

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 1 : Rapport**

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

<b>1. Généralités .....</b>	<b>4</b>
1.1 Contexte et objet de l'enquête publique .....	4
1.2 Cadre juridique .....	5
1.3 Composition du dossier.....	5
1.4 Le projet.....	6
1.4.1 Objectifs et consistance .....	6
1.4.2 Justification réglementaire du projet.....	7
1.4.3 L'évaluation environnementale.....	8
1.5 Bilan de la concertation .....	13
1.6 Avis préalables à l'enquête .....	13
1.6.1 Avis des Personnes Publiques associées (PPA).....	13
1.6.2 Avis de l'Autorité environnementale.....	14
<b>2. Organisation de l'enquête .....</b>	<b>16</b>
2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	16
2.2 Préparation de l'enquête publique.....	16
2.4 Visite des lieux .....	16
2.5 Siège de l'enquête publique .....	16
2.6 Publicité de l'enquête publique .....	17
<b>3. Déroulement de l'enquête .....</b>	<b>17</b>
3.1 Modalités de consultation du dossier d'enquête publique.....	17
3.2 Moyens à disposition du public pour déposer ses observations et propositions.....	18
3.3 Déroulement des permanences du commissaire enquêteur.....	18
3.4 Clôture de l'enquête publique .....	18
3.5 Relation comptable des observations .....	19
<b>4. Analyse des observations.....</b>	<b>19</b>

## Pièces jointes

1. Publicité Journal Sud Ouest du 05/09/2025
2. Publicité Journal Sud Ouest du 26/09/2025
3. Publicité Le Littoral du 05/09/2025
4. Publicité Le Littoral du 26/09/2025
5. Attestation d'affichage signée par le maire en date du 04/11/2025
6. Procès-verbal de synthèse du 24/10/2025
7. Mémoire en réponse de la commune de Saint-Pierre d'Oléron du 03/11/2025

## 1. Généralités

### 1.1 Contexte et objet de l'enquête publique

Pour permettre à des enfants de découvrir la mer, pendant de nombreuses années, des œuvres sociales de communes, d'entreprises ou d'associations ont organisé des séjours en colonies de vacances, généralement en achetant de grands domaines et en construisant des bâtiments d'accueil et d'hébergement.

Ces œuvres en la forme de colonies de vacances ont connu leur déclin dans les années 90-2000 et par effet conduit à la fermeture de nombreux centres. Tel est le cas de la colonie de vacances ayant appartenu à la commune de Saint-Junien (87200) sur le secteur de La Giboire, commune de Saint-Pierre d'Oléron, active jusqu'en 1996, désormais abandonnée et soumise aux intempéries et au vandalisme.

C'est par l'évolution réglementaire de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) que la commune de Saint-Pierre d'Oléron peut encadrer l'évolution de ce site désormais à l'abandon.

Une modification du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 12 mars 2019 a déjà permis la transformation des bâtiments de La Giboire en village de vacances, sans que cette évolution réglementaire aie permis la concrétisation d'un projet.

Consciente de la richesse de ce patrimoine et de son histoire, la commune de Saint-Pierre d'Oléron souhaite désormais permettre la transformation de la colonie de vacances de La Giboire afin d'y accueillir des résidents à l'année.

Elle souhaite par conséquent faire évoluer son PLU par une modification de droit commun afin de supprimer le zonage d'un secteur Nt3g, en faveur d'une zone 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.

Le maire disposant de l'initiative d'engager la procédure de modification, son arrêté 046/2023 SG du 12 septembre 2023 prescrit la modification de droit commun du PLU, ayant pour objet la modification du zonage graphique et du règlement écrit sur une zone NT3g.

Pour l'élaboration du dossier du projet de modification du PLU secteur de La Giboire, la commune de Saint-Pierre d'Oléron a été assisté par :

Verdi Conseil Midi Atlantique

Bâtiment B – 13 rue Archimède CS 80083 – 33693 Mérignac Cedex  
Conseilmidiatlantique@verdi.fr

## 1.2 Cadre juridique

La procédure de modification de droit commun du PLU est réglementée par les articles L153-36 à L153-48 de code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement.

L'article L153-43 dispose qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du conseil municipal.

L'article L153-44 dispose que l'acte prouvant la modification du PLU devient exécutoire dans les conditions prévues aux articles L153-23 à L153-26.

## 1.3 Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Pièce 1 : Note de présentation, 05/08/2024, 37 pages
- Pièce 2 : Evaluation environnementale (document de travail 05/08/2024) et son résumé non technique, 120 pages
- Extrait du plan de zonage du PLU existant/modifié, 4 planches
- Règlement écrit 192 pages
- Résultat des inventaires écologiques, 49 pages
- Avis de l'autorité environnementale, 8 pages
- Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, 17 pages

Les pièces du dossier de projet sont complétées par les pièces administratives suivantes :

- Arrêté du maire du 11 septembre 2023 prescrivant la modification du PLU secteur de La Giboire
- Arrêté du maire du 02 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique
- Délibération du conseil municipal du 11 juin 2024 tirant le bilan de la concertation publique
- Lettre de consultation des PPA du 19 septembre 2024 et avis en retour.

## 1.4 Le projet

### 1.4.1 Objectifs et consistance



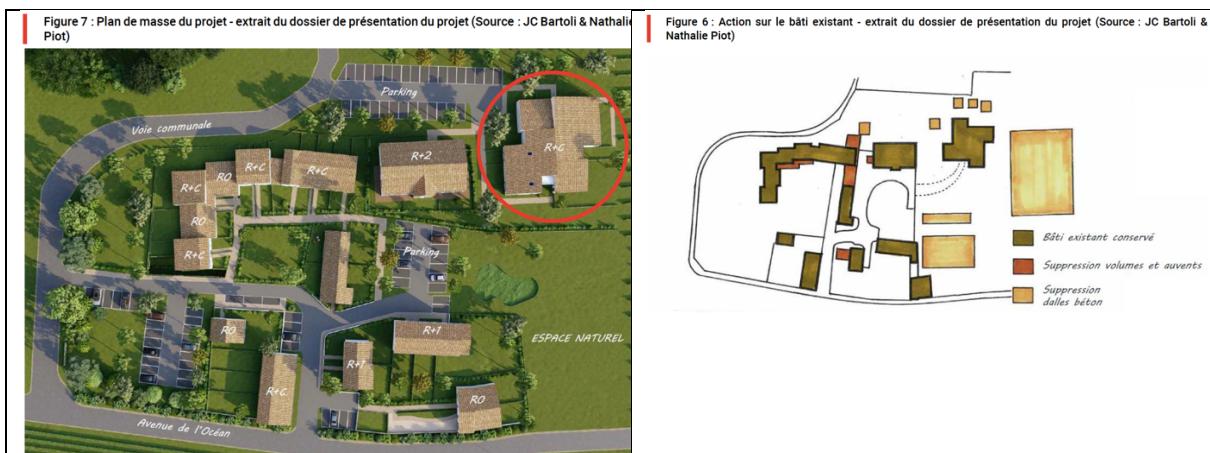
Le projet concerne le changement du zonage graphique et du règlement écrit du secteur de « La Giboire » situé sur la frange Nord-Ouest de la commune, en limite de la commune de Saint Georges d'Oléron, à égale distance de 4,5 km des équipements publics proposés par les centralités des 2 communes.

Les cartes d'état-major des années 1820-1866 mentionnent le hameau de La Giboire dont les bâtiments ont été acquis par l'Union Syndicale Ouvrière (USO) en 1933 afin de créer une colonie de vacances. La commune de Saint-Junien (87200) en est le dernier propriétaire.

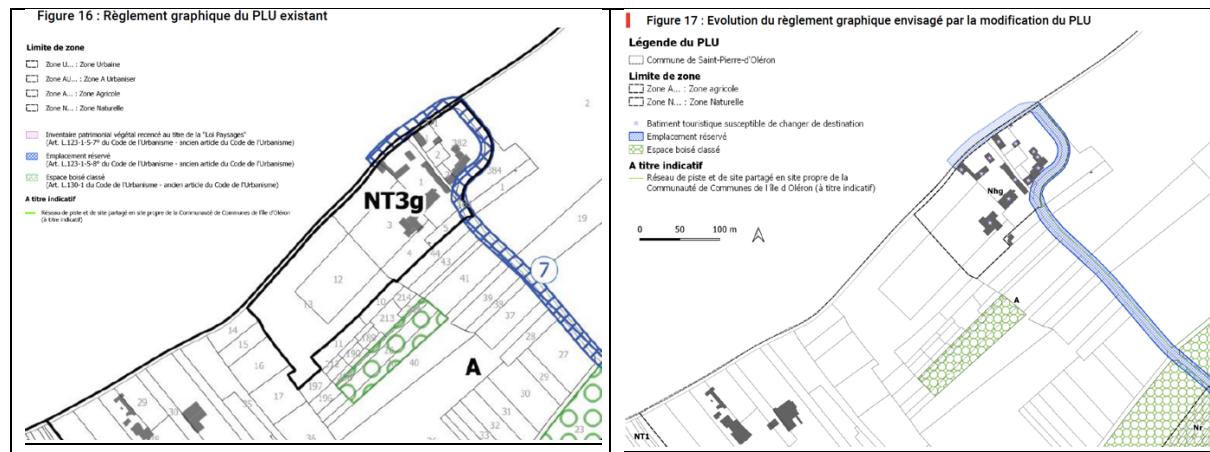
La modification concerne l'annulation de la zone Nt3g d'une superficie de 3,79 ha dont 2376 m<sup>2</sup> sont occupés par les constructions, et son remplacement par une zone Nhg réduite à 2,03 ha, le reliquat de 1,76 ha rattaché à la zone agricole.

En souhaitant redonner une fonction aux bâtiments de l'ancienne colonie de vacances de La Giboire, la commune de Saint-Pierre d'Oléron s'inscrit dans l'objectif porté par la communauté de communes de L'Île d'Oléron de pallier au manque de logements à l'année sur le territoire en réhabilitant les anciennes colonies de vacances.

La commune de Saint-Junien s'est insérée dans ce processus et a trouvé un promoteur afin de céder son bien en vue de créer une cinquantaine de logements par réhabilitation du bâti existant en habitats individuels et collectifs, selon le plan de masse envisagé ci-dessous, confronté au plan du bâti existant.



## Principales modifications du zonage graphique



Le sous-secteur NT3g d'une superficie de 3,79 ha est supprimé.

Création d'un sous-secteur Nhg de 2,03 ha, le reliquat est adjoint à la zone A agricole

## Principales modifications du règlement écrit

Création d'un sous-secteur Nhg avec :

- Nouvelle destination des constructions en destination « habitation » prévue au 2<sup>ème</sup> de l'article R151-27 du code de l'urbanisme sous-destination « logement » pour de permettre la réhabilitation du site afin de créer un quartier d'habitations sans extension.
- Instauration (pour une opération de plus de 10 logements) d'un minimum de 25% de logements destinés aux logements sociaux et de 25 % de logements destinés aux logements intermédiaires.
- Limitation de la surélévation des bâtiments existants à 6 m à l'égout du toit.
- Des dispositions relatives au stationnement des véhicules, des 2 roues, et aux bornes de recharge électrique.

### 1.4.2 Justification réglementaire du projet

Le projet d'aménagement du quartier de La Giboire répond à plusieurs objectifs du SCoT et du PLU :

- SCoT 2 du pôle Marennes Oléron
  - PADD axe 5 : Protéger nos valeurs paysagères et environnementales par l'accompagnement d'un développement plus économe en foncier
  - PADD axe 2 : Garantir l'accès à un logement abordable pour la population locale par la production de plus de résidences principales, abordables et diversifiées
  - DOO Objectif 18 : Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation
  - DOO Objectif 12 : Répondre aux besoins en logements
    - Objectif 12.4 : Améliorer le parc existant
- PLU de la commune de Saint-Pierre d'Oléron

- PADD axe 1 : Renouveler la population et répondre au besoin en 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
  - Favoriser la densité et la diversité des types d'habitat, (collectif, habitat individuel groupé et individuel pur)
  - Assurer une meilleure qualité urbaine des nouveaux quartiers et limiter « la banalisation » en veillant à la qualité architecturale des constructions et des extensions.
- Loi climat et résilience du 22 août 2021  
Le projet trouve écho dans la stratégie nationale traduite par la loi Climat et Résilience par réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles et par la limitation de l'artificialisation des sols.

#### 1.4.3 L'évaluation environnementale

- Milieu physique

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

La topographie est assez plane, comme c'est le cas pour l'ensemble du territoire communal en dehors des cordons dunaires du front de mer.

Les sols du périmètre du projet sont argileux et sableux, saisonnièrement engorgés d'eau car reposant sur des horizons profonds à faible perméabilité.

Le projet est concerné par différents risques :

- Le risque d'inondation par débordement de nappe
- Le risque d'inondation par submersion marine (zone rouge et zone bleue). Le bâtiment à la pointe Sud du site est en zone RS3 du Plan de Prévention des risques naturels (PPRN) qui interdit la création de nouveaux logements. Le reste du site est en zone BS2 exposé à l'aléa de submersion à long terme (horizon 2100).
- Le risque de retrait-gonflement des argiles
- Le risque sismique modéré (zone de sismicité 3)
- Le risque feu de forêt (hors périmètre du risque délimité mais à proximité)

→ Impacts prévisibles :

- Aucun impact sur le climat
- Très faible sur la topographie, les matériaux et la géologie
- Limités sur les eaux superficielles d'un point de vue quantitatif et qualitatif
- Nul sur les risques naturels

- Mesures de réduction :

- Dé-imperméabilisation des stationnements et cheminements, suppression des dalles béton.

#### ▪ **Milieu paysager**

A l'échelle départementale, le grand paysage du périmètre de projet est constitué de l'unité paysagère « Le marais d'Oléron » qui enchaîne des espaces ouverts des marais salants et agricoles, d'espaces fermés boisés ou dunaires, et de paysages urbains bâtis.

Le paysage intermédiaire est mixte, éloigné de l'urbanisation, partagé entre paysage boisé plus ou moins masquant, et paysage agricole ouvert, chacun façonnant les vues vers et depuis le site d'étude.

Le site est très visible depuis sa frange Ouest, la rue de l'Estran qui le longe. Par contre les autres angles de vue sont masqués depuis les éléments de paysage à proximité.

Les bâtiments du site aux formes et hauteurs différentes témoignent des différents usages qui leurs étaient attribués. Autour des bâtiments se déploie un paysage naturel de friches avec des prairies et des haies boisées.

Le site de projet est concerné par un site classé « île d'Oléron » et partiellement (75%) par un site inscrit « Ensemble littoraux et Marais ».

Cinq monuments historiques classés ou inscrits dans un rayon de 5 km. Le périmètre de projet se trouve à 2,4 km du monument historique le plus proche (inscrit : écluse à poisson des Sables Vignier). Il n'est pas concerné par le périmètre de protection des abords des monuments historiques.

Le site patrimonial remarquable (SPR) le plus proche est celui de la commune de Saint-Georges d'Oléron situé en limite communale et donc en limite du périmètre d'étude.

#### Synthèse des enjeux du patrimoine bâti et paysager

- La pérennisation de l'intégration des anciennes colonies de vacances dans le paysage, éviter leur dégradation
- Conserver l'aspect et le volume des constructions du site pour ne pas altérer un paysage majoritairement ouvert
- La présence de zones de présomption de prescription archéologique en bordure du site
- Un grand paysage au sud est, à l'ouest pondéré par les formations boisé, masquant l'éco-visibilité avec les sites et monuments cassés.

#### → Impacts prévisibles :

- Positif car il ne modifie pas le paysage et réduit la part de bâtiments abandonnés sur le territoire
- Nul sur le grand paysage
- Très faible sur le paysage local

- **Le milieu naturel**

Le périmètre du projet s'inscrit dans une proximité des sites naturels d'intérêt comme les ZNIEFF et les sites Natura 2000 dans un ensemble environnemental peu remarquable.

- Les protections contractuelles :

Les sites naturels Natura 2000 les plus proches de la zone d'étude :

ZSC Pertuis Charentais FR5400469 à 1,1 km à l'ouest

ZSC Dunes et forêts de l'Île d'Oléron FR 5400433 à 1,1 km à l'ouest

Marais de Brouage (et marais Nord d'Oléron) FR5400431 à 3km

Marais de la Seudre FR5400432 à 7km

- Les protections au titre des conventions ou engagements internationaux :

5 ZNIEFF de type 1 à moins de 5 km, la plus proche, les sables Boisseau 540006840 à 600 m au Sud-Ouest.

1 ZNIEFF de type 2 à 2,2 km à l'Ouest.

1 ZICO à 4,4 km au Nord et à l'Est.

→ Impact prévisible :

- Très faible sur les périmètres de protection et d'inventaire.

- Mesure de réduction :

- Dispositions réglementaires limitant l'impact sur ces espaces

- Sur les fonctionnalités écologiques

Le site du projet selon le SRADDET se trouve dans un maillage de territoires artificialisés constituant un potentiel obstacle au déplacement des espèces.

Le projet se trouve à distance des réservoirs et corridors de biodiversité, surtout constitué d'espaces littoraux et forestiers.

Le site ne présente pas de potentialité zone humide.

→ Impact prévisible :

- Impact sur les zones humides nul

- Les habitats naturels

La zone d'étude se situe dans un contexte viticole et forestier. Les habitats présents sont principalement des bâtiments abandonnés et une prairie de fauche, où une dizaine d'habitats différents ont été identifiés et cartographiés.

→ Impact prévisible : très faible

- Mesure de réduction : Limitation de l'imperméabilisation des sols

- La flore

Sur recherche bibliographique, 13 espèces de flore patrimoniale sont susceptibles d'être présentes sur la zone d'étude, dont l'Orchis des marais en danger au titre de la protection régionale, bien qu'aucune espèce patrimoniale n'ait été observée ni en 2024 ni en 2025 (passage après fauchage).

Sur recherches bibliographiques, 8 espèces exotiques envahissantes sont susceptibles d'être présentes sur la zone d'étude. 5 espèces ont été inventoriées.

→ Impact prévisible : très faible

- Mesure de réduction : Limitation de l'imperméabilisation du sol

#### - La faune

##### Avifaune

Les données bibliographiques ont montré la présence de 19 espèces à proximité du site d'études (moins de 5 km). Cinq espèces peuvent être potentiellement impactées par une modification d'usage des bâtiments : la Chevêche d'Athéna, l'Hirondelle des fenêtres, l'Hirondelle rustique, le Martinet noir et le Moineau domestique, puisqu'elles utilisent notamment les bâtiments pour leur reproduction.

Les inventaires du 03/06/2024 et 19/06/2025 ont permis d'identifier 23 espèces d'avifaune dont 6 potentiellement impactées sur l'aire d'étude : Chevêche d'Athéna, Effraie de clochers, Hirondelle rustique, Bergeronnette grise, Bruant zizi, Linotte mélodieuse.

L'Effraie de clochers et l'Hirondelle rustique présentent un enjeu fort.

##### Mammifères terrestres

Aucune espèce n'a été observée lors des passages, 5 espèces communes et sans enjeu particulier sont susceptibles d'utiliser le site.

##### Chiroptères

Inventaire de 3 espèces de chiroptères (Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Murin) lors de la sortie du 03/06/2024 sans pouvoir prouver l'utilisation des bâtiments comme gîte bien que les bâtiments abandonnés présentent un fort potentiel pour plusieurs espèces qui affectionnent les bâtis comme gites.

##### Reptiles

Dans un rayon de 5 km, 7 espèces ont été observées (INPN), mais lors des sorties terrain seul le lézard des murailles a été observé.

##### Amphibiens

Dans un rayon de 5 km, 5 espèces ont été observées (INPN et FAUNA). Le site ne présente aucun habitat favorable à la reproduction de ces espèces.

##### Entomofaune

Seules des espèces communes et non protégées ont été rencontrées. Un arbre mort entre les bâtiments 2 et 3, potentiel pour les coléoptères et chiroptères sera déplacé dans le petit bois anthropique au sud de la zone.

→ Impact prévisible sur la faune : globalement faibles en raison de la reconstruction de gîtes et nichoirs pour les potentielles espèces impactées.

- Mesure de réduction : Conservation des gîtes à chiroptères et nichoirs pour avifaune anthropique existants et construction de nouveaux obligatoire.

#### ■ Le milieu humain

La commune compte actuellement 6 585 habitants, mais après une forte croissance depuis 1968 (+54% jusqu'à 2020), la population plutôt vieillissante a tendance à se stabiliser depuis les années 2000.

En 2019, la commune comptabilisait au total 7789 logements sur son territoire, essentiellement des maisons d'habitation (91,9%) et majoritairement des résidences secondaires (52,7%).

L'économie du territoire est principalement liée au tourisme. Les surfaces agricoles sont majoritairement occupées par les prairies et les vignes

→ Impact prévisible :

- Positif sur l'activité économique
  - Positif sur l'activité agricole
  - Très faible à faible sur les circulations et la mobilité
  - Très faible à faible sur la qualité de vie et la santé humaine
- Mesures de réduction : Maintien des haies et des zones tampons entre habitations et parcelles viticoles.

Les documents d'urbanisme en vigueur sont le PLU de la commune de Saint-Pierre d'Oléron approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2011 et le SCoT 2 du Pays de Marennes Oléron approuvé le 05 juillet 2024.

#### ■ Synthèse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet

- Le milieu physique
  - Risque inondation
  - Risque feu de forêt
  - Risque retrait-gonflement des argiles
- Le milieu naturel
  - Présence d'un site Natura 2000
  - Présence de sites de ZNIEFF de type 1
  - Potentielle présence de chiroptères dans les bâtiments abandonnés
- Le milieu humain
  - Un zonage du PLU incompatible avec le projet
- Le paysage
  - Une insertion paysagère des constructions du site, marqueurs d'une identité du territoire
  - Une visibilité marquée au nord du site
  - Des masques visuels sur la partie sud et leste du site à conserver

## 1.5 Bilan de la concertation

La délibération du conseil municipal du 12 mars 2024 a défini les modalités d'information du public pendant la concertation préalable réalisée du 3 avril 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.

La délibération du conseil municipal en date du 11 juin 2024 en dresse le bilan :

*« ... Une seule observation a été formulée dans le délai de la concertation préalable faisant des remarques via un courrier doutant de la qualification de hameau sur ce secteur, de l'utilité de transformer la colonie en logements alors qu'une révision générale est engagée et préférant son retour à l'état naturel ».*

## 1.6 Avis préalables à l'enquête

### 1.6.1 Avis des Personnes Publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, la commune a transmis le 19 septembre 2024 pour avis, l'ensemble des documents objet de la modification du PLU aux personnes publiques suivantes :

L'Etat (Préfecture, Sous-préfecture, DDTM, UDAP)

Région Nouvelle Aquitaine

Département de la Charente-Maritime

Communauté de communes de l'Île d'Oléron

Parc Naturel Régional de l'Estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis

Pays Marennes -Oléron (SCoT)

Chambre de Commerce et d'Industrie

Chambre d'Agriculture

Chambre des Métiers

Comité Régional de la Conchyliculture

Commune de Dolus d'Oléron

Commune de Saint Georges d'Oléron

Au terme du délai réglementaire de 3 mois pour formuler un avis, 3 PPA ont répondu avec avis favorable :

Département de la Charente-Maritime

Comité Régional de la Conchyliculture

Commune de Dolus d'Oléron

## 1.6.2 Avis de l'Autorité environnementale

La Mission régionale d'autorité environnementale de la Nouvelle-Aquitaine a rendu son avis délibéré n° MRAe 2024 ANA98 le 12 décembre 2024, formulé en 7 points plus la synthèse des principaux points :

### Sur la qualité générale du dossier

Le dossier lisible et bien illustré notamment avec des cartes synthèse des enjeux identifiés par thématique, nécessite néanmoins d'être étayé d'informations et de justifications complémentaires pour une bonne information du public, notamment en matière d'incidence sur la ressource en eau et sur la biodiversité, de prise en compte des risques.

Quant à l'articulation de la modification du PLU avec les documents de rang supérieur, la MRAe recommande :

- *De compléter la notice par une analyse de la compatibilité du projet avec les orientations du PLH.*
- *De mieux démontrer en matière de développement communal en renouvellement urbain, la compatibilité de la modification du PLU avec le SCoT.*
- *De compléter la notice qui ne présente pas d'analyse suffisante de la compatibilité du projet de modification du PLU avec les orientations et les objectifs du PCAET de l'Île d'Oléron.*

### Sur l'évolution du projet communal

*La MRAe recommande de rappeler les objectifs de développement fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (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.*

*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 permettant d'encadrer les objectifs de développement du secteur Nhg présentées par le projet d'aménagement immobilier (nombre de logements, typologie, densité, gabarit...).*

### Sur les incidences sur la ressource en eau

*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.*

### **Sur la prise en compte de la biodiversité**

*La MRAe recommande de mener des inventaires écologiques complémentaires suffisamment proportionnés aux enjeux sur le site du 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 L211-1 du code de l'environnement.*

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

*Il convient de vérifier l'assertion selon laquelle le projet de modification du PLU n'a pas d'incidence notable sur les sites Natura 2000, 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 état de conclure à l'absence d'incidence notable dommageable.*

*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.*

### **Sur la prise en compte du paysage**

*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.*

*La MRAe recommande de repérer les haies présentes sur la zone concernée par la modification du PLU afin de justifier des mesures de protection mises en œuvre. L'instauration de dispositions réglementaires au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et d'une OAP renforcerait leurs protections.*

### **Sur la prise en compte des risques et nuisances**

*La MRAe considère que la prise en compte des risques de submersion, d'inondation, de feux de forêt et de retrait-gonflement des argiles de la future zone Nhg est insuffisante compte tenu de l'enjeu que constitue le projet de création de logements, renforcé par les conséquences du changement climatique sur ce territoire.*

### **Sur la prise en compte de la loi littoral**

*La MRAE recommande de situer le secteur de projet par rapport aux différents espaces à préserver au titre de la loi Littoral identifiés par le SCOT, et à l'échelle communale, en particulier par rapport aux coupures d'urbanisation et aux espaces remarquables. Elle recommande d'analyser le projet de modification du PLU au regard du principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants imposé par la loi Littoral et de vérifier la capacité d'accueil du territoire.*

## 2. Organisation de l'enquête

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande du maire de Saint-Pierre d'Oléron enregistrée 16/12/2024, le Président du tribunal administratif de Poitiers, par décision n°E24000154/86 en date du 18/12/2024 nous a désignés, Monsieur Jean-Pierre BORDRON en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Philippe KLETZEL en qualité de commissaire enquêteur suppléant, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *Le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Pierre d'Oléron.*

L'arrêté du maire de Saint-Pierre d'Oléron en date du 02 septembre 2025 prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune, pour une durée de 31 jours consécutifs du lundi 22 septembre 2025 au jeudi 23 octobre 2025.

### 2.2 Préparation de l'enquête publique

20/12/2024 : A réception de la décision du Président du Tribunal administratif de Poitiers me désignant en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête, j'ai fait connaître au service Urbanisme de la commune ma disponibilité pour préparer l'enquête.

27/02/2025 : Par courriel, je relance le service urbanisme qui évoque une probable étude complémentaire.

30/04/2025 : Par courriel je relance le service urbanisme qui m'informe de la décision de compléter l'étude environnementale afin de répondre à l'avis de la MRAE, ce qui nécessite un nouveau passage des écologues en juin.

04/08/2025 : Par courriel le service urbanisme m'informe que l'avancement du dossier permet d'envisager le commencement de l'enquête au 22 septembre. Nous avons alors échangé sur la préparation de l'enquête.

19/08/2025 : Réception des fichiers numériques du dossier d'enquête publique.

### 2.4 Visite des lieux

Le 22/09/2025 à l'issue de ma première permanence en mairie, je me suis rendu seul sur place afin d'appréhender les lieux du projet ainsi que l'environnement proche.

### 2.5 Siège de l'enquête publique

Le siège de l'enquête publique est situé en mairie de Saint-Pierre d'Oléron 1 place Gambetta CS 40 100 - 17310 Saint-Pierre d'Oléron où sont déposés et à disposition du public le dossier d'enquête publique et un registre à feuillets non mobiles sur lequel les observations peuvent être consignées.

## 2.6 Publicité de l'enquête publique

- par voie de presse

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête soit avant le dimanche 07 septembre 2025 et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci soit avant le mardi 30 septembre 2025 dans deux journaux locaux (pièces jointe n°1 à 4).

Ces publications ont été diffusées respectivement dans les éditions des journaux :

- Sud-ouest et Le Littoral le vendredi 05/09/2025
- Sud-ouest et Le Littoral le vendredi 26/09/2025

- par internet

Avant le commencement de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, les informations relatives à l'organisation de l'enquête, le dossier et les avis émis ont pu être consultés sur le site internet de la commune <https://www.saintpierreoleron.com>, rubrique : Urbanisme & travaux / Enquêtes publiques.

- par affichage

L'avis au public a également été publié par voie d'affiches en mairie et sur les panneaux d'information 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci comme en atteste le certificat d'affichage du maire en date du 04/11/2025 (pièce jointe n°5).

## 3. Déroulement de l'enquête

### 3.1 Modalités de consultation du dossier d'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consulter le dossier et les avis émis :

- Sous format numérique sur le site internet de la commune <https://www.saintpierreoleron.com>, rubrique : Urbanisme & travaux / Enquêtes publiques.
- En version papier mise à disposition aux jours et heures d'ouverture au public en mairie, où un poste informatique a été tenu à disposition pour consulter le dossier.

Par ailleurs y compris avant l'ouverture de l'enquête publique, toute information relative au dossier pouvait être demandée auprès de Mme NAYRAC, responsable du service urbanisme et en son absence, auprès du service urbanisme : par courrier électronique : [urbanisme@saintpierreoleron.com](mailto:urbanisme@saintpierreoleron.com) ou par téléphone 05 46 47 77 08 aux heures d'ouverture du service urbanisme.

Toute personne pouvait sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune de Saint Pierre d'Oléron, au siège de la mairie.

### 3.2 Moyens à disposition du public pour déposer ses observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait consigner ses observations et propositions :

- Par messagerie à l'adresse suivante : [enquetepublique@saintpierreoleron.com](mailto:enquetepublique@saintpierreoleron.com)
- Par écrit sur le registre à feuillets non mobiles tenu à sa disposition en mairie de Plassay.
- Par écrit adressé en mairie de Saint-Pierre d'Oléron, à l'attention du commissaire enquêteur afin qu'il les annexe au registre d'enquête.
- Écrites ou orales auprès de commissaire enquêteur lors de ses permanences tenues :  
Le lundi 22 septembre 2025 de 9h 00 à 11h00  
Le jeudi 23 octobre 2025 de 15h30 à 17h 30

Les observations étaient consultables sur le site internet de la commune <https://www.saintpierreoleron.com>, rubrique : Urbanisme & travaux / Enquêtes publiques, et tenues à la disposition du public à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

### 3.3 Déroulement des permanences du commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 22 septembre 2025 au jeudi 23 octobre 2025 en conformité avec les dispositions de l'arrêté municipal la prescrivant, à ma connaissance sans aucun incident.

J'ai tenu les permanences aux dates et horaires prévus dans d'excellentes conditions matérielles, salle du conseil municipal au rez-de-chaussée de la mairie de Saint-Pierre d'Oléron.

- Permanence du lundi 22 septembre 2025 de 9h 00 à 11h00  
Visite d'une personne représentant la SPPIO avec remise d'un courrier
- Permanence du jeudi 23 octobre 2025 de 15h 30 à 17h 30  
Visite de 2 personnes représentant la SPPIO avec remise d'un courrier et d'une personne représentant le promoteur immobilier.

### 3.4 Clôture de l'enquête publique

Le jeudi 23 octobre 2025 à 17h30, à l'issue de ma dernière permanence en mairie de Saint Pierre d'Oléron, j'ai clos le registre d'enquête que j'ai laissé en mairie avec ses pièces jointes et avec le dossier d'enquête après avoir dressé avec la responsable du service urbanisme un premier bilan des observations déposées.

Le vendredi 24 octobre 2025 j'ai transmis par courriel le procès-verbal de synthèse au service urbanisme (pièce jointe n°6).

Le lundi 03 novembre 2025 j'ai reçu par courriel le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (pièce jointe n°7).

Le mercredi 05 novembre 2025, j'ai transmis au service urbanisme de la commune de Saint-Pierre d'Oléron mon rapport et mes conclusions motivées.

Simultanément j'ai transmis copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif.

### 3.5 Relation comptable des observations

Les modes de contributions du public et leur sommation s'établissent ainsi :

- Sur le registre papier de l'enquête déposé en mairie : R = 1
- Par lettre : L = 1
- Par courriel : C = 2

Soit un total de **4 observations**

## 4. Analyse des observations

### ✓ Observation n°1 : SPPIO (Société de Protection des Paysages de l'Île d'Oléron)

S'agissant de la copie de l'observation en date du 22/04/2024 déposée dans le cadre de la concertation préalable, cette observation est renouvelée et actualisée par l'observation n°2.

### ✓ Observation n°2 : SPPIO

L'observation à laquelle sont jointes 11 annexes se décline en **quatre points majeurs qui amènent la SPPIO à demander que cette procédure de modification du PLU secteur de Giboire soit retirée.**

#### 1° Sur la motivation du projet de modification du PLU quant au manque de logements à l'année

- En référence à l'objectif 12 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT 2 du pôle Marennes Oléron approuvé le 05/07/2024 (cf tableau page 31 du DOO sur l'évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans (PJ 1)).

Saint-Pierre 2018 - 2023 = 250 logements  
2023 - 2033 = 500 logements  
2033 - 2043 = 188 logements

Or entre 2020 et 2023, 4 programmes de logements (liste détaillée) ont été réalisés sur Saint-Pierre pour un total de 266 logements : **l'objectif 2018-2023 a été dépassé.**

De plus, à ce jour 4 programmes (liste détaillée) représentent un engagement de 240 logements, soit déjà 48% de l'objectif prévu pour la période 2023-2033.

- En référence au document « Prescription de la révision du PLU – note de synthèse – 2.1.2 » (PJ 2) qui prévoit la reconduction de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 10 564 m<sup>2</sup>.

### Observation de la commune

En référence à l'objectif 12 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT 2 du pôle Marennes Oléron approuvé le 05/07/2024

Sur la période 2018-2023 : 268 logements au lieu de 250 logements

Ce n'est pas un grand écart ; le SCOT ne peut pas être précis et on n'est pas en contradiction avec ce dernier

Sur la période 2023-2033, l'objectif de production de logement est atteint à 48% selon la SPPIO.

Compte tenu de la diminution des terrains à construire, on ne peut pas dire de manière certaine que l'objectif sera dépassé.

De plus, l'activité de la construction est aujourd'hui en chute libre après des années fastes post Covid.

Enfin, la commune a besoin de logements pour accueillir des habitants à l'année, les demandes de logements sociaux avoisinent les 200 uniquement pour St Pierre.

### En référence au document « Prescription de la révision du PLU – note de synthèse – 2.1.2 »

La révision n'a pas pour objectif de reconduire les zones 1AU ; la pièce fournie par la SPPIO n'est pas la délibération mais la note de synthèse (document interne préparatoire au conseil) qui mentionnent les cas de recours à la révision.

La révision lancée en 2024 a pour objectif (PJ)

- Agir sur l'Habitat à l'année en favorisant l'hébergement des actifs
- Revoir les espaces boisés classés en se concentrant sur les massifs significatifs tout en mettant en valeur les boisements ponctuels et les arbres isolés d'intérêt paysager ;
- Préserver les équilibres entre espaces urbains et naturels en favorisant le renouvellement urbain et la diversité des fonctions engagée notamment par le programme Petites Villes de Demain, la mixité des habitats, le réemploi des bâtiments, la réécriture des entrées de ville et axes structurants et la protection des grands paysages naturels et littoraux.
- Favoriser la mixité des déplacements doux, collectifs et individuels et la mise en accessibilité des espaces.
- Prendre en compte les risques naturels mis notamment en évidence par le plan de prévention des risques dans les aménagements et les constructions.
- Prendre en compte l'activité primaire dans la gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers et notamment son rôle de préservation, de mise en valeur et actrice des circuits courts.
- Travailler sur la qualité urbaine des bâtis et des espaces dans un contexte de réchauffement climatique (isolation, plantations d'îlots de fraîcheur, réduction des consommations ... )

Enfin, il ne s'agit pas de la même procédure qui ne sont pas conduites dans le même temps.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

La commune rappelle la liste les objectifs de la révision du PLU dans la délibération du conseil municipal du 30/01/2024. Pour l'exhaustivité, le premier objectif visé omis vise à « *Mettre en conformité le document d'urbanisme communal avec le SCoT et l'adapter au contexte législatif et réglementaire* ».

Le débat alimenté par ce qui précède et par le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe permet la synthèse suivante sur la production de logements :

- Comparativement au SCoT 2 du Pôle Marennes Oléron – DOO – Objectif 12 Evolution attendue
  - 2018-2023 = 250 logements => 266 ont été réalisés
  - 2023-2033 = 500 logements => 240 sont engagés soit 48 % du nombre attendu
  - 2033-2043 = 188 logements
- Comparativement au PLU approuvé en 2011
 

Pour remédier à l'abandon des sites des colonies de vacances et les valoriser en répondant aux besoins locaux en logements, le PLU « *permet la « réutilisation » ou « la mutation » des bâtiments désaffectés accueillant les colonies de vacances, dans le respect des orientations du PADD... pas de densification, réutilisation prioritaire des bâtiments existants ou reconstruction permettant une valorisation du site (SHOB inférieure ou égale à celle des bâtiments existants)* ».
- Comparativement au PLH

Objectifs du PADD du PLU		Projection 2020 du PLU	Recensement 2020
	Référence 2007		
Taille des ménages	2,2	2,08	1,9
Population totale	6 240	6 675	6 627
Nb de logements	-	-	7 899
Dont R. Principales	2 840	3 438	3 408

Le recensement de 2020 sur lequel est basé le PLH met en évidence un léger déficit quant aux objectifs du PADD du PLU de production de résidences principales.

Pour la période 2020-2026, le PLH prévoyait la création de 187 logements par an dont 100 résidences principales.

Entre 2014 et 2020, la production réelle a été de 176 logements/an soit un écart de 11 logements annuels en moyenne, mais avec 20% de production de résidences principales contre 53% prévus par le PLH soit un déficit de production de 65 résidences principales par an.

En conséquence, de 2014 à 2020 la répartition entre résidences principales et résidences secondaires n'évolue pas sensiblement pour s'établir respectivement à 35,6% et 61,9 % en 2020.

Le marché de l'habitat se trouve sous forte tension, en 2020 le taux de logements vacants est de 2,5% (hypothèse PLH 4,1%) ce qui est faible dans un contexte de forte demande.

J'ai relevé que dans son mémoire réponse à l'autorité environnementale la commune mentionne : « *Le territoire est devenu structurellement incapable de répondre à la demande locale en résidences principales* ».

## **2° Sur la prise en compte des différents documents d'urbanisme**

### **2°. 1 Le PLU de Saint-Pierre approuvé le 30/01/2024**

- Le règlement de la zone Nt1 (PJ 3) dispose « *La zone Nt1 recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs. Il s'agit de zones destinées à redevenir espaces naturels lorsque cesse l'activité.* »

Or la délibération du conseil municipal de Saint-Junien en date du 10/11/2022 constate la désaffection de l'ensemble immobilier de La Giboire, le déclasse du domaine public afin de le verser dans le domaine privé et le vend à la SARL CM PROMOTIONS.

- Les orientations d'aménagement (PJ 4) qui ne concernent que les colonies de vacances de Maisonneuve et des Tricoles.

### Observation de la commune

Le PADD parle bien de la transformation des colonies tout en prévoyant de maintenir celles encore en fonction (page5-12 et notamment le paragraphe souligné page 12 (PJ)

### Commentaire du commissaire enquêteur

Rappel aux extraits auquel le mémoire en réponse de la commune renvoie :

*Axe 2 du PADD : Organiser le développement économique et équiper la commune en assurant le dynamisme des deux centres bourg et la mixité des fonctions.*

*Le PLU devra veiller à :*

- *Maintenir les colonies et village de vacances en activité, en permettant la mise en norme,*
- *Permettre la « réutilisation » ou « la mutation » des bâtiments désaffectés accueillant les colonies de vacances dans les conditions suivantes... autres que « Les Pibles » et « Maisonneuve » : 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).*

### Le règlement du PLU

*« La zone Nt recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme de sport et de loisirs.*

*Il se décompose en sous- secteurs :*

*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 site de la Giboire avant modification est concerné par le règlement de la zone Nt3g différent du règlement de la zone Nt1.

2°. 2 Le SCOT 2 Marennes Oléron en ce qu'il fait référence (dans le DOO) aux dispositions de la loi littorale notamment « *pour déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés* », pour rappeler les règles sur la continuité de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal « *lorsqu'elle est nécessaire pour répondre aux besoins du territoire, l'extension de l'urbanisation peut se réaliser uniquement en continuité avec les agglomérations et les villages existants identifiés par le SCoT* »

L'article L121-8 introduit un assouplissement, « *prévoyant que dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages déjà identifiés par le SCoT, des constructions et installations peuvent être autorisées ...* »

Or sur le DOO:

- Concernant la localisation des agglomérations et villages, tableaux pages 63 à 66 (PJ5),
- Concernant la localisation des SDU, tableaux pages 67 à 69 (PJ6),  
le secteur de La Giboire n'est pas pris en compte.

**Il ne s'agit donc ni d'une agglomération, ni d'un village, ni d'un SDU.**

#### Observation de la commune

La Giboire n'est pas, en effet, en zone urbanisée de la loi Littoral mais le projet ne prévoit pas d'extension et construction-démolition, juste une réhabilitation ; des extensions limitées des constructions sont autorisées en dehors des espaces urbanisés de la loi littoral.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Le SCoT 2 du pôle marennes Oléron, Objectif 20 : » Concilier aménagement et protection du littoral - dispositions particulières en application de la loi littoral - règles sur la continuité de l'urbanisation pour l'ensemble du territoire communal » donne sa définition d'une part des « agglomérations et villages », d'autre part des « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU).

#### Les agglomérations et villages :

*Les agglomérations et les villages sont des ensembles déjà urbanisés de taille significative, présentant une continuité du bâti et des formes urbaines d'une densité importante localement. Le nombre de construction dans les villages n'est pas inférieur à 50.*

#### Les Secteurs déjà urbanisés :

*Secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, les SDU sont des ensembles déjà urbanisés par un nombre moindre de constructions mais supérieur à 15 et qui sont distincts des bourgs et villages.*

L'ancienne colonie de vacances de La Giboire ne correspondant à aucune de ces caractéristiques d'identification ne figure pas dans la liste des agglomérations, villages ou SDU du SCoT 2.

### **3° Sur la compatibilité des différents documents d'urbanisme**

Le dossier de modification du PLU a été établi en août 2024 en visant le SCOT 2005 Marennes Oléron (version provisoire) en révision (PJ 7), sans être mis à jour après l'approbation du SCOT 2 Marennes Oléron approuvé le 05/07/2024.

Au regard :

- De l'article L131-4 du code de l'urbanisme sur la compatibilité des PLU avec les SCOT (PJ 8),
- De l'article L131-7 du code de l'urbanisme sur les délais de mise en compatibilité (PJ9),
- De la hiérarchie des normes opposables aux documents d'urbanisme (PJ 10),

Il ressort que **la modification du PLU ne respecte pas la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme**. En effet, préalablement il y aurait dû avoir mise en compatibilité du PLU avec le SCOT et ce dans un délai d'un an soit avant le 05/07/2025.

#### Observation de la commune

Le PLU doit être mis en compatibilité avec le SCoT sous 1 an s'il est incompatible avec lui ; ce n'est pas un rapport de conformité qui est attendu entre ces 2 documents.

Or, le PLU de 2011 n'est pas incompatible avec le dernier SCoT (la SPPIO ne démontre pas en quoi le PLU serait incomptable avec le SCoT)

De plus, nous avons engagé une procédure de révision qui le prendra en compte.

Le SCoT préconise de les réutiliser si le projet est prévu par le PADD du PLU, pages 50 à 52 (PJ)

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Renvoi au commentaire du 2° 1 ci- avant

### **4° Sur la méconnaissance du jugement du tribunal administratif de Poitiers en date du 06/12/2007 – n°0602240**

Par ce jugement (PJ11), la délibération du conseil municipal de Saint-Pierre-d'Oléron en date du 11/07/2006, approuvant le PLU a été annulée.

Extrait du jugement sur la légalité interne :

« *Considérant....qu'il ressort des pièces du dossier que les site de « La Martière », de « La Giboire », de « La Vieille Perrotine » et de »La Jaudonnière » comprenant uniquement d'anciennes colonies de vacances ont été classées, par décision attaquée, en zone NC où l'emprise au sol sera de 20 % et où le coefficient d'occupation des sols initialement de 0,10 sera*

*de 0,25, que cette densification de construction dans ces secteurs non urbanisés est entachée d'erreur de droit au regard de l'article L 146-4-1 du code de l'urbanisme, que, dans cette mesure, la délibération attaquée est illégale ».*

#### Observation de la commune

Le PLU de 2006 annulé par ce jugement prévoyait de pouvoir construire dans les anciennes colonies après démolition de celles-ci ; c'est cette disposition qui a été annulée pour non-conformité à la loi littoral.

Le PLU de 2011 a pris en compte ce jugement en ne permettant que les extensions de 5% pour mise aux normes après une modification du PLU pour autoriser le changement de destination. C'est d'ailleurs ce qu'a reconnu le TA dans son jugement du 19 décembre 2014 en déboutant la SPPIO. (PJ)

La version du règlement de la zone Nhg ne prévoit pas de limitation en pourcentage mais bien une extension exclusivement pour une mise aux normes qui ne peut donc être que limitée.

#### ➤ Observation n°3 de M. Serge MOTTOLA

M. MOTTOLA représentant la société CM PROMOTIONS (promoteurs – aménageurs) qui détient une promesse de vente du site de La Giboire en vue de sa rénovation, demande que la bâisse située en zone rouge du PPRn soit destinée à l'activité agricole.

Associé de M. MOTTOLA, M. MURATI que j'ai reçu lors de ma permanence en mairie précise que CM PROMOTIONS envisagerait par la suite de céder les terrains vierges de toute utilisation pour une exploitation agricole.

#### Observation de la commune

La commune pourra étudier un nouveau tracé de la zone agricole et permettre la transformation du bâti en zone de submersion rouge en bâtiment agricole

#### ➤ Observation n°4 du groupe « Energie citoyenne – Écologie Solidarité Démocratie »

Co-signée par 5 membres de ce groupe élus au conseil municipal de Saint-Junien qui émettent un avis défavorable au projet de modification du PLU.

Ils attirent l'attention sur le contexte dans lequel se déroule la procédure de modification du PLU, notamment une procédure contentieuse en cours sur la légalité de la délibération de son conseil municipal de vente par la commune de Saint-Junien des emprises foncières visées par la modification du PLU, délibération qui a permis la signature d'un compromis de vente.

Ils considèrent :

- Que le projet de modification du PLU porte un potentiel de revalorisation foncière par rapport aux dispositions actuelles et donc aux conditions qui ont présidé à la signature du compromis de vente.
- Que le projet de modification du PLU circonscrite au seul site de la Giboire concerne à titre principal la commune de Saint-Junien propriétaire du site, et ses habitants.

- Qu'à ce titre la commune de Saint-Junien aurait dû être sollicitée dans le cadre de la procédure de modification du PLU et disposer d'une communication spécifique concernant l'organisation de l'enquête.

### Observation de la commune

La modification du PLU a pour objet de transformer la colonie en logements indépendamment du propriétaire ; c'est l'intérêt général du projet pour la commune par la production de logements à l'année qui conduit à la procédure engagée.

--- O ---

Ainsi terminée, la partie 1 « rapport » est suivie de la partie 2 « conclusions motivées »

--- O ---

Le 05 novembre 2025

Le commissaire enquêteur

Jean-Pierre BORDRON

