

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 1 : Présentation des modifications apportées



Verdi Conseil Midi Atlantique  
Bâtiment B - 13, rue Archimède CS 80083 - 33693 Mérignac Cedex  
Tél. +33 5 56 99 60 01  
[conseilmidiatlantique@verdi.fr](mailto:conseilmidiatlantique@verdi.fr)  
[www.verdi.fr](http://www.verdi.fr)

## Table des matières

1 Préambule .....	3
2 Les différentes procédures opérées sur le PLU .....	4
3 Déroulement de la procédure de modification de droit commun.....	6
4 Objet de la modification de droit commun .....	8
4.1 Cadre juridique de la modification de droit commun .....	8
4.2 Exposé des motifs et justification de la modification de droit commun.....	9
4.2.1 L'objet de la modification de droit commun : Un projet résidentiel qualitatif .....	9
4.2.2 La justification de la modification de droit commun .....	14
5 Le bilan de la concertation .....	20
6 Compatibilité de la modification de droit commun du PLU avec le PADD .....	21
7 Le projet de modification de droit commun .....	23
7.1 Modification du règlement graphique .....	23
7.1.1 Le zonage NT3 vers un zonage Nhg et A.....	23
7.1.2 L'ajout des changements de destination .....	23
7.2 Modification du règlement écrit .....	31

## Table des figures

Figure 1 : Déroulement schématique d'une modification de droit commun .....	7
Figure 2 : Localisation de la zone concernée par la modification .....	10
Figure 3 : Hameau de la Giboire – Source : carte de l'état-major (IGN).....	11
Figure 4 : Hameau de la Giboire – Source : Scan historique 1950 et vue aérienne 1950-1965 (IGN) .....	11
Figure 5 : Vue aérienne 2000-2005 et vue aérienne 2023 – Source : IGN.....	12
Figure 6 : Action sur le bâti existant - extrait du dossier de présentation du projet (Source : JC Bartoli & Nathalie Piot) .....	13
Figure 7 : Plan de masse du projet - extrait du dossier de présentation du projet (Source : JC Bartoli & Nathalie Piot) .....	14
Figure 8 : Localisation des colonies de vacances sur le territoire de l'île d'Oléron (Source : SCoT Marennes Oléron).....	18
Figure 9 : Localisation des changements de destination .....	24
Figure 10 : Changement de destination 1 .....	24
Figure 11 : Changements de destination 2, 3 et 10 .....	25
Figure 12 : Changement de destination 4.....	25
Figure 13 : Changements de destination 5, 6, 7 et 8 .....	26

Figure 14 : Changements de destination 8, 9, 10 et 11 .....	27
Figure 15 : Changement de destination 11 et 12 .....	28
Figure 16 : Règlement graphique du PLU existant.....	29
Figure 17 : Evolution du règlement graphique envisagé par la modification du PLU.....	30

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Procédures opérées sur le PLU .....	4
---	---

# 1 PREAMBULE

Les colonies de vacances ont été l'occasion pour des enfants, pendant de nombreuses années, de découvrir la mer au travers de séjours organisés par des œuvres sociales de communes, d'entreprises ou d'associations.

Ces dernières ont acheté de grands domaines et construit des bâtiments permettant cet accueil, notamment sur l'île d'Oléron. Néanmoins, les années 90-2000 ont connu leur déclin et la disparition de nombreux centres.

Aussi, la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, consciente de la richesse de ce patrimoine et de son histoire, a souhaité permettre la transformation de la colonie de la Giboire afin d'accueillir des résidents à l'année.

La commune, située dans le département de la Charente-Maritime (17) souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme par une modification de droit commun n°5 afin de supprimer le zonage d'un secteur NT3g en faveur d'une zone à usage d'habitat, tout en s'inscrivant dans une démarche d'économie de la consommation des sols et axant son projet autour de la simple réhabilitation des bâtiments existants et l'interdiction de l'artificialisation.

Actuellement, cette zone est concernée par des constructions à destination d'hébergement de loisirs, complètement abandonnées.

**La présente notice est le document constitutif de cette modification de droit commun. Il expose les motifs, le cadre réglementaire et les effets de cette démarche sur le PLU et sur l'environnement.**

# 2 LES DIFFERENTES PROCEDURES OPEREES SUR LE PLU

Le conseil municipal de Saint-Pierre-d'Oléron a décidé l'élaboration du plan local d'urbanisme de sa commune, conformément à l'application de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). La commune s'est ainsi dotée d'un Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 1<sup>er</sup> 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.

**Tableau 1 : Procédures opérées sur le PLU**

Procédure engagée	Date d'approbation de la procédure	Organe délibérant	Objectif
Elaboration du Plan local d'urbanisme	1 <sup>er</sup> décembre 2011	CM	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et l'adapter au contexte réglementaire de la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain).</li> <li>Harmoniser les projets d'aménagement avec la charte de développement durable du Pays Marennes-Oléron.</li> <li>Rechercher une cohérence avec les documents réglementaires communaux et supra-communaux tels le Plan de Prévention des Risques (PPR), le Programme local pour l'Habitat (PLH en voie d'achèvement), la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager, (ZPPAUP en cours), le classement de l'île d'Oléron au titre des sites (en cours).</li> <li>Rechercher une cohérence avec les zonages et documents de planification communaux et supra-communaux tels Natura 2000, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), la charte architecturale du Pays, l'Agenda 21 de l'Île d'Oléron.</li> <li>Prendre en compte les besoins en matière d'équipements de proximité, de services, de circulation, d'environnement, d'équilibre social et d'habitat sans entraver ceux des générations futures (emplacements réservés).</li> <li>Permettre le développement et le maintien des activités, notamment primaires, par une utilisation régulière, économe et responsable de l'espace rural ou côtier,</li> <li>Assurer un développement raisonné des commerces et de l'artisanat préservant un équilibre entre les différentes zones d'activités économiques.</li> <li>Favoriser un tourisme de qualité</li> <li>Renforcer le tissu socio-économique « à l'année » en vue de créer des emplois stables.</li> <li>Assurer la diversité et la mixité sociale en matière d'habitat (logements, jardins familiaux).</li> <li>Mettre en œuvre une politique de l'habitat permettant l'accès au logement pour tous.</li> <li>Favoriser une politique de renforcement des résidences principales,</li> <li>Permettre aux domaines de l'habitat et du logement une adaptation aux normes « qualité environnementale » et concourir à la réduction de la facture énergétique dans la construction et la réhabilitation (énergies renouvelables).</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>Respecter l'identité locale à l'aide de la charte architecturale du Pays Marennes-Oléron par la préservation des formes urbaines et du bâti traditionnel,</li> <li>Développer des modes de circulation alternatifs sécurisés (piétons, cycles, chevaux) et prendre en compte les besoins qui en découlent,</li> <li>Œuvrer pour le développement durable tant par la maîtrise de la consommation de l'espace, de ressources, d'énergie que par la prise en compte des conséquences socio-économiques de nos projets.</li> <li>Participer à la préservation de la biodiversité et du patrimoine naturel : protéger les milieux sensibles, inciter à la restauration des espaces naturels dégradés, inventorier les espaces boisés remarquables (boisements et arbres isolés).</li> <li>Préserver la qualité de vie et la santé publique, veiller à réduire les nuisances sonores (loi Barnier), préserver la qualité de l'air, de l'eau (forage, station d'épuration, bassin de lagunage), des sols (réduction de l'imperméabilisation des sols) et des paysages (cônes de vue, publicité).</li> <li>Permettre des mouvements des Espaces Boisés Classés (E.B.C) (usine d'incinération),</li> <li>Mettre en place la refonte du règlement d'urbanisme existant.</li> </ul>
Modification simplifiée n°1	22 octobre 2012	CM	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptation du document suite aux remarques de l'Etat et suppression de la SHON pour la SP</li> </ul>
Modification n°1	Septembre 2013	CM	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modification suite aux remarques de l'Etat, mise à jour d'ER, précision sur la loi Paysage, adaptation du règlement</li> </ul>
Modification n°2	10 mai 2016	CM	<ul style="list-style-type: none"> <li>Supprimer, rectifier ou ajouter des emplacements réservés (cimetière, zone de loisirs, parking aux Barraudes...),</li> <li>ouvrir à l'urbanisation des secteurs en zone d'urbanisation future, (zone 1AU du secteur du Moulin des Quatre Piliers, portions de la zone 1AU de la Laudière). Les secteurs ouverts à l'urbanisation font l'objet d'une OAP. (orientations d'aménagement et de programmation)</li> <li>compléter et amender la liste du bâti inventorié au titre de la loi paysage, notamment à la Natonnaire.</li> <li>Favoriser le commerce en centre-ville, à l'esprit du document d'aménagement commercial, et ne permettre que les grandes surfaces commerciales en zone UXa ; dans les autres secteurs, les commerces sont interdits quelle que soit leur taille.</li> <li>modifier les taux de logements sociaux dans le respect du plan local de l'habitat ; on a réduit le taux de 35% à 25% mais on fait des distinctions entre les constructions de logements et la réalisation des lotissements.</li> <li>modifier les dispositions de l'article 11 du PLU sur l'aspect architectural,</li> <li>revoir l'emprise au sol de certains secteurs et supprimer le coefficient d'occupation des sols,</li> <li>permettre la transformation d'une ancienne colonie en village de vacances,</li> <li>Revoir le taux d'espaces verts,</li> <li>Depuis le 1er janvier 2015, a été supprimée la participation pour non réalisation des places de stationnement. Les règles de stationnement sont donc revues, en supprimant notamment le minimum de stationnement pour les petits logements et le commerce en centre-ville et prévoyant la possibilité d'une mutualisation des stationnements.</li> </ul>
Mise en compatibilité	18 avril 2018		<ul style="list-style-type: none"> <li>Projet du port de la Cotinière</li> </ul>
Modification n°3	12 mars 2019	CM	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ouverture de zone 1AU</li> <li>Permettre la transformation des bâtiments de la Giboire en village de vacances</li> </ul>
Modification n°4	28 juin 2022	CM	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modification de zone Uxb en Uxa à l'Oumière</li> </ul>
Déclaration de projet	28 juin 2022	CM	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisation d'un CTM</li> </ul>
Modification simplifiée n°2	26 septembre 2023	CM	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise à jour cadastrale de l'inventaire loi Paysage</li> <li>Rectification graphique d'une erreur matérielle</li> </ul>
Déclaration de projet	30 janvier 2024	CM	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisation du secteur de la Clairière</li> </ul>

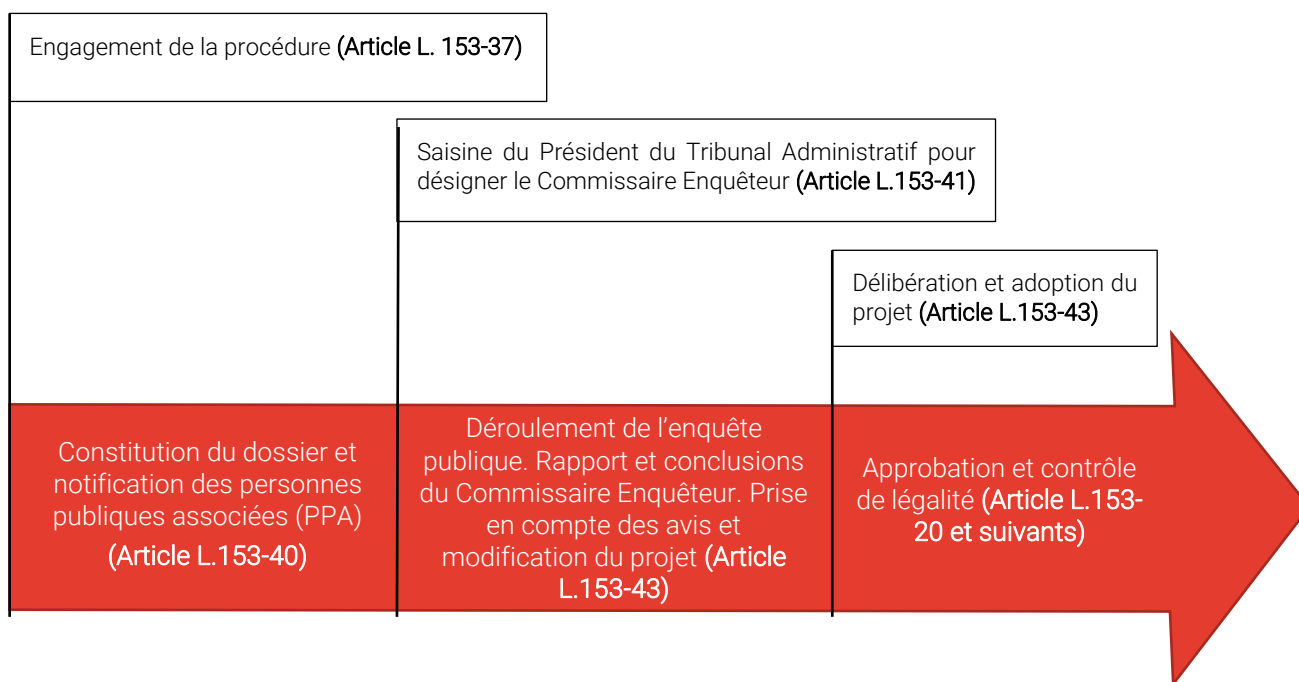
# 3

## DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

- ☐ La procédure de modification de droit commun n°5 a été engagée par arrêté du Maire en date du 12/09/2023 ;
- ☐ Il précise que la procédure sera soumise à évaluation environnementale et fera l'objet d'une concertation préalable à l'enquête publique ;
- ☐ La délibération du 12 mars 2024 a prescrit les modalités de la concertation ;
- ☐ Le projet sera notifié au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées, notamment la MRAe, leurs avis seront recueillis et mis en annexe du projet ;
- ☐ Le Maire saisit le Président du Tribunal Administratif pour désigner le Commissaire Enquêteur ;
- ☐ Le Président soumet par arrêté le projet de modification de droit commun à enquête publique. L'avis de mise en enquête publique sera publié suivant les mesures de publicité classiques ;
- ☐ L'enquête publique sera réalisée pendant une durée d'un mois, le Commissaire Enquêteur rendra son rapport et les conclusions issues de l'enquête publique ;
- ☐ Le projet de modification prendra en compte les conclusions de l'enquête publique et d'éventuelles modifications seront apportées au projet ;
- ☐ La modification de droit commun du PLU sera approuvée par délibération du Conseil communal ;
- ☐ La modification de droit commun du PLU sera exécutoire une fois les mesures de publicité classiques réalisées et après transmission de la délibération au Préfet de la Charente-Maritime. L'existence d'un SCoT approuvé rend le PLU exécutoire à partir du moment où les mesures de publicités sont réalisées, la délibération du Conseil Communal est transmise au Préfet et la publication sur le géoportail de l'urbanisme est effective.

Le dossier sera consultable sur le site de la commune de Saint-Pierre-d'Oléron : <https://www.saintpierreoleron.com/>

Cette procédure est donc conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-44).



**Figure 1 : Déroulement schématique d'une modification de droit commun**

# 4 OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

## 4.1 Cadre juridique de la modification de droit commun

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre-d'Oléron. La procédure de modification de droit commun du PLU est règlementée par les articles L153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme :

- Article L153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- Article L153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.
- Article L153-38 : Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- Article L153-39 : Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

- Article L153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- Article L153-40-1 : A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L.153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L.151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre

l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L.151-5.

- Article L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
  - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.
- Article L153-42 : Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
- Article L153-43 : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.
- Article L153-44 : L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.

Ce projet d'adaptation du PLU relève d'une procédure de modification de droit commun telle que définie par l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme.

## 4.2 Exposé des motifs et justification de la modification de droit commun

### 4.2.1 L'objet de la modification de droit commun : Un projet résidentiel qualitatif

L'objet de la présente modification de droit commun n°5 du PLU, est le **changement du zonage graphique et du règlement écrit de la zone**.

La zone concernée par cette modification est la zone NT3g, située au lieu-dit « La Giboire », sur la frange Nord-Ouest de la commune.

**Figure 2 : Localisation de la zone concernée par la modification**



#### 4.2.1.1 L'historique de la zone

Le site de La Giboire, faisant l'objet de la modification est un hameau historique dont les plans remontent jusqu'en 1820-1866 selon les cartes de l'état-major. En 1933 ces bâtiments ont été acquis par l'Union Syndicale Ouvrière (USO) afin de créer une colonie de vacances.

**Figure 3 : Hameau de la Giboire – Source : carte de l'état-major (IGN)**



D'après le scan historique de 1950 et la vue aérienne, le hameau persiste dans cette configuration avec l'existence d'une voie centrale séparant le hameau en deux parties.

**Figure 4 : Hameau de la Giboire – Source : Scan historique 1950 et vue aérienne 1950-1965 (IGN)**



Autour des années 1970, les bâtiments anciens ont été transformés et d'autres ont été ajoutés. La voie a été déplacée au nord de la propriété. Du point de vue de la morphologie urbaine, la densité bâtie a augmenté.

**Figure 5 : Vue aérienne 2000-2005 et vue aérienne 2023 – Source : IGN**



La colonie de vacances a en effet vécu jusqu'en 1996 mais a connu de nombreux dégâts matériels dus aux intempéries et au vandalisme.

#### **4.2.1.2 Le projet résidentiel**

##### **L'HISTORIQUE**

Une première modification de zonage du PLU a été réalisée en 2019 afin de permettre la transformation du site en village de vacances.

Avec la commune de Saint-Junien, propriétaire du site, la question de son devenir est revenue suite à l'abandon du 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 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.

##### **LES OBJECTIFS**

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, seules 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 6 : 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 (Figure 7 : Plan de masse du projet - extrait du dossier de présentation du projet (Source : JC Bartoli & Nathalie Piot)) 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 7 : 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.

## 4.2.2 La justification de la modification de droit commun

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.

### 4.2.2.1 Renouveler le bâti existant pour contenir 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).

**Loi Climat et résilience :**

- Réduire la consommation des espaces naturels et agricoles
- Limiter l'artificialisation

Plus globalement, il s'inscrit dans un objectif de préservation du paysage et de l'environnement, présent au sein du PADD du SCoT en cours de révision (datant de septembre 2023) du SCoT Marennnes Oléron, dont l'axe 5 « protéger nos valeurs paysagères et environnementales », comporte un sous objectif, celui « d'accompagner un développement plus économe en foncier ».

Au travers de ce sous-objectif le SCoT, vise à

- **Participer concrètement à la réalisation des objectifs nationaux de neutralité carbone et de zéro artificialisation nette à 2050, en proposant des actions adaptées au contexte local,**
- Répondre aux besoins en logements, locaux d'activités, services et équipements etc. prioritairement dans les enveloppes urbaines,
- Ne pas densifier partout pour respecter les sensibilités environnementales et paysagères des zones basses et des zones boisées,
- **Permettre une extension raisonnée et qualitative, en réduisant de plus de 50% le rythme de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2021,**
- **Déployer une action foncière et immobilière publique, à minima intercommunale,**
- Promouvoir la mobilisation d'un panel d'outils fiscaux et financiers pour optimiser les espaces bâtis existants.

Le DOO du SCoT précise de façon plus opérationnelle comment mettre en œuvre ces leviers au travers de **l'objectif 18.4** « Déployer une stratégie foncière intercommunale volontariste » :

- Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière et immobilière coordonnée pour l'habitat et les activités économiques pour chaque EPCI du SCoT. Cet objectif se décline notamment sous la forme d'une intervention directe de la collectivité par la constitution de réserves foncières. L'intervention foncière doit permettre aux communes et aux communautés de communes de retrouver un poids dans les négociations locales avec le secteur privé.
- Déployer des outils d'observation de l'habitat et du foncier qui ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible.
- **Faciliter la mise en œuvre de projets négociés avec les opérateurs et compatibles avec les objectifs du SCoT, des PLH, et des documents de cadrage des politiques sectorielles.**

Le présent projet répond à ce sous-objectif et particulièrement aux actions identifiées en gras précédemment. En effet il :

- N'artificialise aucune surface supplémentaire
- réduit ses émissions de carbone avec la réhabilitation de bâtiments existants,
- répond au besoin de logements en proposant une cinquantaine de logements supplémentaires
- n'entraîne aucune extension de l'urbanisation au détriment d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF)
- est porté par un aménageur privé mais en échange avec la commune de Saint-Pierre-d'Oléron pour proposer un projet répondant spécifiquement aux besoins du territoire

SCoT Marennes Oléron (version provisoire) en révision :

**PADD :**

Axe 5 : protéger nos valeurs paysagères et environnementales

- Accompagner un développement plus économe en foncier

**DOO :**

Objectif 18.4 « Déployer une stratégie foncière intercommunale volontariste »

#### 4.2.2.2 Favoriser les formes d'habitat permanent sur la commune

L'axe 2 du PADD du SCoT Marennes Oléron mentionne de « Garantir l'accès à un logement abordable pour la population locale » en précisant un sous-objectif de « produire plus de résidences principales, abordables et diversifiées » à mettre en œuvre au travers le fait de :

- Requalifier et optimiser le parc de logements anciens dans toutes les communes (incité par la raréfaction du foncier constructible en extension),
- Garantir dans les documents d'urbanisme des disponibilités foncières dédiées à la production de logements abordables, hors zone de risques littoraux ou zone de sensibilité environnementale,
- Promouvoir des formes urbaines plus économes en foncier qui intègrent la qualité d'usage des logements, notamment l'accès à des espaces extérieurs privatifs ou semi-privatifs,
- Mettre en œuvre des politiques locales de l'habitat volontaristes à l'échelle intercommunale. Il s'agit de reconnaître collectivement les besoins en logements dans chaque commune et de les qualifier, afin d'adapter la programmation et les partenariats avec les opérateurs y compris pour les besoins très sociaux

Tout comme pour l'axe 5 du PADD du SCoT, le projet participe à la mise en œuvre des leviers d'actions listés en gras ci-dessus.

Le DOO du SCoT traduit de façon territorialisée cet axe et identifie les colonies de vacances comme de potentielles zones mutables en faveur de la création de logements en répondant à l'objectif d'optimiser le gisement foncier des colonies de vacances et de soutenir la rénovation des habitations anciennes. L'objectif 12.4 « Améliorer le parc existant » est détaillé ci-dessous :

#### Optimiser le gisement foncier des colonies de vacances

- Examiner le potentiel de mutabilité des colonies de vacances lorsque le maintien de la destination d'hébergement de loisir n'est plus envisagé. Le potentiel de mutabilité prend au moins en compte :
  - ▶ la situation géographique (localisation par rapport aux centralités, proximité du rivage, occupation du sol alentour, dispositions particulières au littoral);
  - ▶ les usages existants;
  - ▶ la desserte par les réseaux;
  - ▶ la sensibilité environnementale et paysagère;
  - ▶ l'intérêt patrimonial (architectural et culturel).
- Envisager le changement de destination de ces sites en fonction de chaque situation et en réponse aux objectifs de développement de la commune.
- Préciser les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les objectifs de qualité paysagère lorsque le changement de destination est envisagé.

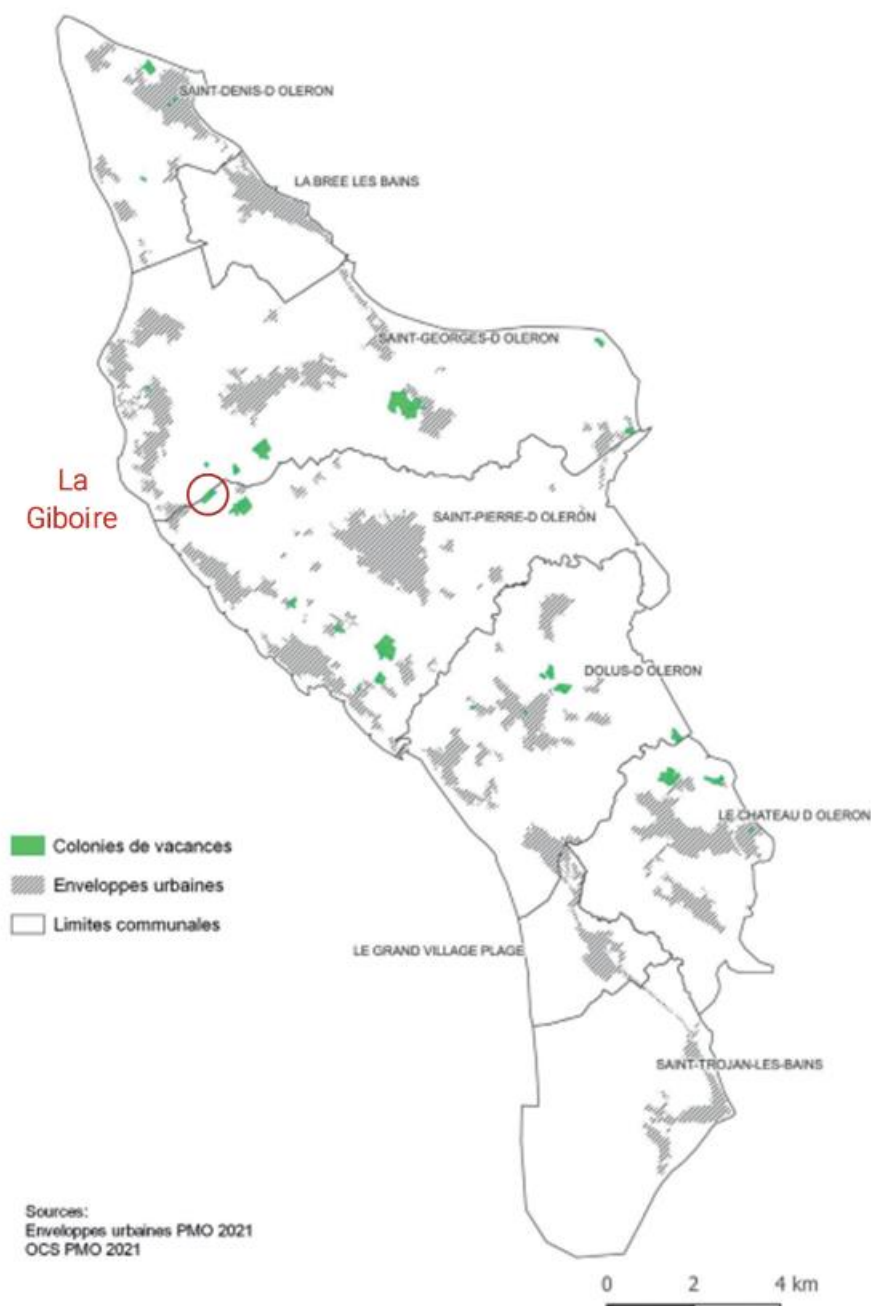
### Soutenir la rénovation des habitations anciennes

- Poursuivre et amplifier les actions des collectivités incitant à la rénovation massive des logements, notamment du bâti ancien et dégradé, afin de revitaliser les centralités, de contribuer au renouvellement de la population dans les centres bourgs, et de soutenir le fonctionnement des équipements et des services de centralité (OPAH-RU, ORT...). Compte tenu des caractéristiques du parc de logement existant, l'amélioration de la performance énergétique (qui réduit les coûts d'occupation) est une priorité.
- **Préciser les objectifs de résorption de logements dégradés, indignes ou vacants et de réhabilitation par mutation, densification, renouvellement urbain, ou renaturation, en tenant compte des sensibilités environnementales ou paysagères des espaces bâtis concernés. Les logements vacants dans ou à proximité des centralités sont des cibles prioritaires d'intervention.**

La carte suivante localise les colonies de vacances présentes sur le territoire et identifie le site de la Giboire.

Figure 8 : Localisation des colonies de vacances sur le territoire de l'île d'Oléron (Source : SCoT Marennes Oléron)

Carte de localisation  
des colonies de vacances



SCoT Marennes Oléron (version provisoire) en révision :

PADD :

Axe 2 : Garantir l'accès à un logement abordable pour la population locale

- Produire plus de résidences principales, abordables et diversifiées

DOO :

Objectif 12.4 « Améliorer le parc existant »

Au sein de son PLU, la commune 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 caractéristique de quartiers d'habitations mixtes avec l'implantation d'espaces collectifs (jardins partagés), de logements de différent 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.

**PADD du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron :**

**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
- Limiter le développement des résidences secondaires ; prioriser le développement de logements qui permettent de maintenir la population résidente et de la renforcer

#### **4.2.2.3 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.

**PADD du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron :**

**Axe 1 : renouveler la population et répondre au besoin de logements tout en contrôlant et structurant le développement urbain :**

- Assurer une meilleure qualité urbaine des nouveaux quartiers et limiter la « banalisation » en veillant à la qualité architecturale des constructions et des extensions
- Favoriser la densité et la diversité des types d'habitat (collectif, habitat individuel groupé et individuel pur)

# 5 LE BILAN DE LA CONCERTATION

Le 11 septembre 2023, la commune a engagé une procédure de modification en vue de permettre la transformation du PLU en vue de permettre la transformation de l'ancienne colonie de la Giboire (zone touristique en friche) en logements.

Depuis la loi 2020-1525 du 7 décembre 2020, publiée le 8 décembre, il convient de procéder à une concertation avec la population pour tout projet d'évolution du PLU, soumis à autorisation environnementale. Les terrains n'étant pas à proximité de zone Natura 2000, la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) sera consultée dans le cadre d'un examen au cas par cas.

Ainsi, considérant que par délibération du 12 mars 2024, le conseil municipal a fixé les modalités d'informations du public pendant la concertation, qui s'est tenue pendant 1 mois du 03 avril 2024 au 3 mai 2024, comme suit :

- Mise à disposition d'une note de synthèse présentant le projet sur le site internet de la commune ainsi qu'en mairie ;
- Mise en place de dispositif de remarques dématérialisé via l'adresse électronique : [enquetepublique@saintpierreoleron.com](mailto:enquetepublique@saintpierreoleron.com) ;
- Mise à disposition d'un registre en mairie permettant à la population de formuler ses observations

Une seule observation a été formulée durant le délai de la concertation préalable faisant des remarques via un courrier. Cette observation remet en cause la qualification de hameau sur ce secteur et l'utilité publique de transformer l'ancien site en quartier de logement et indique préférer son retour à l'état naturel.

Or, la présente étude démontre l'intérêt général du projet via plusieurs arguments respectant la compatibilité avec le PADD et justifiant la nécessité de faire évoluer le PLU :

- **Renouveler le bâti existant pour contenir l'artificialisation ;**
- **Favoriser les formes d'habitat permanent sur la commune**
- **Proposer des formes d'habitat qualitatives et innovantes sur le territoire**

Ainsi, le bilan de cette concertation, tel qu'il est annexé à la délibération du 12 mars 2024, démontre que les modalités définies ont été respectées et que celles-ci ont permis une bonne consultation du dossier.

# 6 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU AVEC LE PADD

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

Le PADD se structure autour de 3 axes :

- Axe 1 : Renouveler la population et répondre au besoin de logements tout en contrôlant et structurant le développement urbain
- 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

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 2 du PADD. Le détail est présenté ci-après :

Objectifs de la thématique	Compatibilité du projet avec le PADD
<b>AXE 1 : RENOUVELER LA POPULATION ET REpondre AU BESOIN DE LOGEMENTS TOUT EN CONTROLANT ET STRUCTURANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	
Favoriser l'accueil de nouveaux résidents permanents, en particulier les jeunes ménages avec enfants, afin de renouveler la population	Les modifications proposées ont pour objectifs la possibilité d'implanter des logements en accession et en location présentant une typologie diversifiée allant du T1 au T3 pouvant accueillir des jeunes et de jeunes familles.
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)	Les modifications du règlement écrit instaurent un minimum de 25% de la surface de plancher destinée aux logements sociaux et de 25% de la surface de plancher destinée aux logements intermédiaires.
Limiter le développement des résidences secondaires ; prioriser le développement de logements qui permettent de maintenir la population résidente et de la renforcer	Les modifications proposées permettent de favoriser des aménagements et des logements compatibles avec des résidents permanents.
Maîtriser les extensions urbaines en concentrant le développement dans certains hameaux ou villages dans lequel des disponibilités ont été recensées	Le projet de modification du PLU permet la réhabilitation de constructions existantes au sein du hameau de la Giboire et n'entraîne aucune construction supplémentaire.
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)	Le projet de modification permet l'implantation d'habitats individuels et intermédiaires dans l'emprise existante.
Assurer une meilleure qualité urbaine des nouveaux quartiers et limiter la « banalisation » en veillant à la qualité architecturale des constructions et des extensions	Le règlement exige la conservation des bâtiments existants ainsi que de leur aspect extérieur et l'utilisation de matériaux respectant les qualités architecturales locales, à savoir le bois, la chaux, les tuiles canal.
<b>AXE 3 : PROTEGER LE CADRE DE VIE (ENVIRONNEMENT, PAYSAGES ET PATRIMOINE) DES HABITANTS.</b>	
Préserver les éléments écologiques et paysagers en limitant l'impact des activités humaines (densification sur quelques sites)	Le projet de modification du PLU inclut la limitation de la zone Nhg au seul périmètre contenant des constructions existantes. Les espaces naturels sont donc exclus de la surface aménageable. De plus, il exige la réhabilitation des bâtiments existants sans permettre l'implantation de nouvelles constructions et limite donc l'impact des activités humaines sur les éléments paysagers et écologiques.
Préserver de réelles coupures d'urbanisation entre les villages et maintenir le réseau de boisements	La modification du PLU n'entraîne aucune construction sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Permettre le développement des jardins familiaux existants et encourager la création de nouveaux espaces ayant cette vocation	Le projet de la Giboire prévoit l'implantation de jardins partagés.
Assurer la sécurité des habitants vis-à-vis des risques naturels identifiés dans la commune	La modification du PLU entend préserver l'ensemble des préconisations applicables dans le cadre du zonage du PPRN présent sur la zone d'étude (zone bleue et zone rouge). Ainsi, aucune implantation de logements ne sera possible au sein de la zone rouge et des principes de surélévation des constructions seront respectés en zone bleue afin d'éviter tout risque d'inondation par submersion marine sur les biens et la population.

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.

# 7 LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

## 7.1 Modification du règlement graphique

### 7.1.1 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. ».

Au sein de ce secteur, sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- ▶ le camping sous toile (le stationnement de caravanes, les Résidences Mobiles de Loisirs ou Hébergements Légers de Loisirs sont interdits) sans création de places supplémentaires, exclusivement pendant la période estivale
- ▶ la réfection et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 5 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des bâtiments à usage de colonies ou villages de vacances sans changement d'affectation et pour mise aux normes
- ▶ les piscines
- ▶ et la création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation
- ▶ sur les aires de jeux et de sports destinés à l'accueil des résidents,
- ▶ 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.

Le présent projet de création d'un quartier d'habitation n'entre donc pas dans le cadre des exceptions citées 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.

### 7.1.2 L'ajout des changements de destination

Le projet intègre la conservation et la réhabilitation de la majorité des bâtiments existants sur site. Seuls ceux étant trop délabrés ne pourront pas être conservés. Ainsi, les bâtiments existants, étant concerné par la destination de construction commerce et activité de service et la sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvrant notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs sont destinés à faire l'objet d'une réhabilitation et d'une évolution dans le cadre du projet d'habitat.

Le règlement graphique de la zone sera modifié en conséquence.

Les changements de destination sont identifiés selon la cartographie et les photographies suivantes.

**Figure 9 : Localisation des changements de destination**



**Figure 10 : Changement de destination 1**



**Figure 11 : Changements de destination 2, 3 et 10**



**Figure 12 : Changement de destination 4**



**Figure 13 : Changements de destination 5, 6, 7 et 8**



Figure 14 : Changements de destination 8, 9, 10 et 11



**Figure 15 : Changement de destination 11 et 12**



Leur nouvelle destination est 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 bâtiment n°12 se situe en zone rouge RS3 du PPRN, ainsi, selon la réglementation l'augmentation du nombre de logements est interdite. En revanche, même si le changement de destination vers des bâtiments d'habitation est interdit, une exception est notamment faite pour le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes (aménagement internes, traitement et modification de façades, réfection de toiture notamment) sous réserve de :

- rester dans le volume actuel à la date de la présente application du PPRN ;
- ne pas augmenter significativement la capacité d'accueil à la date de la présente application du PPRN ;
- ne pas créer de logement ;
- assurer la sécurité des personnes par une prise en compte de l'activité dans le plan communal de sauvegarde (PCS) ;
- ne pas aggraver, voire diminuer, la vulnérabilité des biens et des activités ;
- ne pas augmenter l'exposition aux risques liés à la pollution d'installations et/ou d'activités détenant et/ou exploitant des produits dangereux et/ou polluants.

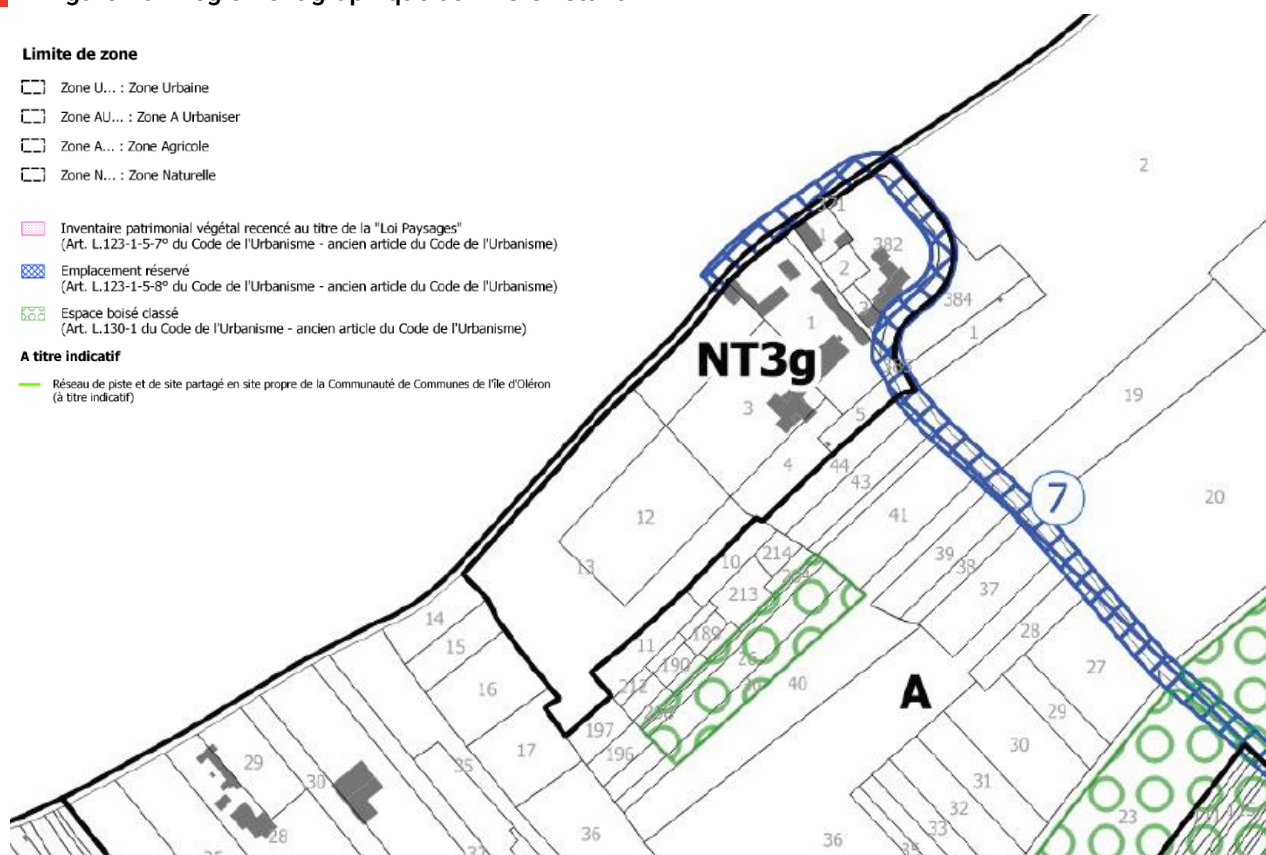
Ainsi, selon la réglementation du PPRN (version en vigueur du 19 juin 2017) et selon les modifications réalisées dans le cadre de la modification n°5 du PLU, le changement de destination n°12 pourra faire l'objet d'une transformation vers une annexe (non habitable) aux habitations créées.

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

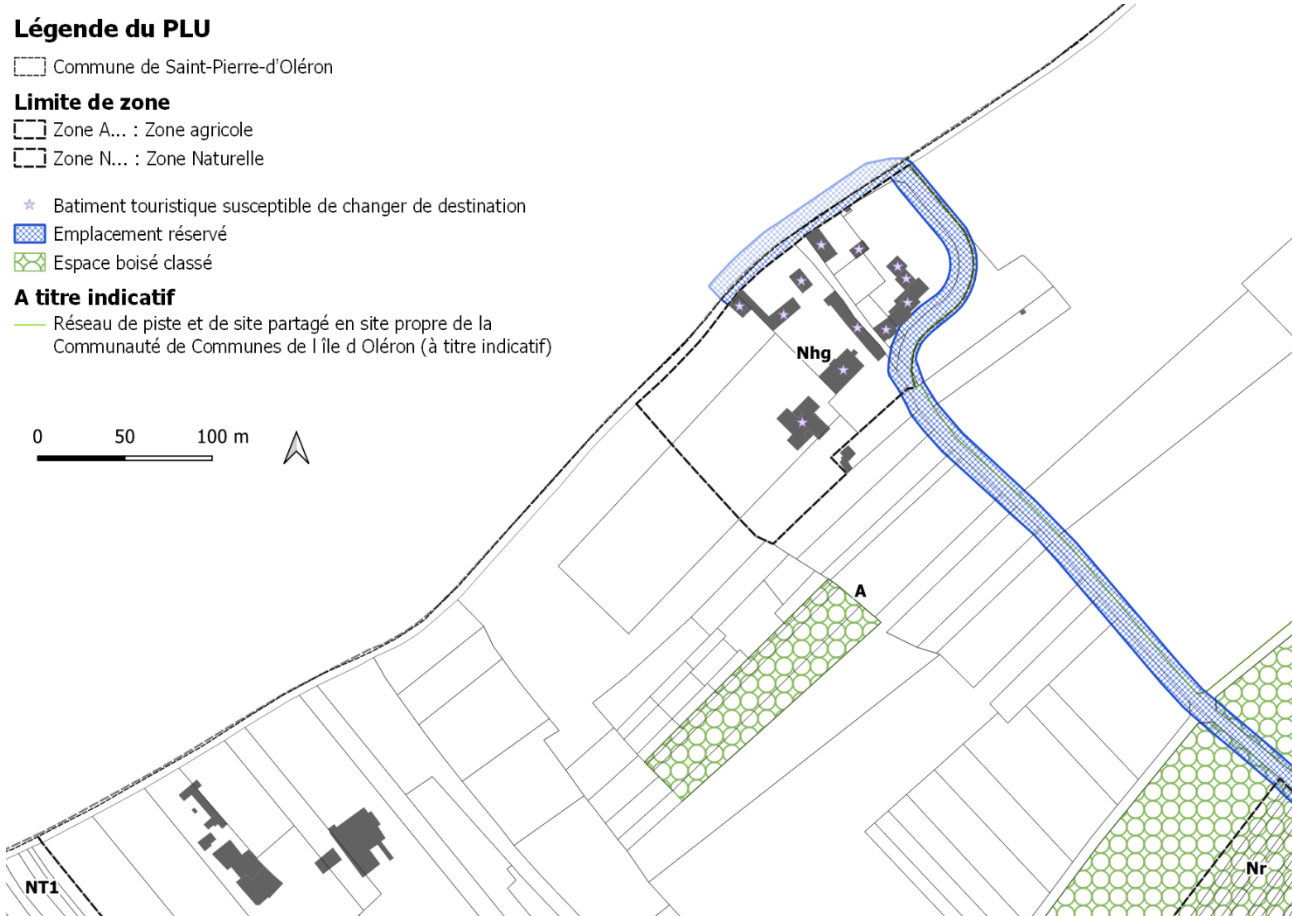
- La suppression du sous-secteur NT3g ;
- La création d'un sous-secteur Nhg ;

- L'agrandissement de la zone A
- Ajout de douze changements de destination sur les bâtiments existants.

**Figure 16 : Règlement graphique du PLU existant**



**Figure 17 : Evolution du règlement graphique envisagé par la modification du PLU**



## 7.2 Modification du règlement écrit

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

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 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.

### Modification envisagée

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-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

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 :

- L'extension des constructions dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU et

### Modification envisagée

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 :

- L'extension des constructions dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

de 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Le bassin de piscines dans la limite de 30m<sup>2</sup> 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.

→ Dans le seul secteur Nhp :

- L'extension en surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> 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.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

et de 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Le bassin de piscines dans la limite de 30m<sup>2</sup> 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.

→ Dans le seul secteur Nhp :

- L'extension en surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> 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.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

→ Dans le seul secteur Nhg :

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- la réhabilitation des bâtiments existants par changement de destination à usage d'habitation et d'annexes aux habitations sous réserve :
  - a. de limiter l'extension de l'emprise au sol à la mise aux normes liées à la sécurité, l'accessibilité ou la rénovation énergétique
  - b. limiter la surélévation des bâtiments existants à 6 m à l'égout du toit
  - c. de prévoir :

Dimension de l'opération	Pourcentage affecté à certaines catégories de logements
Entre 4 et 9 logements	25% de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES
À partir de 10 logements	25% de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25% de logements SOCIAUX.
Entre 2000 m <sup>2</sup> ou 4 lots, et 3999 m <sup>2</sup> ou 9 lots	25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.
À partir de 4000 m <sup>2</sup> ou 10 lots	25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements SOCIAUX.

Cf. Définitions « logements par catégorie ».

- les aires de stationnement en surface destinées aux besoins des habitations.
- l'installation d'un système d'assainissement semi-collectif

- l'installation d'un moyen de défense contre l'incendie (poteau ou bâche)

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. <del>Arrêté préfectoral</del> <b>Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté du 17 mars 2017.</b></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><b>En zone Nhq</b></p> <p><b>Les voies et allées piétonnes devront être réalisées à partir de matériaux perméables sauf contraintes réglementaires.</b></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 planchers 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 hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine sur une distance maximale de 10 mètres.</p> <p><u>EN ZONE NHP</u></p> <p>La hauteur maximale depuis le terrain naturel avant travaux des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.</p> <p><u>DISPOSITIONS DIVERSES :</u></p> <p>Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).</p>		<p><u>DISPOSITIONS GENERALES :</u></p> <p>Les planchers 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 hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine sur une distance maximale de 10 mètres.</p> <p><u>EN ZONE NHP</u></p> <p>La hauteur maximale depuis le terrain naturel avant travaux des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.</p> <p><b>EN ZONE Nhq</b></p>		

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.

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		[...] 1) Les matériaux et façades		
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.</li> <li>Les extensions sous forme de vérandas (ouvertes ou fermées), verrières, loggias et auvents sont proscrites.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.</li> <li>Les extensions sous forme de vérandas (ouvertes ou fermées), verrières, loggias et auvents sont proscrites.</li> <li>En zone Nhg : Les gîtes à chiroptère et nichoirs de l'avifaune anthropique (hirondelle commune, chouette effraie, etc.) présents dans les façades et sous les toits des bâtiments devront au maximum être préservés et de nouveaux gîtes artificiels devront être installés éloignés des ouvertures et des lieux de passage fréquent.</li> </ul>		
[...]		[...]		
7	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Nhg	Modification du règlement écrit : article Nh12
Version en vigueur		Modification envisagée		
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.		Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. EN ZONE Nhg		

	<p>Les habitations comprendront 1,5 place pour les logements de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et moins et 2 places pour les logements de plus de 60 m<sup>2</sup> 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"> <li>• 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.</li> <li>• une place visiteur pour 3 logements (non sociaux) réalisée sur une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.</li> </ul> <p>Les stationnements devront être en matériaux perméables.</p> <p><b>STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES ET BORNES DE RECHARGE ELECTRIQUE :</b></p> <p>Il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un local deux-roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>. 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.</li> <li>• Une aire de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable répondant aux normes en vigueur pour les opérations de 10 logements ou plus.</li> </ul>
--	---

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 m<sup>2</sup> de terrain libre.</p>	<p>1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires (notamment pour des espèces exotiques envahissantes) 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</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.

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.

5. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, 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.

pluviales et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.

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.

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.

5. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa, **Laurier cerise, robinier faux acacia ...**) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

#### EN ZONE Nhg

6. Les espaces non bâtis devront comprendre l'aménagement d'espaces collectifs, notamment l'implantation d'un jardin partagé.

7. Les haies devront être préservées au maximum, seul l'aménagement d'un accès sécurisé pourra justifier l'abattage de quelques arbustes.

3	Règlement écrit	Annexe informative « Définitions »	-	Ajout d'une définition « Logements par catégorie »
Version en vigueur		Modification envisagée		

#### **Logements par catégories**

Les catégories de logements sont définies ainsi :

- les logements sociaux, sont les logements concernés par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation;
- les logements intermédiaires, sont les logements concernés par l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation;
- logements abordables : les critères du logement abordable sont fixés localement, via les PLH et les PLU.

**Elise SCHURMANN**

Cheffe de projet en urbanisme

+33 6 45 07 29 50  
eschurmann@verdi.fr



**VERDI**

**VERDI Conseil Midi-Atlantique**

+33 5 56 99 60 01  
conseilmidiatlantique@verdi.fr

13 rue Archimède | CS 80083  
33693 Mérignac Cedex  
SIRET : 481 280 162 00092 RCS BORDEAUX  
APE : 7112B  
TVA : FR 57 481280162