



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de révision
du plan local d'urbanisme de Dolus-d'Oléron (17)**

dossier PP-2019-8304

n°MRAe 2019ANA156

Porteur du Plan : Commune de Dolus-d'Oléron

Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale : 16/05/2019

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 29/05/2019

Préambule.

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 27 avril 2018 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 8 août 2019 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Gilles PERRON.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I – Contexte général

La commune de Dolus-d'Oléron est une commune littorale de la Charente-Maritime, située sur l'île d'Oléron. Elle est située à environ 30 kilomètres au sud-ouest de La Rochelle et à 25 kilomètres à l'ouest de Rochefort. En 2016, la population communale est de 3 270 habitants (source INSEE) pour une superficie de 29,02 km².

La commune a arrêté la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 8 avril 2019. La commune de Dolus-d'Oléron appartient à la communauté de communes de l'île d'Oléron. Elle s'inscrit également dans un ensemble intercommunal plus large formé par le Pays de Marennes Oléron qui est couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé en décembre 2005, en cours de révision.

Le projet envisage l'accueil d'environ 255 habitants supplémentaires portant ainsi sa population à 3 519¹ habitants à l'horizon 2028, ce qui nécessiterait la construction d'environ 134 logements auquel il faut ajouter 81 logements pour le maintien de la population et 215 logements en résidences secondaires. Pour cela, la collectivité prévoit dans son projet d'aménagement et de développement durables 12 ha en extension pour des zones à urbaniser dont 9,5 ha en consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.



Fig. n°1 - Localisation de la commune de Dolus d'Oléron (source : Google maps)

La commune de Dolus-d'Oléron est une commune littorale au sens de la loi du 4 janvier 1986 et comprend pour partie plusieurs sites Natura 2000. À ce titre, la révision du plan local d'urbanisme de Dolus-d'Oléron a donc fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Le projet de PLU arrêté fait l'objet du présent avis.

II – Remarques générales concernant la qualité des informations contenues

Le rapport de présentation du PLU de Dolus-d'Oléron répond aux exigences de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme. Il est proportionné aux enjeux existants sur le territoire et aux effets potentiels de la mise en œuvre du PLU.

Certaines cartographies sont cependant peu lisibles. C'est le cas, notamment, de celles relatives à la trame verte et bleue pages 111 et 112 du rapport de présentation.

Plusieurs erreurs de calcul apparaissent tout au long du document. Ainsi, sur la base d'une population de 3264 habitants en 2017, l'accueil de 255 habitants supplémentaires porte la population à l'horizon 2028 à 3519 habitants. La MRAe demande que cette erreur de calcul soit corrigée dans le rapport de présentation.

L'état initial de l'environnement est de bonne qualité, bien détaillé, et permet de disposer d'informations

1 Référence année 2017 : 3 264 habitants . Pour information, le rapport de présentation page 20 mentionne une population estimée en 2028 de l'ordre de 3544 et non 3519 habitants.

suffisantes en matière de milieux naturels et agricoles, d'hydrographie, de patrimoine, de paysage ainsi qu'en termes de connaissance des risques affectant le territoire. L'état initial de l'environnement est également conclu par une synthèse écrite. **L'ajout d'une carte de synthèse globale des enjeux hiérarchisés améliorerait la perception de tous les enjeux et faciliterait l'analyse du projet communal au regard de ces enjeux.**

III – Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement

III.1. – Diagnostic territorial

a) La démographie

En matière démographique, le rapport de présentation met en avant une croissance de la population, en moyenne, de +1,2 % par an entre 1990-1999, de + 1,4 % par an sur la période 1999-2010 et de +0,6 % par an sur la période 2010-2015. La population en 2015 est estimée à 3 264² habitants. L'augmentation de la population est due majoritairement au solde migratoire avec un apport de population plutôt âgée. Selon le rapport de présentation, un des enjeux du territoire est de renouveler sa population en soutenant le maintien et l'accueil de familles pour redresser le taux de natalité et assurer le maintien des équipements scolaires notamment.

Lors de la pleine saison touristique et du fait de sa situation sur le littoral atlantique, la commune est confrontée à une variation démographique saisonnière importante. La capacité d'accueil de la commune est estimé à 13 900 personnes (4 900 en hébergements saisonniers et 9 000 en résidences secondaires) soit plus de quatre fois la population permanente.

La MRAe demande que les données démographiques soient actualisées et basées sur les mêmes périodes de recensement de l'insee afin de rendre compte des évolutions démographiques les plus récentes et mieux appréhender la cohérence de l'hypothèse de développement démographique retenue.

b) Les logements

La commune de Dolus-d'Oléron compte 4 596 logements en 2015, dont 1 598 résidences principales, 2 839 résidences secondaires et 159 logements vacants (soit 3,5%). Les résidences principales sont moins nombreuses que les résidences secondaires depuis 1990. Le rapport de présentation souligne également que le phénomène de vacance demeure faible, démontrant une tension du marché immobilier. Le prix du foncier engendre des problèmes d'accès au logement pour certains actifs.

Le parc de logements se caractérise par une prédominance de logements de grande taille. Un des enjeux pour la commune est la construction de logements plus petits d'autant plus que 33,9 % des ménages sont constitués d'une seule personne.

Le rapport de présentation met l'accent sur un enjeu fort sur l'île d'Oléron : la résorption des campings sur parcelles privées. Cet objectif apparaît également dans les documents préparatoires du projet de révision du SCoT du Pays Marennes Oléron en cours de révision. Toutefois, le document n'expose pas de développement suffisant sur cet enjeu identifié comme important. **La MRAe demande d'apporter des éléments d'information complémentaires sur cet enjeu afin de s'assurer de sa prise en compte dans le projet de PLU.**

c) Les activités économiques

Le premier secteur économique de la commune est constitué par les différents établissements commerciaux (supermarché et commerces de proximité) dont certains sont localisés sur la zone d'activité de la Jarrie, située sur le territoire communal.

La stratégie commerciale du territoire est définie dans le cadre des enjeux mis en avant par le pôle d'équilibre territorial du Pays de Marennes-Oléron autour de quatre objectifs visant à diversifier l'offre commerciale, renforcer le rôle des centres bourgs, améliorer et maîtriser la périphérisation des activités commerciales.

La MRAe prend note des enjeux et des objectifs relatifs au développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et de loisirs retenus dans le projet de PLU. Toutefois, le rapport de présentation ne contient de développements précis ni sur l'existant (surfaces concernées, disponibilités foncières) ni sur la description des projets retenus et leur état d'avancement. La MRAe demande que des développements complémentaires soient ajoutés pour mieux appréhender la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de ses projets d'aménagements.

Le diagnostic agricole réalisée en 2014 recense 14 exploitations sur une surface agricole de 252 ha. Un des

² Le document indique le même chiffre de population pour l'année 2015 et 2017.

enjeux pour la commune est le maintien de cette activité pour des projets en filière bio ou l'accueil de néoagriculteurs. Le diagnostic sur l'aquaculture met en relief la mutation de cette activité avec le remplacement progressif des cabanes ostréicoles traditionnelles par des structures édifiées en retrait des chenaux sur terrains privés.

La MRAe retient l'importance des enjeux de ces secteurs d'activités pour le territoire communal. Il en est ainsi notamment pour l'enjeu de reconquête d'un corridor agricole au sud du bourg entre la zone d'activité de La Jarrie et les marais de la Perroche ou pour celui concernant la protection du foncier agricole (terres et bâtiments).

d) L'eau potable

La Régie des eaux de la Charente-Maritime (RESE) gère la production et la distribution d'eau potable sur le territoire. Le plan du réseau d'eau potable est annexé au PLU. Toutefois, le rapport de présentation ne contient aucun développement sur l'état du réseau de distribution. **La MRAe considère qu'il y a lieu de compléter le document sur ce point.**

e) Les eaux usées et pluviales

Le rapport de présentation indique que la commune dispose d'un zonage d'assainissement collectif et d'un réseau d'assainissement collectif géré par le syndicat des eaux de Charente-Maritime. Seul le village de la Vézouzière n'est pas raccordé. Le réseau d'assainissement est raccordé à deux stations d'épuration :

- Saint-Pierre-d'Oléron d'une capacité de 60 000 équivalents-habitants ;
- Grand Village Plage d'une capacité de 20 000 équivalents-habitants.

Le rapport de présentation affirme, sans démonstration, que les stations d'épuration sont suffisantes pour supporter de nouveaux rejets. Aucune mention de l'état de fonctionnement des réseaux et des stations d'épuration n'est exposée. Compte-tenu de l'importance de l'enjeu relatif à la préservation de la qualité des eaux au regard de la sensibilité environnementale du secteur, **la MRAe considère indispensable de compléter le dossier avec des éléments d'informations suffisants pour appréhender l'état de fonctionnement des stations d'épuration et leur capacité à absorber les effluents supplémentaires de la commune de Dolus-d'Oléron afin de s'assurer de la faisabilité du projet démographique communal, y compris en période estivale.**

En ce qui concerne l'assainissement autonome, le rapport de présentation ne présente pas de diagnostic sur la conformité des équipements actuels. Ce point mériterait d'être traité dans le dossier d'autant plus que le rapport de présentation indique que selon la carte d'aptitude des sols, les secteurs non raccordés ont des sols globalement peu favorables à l'épuration. **La MRAe demande que le rapport de présentation soit complété sur ce point.**

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la commune dispose d'un réseau des eaux pluviales de type séparatif et gravitaire. Les eaux sont rejetées soit au marais, soit dans les fossés de bord de route ou infiltrées. La révision du schéma directeur des eaux pluviales a permis de détecter un certain nombre de dysfonctionnements pouvant être réglés par un entretien régulier (hydrocurage etc.) et définir les aménagements à envisager (quantitatifs et qualitatifs) ainsi que la réserve de parcelles pour traiter les eaux pluviales des bassins versants déjà urbanisés avant rejet au milieu naturel. Ainsi, les eaux pluviales devront être infiltrées dès que cette technique est envisageable. Dans le cas contraire, les eaux devront être rejetées au réseau existant avec un débit limité. Actuellement, la plupart des exutoires pluviaux de la commune se rejette dans les marais. La commune a identifié quatre bassins versants dont les flux polluants sont les plus importants. Il s'agit de celui de la route du Treuil, de Dolus Est, de Colvert, de Chapelle et du centre-bourg. Les travaux à réaliser ne sont pas mentionnés dans le rapport de présentation. **La MRAe demande que le rapport de présentation soit complété par des éléments d'information plus détaillé sur les travaux à mener et l'échéancier retenu afin de s'assurer de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans le projet de PLU.**

III.2. – Analyse de l'état initial de l'environnement

a) Le patrimoine écologique

La commune de Dolus-d'Oléron est concernée par :

- plusieurs inventaires au titre des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « marais et vasières de Brouage-Seudre et Oléron » et « massif de Saint-Trojan » et de type 1 ZNIEFF « Forêt de Saint-Trojan », « vasières côte est d'Oléron », « Les Salines », « Bois d'Anga », « Marais d'Avail » et « Marais de la Perroche ».

- plusieurs sites Natura 2000 (FR5400431) *marais de Brouage*, (FR5400432) *marais de la Seudre*, (FR4000433) *Dunes et Forêts littorales de l'Île d'Oléron* et (FR5400469) *Pertuis Charentais* au titre de la directive « Habitats » et les sites Natura 2000 (FR5410028) *marais de Brouage – Île d'Oléron*, (FR412020) *marais et estuaire de la Seudre-Oléron* et (FR412026) *Pertuis Charentais-Rochebonne* au titre de la directive « Oiseaux ».

- deux protections réglementaires : arrêté de protection de Biotope « Marais d'Avail et le Bois de la Parée » et réserve naturelle nationale des marais de « Moëze-Oléron ».

Le rapport de présentation rappelle que la commune est située sur le bassin de gestion Adour-Garonne adopté le 1^{er} décembre 2015 et sur le périmètre du SAGE de la Charente, adopté le 13 décembre 2018. La commune est traversée par cinq cours d'eau qui sont identifiés sur la cartographie de pré-localisation des zones humides identifiées du territoire communal. Cette cartographie est complétée par un développement sur les prospections de terrain menées sur les secteurs potentiellement urbanisables. Le document indique que des zones de « stagnation d'eau » repérées sur les secteurs de « la Cossarde », « Les Peux » et « Fief Melon » devront être prises en compte dans le projet de PLU.

La MRAe prend note de la réalisation de prospections de terrain ayant conduit à l'identification de zones de stagnation d'eau. Toutefois, elle demande de rajouter dans le rapport de présentation des développements sur les investigations menées sur le terrain pour l'identification des zones humides communales ainsi que de préciser le contenu de la qualification «zone de stagnation d'eau » au regard de la notion de zone humide afin de rendre plus lisible cette donnée pour le public.

La définition de la trame verte et bleue (TVB) de la commune de Dolus-d'Oléron s'appuie clairement sur le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Poitou-Charentes complétée par une analyse des données existantes du SCoT du Pays Marennes-Oléron en cours de révision et des repérages sur le terrain. Toutefois, l'analyse de la compatibilité du PLU avec les documents de portée supérieure se limite au SCoT de 2005 alors que le diagnostic se réfère au SCoT en cours de révision.

La MRAe recommande d'apporter des compléments sur la compatibilité de la TVB de la commune avec celle de la TVB du SCoT du Pays de Marennes Oléron en cours de réalisation ainsi que sur la réalisation des inventaires afin de s'assurer de la bonne prise en compte de l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire.

Par ailleurs, les éléments d'information contenus dans le rapport de présentation sur les modalités de réalisation des inventaires sont absents.

b) Les risques et les nuisances

Le rapport de présentation expose de manière claire l'ensemble des risques auxquels la commune est soumise. Elle est concernée notamment par plusieurs types de risque inondation (marais, remontées de nappes, submersion marine et érosion littorale). Elle a été classée en territoire à risque important (TRI) dans le cadre du TRI Littoral-Charentais arrêté le 11 janvier 2013. Par ailleurs, elle est couverte par un plan de prévention des risques approuvé par arrêté préfectoral du 17 août 2018. Les cartes d'aléas, le zonage et le règlement sont joints en annexe au rapport de présentation.

La commune est exposée au risque feu de forêt, en raison des boisements suivant la continuité de la forêt domaniale de Saint-Trojan jusqu'au marais de la Perroche, ainsi que ceux situés entre le chenal d'Ors et le chenal de la Brande et entre le marais de la Perroche, le bourg et les Allards.

Le réseau de défense incendie est décrit dans le rapport de présentation, qui toutefois, indique que certains secteurs ne sont pas équipés correctement. Il s'agit des habitations de la rue Principale et de la rue du Treuil, le lotissement Allée de Bussac, les lieux-dits « Les Bardières », « La Berguerie » et « La Potière » ainsi que l'Est du village des Allards.

La commune est concernée par plusieurs axes routiers dont la route départementale n°734 traversant le centre du bourg. Cette dernière est classée en catégories 3 et 4 par arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières. Le plan des infrastructures routières ainsi que les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont annexés au projet de PLU.

La MRAe souligne l'enjeu de la prise en compte de tous ces risques et nuisances pour la commune. Elle demande que le rapport de présentation soit complété par une analyse détaillée des dysfonctionnements relatifs aux dispositifs d'incendie et des mesures envisagées pour y remédier. Elle demande également qu'une cartographie permettant de localiser les dispositifs de défense-incendie et leur portée soit rajoutée au document.

c) Le paysage et le patrimoine

Le rapport de présentation met en avant la richesse de la commune d'un point de vue paysager et patrimonial. L'analyse paysagère est détaillée et illustrée. Elle permet de mettre en évidence la diversité paysagère de la commune.

La commune de Dolus-d'Oléron est concernée par les classements au titre des articles L. 341-1³ et suivants du Code de l'environnement de « l'île d'Oléron » (17SC10) ainsi que l'ensemble Littoraux et Marais (17SI32). Elle est également concernée par le classement en monuments historiques de la Chapelle Saint-Jean-Baptiste de la Perroche. Par ailleurs, un inventaire du patrimoine non protégé au titre des monuments historiques des arbres existe sur la commune et met en évidence la présence d'un riche patrimoine rural constitué notamment de fermes, de moulins, de pigeonniers etc...à protéger pour leur valeur paysagère. Un diagnostic des sites archéologiques a également été réalisé sur la commune et met en évidence un grand nombre de sites sur lesquels des mesures de protection de conservation ou de sauvegarde peuvent être prises.

La MRAe relève l'importance de la préservation de ces sites pour la commune.

IV - Projet communal et prise en compte de l'environnement

IV.1 - Projet communal

a) La démographie et logement

Le projet de territoire est construit sur un scénario d'accueil de 255 habitants supplémentaires à compter de 2017 portant ainsi la population à 3 519 habitants à l'horizon 2028. Selon le dossier, ce choix démographique prévoit une croissance moyenne annuelle de 0,75 %⁴. Ce taux est supérieur à la tendance récente observée ces cinq dernières années (+0,6%).

A partir de cette hypothèse de croissance, la commune estime son besoin en logements à 215 logements à l'horizon 2028. Ce calcul prend en compte le besoin en logements pour la population existante, soit 81 logements et le besoin en logements pour les nouveaux arrivants, soit 134 logements. La commune évalue également un besoin supplémentaire en résidences secondaires égal à 215 logements. Selon le rapport de présentation, cette disposition permet de réduire la part des logements secondaires à 50 %. Pour rappel, selon les données du diagnostic socio-démographique, cette part est égale à 61,8 % en 2015. **Au total, la commune prévoit un besoin de 430 logements pour la révision du PLU entre 2017-2028.**

Le rapport de présentation détaille l'ensemble de ces calculs. Toutefois, l'estimation des besoins en logements pour les résidences secondaires est affirmée sans démonstration. En outre, le calcul du besoin en logements écartent certaines hypothèses de production comme la possible transformation de résidences secondaires actuelles en résidences principales et les divisions parcellaires permettant la construction de nouveaux logements au sein des secteurs déjà bâtis, en zone urbaine.

Au regard de la dynamique récente du territoire, l'objectif démographique du projet de PLU apparaît trop ambitieux et conduit à surestimer le calcul du besoin en logements sans apporter la justification de la modification de la tendance récente observée.

Par ailleurs, la MRAe souligne que l'objectif de production pour les trois communes (Saint-Georges d'Oléron, Le Château d'Oléron et Dolus d'Oléron) composant le pôle secondaire du plan local d'habitat (PLH) de l'île d'Oléron est fixé à 103 logements par an, soit en l'absence d'une clef de répartition de production de logements entre les trois communes, de l'ordre de 34 logements/an pour chacune. Dans ce cadre, le calcul du besoin en logements de la commune conduisant à retenir une production moyenne annuelle de 39 logements par an apparaît surévaluée.

b) La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à vocation d'habitat

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) contient un objectif chiffré de 12 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier (NAF) maximum en extension. Toutefois, le PADD ne définit pas de densité urbaine.

Sur la base de l'estimation du besoin en logements, la commune évalue la consommation d'espaces fonciers nécessaires à la réalisation de son développement urbain. Selon le rapport de présentation, l'estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis est de l'ordre de 25 ha. Cette estimation théorique permet de produire 300 logements avec une densité de 12 logements/ha. En appliquant un coefficient de rétention de 20 %, le potentiel estimé réel serait de 20 ha, permettant la création de 240 logements sur les 430 logements nécessaires. La production des 190 logements restant sera donc à prévoir en extension, en zone à urbaniser. Avec une densité moyenne de 18 logements/ha, le calcul en besoin foncier détermine une

3 Article qui définit que, dans chaque département, il est établi une liste des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

4 En prenant en compte l'erreur de calcul signalée plus haut, ce taux est en réalité de 0,69 % par an

surface nécessaire de 10,6 ha.

Le rapport de présentation indique que le PLU inscrit 11,15 ha de zones AU dont environ 2 ha ne sont pas à comptabiliser en zone NAF (0,6 ha sur la zone des Peux est et environ 1,4 ha sur le secteur de mutation 1AU La Remigeasse). Au final, la consommation d'espaces NAF est donc estimée à environ 9,15 ha.

La MRAe souligne que l'estimation théorique de production de 300 logements s'appuie sur une densité foncière de 12 logements / ha. Le choix de cette hypothèse de densité urbaine n'est pas exposé. En outre, dans le diagnostic socio-démographique (page 93 du rapport de présentation), il est mentionné des densités en nombre de bâtiments/ha dans les principales enveloppes urbaines, toutes supérieures, à 17,9 bâtiments/ha. De même, le rapport de présentation fait état d'un coefficient de rétention de 20 % appliqué uniformément sur toutes les zones sans explication sur ce choix.

La MRAe considère que l'hypothèse de 12 logements/ha apparaît trop modérée et demande que la densité urbaine retenue soit réexaminée. Elle demande également que des développements plus importants sur la rétention foncière soient ajoutés dans le rapport de présentation, accompagnés d'un tableau récapitulatif des terrains concernés avec un descriptif des surfaces mobilisables et leur identification par un numéro sur les cartographies de localisation des surfaces résiduelles des différents secteurs examinés (pages 217 à 220 du rapport de présentation) afin d'appréhender correctement le potentiel foncier mobilisable.

Par ailleurs, contrairement à l'affirmation contenue dans le rapport de présentation, le PLH limite la consommation d'espaces NAF sur sa durée (5 ans) à 17,5 ha et non 21 ha soit une consommation en moyenne d'environ 1,16 ha par an. **La MRAe demande que cette erreur de calcul soit corrigée.**

Au final, le projet de PLU mobilise 34,5 ha d'espaces fonciers dont 9,5 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers dédiés aux zones à urbaniser à destination de l'habitat. Toutefois, certains terrains identifiés dans le calcul du potentiel constructible de la commune se localisent sur la frange de l'enveloppe bâties et apparaissent s'inscrire dans le décompte des espaces en extension et non en densification ce qui conduirait à augmenter la consommation réelle des espaces agricoles, naturelles et forestiers.

c) La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à vocation économiques ou d'équipement

En ce qui concerne les zones d'activités économiques (principalement Ux, Uxc) et d'équipement (Ue et UL) existantes, le rapport de présentation contient peu d'éléments d'information sur ces zones bien que le PADD prévoit de conforter voire de développer certaines de ces zones. En l'absence d'un bilan comparatif du PLU en vigueur avec le projet de révision, il n'est pas possible d'appréhender correctement l'impact du projet de PLU sur ces zones (agrandissement ou réduction du zonage pour ces activités).

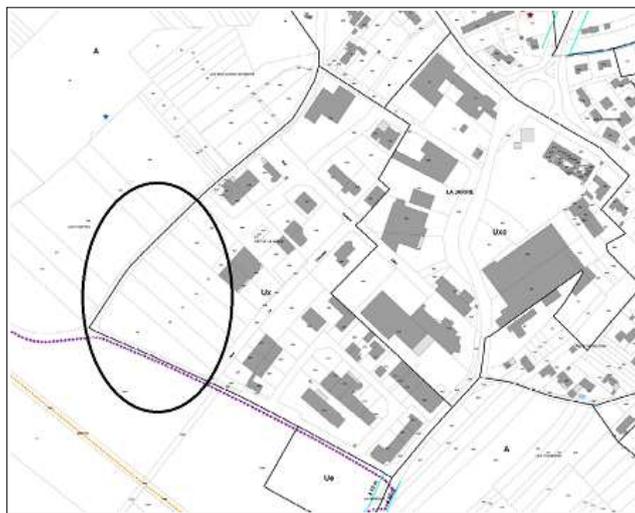


Fig. n°2 - Espaces disponibles : Zones Ux et Uxc source dossier

De même, l'évaluation de l'impact d'une densification éventuelle de ces zones n'est pas exposée alors que le territoire présente de forts enjeux en matière de gestion des eaux pluviales liées à la sensibilité de la ressource en eaux. **La MRAe estime nécessaire d'apporter plus d'éléments d'information sur ces zones et notamment une analyse plus fine des capacités de densification des zones à vocation économique mériterait d'être réalisée.**

d) La densité urbaine

Le projet de PLU prévoit six zones à urbaniser à court terme. Ces zones bénéficient d'Orientations

d'aménagement et de programmation (OAP). Toutefois, les surfaces des zones et l'objectif de densité urbaine attendue n'y sont pas inscrites. Les densités urbaines sont caractérisées comme forte, moyenne ou faible. Le nombre de logements attendus n'est pas non plus indiqué. En l'absence de ces éléments chiffrés dans les OAP, le projet de PLU ne peut garantir l'atteinte du nombre de logements définis dans son projet de développement urbain. **La MRAe demande que les surfaces des terrains concernés ainsi que le chiffrage de la densité urbaine visée soit clairement mentionné dans les OAP afin de s'assurer de la production de logements attendus.**

IV.2 - Choix des zones de développement et prise en compte de l'environnement

a) Les choix de développement

La commune souhaite se développer au niveau du bourg aggloméré, des villages des Allards, de Remigeasse/Beaupaire et de Le-Deu/Le Riveau ainsi que dans d'autres villages et secteurs urbanisés comme la zone urbaine de Tartifume/ la Tirelire/la Gratonnaire/le Grand Deau et les quartiers dits insulaires.

Six zones à urbaniser à court terme à vocation d'habitat (AU) sont retenues, d'une superficie totale de 6,4 ha sur les secteurs de «La Cossarde », des « Peux», du bourg nord-ouest et de « La Noue/ La Bergerie est ».

Deux zones à urbaniser (1AU) totalisant 4,7 ha situées au nord de la zone à urbaniser (AU1) et au sud du village La Remigeasse sont également choisies.

Le rapport de présentation indique avoir caractérisé ces ensembles bâtis au sens de la loi « littoral » (agglomération, hameaux, villages, écarts), en l'absence de données du SCoT en cours de révision sur la base d'un faisceau d'indices ou critères issus des jurisprudences existantes. Les secteurs bâtis, aménagés, urbanisés existants mais ne répondant pas à ces critères ont été classés en zone urbaine Ua3 - Noyaux anciens d'écarts bâtis, Ub1 – zones d'extensions des secteurs déjà urbanisés et Uc3 – zone à vocation résidentielles à faible densité ou en zone agricole ou bien encore en zone naturelle. Compte-tenu de leur faible densité et de leur localisation, certaines de ces zones ouvertes à l'urbanisation ne semblent pas répondre aux critères de définition d'un village ou d'une agglomération.

Le rapport de présentation expose les onze zones à urbaniser potentielles étudiées. Il détaille la méthodologie utilisée pour caractériser les enjeux environnementaux en trois niveaux (faible, moyen et fort). Pour autant, deux zones étudiées sont retenues à urbaniser alors qu'elles contiennent des enjeux environnementaux forts et moyens sans justifications suffisantes. Ainsi, le secteur de La Cossarde présente des enjeux en termes de zones humides et de corridors verts à maintenir illustrés ci-après à partir du dossier.

LA COSSARDE zones AU2 et AU5

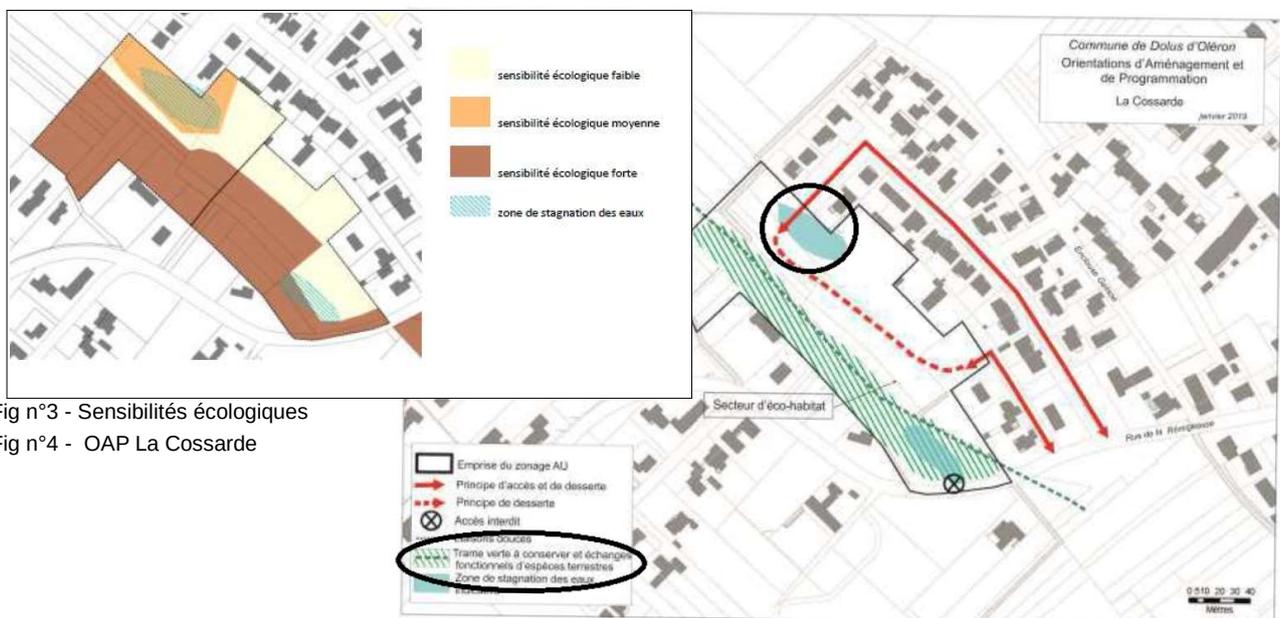


Fig n°3 - Sensibilités écologiques

Fig n°4 - OAP La Cossarde

Quant au secteur du Peux, il présente un enjeu en matière de continuité hydraulique direct et jouxte un corridor vert au sud du Bourg.

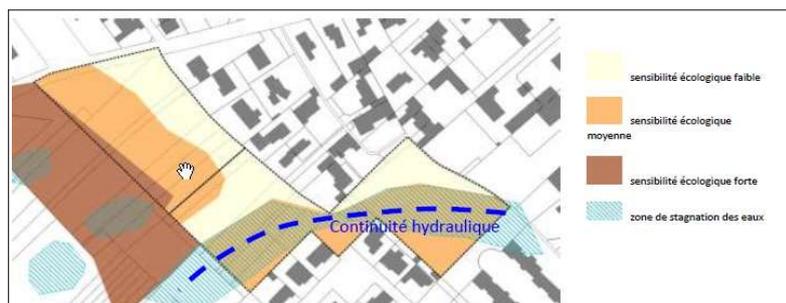


Fig. n°5 - Carte des enjeux secteur des Peux source dossier

L'analyse de l'état initial de l'environnement révèle que ces terrains sont concernés par un ou plusieurs enjeux environnementaux, en raison de l'existence d'une zone de stagnation d'eau ou de l'existence ou d'une proximité d'espaces boisés significatifs participant à la constitution d'un corridor vert identifié dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Poitou-Charente à conserver. Le travail de hiérarchisation sur les enjeux environnementaux conduit à classer ces terrains en enjeux « fort » et « moyen ». Le diagnostic écologique a donc confirmé les enjeux environnementaux révélés pour ces zones.

La préservation des zones humides est un enjeu fort du SDAGE Adour-Garonne. Néanmoins, le rapport de présentation indique que ces zones à urbaniser sont à maintenir et évoque des mesures de réduction visant à diminuer l'impact résiduel dans le cadre des OAP. Toutefois, les analyses présentées ne démontrent pas que la démarche éviter-réduire-compenser a été correctement menée. La MRAe rappelle que la seule identification des zones humides ou des corridors écologiques dans les OAP n'est pas suffisante pour garantir leur préservation. En outre, la capacité des réseaux d'assainissement et pluviaux sur ces zones n'est pas suffisamment démontrée. **La MRAe considère que le choix de ces zones à urbaniser est à réexaminer au regard des enjeux environnementaux évoqués.**

b) La prise en compte de l'environnement

Le rapport de présentation expose la méthodologie utilisée pour l'évaluation environnementale. Des tableaux (pages 316 à 325 du rapport de présentation) recensent pour chacun des éléments du PLU les incidences potentielles du PLU sur l'environnement et les critères d'appréciation. Toutefois, les développements contenus dans les critères d'appréciation sont trop généraux pour rendre compte des mesures envisagées concrètement dans le règlement écrit ou graphique et dans les OAP. **La MRAe recommande pour améliorer la lisibilité de la prise en compte de l'environnement par le PLU, par le public, que ce tableau contienne également pour chaque incidence les mesures envisagées dans le règlement ou les OAP.**

Le projet communal prévoit une ouverture à l'urbanisation à l'extérieur des limites des sites Natura 2000 et des sites à fort enjeu environnemental identifiés au sein de l'état initial de l'environnement. Le projet ne présente donc pas d'incidence directe sur ces sites. L'ensemble des sites Natura 2000 est donc classé en espace remarquable en zones naturelles ou agricoles comme les boisements identifiés comme significatifs et la quasi-totalité du secteur d'activités aquacoles. Toutefois, une analyse détaillée, des mesures prises pour gérer les zones de frange entre le tissu urbain et les zones sensibles, mériterait d'être rajoutée dans l'étude des incidences de l'objectif du PADD « B7-Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et de loisirs ». Ainsi, certaines zones naturelles touristiques (Nt1) à l'est du bourg, jouxtent des zones naturelles au sein des espaces remarquables sans analyse précise des impacts potentiels de ces zones touristiques sur l'environnement (cf fig. n°6 ci-après).

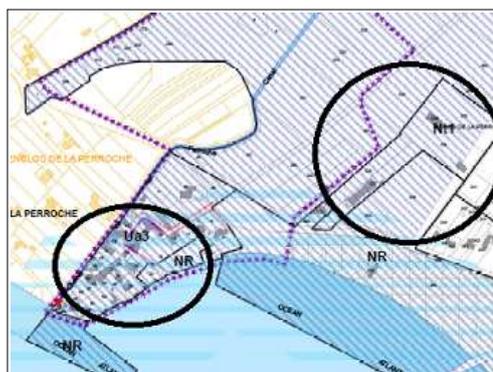


Fig. n° 6 - Zone Ua3 et Nt1 jouxtant zone NR : source dossier.

De même, les fonctionnalités et l'alimentation des zones humides ou zones de stagnation d'eau détectées sur le territoire communal et plus particulièrement sur les zones à urbaniser sont exposées trop succinctement pour permettre d'appréhender clairement l'impact du projet de PLU sur leur rôle de zone tampon et en matière de biodiversité ainsi que sur leur fonction d'épuration. Bien que l'analyse des incidences du PADD au titre de l'objectif « A3-Préserver ou remettre en bon état des continuités écologiques » mentionne la volonté communale de les préserver, la caractérisation précise de la protection n'est pas clairement énoncée. Les OAP identifie ces zones mais le document ne précise pas clairement si une protection réglementaire est envisagée. **La MRAe demande de préciser si toutes les zones humides ou de stagnation des eaux détectées sur le territoire communal bénéficient d'une protection au titre du zonage naturelle comme c'est le cas, par exemple, pour celle située dans le bourg à l'est de la RD 737.**

Par ailleurs, la MRAe note qu'aucun emplacement réservé n'est prévu pour la gestion des eaux pluviales bien que l'étude d'incidence (page 317 du rapport de présentation) préconise la prise en compte de la gestion des eaux pluviales. **La MRAe considère qu'il y a lieu d'apporter des éléments d'information sur ce point, tirés de la révision du schéma directeur des eaux pluviales réalisé dernièrement et annexé au dossier de révision de PLU.**

Il en est de même pour la trame verte et bleue. Cette dernière n'est pas systématiquement intégrée aux espaces remarquables. Elle ne bénéficie pas non plus d'un zonage spécifique dans le règlement. Le rapport de présentation ne contient pas non plus une analyse des incidences dédiée spécifiquement à la TVB de la mise en œuvre du PLU. En l'état, la MRAe considère qu'il n'est pas possible de s'assurer de la prise en compte correcte de l'ensemble des réservoirs et corridors de la TVB.

Par ailleurs, la commune de Dolus d'Oléron prend en compte le plan de prévention des risques naturels (PPRN) dans le règlement des zones du PLU. Toutefois, une zone à urbaniser (AU2) sur le secteur de La Cossarde est située dans sa partie Nord-Ouest en zone Risque feux de forêt du PPRn.

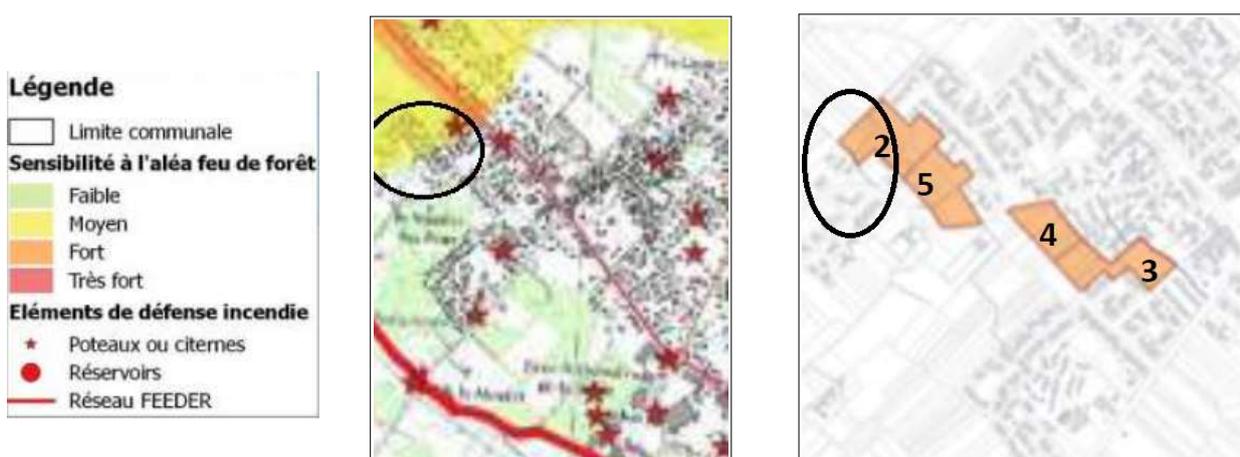


Fig. n°7 : Risque incendie moyen zone AU2 : source dossier

V- Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme du Dolus-d'Oléron vise à encadrer le développement de la commune qui envisage l'accueil de 255 habitants supplémentaires à l'horizon 2028.

Le diagnostic socio-démographique et de l'état initial de l'environnement sont globalement bien développés et chaque thématique se conclut par une synthèse et des orientations générales qui permettent d'apprécier aisément les enjeux du territoire. Toutefois, le contenu sur les zones humides, notamment celles incluses dans les futures zones de développement, n'est pas suffisant pour appréhender l'impact du projet de PLU sur leurs fonctionnalités et leur alimentation. Il en est de même pour les éléments composants la trame verte et bleue à l'échelle communale.

L'ajout de compléments relatifs aux dispositifs d'assainissement, à la défense incendie permettrait de s'assurer de la suffisance des réseaux publics pour l'accueil d'une nouvelle population permanente et en résidences secondaires.

Enfin, les choix relatifs à l'hypothèse de croissance démographique, à la densité urbaine prise en compte dans le calcul du besoin en logements ainsi que le développement du secteur de La Cossarde et des Peux sont à réinterroger.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 8 août 2019

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine
Le membre permanent délégué



Gilles PERRON