



Saint-Pierre
d'Oléron

VERDI

31/07/2025

**PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SAINT-
PIERRE-D'OLERON (CHARENTE-MARITIME)**

MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE

1 CONTEXTE DE LA NOTE

La commune de Saint-Pierre-d'Oléron a décidé d'opérer le 30 janvier 2024 une modification de droit commun (n°5) de son PLU approuvé le 1^{er} décembre 2011 en vue de modifier le zonage graphique et le règlement écrit pour une zone NT3g afin de faire évoluer une zone touristique à l'abandon en zone résidentielle et de reclasser les espaces non bâtis en zone agricole.

Conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme, ce projet fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a émis un avis délibéré en date du 20 septembre 2024 portant sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de modification n°5 du PLU.

Dans cet avis, la MRAe émet certaines recommandations et remarques à prendre en compte. La présente note de réponse permettra d'éclairer les services instructeurs sur les interrogations soulevées.

2 REPONSES APPORTÉES A L'AVIS DE LA MRAE

2.1 QUALITE GENERALE DU DOSSIER

Accessibilité du document :

Le dossier, lisible et bien illustré, fournit utilement des cartes de synthèse des enjeux identifiés par thématique. Il nécessite néanmoins d'être étayé d'informations et de justifications complémentaires, détaillées ci-après, notamment en matière d'incidence sur la ressource en eau et sur la biodiversité, de prise en compte des risques, afin de permettre une bonne information du public.

Réponse de la Commune : les éléments détaillés dans le corps de l'avis de la MRAe ont été analysés. Les réponses possibles et les modifications apportées, aux documents constitutifs de la modification de droit commun du PLU de la commune de Saint-Pierre d'Oléron, sont détaillés ci-dessous.

Articulation de la modification du PLU avec les documents de rang supérieur :

La MRAe recommande compléter la notice par une analyse de la compatibilité du projet avec les orientations du PLH.

La compatibilité de la modification n°5 du PLU avec le SCoT mérite d'être mieux démontrée en matière de développement communal en renouvellement urbain.

La MRAe considère que la notice ne présente pas d'analyse suffisante de la compatibilité du projet de modification n°5 du PLU avec les orientations et les objectifs du PCAET de l'Île d'Oléron.

Réponse de la Commune :

- **Analyse de la compatibilité du PCAET**

Le PCAET de l'Île d'Oléron a été adopté par le Conseil Communautaire le 14 décembre 2023. Il s'articule autour de six axes, comprenant 34 actions et 15 objectifs. L'une des ambitions majeures poursuivies est de devenir, d'ici 2050, un "Territoire à Énergie Positive" (TEPOS), c'est-à-dire un territoire où la consommation d'énergie est compensée par une production locale, renouvelable et décarbonée.

Si la modification du PLU ne traite pas strictement des questions de production renouvelables, elle répond aux objectifs suivants du PCAET :

- **AXE 1.** Adapter le territoire pour faire face aux risques d'érosion, de submersion et aux événements climatiques extrêmes.
 - 1.2. Concevoir un urbanisme adapté aux canicules estivales et aux fortes précipitations
 - Action 1.2.2 Favoriser la perméabilité des sols
 - 1. Promouvoir la désimperméabilisation dans les documents de planification et dans les projets urbains

Le projet de modification participe au déclassement de 1,76 ha de la zone NT3 en zone agricole, où l'urbanisation et l'artificialisation sont conditionnées par l'activité agricole. Ainsi, la modification participe à la désimperméabilisation du sol.

- **AXE 3.** Repenser l'aménagement du territoire et la mobilité insulaire
 - 3.2. Accompagner et développer une offre de mobilité durable
 - Action 3.2.1 Améliorer l'intégration de la mobilité durable dans la planification territoriale
 - 1. Accompagner l'adaptation des documents de planification et d'urbanisme (SCoT, PLUs...) pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la mobilité durable

La modification vise à faire évoluer un secteur bâti existant qui s'aligne avec les enjeux et les besoins actuels. En effet, ce secteur est situé sur le tracé d'une future voie cyclable, matérialisé par l'emplacement réservé n°7 « PIG Plan Vélo II- Réalisation de pistes cyclables ». Cette future voie reliera le bourg littoral et le centre-bourg.

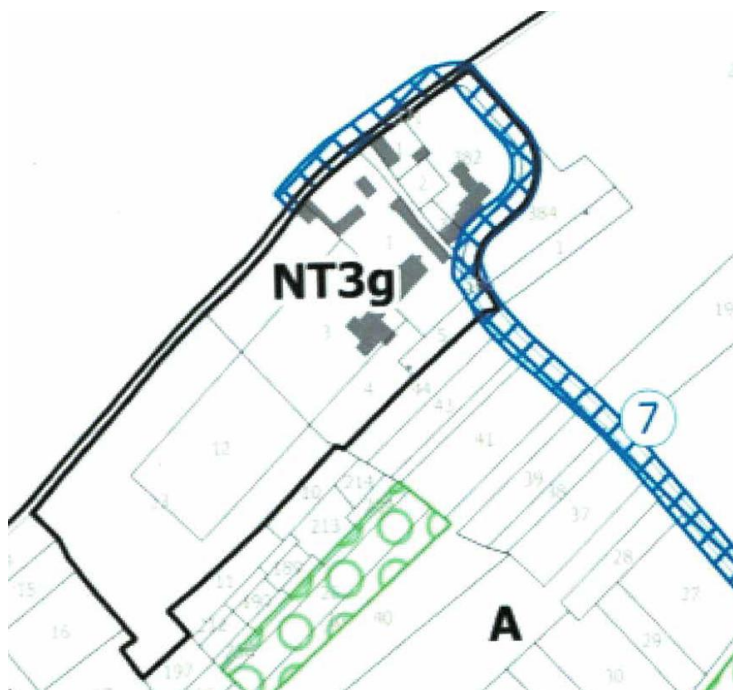


Figure 1: extrait du PLU- emplacement réservé n°7

- **AXE 4.** Préserver l'écrin naturel insulaire et ses ressources
 - Action 4.1.2 Protéger les milieux naturels et boisés
 - 4.1. Favoriser la biodiversité de la faune et de la flore
 - Action 4.1.1 Préserver les espaces agricoles et développer les pratiques agro-écologiques

Le projet de modification répond à cet objectif puisqu'il crée 1,76 ha de zone agricole au droit du PLU. Il prévoit également de conserver les haies entourant le terrain favorisant le maintien d'une continuité écologique et d'un lieu de vie pour la petite faune (avifaunes, petits mammifères, etc.)

- **Analyse de la compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Marennes Oléron**

La compatibilité du projet avec les objectifs est analysée ci-dessous :

Objectifs du DOO	Compatibilité du projet de modification
Objectif 1 : Accompagner une gestion intégrée de la ressource en eau	<p>La capacité d'alimentation en eau potable du territoire a été analysée au regard du gain de population engendré par le projet de changement de zonage. Elle est suffisante pour l'accueil de la nouvelle population.</p> <p>De plus, il n'existe pas de masses d'eau superficielles ou souterraines pouvant être aggravée par le projet, au regard de l'urbanisation déjà existantes.</p>
Objectif 2 : Protéger les milieux aquatiques	Non concerné – pas de milieux aquatiques identifiés dans l'enceinte du secteur
Objectif 3 : Préserver et restaurer les continuités écologiques	<p>Des inventaires écologiques ont été réalisés pour accentuer la prise en compte de l'environnement et des enjeux écologiques. Ces inventaires ne mettent pas en avant des enjeux forts en termes de biodiversité.</p> <p>Les haies identifiées sur le site ont été protégées, le secteur sud a été rendu aux espaces naturels et agricoles pour éviter l'impact sur les espaces naturels et rétablir des continuités.</p>
Objectif 4 Mieux prendre en compte les risques naturels	<p>Le projet déclasse une zone d'habitat en zone agricole. Cette zone est concernée par un risque important de submersion.</p> <p>Le projet de modification, initialement prévu sur l'ensemble de l'ancien secteur NT3g, a été réduit afin de prendre en compte ce risque et diminuer l'exposition des futurs habitants au risque.</p>
Objectif 5 : Limiter l'exposition aux risques technologiques et aux nuisances	Non concerné
Objectif 6 : S'inscrire dans une stratégie d'approvisionnement durable en ressources minérales	Non concerné
Objectif 7 Économiser l'énergie et utiliser des ressources renouvelables	Non concerné
Objectif 8 Déchets : promouvoir l'économie circulaire	Non concerné
Objectif 9 : Tisser des alliances territoriales à géométrie variable	Non concerné

Objectif 10 : Se développer en accord avec la capacité d'accueil du territoire	<p>Le DOO encourage un développement territorial proportionnel aux capacités environnementales du territoire (ressource en eau, risques, etc.). Cette analyse a été réalisée dans le cadre de l'Evaluation Environnementale et la capacité du territoire a été démontrée.</p> <p>En termes d'accueil de population, la croissance démographique de la Communauté de communes de l'île d'Oléron est estimée à 0,2% jusqu'en 2045. Cet accueil doit être corrélé avec une mise à disposition de logements mixtes et de qualité, prévus dans le cadre de la modification. De plus, l'île fait face à une pénurie de logements pour les résidents à l'année que le projet contribue de résoudre pour partie.</p>
Objectif 11 Conforter une armature territoriale multipolaire	<p>La commune de Saint-Pierre-d'Oléron se dessine comme un des deux pôles principaux identifiés à l'échelle du territoire. Son développement est donc proportionné à son rôle de centralité.</p> <p>Dans le but de consolider les centralités, le DOO encourage le développement des services et des équipements en proximité du centre-bourg. Il y encourage également la production de logements. Néanmoins, le projet s'inscrit dans un autre objectif du SCoT, qui encourage le renouvellement des sites d'anciennes colonies.</p>
Objectif 12 Répondre aux besoins en logements	<p>Pour atteindre son objectif démographique et répondre aux besoins de la population actuelle et future, le territoire vise la production de 5 750 logements supplémentaires en 2043, soit en moyenne 150 logements pour la CCIO par an.</p> <p>Cette évolution intègre un rééquilibrage en faveur des résidences principales dans l'île d'Oléron.</p> <p>Le DOO prévoit environ 938 logements pour la commune de Saint-Pierre-d'Oléron entre 2018 et 2045, avec une accélération entre 2023 et 2033 avec un besoin de production de 500 logements.</p> <p>Les données du PLH démontrent un ralentissement de l'atteinte de ces objectifs. Le projet permet donc d'accélérer la création de logements et donc de répondre aux besoins de logements principaux.</p> <p>Le DOO encourage également la production de logements abordables. La modification précise les exigences suivantes pour les constructions sur la future zone Nhg : « 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements intermédiaires ou abordables »</p> <p>Enfin le SCoT mentionne explicitement la requalification des colonies de vacances pour répondre aux enjeux de limitation de l'artificialisation des sols mais également d'accueil de la population. La modification porte sur cette requalification.</p>
Objectif 13 Conforter les activités primaires	<p>Non concerné</p>
Objectif 14 Concilier accueil touristique et préservation	<p>Non concerné</p>

des paysages et de l'environnement	
Objectif 15 Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal	Non concerné
Objectif 16 Promouvoir un aménagement de qualité des ZAE, adaptable dans le temps	Non concerné
Objectif 17 Améliorer et diversifier les mobilités	Non concerné
Objectif 18 : Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation	Dans une démarche de réduction de l'artificialisation et de la consommation des sols, la commune inscrit la modification du PLU dans une perspective de mobilisation des friches pour le développement de son territoire. En effet, les anciennes colonies sont identifiées par le SCoT comme des opportunités foncières pour réduire l'artificialisation.
Objectif 19 : Partager des objectifs de qualité paysagère	L'analyse du projet par rapport à la charte paysagère est exposée ci-dessous
Objectif 20 Concilier aménagement et protection du littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »	Le projet étant basé sur un secteur déjà urbanisé, la modification du PLU est conforme à la loi littorale.

- De plus, l'analyse de la compatibilité de la modification avec les orientations du PLH seront ajoutés au document.

« La Communauté de communes de l'île d'Oléron a adopté son 2nd Programme Local de l'Habitat (PLH II) le 18 décembre 2019. A travers ses orientations, le PLH II, vise à une répartition plus équilibrée des logements sur le territoire, en lien avec l'armature territoriale des communes, et une consommation plus économe de l'espace urbain, conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Il est organisé en 5 axes et autour de 14 actions opérationnelles concernant le logement.

A travers les objectifs qu'elle poursuit, la modification de droit commun vise à répondre aux axes et actions suivantes du Plan Local de l'Habitat :

- I. Favoriser la mixité sociale et fluidifier les parcours en diversifiant l'offre de logements
 - **Action 1** : Soutenir la production de logements locatifs sociaux publics et rééquilibrer la production sur le territoire

CONTEXTE / RAPPEL DES OBJECTIFS

- Production de ~~136~~ **175 logements PLAI/PLUS** sur la durée du PLH II (*redéfinition des objectifs à l'occasion du bilan intermédiaire*)
- **Recentrage** sur la commune de Saint-Pierre d'Oléron
- Renforcement de la production de **petits logements**
- **Soutenir financièrement** la production des PLAI / PLUS à hauteur de ~~3 000 €~~ **4 000 €/logement** majoré de 1 000 € pour les logements de type T1 ou T2 (*montant de la subvention redéfini à l'occasion du renouvellement de la convention de partenariat avec les Bailleurs Sociaux*)
- **Une enveloppe de principe de 442 200 €** est dédiée sur la durée du PLH II, soit en moyenne 73 700 €/an

En 4 ans, avec **108 logements programmés**, l'objectif global de production (redéfini en 2022 à l'occasion du bilan à mi-parcours) est atteint à **62%**. Avec un recentrage sur la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, le PLH attribue plus de poids à la commune et encourage un effort supplémentaire sur la production de logements.

Le nombre de **logements locatifs sociaux** (PLAI / PLUS / PLS) prévus sur la commune de **Saint-Pierre** est **largement dépassé** (90 produites pour 61 prévus).

Néanmoins, comme indiqué dans le chapitre ci-dessus, la création de logements sociaux doit permettre de favoriser l'installation de ménages à l'année et donc de répondre à un besoin de création de résidences principales, tel qu'il est défini dans le PADD. De plus, les chiffres du bilan réalisé en 2023 mettent en évidence un déficit de logements sociaux sur la commune avec 259 demandes exprimées, dont seulement 10 logements attribués.

Bien recherché	Demandes	Attributions
Dolus d'Oléron	81	7
La Bree Les Bains	14	-
Le Chateau d'Oléron	114	5
Le Grand Village Plage	18	-
St Denis d'Oléron	38	1
St Georges d'Oléron	73	6
St Pierre 'Oléron	259	10
St Trojan Les Bains	44	6
Total	641	35

- Action 2 : Encourager la production de logements locatifs à loyers abordables privés

CONTEXTE / RAPPEL DES OBJECTIFS

- **Améliorer les logements locatifs privés** et permettre la mise sur le marché de logements à loyer modéré (8 logements/an)
- **Sécuriser et rassurer les propriétaires bailleurs** qui s'engagent dans la location à l'année via le dispositif d'**Intermédiation Locative** (4 logements/an)

	Nombre de logements		Budget	
	Objectifs	Réalisés	Prévisionnel	Engagé
Logts Conventionnés AVEC travaux	48	14	198 000 €	40 936 €
Logts gérés dans le cadre de l'IML	25	3	8 000 €	1 500 €
TOTAL	73	6	206 000 €	42 436 €

Ce bilan laisse apparaître des résultats bien en deçà des objectifs prévus.

2.2 ÉVOLUTION DU PROJET COMMUNAL

Évolution démographique :

La notice ne présente pas de bilan de mise en œuvre du PLU en matière de réalisation de logements et de consommation d'espaces au regard de ses objectifs de développement urbain résidentiel. Aucune justification n'est présentée en termes de besoins de logements supplémentaires par rapport au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur, ni en compatibilité avec le PLH

La MRAe recommande de rappeler les objectifs de développement fixés par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en vigueur en termes d'accueil de population et de réalisation de logements et de compléter le dossier par une analyse du bilan de sa mise en œuvre.

Réponse du porteur de projet

- Analyse des objectifs du PADD

	Période de référence (2007)	Projection 2020 du PLU	Recensement (2020)
Taille des ménages	2,2	2,08	1,9
Population totale	6 240	6 675	6627
Nombre de logements			7 899
Dont résidences principales	2 840	3 438	3 408

La commune, lors de l'élaboration de son PLU, avait prévu l'accueil de 6 675 habitants et la production de 3 438 résidences principales sur la période 2011-2020. Le recensement 2020 sur lequel est basé le Plan Local de l'Habitat met en évidence un léger déficit quant à la production de résidences principales, mettant à mal le maintien et l'accueil d'une population jeune et active, comme le traduit le PADD dans l'« Axe 1 : Renouveler la population et répondre au besoin de logements tout en contrôlant et structurant le développement urbain.

[...] En termes de développement démographique, l'objectif est double : trouver des moyens de maintenir la population en place (et notamment les jeunes qui ont tendance à s'installer sur le continent) et permettre l'arrivée de nouveaux habitants (et en particulier des jeunes ménages avec enfants). »

Il est donc essentiel de permettre le rééquilibrage du parc de logements, surtout vis-à-vis des résidences principales qui permettront de répondre à cet objectif de maintien des équipements. La modification de

droit commun, emportant modification du zonage de la zone Nhg, apporte des précisions en ce sens en favorisant le logement social, assurant l'accueil de ménages jeunes et permanents.

De plus, la réhabilitation des bâtiments de colonies de vacances est clairement mentionnée dans le PADD dans le but d'une valorisation des sites désaffectés. Cette réhabilitation permet de remédier à l'abandon des sites tout en répondant aux besoins locaux.

« Permettre la « réutilisation » ou la « mutation » des bâtiments désaffectés accueillant les colonies de vacances, dans le respect des orientations du présent PADD. Les conditions sont définies comme suit :

- [...]
- Les autres : pas de densification, réutilisation prioritaire des bâtiments existants ou reconstruction permettant une valorisation du site (SHOB maximale inférieure ou égale à celle des bâtiments existants) »

La modification de droit commun répond donc à cet objectif du PADD en alliant accueil de la population et réhabilitation de sites désaffectés.

• Analyse des objectifs du PLH et de la réalisation effective

Selon les hypothèses de croissance démographiques et d'évolution des tendances entre 2020 et 2026, le PLH prévoyait la création de **187 logements par an**, dont **100 résidences principales**. Cela correspond à un besoin global estimé en fonction des projections démographiques et des besoins en logements identifiés dans le cadre du PLH. Entre 2014 et 2020, la production réelle est de **176 logements par an**, soit un écart de 11 logements annuels en moyenne (-5,88%).

Si cette différence semble modérée, l'enjeu réside dans la typologie des logements produits. En effet, seulement **20% des logements produits** sont des résidences principales, contre **53% prévus dans le PLH**. Cela signifie que, sur les **176 logements annuels produits**, seulement **35 sont des résidences principales**, alors que le besoin estimé était de **100**. Cela représente un déficit net de **65 résidences principales par an**.

Entre 2014 et 2020, le nombre total de logements a progressé de seulement **2,43%** (soit environ 0,4% par an). Cette faible croissance ne permet pas de répondre au besoin en résidences principales ni d'absorber les flux migratoires ou les besoins liés à l'évolution des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages, décohabitation, etc.).

Les données montrent également un marché de l'habitat marqué par une forte tension. En 2020, le taux de logements vacants atteint **2,5%**, ce qui est extrêmement faible et témoigne d'un marché saturé. Un tel niveau ne permet pas une fluidité nécessaire pour accueillir de nouveaux ménages, surtout dans un contexte où la demande reste forte.

RESULTATS A MI-PARCOURS :

	Croissance démo	Taux de vacances	Evolution des RS (Part des RS)	Taux de vacances	Taux de Renouveau
HYPOTHESES RETENUES pour la définition des objectifs du PLH II	0.38%	4.1%	-2% (61%)	4.1%	0.05%
RESULTATS 2014/2020	0.03%	2.5%	+4.46% (61.9%)	2.5%	0.96%

La part des résidences secondaires a progressé, passant de **60,7% en 2014 à 61,9% en 2020**. Cette dynamique accentue la pression sur les ménages résidents, notamment ceux à la recherche de logements à l'année.

	2014		2020		Evolution 2014-2020
Parc Total	31 111		31 867		+2,43%
RP	10 941	35,2%	11 341	35,6%	+3,66%
RS + LO	18 872	60,7%	19 714	61,9%	+4,46%
LV	1 298	4,2%	812	2,5%	-37,44%

- **Synthèse**

La faiblesse de la production de résidences principales, couplée à la progression des résidences secondaires, limite fortement la capacité du territoire à accueillir de nouveaux habitants.

Les données démontrent clairement un déficit important de logements, en particulier de résidences principales, par rapport aux objectifs du PLH :

- Le rythme de production global est légèrement inférieur aux prévisions (-5,88%), mais c'est surtout la part des résidences principales qui accuse un retard alarmant.
- Ce déficit cumulé contribue directement à la saturation du marché local et à l'impossibilité d'accueillir de nouveaux ménages, comme le montre le faible taux de logements vacants (2,5%) et la progression des résidences secondaires.
- Le territoire est devenu structurellement incapable de répondre à la demande locale en résidences principales, exacerbant les tensions sociales et économiques (hausse des prix, difficultés pour les ménages locaux à se loger, etc.).

Cette analyse démontre donc une insuffisance du parc de logement vis-à-vis de la demande et des demandes fixées par les objectifs du PADD du PLU et du plan d'action du PLH.

Armature territoriale :

Le choix du site retenu de développement résidentiel est fondé sur l'absence de consommation d'espace naturel, agricole et forestier. Cependant, le PLU en vigueur dispose de zones urbaines U et à urbaniser AU dont les disponibilités foncières, encore inexploitées, permettent de construire d'ores et déjà de nouveaux logements et n'ont pas été évaluées.

La MRAE recommande de justifier le choix d'ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation à vocation résidentielle au regard des disponibilités foncières existantes et des capacités de densification et de mutation des zones urbaines et des zones à urbaniser planifiées dans le PLU en vigueur.

La MRAe considère que la réalisation d'un ensemble d'habitats sur ce site éloigné de l'urbanisation ne permet pas le renforcement de l'armature urbaine et de ses deux centre bourgs et participe au mitage du territoire.

La MRAe recommande d'intégrer, dans le PLU modifié, des dispositions (OAP) permettant d'encadrer les objectifs de développement du secteur Nhg présentés par le projet d'aménagement immobilier (nombre de logements, typologie, densité, gabarit, ...)

Réponse de la Commune : La modification, visant à changer la destination des constructions autorisées sur le secteur, cherche à favoriser un renouvellement urbain sur un site déjà urbanisé, ayant accueilli une activité de colonie de vacances. Ainsi, la modification ne vise pas à ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur mais uniquement changer la destination des constructions existantes, dont le zonage autorise déjà la réhabilitation. Ce choix a été fait, à l'échelle communale (PLU) et intercommunale (SCoT), dans le but de réduire l'artificialisation des sols.

De nombreuses colonies de vacances ne sont plus utilisées à leur fin initiale, et leurs propriétaires publics cherchent à s'en défaire et faire évoluer ces sites. Ces sites suscitent un vif intérêt de la part d'opérateurs privés, attirés par le potentiel de projets immobiliers reposant sur une éventuelle modification du droit des sols. Afin de permettre aux communes concernées de conserver la maîtrise de leur aménagement, la stratégie adoptée privilégie une évolution progressive des documents d'urbanisme, en fonction de la maturité des projets.

Malgré l'inexploitation de zones déjà ouvertes à l'urbanisation sur le territoire, le secteur de la Giboire fait l'objet d'une opportunité foncière immédiate, là où des secteurs ouverts à l'urbanisation depuis 2011 n'ont pas encore fait l'objet d'aménagements. La commune voit une urgence à agir face à la nécessité de proposer du logement à l'année aux habitants du territoire pour remédier à une importante part de logements secondaires inoccupés la majorité du temps.

2.3 INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

Alimentation en eau potable :

Le dossier ne contient pas d'information relative à la disponibilité des ressources mobilisées, ni à l'état et au fonctionnement des réseaux d'adduction d'eau potable

Réponse de la Communauté de communes :

L'avis de la MRAe indique un manque d'informations sur la disponibilité des ressources mobilisées et l'état du réseau d'adduction d'eau potable. Les rapports d'exploitation 2022 et 2023 de la régie chargée de l'exploitation et la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif nous fournissent des informations précieuses pour répondre aux interrogations soulevées par la MRAe.

L'île de Saint-Pierre-d'Oléron est alimentée par la RESE à travers plusieurs points de captage (Éguille, Lucérat, Nieul-les-Saintes, Écurat et Bouil de Chambon). En période estivale, l'usine Lucien Grand peut être positionnée en renfort.

Un forage à Saint-Pierre-d'Oléron a été remis en service en 2021, participant ainsi à l'alimentation de la commune sans toutefois assurer l'autonomie du territoire.

Le rendement du réseau est en amélioration entre 2022 et 2023 passant de 73,22 % à 80,92 %. Quant à la qualité de l'eau microbiologique, elle était parfaitement conforme en 2022 et 2022. Des résultats également satisfaisants d'un point de vue physico-chimique avec un taux de conformité oscillant entre 97,3 % en 2022 et 95 % en 2023.

Le réseau d'eau potable peut donc tout à fait supporter l'arrivée de cette nouvelle population sur la commune.

Assainissement des eaux usées :

Le site de la Giboire dispose d'un système d'assainissement autonome à rénover ou à mettre aux normes sans donner de précisions sur l'aptitude des sols du secteur à l'épuration (carte d'aptitude des sols notamment) ni sur la disponibilité d'exutoires adaptés à proximité.

Réponse de la Commune :

La MRAe demande des précisions sur l'aptitude des sols à l'épuration et sur la disponibilité d'exutoires adaptés.

Le terrain possède suffisamment d'espaces libres permettant de réaliser un assainissement adapté.

Gestion des eaux pluviales :

Le rapport ne fournit pas d'analyse. Des éléments sont attendus sur la suffisance ou non des dispositifs existants pour la gestion des eaux pluviales sur le secteur de la Giboire en lien avec la capacité des sols à l'infiltration et avec les risques d'inondation par remontée de nappe. Si nécessaire, des précisions sur les aménagements envisagés (noues d'infiltration ou de rétention, fossés...) seront à apporter, notamment par la mise en œuvre d'une OAP.

La MRAe recommande d'apporter des informations précises et prospectives sur la disponibilité de la ressource en eau potable en quantité suffisante, ainsi que sur la capacité épuratoire du secteur de la Giboire afin de s'assurer de la faisabilité du projet d'urbanisme.

Réponse de la Commune :

L'imperméabilisation des sols a été un critère clé dans la conception du projet. La suppression d'anciens dallages en béton et l'utilisation de matériaux perméables pour les voiries et stationnements s'inscrivent dans une logique de réduction du ruissellement et de meilleure infiltration locale.

Le site est soumis à des risques de remontées de nappes et de submersion, nécessitant des mesures adaptées. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) impose des prescriptions strictes sur certaines zones, notamment l'interdiction de nouveaux logements sur des secteurs en zone rouge RS3, ce qui a été pris en compte.

2.4 PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ

L'unique visite de terrain ne permet pas d'avoir une description exhaustive des enjeux écologiques du site.

La MRAe recommande de mener des inventaires écologiques complémentaires, suffisamment proportionnés aux enjeux sur le site de projet, afin de caractériser les habitats naturels et les espèces faune/flore associées, sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique.

La MRAe recommande de réaliser un inventaire des zones humides visant à les caractériser sur le site du projet en application des dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement.

La MRAe recommande d'identifier et de cartographier de façon exhaustive les continuités écologiques présentes potentiellement sur le site de projet, et d'assurer la protection de celles-ci par des mesures réglementaires appropriées.

Le dossier conclut à l'absence d'incidence notable du projet modification n°5 du PLU sur les sites Natura 2000. Il convient de vérifier cette assertion au regard des analyses et des investigations complémentaires attendues. En l'état des analyses proposées, l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 ne peut être considérée comme suffisante, ce qui ne peut pas permettre en l'état de conclure à l'absence d'incidence notable dommageable.

Selon le dossier, la rénovation des bâtiments et la nouvelle fréquentation du site entraîneront la destruction des gîtes pour l'avifaune et les chiroptères ainsi que le dérangement des espèces. Ce

constat donne lieu à l'instauration d'une mesure de compensation dans le projet de règlement de la zone Nhg.

Sauf démonstration inverse, l'opération d'aménagement semble devoir faire l'objet d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de leurs habitats. Le dossier devrait comporter des précisions et justifications sur les autorisations requises dans le cadre du projet d'aménagement.

Réponse de la Commune :

Conscient des forts enjeux en termes de biodiversité au sein du site, le projet est pensé de manière à impacter au minimum les refuges de biodiversité. L'inventaire réalisé en été 2024 puis le complément de 2025 a permis une première identification des enjeux (chiroptères, oiseaux nicheurs...). Les informations récoltées lors de ces inventaires viendront compléter l'évaluation environnementale du projet de changement de zonage. Une synthèse des enjeux identifiés est présentée ci-dessous :

- Le site de projet ne présente **pas d'enjeu majeur** vis-à-vis de la **faune, flore et zone humide**. Effectivement, ne présente aucune potentialité de zone humide et les habitats ne présentent qu'un enjeu faible.
- Concernant la **flore**, **aucune espèce protégée n'a été contactée**, cependant plusieurs espèces sont potentielles, elles présentent des enjeux notables à modérés.
- Par ailleurs, les inventaires ont révélé la présence de **cinq espèces exotiques envahissantes** à impact majeur.
- Concernant la faune**, au vu des habitats présents sur la zone d'étude, la plupart des espèces contactées ou potentielles sont des **espèces communes ou anthropiques**. Les **enjeux sont principalement ciblés sur les oiseaux nocturnes** (Chouette effraie et Chevêche d'Athéna), les **hirondelles rustiques** ainsi que certaines espèces de **chiroptères** sans que le site ne soit un **gîte permanent** pour ces espèces.

Tableau 1 : Synthèse des enjeux écologiques

Composantes/taxons		Synthèse	Enjeu	Potentiel / avéré
Zones humides		Aucune potentialité zone humide	Faible	-
Habitats		Bâtiments abandonnés	Très faible à Faible	-
		Prairies de fauche atlantiques		-
Flore		Orchis à fleurs lâches	Notable	Potentielle
		Chrysanthème des moissons		Potentielle
		Bellardie germandrée	Modéré	Potentielle
		Petite amourette		Potentielle
		Sérapias langue		Potentielle
		Laiteron maritime		Potentielle
Avifaune	Milieu ouvert	Faucon crécerelle	Notable	Potentiel
	Milieu anthropique	Chouette effraie	Fort	Presque avéré
		Hirondelle rustique		Avéré
		Chevêche d'Athéna	Notable	Presque avéré
		Moineau domestique		Potentiel
	Milieu semi-ouvert à boisé	Chardonneret élégant	Notable	Potentiel
		Linotte mélodieuse		Avéré
		Tourterelle des bois		Avéré

Chiroptères		Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl et Murin sp.	Notable	Avéré (chasse et gîte temporaire)
Mammifères terrestres		Hérisson d'Europe	Modéré	Potentiel
Reptiles		Lézard des murailles	Modéré	Avéré
Entomofaune	Rhopalocères et odonates	Espèces communes	Modéré	Avérées
	Orthoptères	Oedipode grenadine, Oedipode soufre et Phanéroptère commun	Modéré	Potentiel
	Coléoptères	Grand Capricorne et Lucane cerf-volant	Notable	Potentiel

Pour répondre aux enjeux identifiés, notamment en termes de mammifère et d'avifaune, les haies bocagères existantes seront conservées au regard de leur rôle clé dans le maillage écologique local.

2.5 PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE

Hormis la mention récurrente d'un secteur localement très dégradé, les principaux enjeux et marqueurs paysagers de ce site ne sont pas mise en évidence dans le dossier.

La modification n°5 permet de préserver la « qualité architecturale locale » sans pour autant en fournir de description détaillée.

La MRAe recommande de démontrer l'intérêt patrimonial des bâtiments existants en référence à la charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au règlement du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron.

Réponse de la Commune :

Le site de la Giboire s'inscrit dans un cadre paysager privilégié comprenant boisements, prairie et ancien bâti datant de l'entre-deux guerres et présentant un intérêt historique pour le territoire. Ancienne colonie de vacances, la Giboire fait partie intégrante d'un patrimoine local faisant écho à un passé ayant façonné le paysage.

L'étude paysagère a mis en évidence la nécessité de préserver la silhouette urbaine de l'ancien site tout en limitant l'impact visuel des nouvelles réhabilitations

Les principes suivants ont été intégrés au projet :

- Conservation des volumes et gabarits existants pour garantir une continuité visuelle avec l'environnement.
- Utilisation de matériaux traditionnels (enduits clairs, toitures en tuiles) en conformité avec la charte architecturale du Pays Marennes-Oléron.
- Maintien des alignements végétaux en périphérie du site pour préserver le cadre paysager et limiter l'impact des nouvelles installations.
- Identification et cartographie exhaustive des continuités écologiques présentes sur le site et mise en place de mesures réglementaires de protection.

L'approche adoptée vise ainsi à assurer une intégration harmonieuse du projet dans le paysage, en respectant les préconisations du SCoT et les exigences locales en matière de qualité architecturale et environnementale telle que décrit dans la charte locale à laquelle il est fait référence.

3 CONCLUSION

La présente note de réponse permet d'apporter un éclaircissement aux diverses interrogations formulées par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) dans son avis en date du 20 septembre 2024. Elle permet ainsi de démontrer la compatibilité de la modification n°5 du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron avec les objectifs de développement durable et d'aménagement du territoire.

La commune a pleinement pris en compte les enjeux soulevés, notamment la nécessité de renforcer l'analyse écologique du site et de sécuriser les mesures de protection environnementale. À ce titre, un inventaire complémentaire sera réalisé garantissant une bonne connaissance de l'état initial de l'environnement.

La modification du PLU permettra la mise en œuvre d'un projet cohérent avec les orientations des principaux documents d'urbanisme du territoire (SCoT, PLH et PCAET). Il repose sur la requalification d'une ancienne colonie de vacances, contribuant ainsi à l'augmentation de l'offre de logements tout en limitant l'artificialisation des sols. Le projet s'appuie sur une approche respectueuse de l'environnement, intégrant la préservation des continuités écologiques, la prise en compte des risques naturels (notamment le risque de submersion), ainsi que la protection et la valorisation des éléments paysagers existants (haies, habitats faunistiques et floristiques).

Enfin, en ce qui concerne les ressources en eau, les analyses menées confirment que le réseau dispose de la capacité suffisante pour assurer la desserte des nouvelles habitations, garantissant ainsi la faisabilité du projet sans contrainte majeure sur l'infrastructure existante.