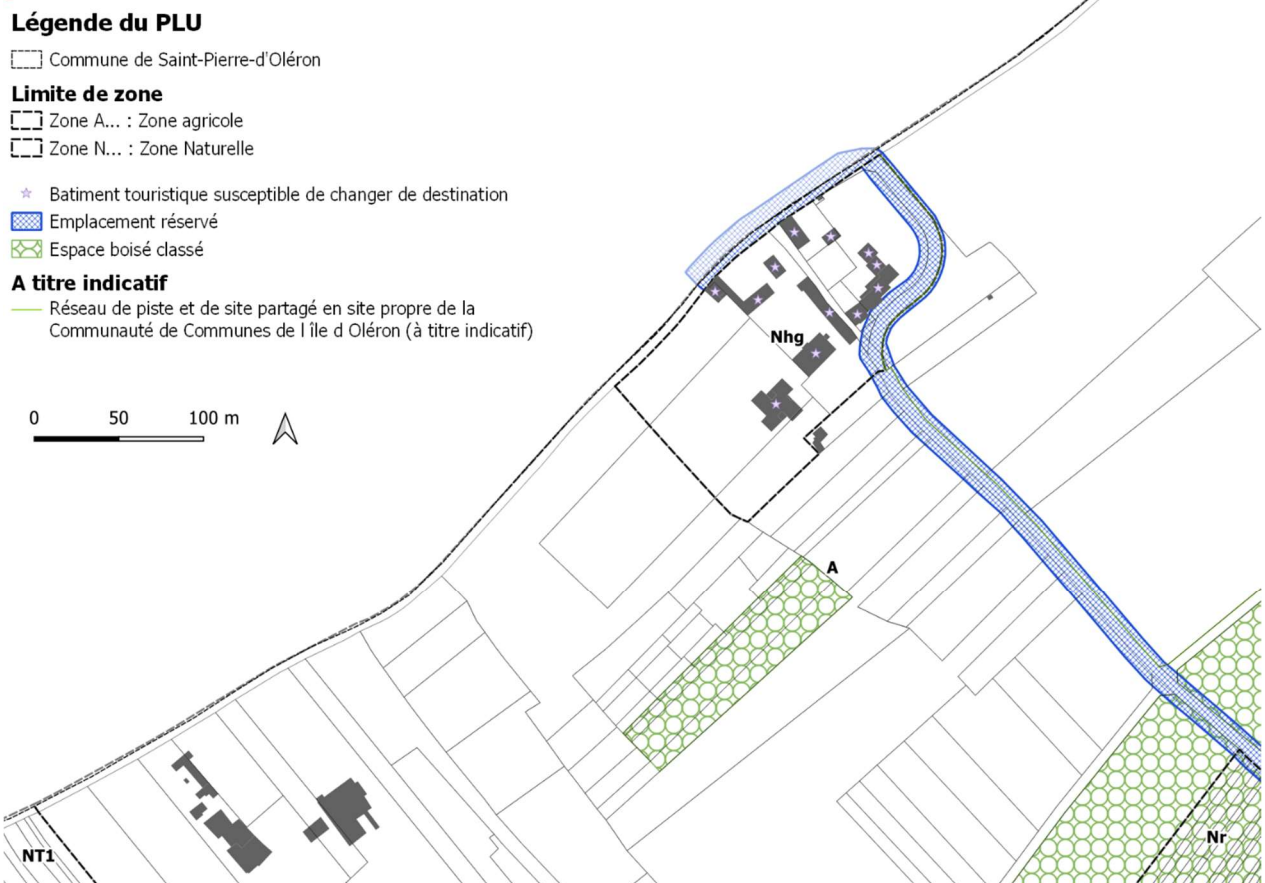


Figure 6 : Evolution du règlement graphique envisagé par la modification du PLU



1.4.1.3 Impact des changements sur le bilan des surfaces du PLU applicable

La modification du PLU impacte les zones A (Agricoles) et N (naturelles) du PLU :

- ▶ Augmentation de la zone A : + 1,76 ha
- ▶ Réduction de la zone N : - 1,76 ha au total dont :
 - suppression de la zone NT3g : - 3,79 ha
 - création de la zone Nhg : +2,03 ha

Tableau 1 : Tableau d'évolution des surfaces par secteur et par zone

PLU 2019		PLU après la modification n°5	
Zone	Surface en ha	Zone	Surface en ha
Zone U			
UA	28,76	UA	28,76
UAb	42,34	UAb	42,34
UAc	103,60	UAc	103,60
UBa	211,68	UBa	211,68
UBb	45,31	UBb	45,31
UBc	23,58	UBc	23,58
UC	36,07	UC	36,07
UEm	2,50	UEm	2,50
UEs	10,60	UEs	10,60
UG	0,98	UG	0,98
UPc	26,89	UPc	26,89
UPp	4,37	UPp	4,37
UXa	24,84	UXa	24,84
UXb	17,63	UXb	17,63
Total Zone urbaine	579,15	Total Zone urbaine	579,15

Zone AU			
1AU	1,37	1AU	1,37
1AUb	0,91	1AUb	0,91
1AUc	4,20	1AUc	4,20
AUa	1,82	AUa	1,82
AUb	8,61	AUb	8,61
AUc	8,61	AUc	8,61
AUp	1,02	AUp	1,02
Total zone à urbaniser	26,54	Total zone à urbaniser	26,54

Zone A			
A	1435,80	A	1437,56
AC	0,94	AC	0,94
Ah	3,66	Ah	3,66
AO	64,77	AO	64,77
AOd	9,29	AOd	9,29
AOr	827,68	AOr	827,68
Total zone agricole	2342,14	Total zone agricole	2343,90

Zone N			
NAV1	3,23	NAV1	3,23
NAV2	32,60	NAV2	32,60

Nec	5,34	Nec	5,34
Nel	2,21	Nel	2,21
Nep	105,94	Nep	105,94
Neu	12,40	Neu	12,40
Nh	47,07	Nh	47,07
		Nhg	2,03
Nhp	2,93	Nhp	2,93
Nj	3,48	Nj	3,48
Nl	2,62	Nl	2,62
Nom	3,34	Nom	3,34
Nr	835,51	Nr	835,51
NT1	34,76	NT1	34,76
NT2	48,22	NT2	48,22
NT3	43,02	NT3	43,02
NT3d	2,49	NT3d	2,49
NT3g	3,79		0,00
NT3m	2,09	NT3m	2,09
NT3t	3,55	NT3t	3,55
NT4	6,07	NT4	6,07
NTg	30,23	NTg	30,23
Total zone N	1230,93	Total zone N	1229,17

1.4.2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

La présente modification de droit commun porte sur la modification du règlement écrit. Le sous-secteur NT3g existant est supprimé et remplacé par un sous-secteur Nhg.

Ce sous-secteur sera donc concerné par la réglementation existante de la zone Nh auquel des exceptions seront appliquées. Les modifications précises sont présentées ci-dessous :

N°	Document concerné	Objet de la modification	Zone concernée	Nature de la modification
1	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Nt3g	Suppression
2	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Nhg	Modification du règlement écrit : caractère de la zone
Version en vigueur			Modification envisagée	

La zone Nh comprend un sous-secteur Nhp :

- La zone Nhp recouvre un espace urbanisé de faible superficie situé le long du chenal de la Perrotine, notamment la rue du Phare. Cette zone est occupée par un habitat souvent individuel de densité faible qui s'est implanté le long du chenal et dont une sur-densification poserait des problèmes notamment en termes de gestion des risques naturels majeurs. Cette zone a été classée en « zone de préconisations spécifiques » après le passage de la tempête « Xynthia » le 27 février

La zone Nh comprend ~~un~~ deux sous-secteurs ~~Nhp~~ :

- La zone Nhp recouvre un espace urbanisé de faible superficie situé le long du chenal de la Perrotine, notamment la rue du Phare. Cette zone est occupée par un habitat souvent individuel de densité faible qui s'est implanté le long du chenal et dont une sur-densification poserait des problèmes notamment en termes de gestion des risques naturels majeurs. Cette zone a été classée en « zone de préconisations spécifiques » après le passage de la tempête « Xynthia » le 27 février 2010, c'est-

2010, c'est-à-dire en zone où le danger pour la population est avéré mais pour laquelle le risque peut être maîtrisé par des prescriptions particulières, l'inconstructibilité est la règle générale. Sont cependant admises certaines utilisations et occupations du sol sous conditions.

à-dire en zone où le danger pour la population est avéré mais pour laquelle le risque peut être maîtrisé par des prescriptions particulières, l'inconstructibilité est la règle générale. Sont cependant admises certaines utilisations et occupations du sol sous conditions.

- Le secteur Nhg (« La Giboire»), concerne l'ancienne colonie de vacance au lieu-dit « La Giboire ». La création de ce sous-secteur a pour objet de permettre la réhabilitation du site afin de créer un quartier d'habitations sans extension.

3	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Nhg	Modification du règlement écrit : article Nh2
Version en vigueur		Modification envisagée		
<p>Dans l'ensemble de la zone Nh, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à la date d'approbation du PLU, si elles respectent les conditions suivantes :</p>		<p>Dans l'ensemble de la zone Nh, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à la date d'approbation du PLU, si elles respectent les conditions suivantes :</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • L'extension des constructions dans la limite de 30 m² d'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU et de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extension), sans création de nouveaux logements ; • L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes ; • Les dépendances d'une superficie inférieure à 6 m² d'emprise au sol ; • Le bassin de piscines dans la limite de 30m² d'emprise au sol ; • Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc. 		<ul style="list-style-type: none"> • L'extension des constructions dans la limite de 30 m² d'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU et de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extension), sans création de nouveaux logements ; • L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes ; • Les dépendances d'une superficie inférieure à 6 m² d'emprise au sol ; • Le bassin de piscines dans la limite de 30m² d'emprise au sol ; • Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc. 		
<p>→ Dans le seul secteur Nhp :</p>		<p>→ Dans le seul secteur Nhp :</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • L'extension en surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 m² de la surface de plancher, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création de nouveaux logements et que le plancher créé soit au-dessus de la côte de référence ; • Les changements de destination à usage commercial et artisanal sans extension ; • Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc. 		<ul style="list-style-type: none"> • L'extension en surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 m² de la surface de plancher, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création de nouveaux logements et que le plancher créé soit au-dessus de la côte de référence ; • Les changements de destination à usage commercial et artisanal sans extension ; • Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc. 		
<p>Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.</p>		<p>Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.</p>		
		<p>→ Dans le seul secteur Nhg :</p>		
		<p>Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :</p>		
		<ul style="list-style-type: none"> • la réhabilitation des bâtiments existants par changement de destination à usage d'habitation et d'annexes aux habitations sous réserve : 		

1. de limiter l'extension de l'emprise au sol à la mise aux normes liées à la sécurité, l'accessibilité ou la rénovation énergétique
 2. de prévoir 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements locatifs sociaux et 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements intermédiaires au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur
- les aires de stationnement en surface destinées aux besoins des habitations.

4	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Nhg	Modification du règlement écrit : article Nh3
Version en vigueur		Modification envisagée		
<p>1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.</p> <p>Cf. Arrêté préfectoral du 17 mars 2017.</p> <p>2. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou installation existante ou autorisée à l'article Nh2.</p>		<p>1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.</p> <p>Cf. Arrêté préfectoral relatif à la DECI.</p> <p>2. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou installation existante ou autorisée à l'article Nh2.</p> <p><u>En zone NHG</u></p> <p>Les voies et allées piétonnes devront être réalisées à partir de matériaux perméables sauf contraintes réglementaires.</p>		
5	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Nhg	Modification du règlement écrit : article Nh10
Version en vigueur		Modification envisagée		
<p><u>DISPOSITIONS GENERALES :</u></p> <p>Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel.</p> <p>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 PPRN et ses prescriptions.</p> <p>La hauteur se mesure depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.</p> <p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NH :</u></p> <p>La hauteur maximale depuis le terrain naturel avant travaux des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Néanmoins, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante, sur une propriété riveraine de</p>		<p><u>DISPOSITIONS GENERALES :</u></p> <p>Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel.</p> <p>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 PPRN et ses prescriptions.</p> <p>La hauteur se mesure depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.</p> <p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NH :</u></p> <p>La hauteur maximale depuis le terrain naturel avant travaux des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Néanmoins, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante, sur une propriété riveraine de hau-</p>		

équivalente au bâti sur la propriété voisine sur une distance maximale de 10 mètres.

EN ZONE NHP

La hauteur maximale depuis le terrain naturel avant travaux des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

teur supérieure la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine sur une distance maximale de 10 mètres.

EN ZONE NHP

La hauteur maximale depuis le terrain naturel avant travaux des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

EN ZONE NHG

La hauteur maximale depuis le terrain naturel avant travaux des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

6	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Nhg	Modification du règlement écrit : article Nh11
Version en vigueur		Modification envisagée		
[...]	1) Les matériaux et façades	<ul style="list-style-type: none"> Les façades seront enduites de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé. Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect. Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé. Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille. Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés. Les extensions sous forme de vérandas (ouvertes ou fermées), verrières, loggias et auvents sont prosrites. 	[...]	1) Les matériaux et façades
[...]			[...]	<ul style="list-style-type: none"> Les façades seront enduites de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé. Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect. Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé. Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille. Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés. Les extensions sous forme de vérandas (ouvertes ou fermées), verrières, loggias et auvents sont prosrites. En zone Nhg : Les gîtes à chiroptère présents dans les façades des bâtiments devront au maximum être préservés et de nouveaux gîtes artificiels devront être installés.

7	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Nhg	Modification du règlement écrit : article Nh12
Version en vigueur		Modification envisagée		
	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>			<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>EN ZONE NHG</p> <p>Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes. Les habitations comprendront 1 place pour les logements de 60 m² de surface de plancher et moins et 2 places pour les logements de plus de 60 m² de surface de plancher.</p> <p>D'après l'article L151-31 du code de l'urbanisme, une réduction de 15% minimum de l'obligation de stationnement en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage est possible.</p> <p>Il sera par ailleurs exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage. • une place visiteur pour 3 logements (non sociaux) réalisée sur une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps. <p>Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de</p> <p>celle de la construction projetée.</p> <p>Les stationnements devront être perméables.</p> <p>STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES ET BORNES DE RECHARGE ELECTRIQUE :</p> <p>Il sera exigé :</p> <p>Pour les constructions à usage principal d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol. Cet espace peut être

réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière.

- Une aire de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable répondant aux normes en vigueur.

MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

Dans les opérations d'aménagement de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soient respectées en justifiant par un calcul détaillé.

8	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Nhg	Modification du règlement écrit : article Nh13
---	-----------------	---------------------------------	-----	--

Version en vigueur	Modification envisagée
<p>1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).</p> <p>2. Les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.</p> <p>3. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.</p> <p>4. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>5. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosi-phon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.</p>	<p>1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).</p> <p>2. Les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.</p> <p>3. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.</p> <p>4. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>5. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosi-phon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.</p> <p>EN ZONE NHG</p> <p>6. Les espaces non bâtis devront comprendre l'aménagement d'espaces collectifs, notamment l'implantation d'un jardin partagé.</p> <p>7. Les haies devront être préservées au maximum, seul l'aménagement d'un accès pourra justifier l'abattage de quelques arbustes.</p>

1.5 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.5.1 L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.5.1.1 Le milieu physique

LA CLIMATOLOGIE

La commune est couverte par un climat de type océanique caractérisé par des hivers tempérés et pluvieux et des étés chauds.

LE CONTEXTE GÉOLOGIQUE

La géologie est localement assez complexe de par sa diversité. Elle s'articule autour de la proximité de l'Océan et témoigne de la variation du niveau de celui-ci au fil des temps.

Le périmètre du projet se trouve dans une zone à sols planosols. Les planosols sont des sols argileux et sableux caractérisés par un contraste important entre les horizons supérieurs, très perméables, et les horizons profonds, dont la perméabilité est faible. Ces sols sont donc saisonnièrement engorgés d'eau sur les horizons profonds.

La commune de la Saint-Pierre-d'Oléron est une commune côtière, entourée par l'océan au nord et au sud. Cette situation littorale lui confère une topographie particulière avec des formations dunaires sur le front de mer. Ailleurs, la topographie est assez plane, comme c'est le cas du site de projet.

LES RESSOURCES EN EAU

La qualité de la ressource en eau du territoire est globalement bonne. Il n'existe aucune aire d'alimentation de captage.

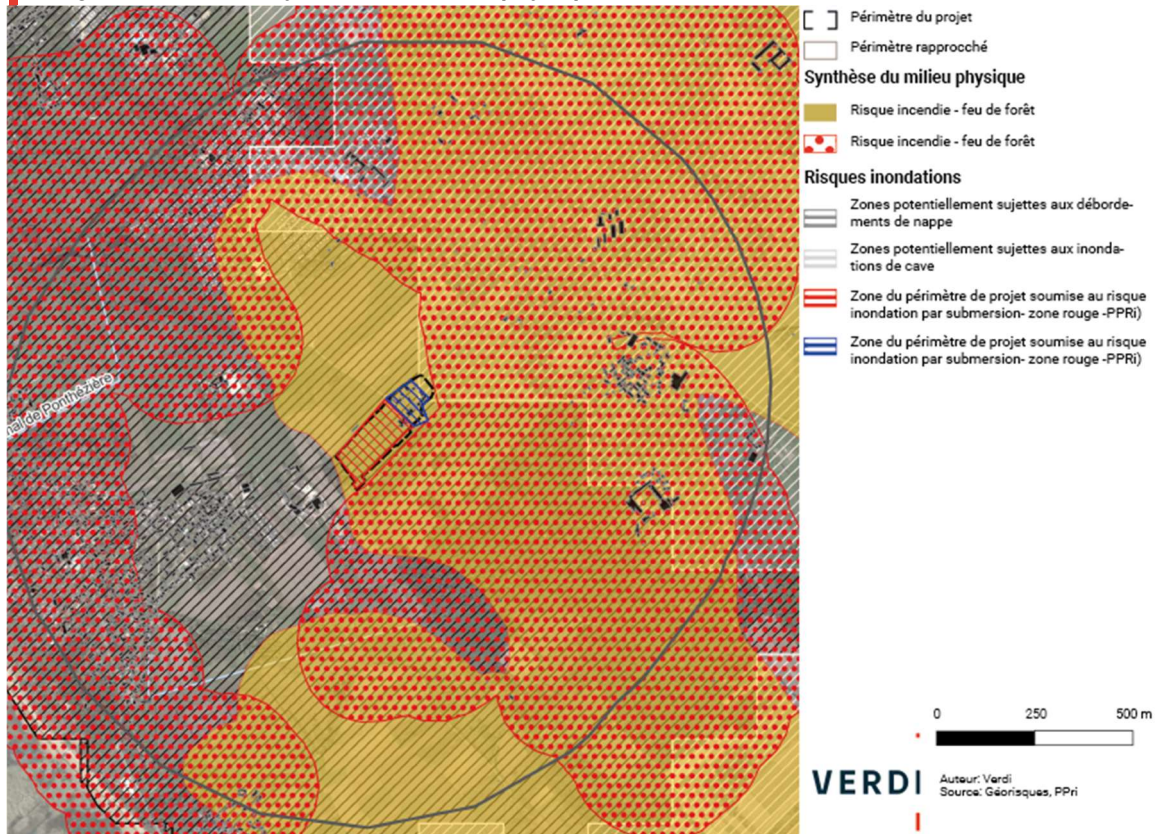
La vulnérabilité de la ressource en eau est moyenne vis-à-vis des potentielles pollution du fait de la présence de sites protégés du fait de leur caractère hydrologique.

LES RISQUES NATURELS

Le projet est concerné par différents risques :

- ▶ Le risque d'inondation par débordement de nappes
- ▶ Le risque d'inondation par submersion marine (zone rouge et zone bleue)
- ▶ Le risque de retrait-gonflement des argiles
- ▶ Le risque de feu de forêt.

Figure 7: Carte de synthèse du milieu physique



1.5.1.2 Le milieu paysager

LE PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE

Le site de projet est concerné par un site classé « Ile d'Oléron » et un site inscrit « Ensembles littoraux et marais ».

Le site de projet n'est pas concerné par un périmètre de protection des abords malgré l'existence de plusieurs monuments historiques classés (minimum 3 km de distance) et inscrit (minimum 2,4 km de distance).

Le site de projet est en bordure de deux zones de présomption de prescriptions archéologiques.

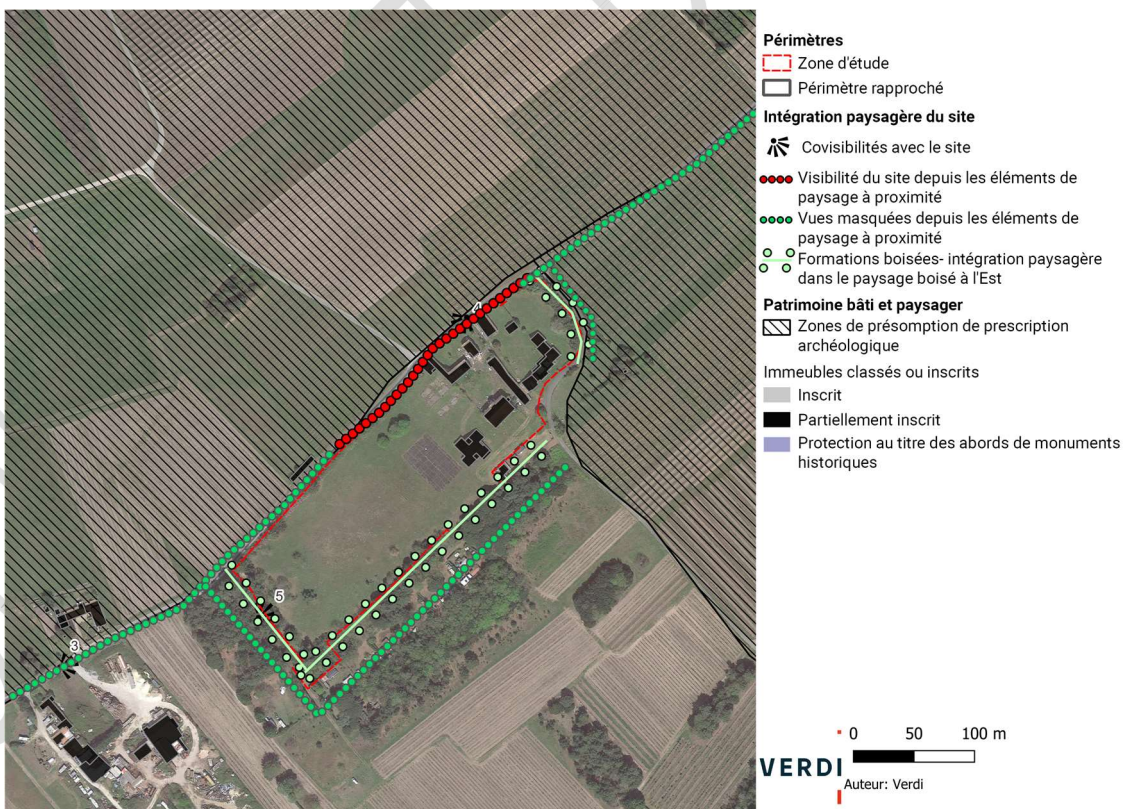
LE PAYSAGE

Le paysage local est un paysage insulaire, il se compose d'espaces ouverts (marais salant et terres agricoles), d'espaces fermés boisés ou dunaires, et de paysages urbains bâtis.

Le site s'insère au sein d'un paysage viticole ouvert éloigné de l'urbanisation. Il est bordé par des boisements et des haies qui occultent une partie des vues vers l'extérieur.

Le site se compose de plusieurs bâtiments abandonnés témoignant des traces des anciennes colonies de vacances anciennement très populaires sur le territoire. L'état de dégradation des bâtiments présente un paysage dégradé.

Figure 8 : Carte de synthèse du patrimoine bâti et paysager



1.5.1.3 Le milieu naturel

LES ZONES NATURELLES D'INTERET OU PROTEGEES

Le périmètre de projet s'inscrit dans une proximité des sites naturels d'intérêt comme les ZNIEFF et les site Natura 2000.

Ces sites sont identifiés du fait de leur caractère marin ou humide, ce qui ne correspond pas aux caractéristiques du site de projet.

LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

Le site de projet se trouve au milieu d'un système environnemental peu remarquable. Entre agriculture et bosquets, le site ne se trouve ni au sein de réservoirs ni le long de corridors de biodiversité. A l'échelle de la Trame Verte et Bleue, le site ne représente pas d'apports particuliers en termes de biodiversité.

FAUNE, FLORE ET ZONES HUMIDES

Tableau 2 : Synthèse des enjeux écologiques

Composantes/taxons		Synthèse	Enjeu
Zones humides		Aucune potentialité zone humide	Faible
Habitats		Bâtiments abandonnés	Faible
		Pelouse entretenue (jardin)	
Flore		Millepertuis des marais	Modéré
		Osmonde royale	
		Sabline des montagnes	
		Sceau de Salomon odorant	
Avifaune	Milieu ouvert	Tarier pâtre	Modéré
		Faucon crécerelle	
	Milieu anthropique	Chevêche d'Athéna	Modéré
		Hirondelle rustique	
		Hirondelle des fenêtres	
		Moineau domestique	
	Martinet noir		
Chiroptères		Barbastelle d'Europe, Serotine commune, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Petit Rhinolophe et Oreillard gris	Assez fort
Mammifères terrestres		Hérisson d'Europe	Faible
Reptiles		Vipère aspic, Coronelle girondine et orvet fragile : potentialité moyenne	Modéré
		Lézard des murailles : potentialité forte	Faible
Entomofaune	Rhopalocères	Azuré de l'Ajonc et Piéride des biscutelles	Faible
	Orthoptères	Oedipode grenadine, Oedipode soufré et Phanéroptère commun	Faible

1.5.1.4 Le milieu humain

ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Pierre-d'Oléron observe une croissance de sa population de 1968 à 2020, passant de 4 258 habitants à 6 585 habitants soit +54%. La population a tendance à se stabiliser voire régresser depuis les années 2000.

EQUIPEMENTS PUBLICS

Le site du projet se trouve à égale distance des équipements publics proposés par la commune de Saint-Pierre-d'Oléron et ceux de Saint-Georges-d'Oléron.

Les équipements sont principalement concentrés dans les centres-bourgs et offrent l'accès aux activités sportives, administratives et d'éducation aux habitants.

ACTIVITES ECONOMIQUES ET AGRICOLES

Sur le territoire l'économie est principalement liée au tourisme, ainsi il existe une part importante d'activités relevant du Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration.

La commune de Saint-Pierre-d'Oléron ne présente pas une surface agricole importante. L'activité se résume à quelques parcelles agricoles, principalement viticoles ou de prairies.

LA MOBILITE

Le site est desservi par une route locale communale.

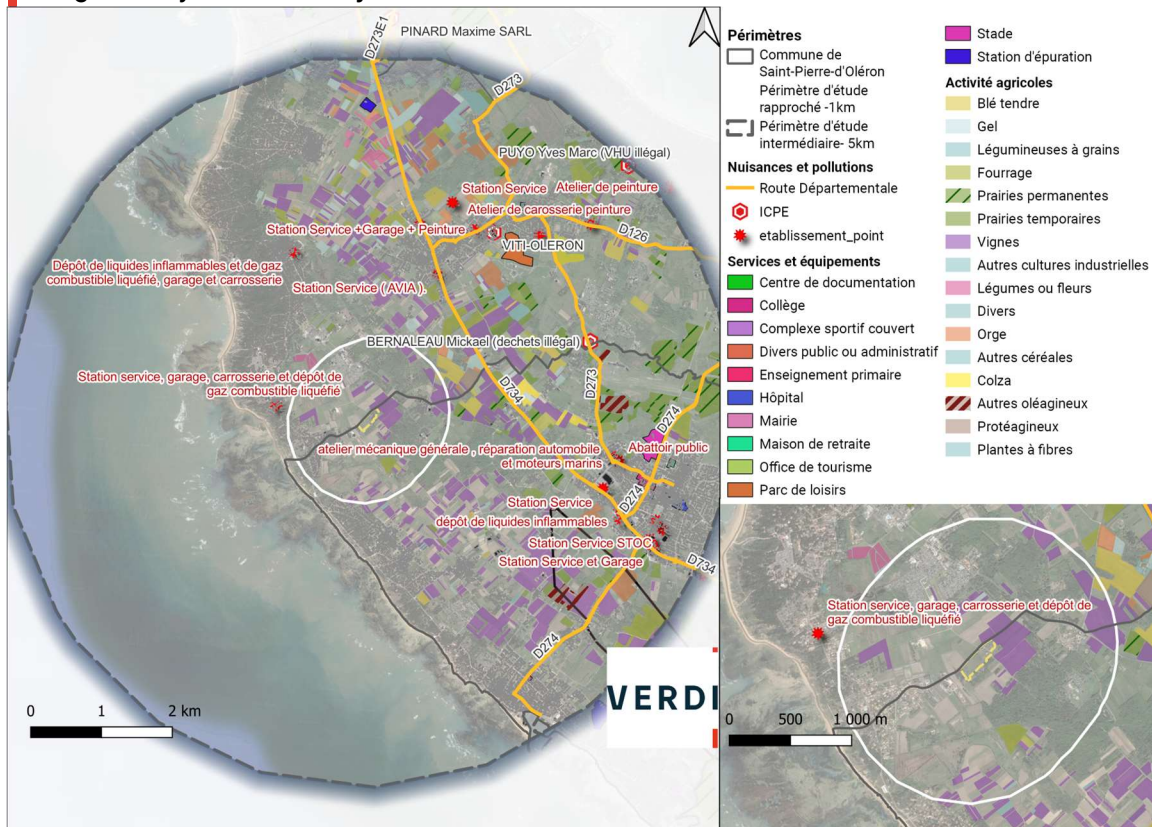
QUALITE DE VIE ET SANTE HUMAINE

Il existe une station d'épuration des eaux usées sur la commune d'une capacité d'environ 60 000 eq/hab. 20% environ de la commune reste en assainissement individuel du fait d'un mitage important.

Le territoire de l'île d'Oléron n'est concerné par aucune aire de protection de captage d'eau potable.

Le site de projet et ses environs immédiats ne sont donc concernés par aucune servitude d'utilité publique, ni localisation de sites pollués ou encore de zonage spécifique de protection liée au risque industriel.

Figure 9: Synthèse des enjeux du milieu humain

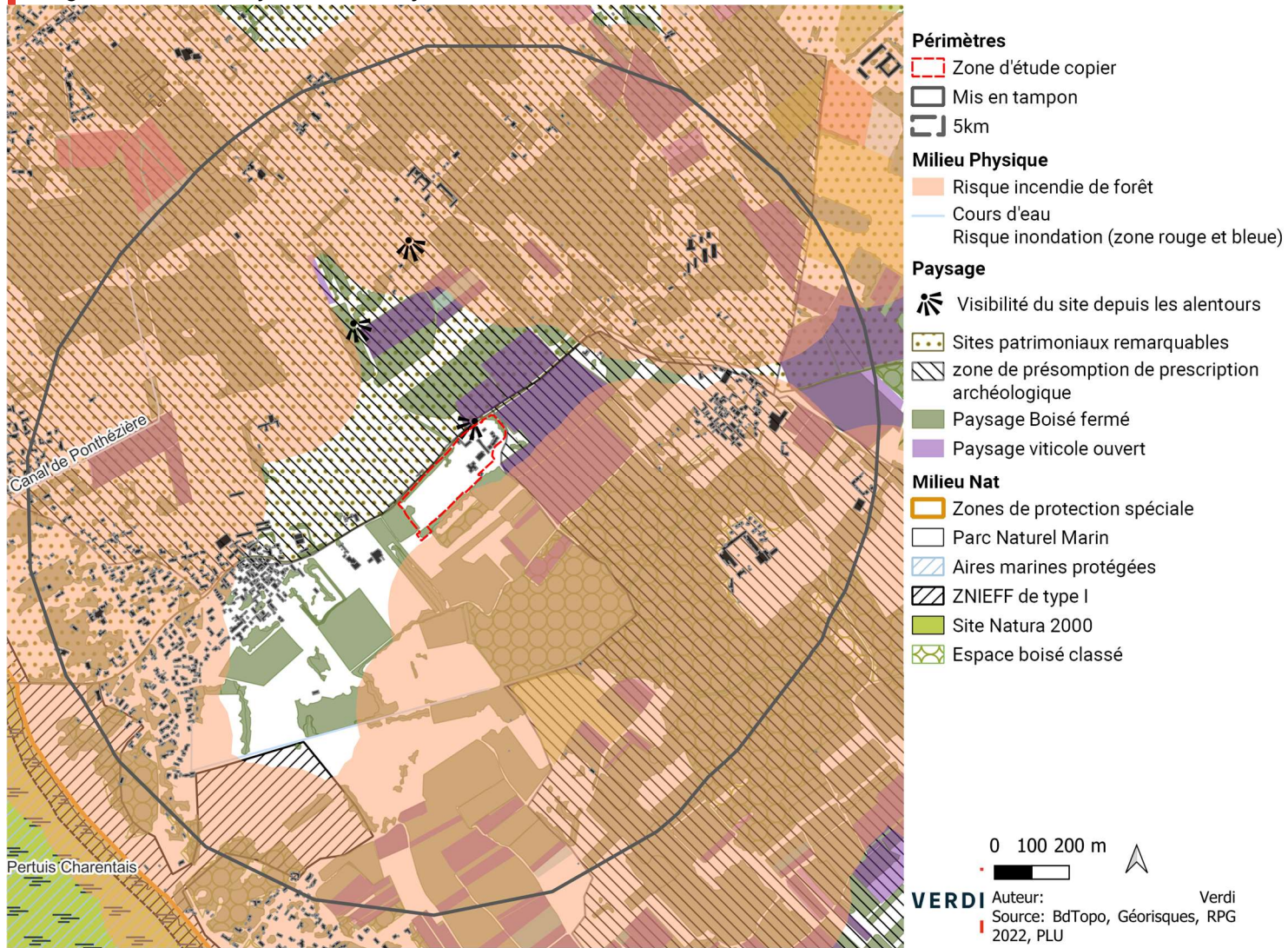


1.5.2 LES ENJEUX DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La zone faisant l'objet de la modification du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron présente les enjeux suivants :

- ▶ Le milieu physique
 - Risque inondation
 - Risque feu de forêt
 - Risque retrait-gonflement des argiles
- ▶ Le milieu naturel
 - Présence d'un site Natura 2000
 - Présence de sites ZNIEFF de type I
 - Potentielle présence de chiroptères dans les bâtiments abandonnés
- ▶ Le milieu humain
 - Un zonage du PLU incompatible avec le projet
- ▶ Le paysage
 - Une insertion paysagère des constructions du site, marqueurs d'une identité du territoire
 - Une visibilité marquée au Nord du site
 - Des masques visuels sur la partie sud et est du site à conserver

Figure 10: carte de synthèse des enjeux du site d'étude



1.5.3 L'ANALYSE DES IMPACTS DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC

Le tableau ci-dessous récapitule et synthétise l'ensemble des impacts des modifications apportées par la modification de droit commun n°5 du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron et les mesures appliquées pour éviter, réduire et compenser les effets du projet sur l'environnement.

Impacts			Mesures			
	Nature	Niveau	Evitement	Réduction	Compensation	Accompagnement
Milieu physique	Modification du climat	Absence d'impact	Pas de micro-climat Le projet ne modifie pas le climat	/	/	/
	Utilisation de matériaux et topographie	Très faible	Passage en zonage A d'une partie de l'ancienne zone Nt3g. Interdiction des nouvelles constructions	Utilisation de matériaux perméables (stationnements et cheminements piétons). Suppression des dalles bétons.	/	/
	Pollution de la ressource en eau	Absence d'impact	Règlement interdit les nouvelles constructions. Règlement impose une gestion adaptée des EU et EP.	Utilisation de matériaux perméables (stationnements et cheminements piétons).	/	/
	Vulnérabilité des constructions au risque submersion marine	Absence d'impact	Règlement interdit les nouvelles constructions. Impossibilité d'augmenter le nombre de logements en zone Rs3 du PPRN.	/	/	/

Milieu naturel	Impacts sur les périmètres de protection et d'inventaires des espaces naturels	Très faible	Absence de connexion écologique avec les zones de protections et les sites d'intérêt écologique.	Dispositions réglementaires permettant de réduire l'impact du projet sur ces espaces.	/	/
	Suppression d'habitats naturels	Très faible	Absence de nouvelles constructions. Milieu déjà anthropisé.	/	/	/
	Dérangement de la faune	Faible à modéré	Absence de nouvelles constructions.	Changement de destination des bâtiments existants.	/	/
	Dérangement de la flore	Faible	Absence de nouvelles constructions.	/	/	/
	Impacts sur les zones humides	Très faible	/	/	/	/
Milieu humain	Renforcement de la clientèle à l'année Apport de main-d'œuvre sur le territoire	Positif	/	/	/	/
	Extension de la surface agricole	Positif	/	/	/	/
	Impacts sur la mobilité	Faible à modéré	Obligation d'assurer le stationnement au sein de l'opération et non sur les voies publiques.	/	/	/
	Evolution des documents d'urbanisme	Positif	Une partie de l'ancienne zone Nt3 est classée en zone A.	Changement de destination des bâtiments et interdiction des nouvelles constructions en zone Nhg	/	/

	Nuisances et risques pour la santé humaine	Faible à modéré	Rénovation du bâti.	Maintien des haies et des zones tampons entre habitations et parcelles viticoles.	/	/
	Impact sur le patrimoine bâti et naturel	Positif	Maintien des volumes et des caractéristiques architecturales locales.	Réduction de la part de bâtiments abandonnés sur le territoire.	/	/
Paysage et patrimoine	Impact sur le paysage dans sa globalité	Très faible	Maintien des implantations, des volumes et des caractéristiques du bâti. Maintien des formations arborées. Pas de suppression ou de réduction de protection réglementaire.	/	/	Conserver les vues depuis la rue de l'Océan.

