

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PIERRE D'OLERON

MODIFICATION DU PLU SECTEUR DE LA GIBOIRE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 22 septembre 2025 au 23 octobre 2025

RAPPORT ET
CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Partie 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES

Arrêté du maire de la commune de Saint Pierre d'Oléron n° A0522025AG en date du 2 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique

Enquête publique n° **E24000154/86** : Décision du président du tribunal administratif de Poitiers désignant le commissaire enquêteur en date du 18/12/2024

SOMMAIRE

1. Introduction.....	3
1.1 <i>Objet de l'enquête.....</i>	<i>3</i>
1.2 <i>Le projet.....</i>	<i>3</i>
1.2.1 <i>Objectifs.....</i>	<i>3</i>
1.2.2 <i>Les enjeux.....</i>	<i>3</i>
1.3 <i>Déroulement de l'enquête.....</i>	<i>4</i>
1.4 <i>Les enseignements de l'enquête.....</i>	<i>5</i>
2. L'appréciation du projet.....	6
2.1 <i>Sur l'offre de logements.....</i>	<i>6</i>
2.2 <i>Sur les évolutions apportées au règlement.....</i>	<i>7</i>
2.2.1 <i>Le document graphique.....</i>	<i>7</i>
2.2.2 <i>Le règlement écrit.....</i>	<i>8</i>
2.3 <i>Sur le paysage.....</i>	<i>8</i>
2.4 <i>Sur la Biodiversité.....</i>	<i>9</i>
2.5 <i>Sur les mesures Éviter, Réduire, Compenser.....</i>	<i>10</i>
3. Conclusions générales.....	10
4. Avis conclusif.....	12

1. Introduction

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique qui s'est déroulée du 22 septembre 2025 au 23 octobre 2025, est relative à la **modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Pierre d'Oléron secteur de la Giboire.**

Le projet de modification vise à faire évoluer le règlement (zonage graphique et règlement écrit) sur les emprises de l'ancienne colonie de vacances de La Giboire active jusqu'en 1996, afin de pouvoir y réaliser des logements dans les constructions préexistantes désormais abandonnées, soumises aux intempéries et au vandalisme.

Une première évolution du règlement a été approuvée par le conseil municipal en 2019 pour permettre la transformation des bâtiments en village de vacances, sans qu'aucun projet ne se concrétise.

L'ensemble immobilier de l'ancienne colonie de vacances de La Giboire appartient à la commune de Saint-Junien (87200), actuellement en voie de cession à un promoteur dont le projet de réhabilitation des constructions sous-tend la nécessaire modification du PLU.

Cette procédure de modification du PLU dite de « droit commun » au sens des articles L153-36 à L153-48 de code de l'urbanisme a été prescrite par arrêté du maire de la commune en date du 11 septembre 2023.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal de Saint-Pierre d'Oléron sera amené à se prononcer sur l'approbation du projet de modification du PLU en décidant s'il y a lieu d'apporter des modifications au vu des conclusions de l'enquête publique.

1.2 Le projet

1.2.1 Objectifs

La réhabilitation du bâti existant de l'ancienne colonie de vacances de La Giboire vise un double objectif :

- La résorption d'une friche pour valoriser des bâtiments abandonnés depuis de nombreuses années, par l'optimisation de leur potentiel de mutabilité sans nouvelles constructions.
- La proposition d'une offre de logements diversifiée correspondant aux besoins locaux. En première approche, le projet vise la production d'une cinquantaine de logements.

1.2.2 Les enjeux

La mobilisation du patrimoine bâti préexistant de l'ancienne colonie de vacances pour la valorisation des constructions viables intervient sur des surfaces déjà artificialisées sans

consommation supplémentaire d'espaces naturels agricoles ou forestiers, en s'inscrivant ainsi dans la lutte contre l'artificialisation des sols.

Pour adaptation au profil démographique local et au besoin d'habitat permanent sur la commune et plus généralement sur le territoire insulaire, le projet entend que l'offre de logements s'inspire des caractéristiques des quartiers d'habitation mixtes avec notamment :

- Diversification du parc avec une proportion de logements sociaux et intermédiaires, de maisons et de logements collectifs en accession libre et en location.
- Mixité des surfaces ciblant tous types de cellules familiales, dont les personnes seules et les jeunes couples.
- Aménagement d'espaces collectifs favorisant les liens sociaux au sein de l'opération.
- De plus, s'agissant de la réappropriation d'un lieu particulier, des formes d'habitat qualitatives et innovantes qui puissent conserver l'identité historique de la colonie de vacances.

1.3 Déroulement de l'enquête

➤ Composition du dossier

Mon rapport d'enquête publique (partie 1) dresse la liste exhaustive des pièces constituant le dossier d'enquête publique.

La MRAe elle-même dans son avis a souligné la lisibilité du dossier notamment grâce aux illustrations et les cartes de synthèse des enjeux identifiés par thématique.

L'évaluation environnementale se compose de la pièce n°2 « Évaluation environnementale » et du « Résultat des inventaires écologiques - complément suite avis de la MRAe ». Il faut entendre que ces compléments issus de prospections complémentaires faune/flore de juin 2025 modifient ou s'ajoutent aux inventaires écologiques de 2024.

Bien que les inventaires écologiques de 2024 soient intégrés dans la pièce 2 « Evaluation environnementale », les résultats de juin 2025 n'ont pas été rajoutés, ce qui nuit à la lisibilité et à la cohérence de ce chapitre. De plus, ce chapitre porte en filigrane la mention « document de travail ».

D'autre part, le règlement de la zone Nhg, qui ne s'applique qu'au secteur de la Giboire reprend un tableau « Objectif 12 du SCoT 2 » sur les pourcentages affectés à certaines catégories de logements selon l'importance de l'opération en nombre de logements ou en surface de terrain. ILL existe une incohérence avec l'article 2.4.2 de l'évaluation environnementale qui attribue 25 % minimum de logements sociaux et 25% minimum de logements intermédiaires à la surface de plancher de l'opération plutôt qu'au nombre de logements.

Je recommande que la pièce 2 « évaluation environnementale » soit finalisée par une simple mise à jour intégrant les compléments issus des prospections de juin 2025. Je recommande également que l'article Nh2 du règlement soit simplifié pour établir la relation du pourcentage affecté à certaines catégories de logements uniquement avec des opérations de logements, en remplaçant la rédaction de l'article 2.4.2 de l'évaluation environnementale.

➤ Synthèse sur l'application des prescriptions de l'arrêté municipal relatives au déroulement de l'enquête

Les dispositions de l'arrêté municipal en date du 2 septembre 2025, portant ouverture de l'enquête publique tenue sur une période continue de 31 jours (du lundi 22 septembre 2025 au jeudi 23 octobre 2025 inclus) ont été scrupuleusement respectées :

- Publicité de l'enquête par voie de presse, par internet sur le site de la commune, par affichage réglementaire.
- Consultation du dossier sur le site internet de la mairie, sur un poste informatique et en version papier en mairie, siège de l'enquête.
- Consignation des observations sur la messagerie de la commune, sur le registre à feuillets non mobiles au siège de l'enquête, par courrier à l'attention du commissaire enquêteur ou oralement lors de ses 2 permanences tenues aux dates et horaires prévus.

➤ Les avis préalables à l'enquête

Parmi les personnes publiques associées, consultées, seules 3 ont répondu avec avis favorable : Département de la Charente Maritime, Comité Régional de la Conchyliculture, Commune de Dolus d'Oléron.

Synthèse des principaux points de l'avis de l'autorité environnementale

« ... Le dossier ne démontre pas suffisamment la compatibilité de la modification du PLU avec le PADD en vigueur, avec les orientations du SCoT du pôle Marennes-Oléron, avec le PCAET de l'île d'Oléron et ses dispositions de la loi littoral.

L'évaluation environnementale n'est pas proportionnée aux enjeux identifiés sur le site de l'ancienne colonie de vacances, tant dans l'état initial de l'environnement que dans la justification des choix d'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone, dans l'évaluation des incidences sur l'environnement et au niveau des mesures d'évitement-réduction mise en œuvre.

En l'état des analyses proposées, l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000, ne peut être considérée comme suffisante ce qui ne permet pas à ce stade de conclure à l'absence d'incidence notable dommageable pour l'environnement.

Le dossier ne démontre pas le respect de l'armature territoriale communale, ni la prise en compte suffisante des risques naturels et des sensibilités écologiques et paysagères.

La démarche ERC d'évitement, de réduction et à défaut de compensation des impacts, qui reste à poursuivre, pourrait amener la collectivité à réinterroger le choix d'ouvrir à l'urbanisation à vocation résidentielle le secteur de La Giboire ... »

1.4 Les enseignements de l'enquête

Lors des 2 permanences que j'ai tenues, 4 personnes se sont présentées pour me remettre et/ou commenter leur observation écrite.

4 observations ont été déposées, dont 2 par la Société de Protection des Paysages de l'île d'Oléron (SPPIO). L'une, copie d'une observation émise lors de la concertation préalable est renouvelée et actualisée par la seconde observation.

La commune de Saint-Pierre d'Oléron dans son mémoire en réponse a répondu au 3 observations rapportées dans le procès-verbal, portant sur les points suivants :

- La motivation du projet de modification du PLU quant au manque de logements à l'année,
- La prise en compte des différents documents d'urbanisme PLU, SCoT 2,
- La compatibilité du PLU avec le SCoT 2 approuvé le 05/07/2024 notamment sur l'application de la loi littorale,
- La densification des constructions sur les sites des anciennes colonies de vacances.
 - ⇒ Sur ces points particuliers, le mémoire en réponse de la commune fournit les éléments de conformité du projet de modification du règlement du secteur de La Giboire avec le PADD du PLU et sa compatibilité avec le SCoT 2 du Pôle Marennes Oléron, en particulier sur l'application de la loi littoral : les extensions limitées des constructions sont autorisées en dehors des espaces urbanisés de la loi littorale.
- L'augmentation des surfaces reclassées en zone agricole avec rattachement d'un bâtiment
 - ⇒ La commune accepte d'étudier une nouvelle délimitation de la zone agricole.
- La notification de la procédure d'enquête publique au propriétaire foncier.
 - ⇒ Le mémoire rappelle l'absence d'obligation.

2. L'appréciation du projet

2.1 Sur l'offre de logements

En référence à l'année 2007, les objectifs de production de logements en résidence principale fixés par le PADD du PLU à l'horizon 2020 ont été globalement atteints, avec un léger déficit.

En revanche, sur la période 2014-2020, seulement 20% des logements produits sont des résidences principales contre le taux de 53% prévus par le PLH avec pour effet de ne pas faire évoluer sensiblement le rapport résidences principales/résidences secondaires sur la durée, (respectivement 35,6 % /61,9 % en 2020) et de tendre fortement le marché qui ne permet pas de répondre à la demande en particulier des personnes seules, des jeunes couples et familles.

Dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, la commune concède que le « territoire » (qu'il convient d'entendre me semble-t-il à l'échelle intercommunale) est incapable de répondre à la demande locale en résidences principales. Cet aveu renvoie dans un autre cadre à une réflexion sur l'efficacité des politiques et outils mis en œuvre.

S'en tenant au présent projet de modification du PLU, le règlement de la zone Nhg s'inscrit dans les orientations du DOO du SCoT 2 du Pôle Marennes Oléron, en reprenant les dispositions qui imposent pour une opération de cette importance, de prévoir 25% minimum

du nombre de logements à la création de logements locatifs sociaux et 25% minimum à la création de logements intermédiaires.

J'estime que le projet porteur de mixité en effet contribue à la production de résidences principales dont le parc est insuffisant pour satisfaire la demande, dans des proportions qui tendent vers un rééquilibrage entre résidences principales et résidences secondaires. La satisfaction de cet objectif tient néanmoins au-delà des 25% des surfaces réservées aux logements sociaux, au « conditionnement » au sens de l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitat des logements intermédiaires.

Je prends acte que l'évaluation de production d'une cinquantaine de logements sera révisée en raison de l'interdiction de créer de nouveaux logements dans l'un des bâtiments situé en zone rouge submersion marine du PPRn.

2.2 Sur les évolutions apportées au règlement

2.2.1 Le document graphique

Le projet prévoit de répartir la superficie de 3,79 ha du zonage initial Nt3g abandonné comme suit:

- *Un secteur Nhg « La Giboire » de 2,03 ha concernant l'ancienne colonie de vacances au lieu-dit « La Giboire » ayant pour objet de permettre la réhabilitation du site afin de créer un quartier d'habitations sans extension.*
- *Un reliquat de 1,76 ha restitué en zone A destiné à l'activité agricole (...) et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations dans un périmètre restreint.*

La superficie de la zone Nhg englobe les constructions existantes ainsi que les espaces libres pour accueillir avec aisance les aménagements et équipements nécessaires à la fonctionnalité et à l'agrément du futur lieu de vie.

La commune accepte d'étudier la proposition faite en cours d'enquête par le promoteur immobilier consistant en l'augmentation du classement en zone agricole, d'y rattacher la construction la plus au sud en zone rouge volet submersion marine du PPRn dont le règlement interdit la création de logements. Ce bâtiment ne semble par conséquent pas présenter d'intérêt pour le programme immobilier, il pourrait être cédé avec les terrains à l'exploitation agricole.

A première vue, cette proposition est intéressante en termes de valorisation diversifiée de l'existant. Elle exige cependant de conserver des espaces libres au-delà de la zone construite, suffisants pour accueillir les aménagements paysagers du projet, les jardins partagés et surtout les équipements liés au fonctionnement et à la sécurité du site (dispositif d'infiltration voire de rétention des eaux pluviales, assainissement autonome collectif tenant compte des contraintes hydro-morphologiques du sol, installation de défense contre l'incendie, etc).

Il conviendrait néanmoins de se prémunir contre un risque potentiel de délaissement à terme de la construction (NDLR : plus de 400 m² au sol cf cadastre.gouv.fr) dans un rapport coût d'entretien/avantages disproportionné pour l'exploitation agricole, sans autre possibilité de

reconversion, avec un risque de périclissement dont la proximité nuirait à l'environnement des logements.

Il est possible également de discerner dans cette proposition une recherche d'économie légitime de son bord pour le promoteur immobilier, et supérieurement la définition incomplète du programme tant les contraintes liées au bâtiment en zone rouge du PPRn font partie des données de base.

La partie conclusive du présent document revient sur cet aspect.

2.2.2 Le règlement écrit

Avant modification, le site de La Giboire est classé en zone NT qui recouvre des espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs.

Le secteur Nt3g « La Giboire » concerne l'ancienne colonie de vacances au lieu-dit : « La Giboire ». La création de ce sous-secteur a pour objet de permettre la réhabilitation du site destiné à la création d'un village de vacances.

Le secteur Nhg « La Giboire » qui annule et remplace le secteur Nt3g sur une surface réduite a pour objet de permettre la réhabilitation du site afin de créer un quartier d'habitations sans extension.

La principale évolution du règlement concerne l'article Nh2 sur les occupations des sols soumises à des conditions particulières :

« Sous réserve de prise en compte des prescriptions du PPRn en vigueur

- *La réhabilitation des bâtiments existants par changement de destination à usage d'habitation et d'annexes aux habitations sous réserve :*
 - *de limiter l'extension de l'emprise au sol à la mise aux normes liées à la sécurité, l'accessibilité ou la rénovation énergétique,*
 - *de limiter la surélévation des bâtiments existants à 6 m à l'égout du toit,*
 - *de prévoir à partir d'une opération de 10 logements, 25 % de logements intermédiaires ou abordables et 25 % de logements sociaux.*
- *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 bache) ».*

Le PPRn approuvé par le préfet du département est une servitude d'utilité publique. Ses prescriptions lorsqu'elles sont plus contraignantes s'imposent aux documents d'urbanisme. En l'espèce elles bordent le projet, le prémunissent contre toute velléité de constructions nouvelles y compris à long terme.

2.3 Sur le paysage

Le projet s'inscrit dans un paysage mixte, partagé entre boisements et paysages viticoles ouverts, éloigné de l'urbanisation et en limite du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Saint-

Georges d'Oléron au sein du site classé « Ile d'Oléron » et partiellement dans le site inscrit « Ensembles littoraux et marais ».

Absence de co-visibilité en paysage lointain.

Les haies et boisements bordant le site occultent les visibilités intermédiaires et immédiates, sauf depuis la rue de l'Estran qui longe le site et vis à vis du grand paysage ouvert au sud-ouest à dominante viticole.

Le nombre de bâtiments et leur implantation relativement resserrée confère au site des caractéristiques urbaines que la réhabilitation des immeubles et leur mise en valeur par le traitement des espaces libres ne pourront qu'en raviver et renforcer la perception rapprochée dans son écrin rural.

Le parti architectural du projet qui relève du permis de construire constituera un enjeu important pour satisfaire l'ambition d'un programme de réhabilitation innovant, conservant l'identité historique des colonies de vacances néanmoins respectueux de la charte « Paysage, urbanisme, architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au PLU.

2.4 Sur la Biodiversité

Les espèces de faune et de flore cataloguées dans l'évaluation environnementale sont issues des recherches bibliographiques, partiellement confirmées par les inventaires sur site, une sortie en juin 2024 et deux sorties à la même saison en juin 2025. Ces inventaires ne couvrent pas plusieurs cycles biologiques et périodes d'activité des espèces, ce qui limite leur pertinence.

Flore invasive : Parmi les 8 espèces exotiques envahissantes susceptibles d'être présentes, 5 ont été recensées.

Flore patrimoniale : Parmi les 13 susceptibles d'être présentes, aucune n'a été observée, notamment en raison de dates de passage inappropriées (après fauchage). Dans cette liste, seul l'Orchis des marais fait l'objet d'une protection régionale et est déterminent ZNIEFF.

Faune : 19 espèces susceptibles d'être présentes dans un rayon de 5 km, 21 ont été observées. 7 espèces sont en situation de vulnérabilité ou en danger sur la liste rouge régionale : Chevêche d'Athéna, Effraie des clochers, Hirondelle des fenêtres, Hirondelle rustique, Martinet noir, Moineau domestique, Linotte mélodieuse.

Mammifères terrestres : 5 espèces susceptibles d'être présentes, aucune observation

Chiroptères : 6 espèces susceptibles d'être présentes, 3 ont été observées.

Reptiles : 5 espèces susceptibles d'être présente, seul le lézard des murailles a été observé.

Les habitats de l'avifaune pour les fonctions de reproduction, de repos ou d'alimentation selon les espèces se répartissent entre les vieux bâtiments notamment ouverts, la haie au Nord-Est et celle en bordure de la voie communale.

Par ailleurs le site à l'écart des zones de marais et bordures, des forêts et franges littorales échappe aux éléments structurants des réservoirs ou corridors de biodiversité inventoriés par la trame verte et bleue à l'échelle du SCoT.

2.5 Sur les mesures Éviter, Réduire, Compenser

La synthèse des impacts après application des mesures ERC proposées par l'évaluation environnementale, couvre plusieurs niveaux entre les extrêmes « positif » et « négatif faible ».

La mesure la plus caractéristique concerne la conservation des gîtes à chiroptères et nichoirs de l'avifaune anthropique présents dans la façade et les sous-toits de bâtiments et l'installation de nouveaux gîtes artificiels éloignés des ouvertures et des lieux de passage fréquent, mesure transposée dans le règlement écrit.

Une mesure d'accompagnement propose que si l'arbre mort au sud de l'entrée actuelle doit être coupé, son tronc soit déplacé dans le bois au sud du site à destination du cycle des coléoptères.

Je recommande en outre que les haies au nord-est du site et celle limitrophe à la rue de l'Estran, identifiées comme habitat pour la faune, fassent l'objet d'une mesure réglementaire de protection. Ces haies participent en effet à la fermeture ou la filtration des vues rapprochées et immédiates sur le site.

3. Conclusions générales

L'île d'Oléron a été une terre d'accueil de nombreuses colonies de vacances, attirées par son climat salubre, ses paysages entre mer et forêt, et surtout par la disponibilité de grands domaines à des prix accessibles, bien avant l'essor du tourisme de masse. La commune de Saint-Pierre d'Oléron en a abrité plusieurs, dont les vestiges aux typologies variées et caractéristiques, témoignent de cette époque révolue.

En moins d'un siècle, ces colonies, initialement conçues comme des œuvres sociales au service de générations d'enfants, ont été progressivement abandonnées, devenues inadaptées aux évolutions des modes de vie et des attentes sociales. Leurs restes constituent désormais les traces matérielles d'une période courte mais marquante du 20^e siècle, reflétant des pratiques socio-culturelles aujourd'hui disparues.

C'est pourquoi je soutiens pleinement l'ambition architecturale du projet telle qu'affichée, qui vise à réinvestir ces lieux en préservant leur identité historique, tout en leur offrant une nouvelle vocation.

Les documents d'urbanisme de l'île d'Oléron témoignent de la singularité de ces sites, de la complexité parfois et de la prudence des décideurs quant à l'évolution des colonies de vacances désaffectées. Ils encadrent la transformation de ces sites.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT 2005 (cité dans la réponse de la commune au procès-verbal de synthèse), qui a présidé à l'élaboration du PLU en vigueur pose les principes fondateurs pour leur évolution :

- Une mutation respectueuse des équilibres territoriaux, notamment en favorisant les résidences principales et les logements locatifs sociaux.
- Un rôle central des collectivités, qui doivent évaluer au cas par cas le devenir de chaque site en fonction de ses spécificités.
- La possibilité de partenariats avec des opérateurs privés pour valoriser ces espaces, tout en évitant de gaspiller des opportunités uniques.
- L'intégration d'orientations claires dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU, afin d'anticiper les enjeux liés à leur reconversion.

Le SCoT 2 du pôle Marennes-Oléron, approuvé le 5 juillet 2024, reprend et confirme ces principes.

L'objectif 12 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) dédié à la réponse aux besoins en logements, propose d'optimiser le potentiel foncier des anciennes colonies de vacances en examinant leur capacité à évoluer, tout en prenant en compte :

- leur localisation géographique,
- leurs usages actuels,
- leur accessibilité aux réseaux,
- leur sensibilité environnementale et paysagère,
- leur valeur patrimoniale, tant architecturale que culturelle.

Il précise également que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que les objectifs de qualité paysagère, doivent être définis avec précision dès lors qu'un changement de destination est envisagé.

Ainsi, que ce soit dans sa version de 2005 ou dans sa mouture la plus récente, le SCoT offre un cadre cohérent pour accompagner les collectivités dans la transformation de ces sites. À mes yeux, le projet de La Giboire s'y inscrit parfaitement.

Cependant, alors que ce projet est à l'étude depuis plusieurs mois et que les contraintes du règlement du PPRn (Plan de Prévention des Risques naturels) sont connues depuis le départ, la demande du promoteur d'exclure l'un des bâtiments du périmètre de réhabilitation m'apparaît comme un manque de confirmation des données du programme. Or, la valorisation de ce site représente une opportunité unique, une opération "one shot" dont la réussite dépend entièrement de la rigueur de sa préparation. Sous la responsabilité de la commune, ce projet ne peut se permettre ni approximations ni improvisations, au risque de compromettre l'intérêt général de la valorisation du site et la viabilité économique de l'opération immobilière.

Dans ce contexte, l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP), outil au service du PLU, préconisé par le SCoT et soutenu par la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale), **me semble souhaitable.**

A côté de cette programmation au titre du PLU qui s'inscrit dans le cadre réglementaire du code de l'urbanisme, la singularité de ce projet – à la fois par l'avancement du partenariat entre la collectivité et le promoteur immobilier (le foncier est déjà sous compromis de vente) et par son caractère unique – exige à mon sens une démarche complémentaire à caractère contractuel.

Je recommande donc en complément du PLU, pour garantir la crédibilité opérationnelle du projet et en faire un modèle de reconversion réussie, que le programme s'appuie sur une méthode structurée, par exemple articulée autour de quatre axes :

- Les données : notamment un diagnostic rigoureux de l'état pathologique des bâtiments, afin de distinguer ceux qui peuvent être réhabilités de ceux qui devront être démolis (le règlement interdisant toute construction neuve ou reconstruction).
- Les besoins : les attentes en matière de logements et d'équipements.
- Les contraintes : qu'elles soient réglementaires, techniques ou environnementales.
- Les exigences : en termes de qualité architecturale, paysagère et sociale.

4. Avis conclusif

Au terme de ma mission, après l'étude du dossier d'enquête publique, la prise en considération des contributions du public, les échanges avec le pétitionnaire et son mémoire en réponse, l'examen de l'ensemble des critères relatifs au projet d'évolution du PLU secteur de la Giboire, j'estime identifier les arguments favorables au soutien du projet de ceux qui s'y opposent.

En faveur du projet de modification du PLU

- ✓ La justification de la compatibilité du projet avec le SCoT 2 approuvé en 2024 dont j'ai mesuré en outre la continuité avec le SCoT de 2005 en ce qui concerne les dispositions relatives à l'évolution des colonies de vacances.
- ✓ La justification de la conformité du projet avec le PADD du PLU
- ✓ La justification que le projet ne contrevient pas aux dispositions de la loi littoral.
- ✓ Le projet entre dans le cadre de la mise en œuvre de politiques sectorielles du SCoT et du PLU par :
 - Une offre de logements favorisant l'accueil de nouveaux résidents permanents, conforme aux besoins et aux objectifs de renforcement de mixité sociale visant 50 % de logement social et intermédiaire, à partir de la réduction d'une friche et de sa valorisation.
 - La réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles avec la restitution d'une partie des emprises de l'unité foncière d'origine au zonage agricole.
 - Une gestion économe du foncier pour l'urbanisation favorisant la densité et la diversité des types d'habitats. A titre d'illustration, j'évalue qu'à population sensiblement équivalente, la zone Nhg mobilise plus de 10 fois moins d'espace que le village traditionnel voisin de « La Fromagerie »

- ✓ L'absence d'artificialisation supplémentaire des sols
- ✓ La réhabilitation d'un patrimoine qui remploie des parties d'ouvrages relève de l'économie circulaire.
- ✓ Des impacts résiduels évalués faibles à très faibles sur les milieux naturels, paysage et biodiversité avec un relatif confinement paysager à l'exception de la covisibilité avec un paysage agricole ouvert sous l'angle ouest.
- ✓ A titre subsidiaire, la valorisation du patrimoine bâti permet à la commune de Saint Junien, collectivité publique, actuel propriétaire des lieux d'échapper aux frais de démolition et de restitution du site au milieu naturel alors assortie d'une valeur vénale résiduelle du foncier quasi nulle.

En défaveur du projet de modification du PLU

- ✓ Un lieu de vie à l'écart des centralités, desservi par une voie communale, une piste cyclable de liaison avec le centre bourg de Saint-Pierre d'Oléron.
- ✓ Un site sous contrainte du PPRn volet submersion marine qui impose le relèvement des planchers bas des constructions au-dessus de la cote de référence des plus hautes aléas de long terme en zone bleu et qui exclut le changement de destination d'un bâtiment en zone rouge, privant le projet immobilier d'un potentiel de surface de plancher.
- ✓ Des sols saisonnièrement engorgés d'eau sur des horizons profonds, alors peu favorables à l'infiltration avec risque d'inondation par débordement de nappe.
- ✓ La valorisation du site pouvant apparaître comme la régénération d'une forme de mitage du paysage, à mon sens néanmoins sans commune mesure avec les effets environnementaux d'autres manifestations du mitage caractéristiques du paysage oléronais
- ✓ L'absence d'évaluation de la capacité des équipements à la charge de la collectivité publique pour la création ou de renforcement de réseaux de viabilité nécessaires à la réalisation du programme immobilier.

En conclusion, il est évident que les avantages l'emportent sur les inconvénients et que le projet relève de l'intérêt général.

En conséquence après avoir rappelé mes recommandations précitées :

- Finaliser et mettre à jour la pièce 2 « Évaluation environnementale »
- Simplifier l'article Nh2 du projet de règlement quant au pourcentage affecté à certaines catégories de logements.
- Soumettre les haies identifiées aux protections réglementaires au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la Giboire, au titre des articles L151-6 à L151-7-2 du code de l'urbanisme.
- A côté du PLU, renforcer les éléments programmatiques du projet permettant d'assurer la réussite de la valorisation du site de l'ancienne colonie de La Giboire, par la production de logements.

J'émet un **avis favorable** au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Pierre d'Oléron, secteur de La Giboire.

--- O ---

Le 05 novembre 2025
Le commissaire enquêteur
Jean-Pierre BORDRON

