

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n°5
du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune
de Saint-Pierre-d'Oléron (Charente-Maritime)**

n°MRAe 2024ANA98

Dossier : PP-2024-16566

Porteur du plan : Commune de Saint-Pierre-d'Oléron

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 20 septembre 2024

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 25 septembre 2024

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 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Pierre LEVAVASSEUR, Patrice GUYOT, Jérôme WABINSKI.

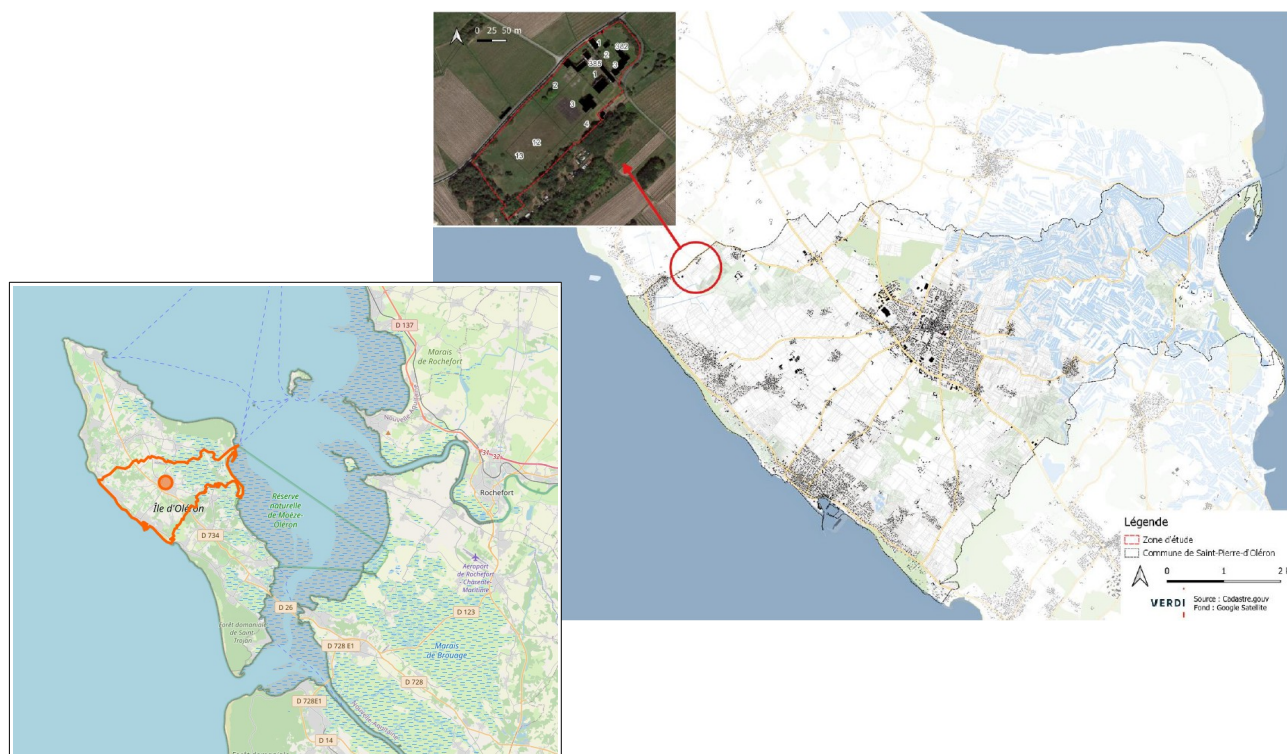
Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, approuvé le 1^{er} décembre 2011 et en révision depuis le 30 janvier 2024.

Le projet de modification vise à permettre la réalisation de logements sur le site d'une ancienne colonie de vacances située au lieu-dit « La Giboire » au nord-ouest de la commune.

La commune de Saint-Pierre-d'Oléron, chef-lieu de l'île d'Oléron située dans le département de la Charente-Maritime, accueille 6 627 habitants (INSEE 2021) répartis sur un territoire de 4 060 hectares. Elle est concernée par les dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral ».



Localisation de la commune de Saint-Pierre-d'Oléron et du secteur de projet (en rouge)
(Source : OpenStreetMap et rapport de présentation de la modification n°5 page 10)

Saint-Pierre-d'Oléron est membre de la communauté de communes de l'île d'Oléron qui regroupe les huit communes de l'île et près de 22 255 habitants en 2021.

Le territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pôle Marennnes-Oléron, approuvé le 5 juillet 2024, qui identifie Saint-Pierre-d'Oléron comme une centralité principale. Le projet de SCoT a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe le 10 janvier 2024.

La commune est concernée par le programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024 de la communauté de communes de l'île d'Oléron, approuvé en 2019 et par le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de l'île d'Oléron, approuvé en 2023 et ayant fait l'objet d'un avis² de la MRAe le 20 septembre 2023.

Le territoire est concerné par le plan de prévention des risques naturels (PPRN) de l'île d'Oléron relatifs aux risques littoraux (érosion côtière, submersion marine) et de feux de forêt approuvé en 2018.

Le secteur de projet est concerné par les sites Natura 2000 des *Pertuis Charentais, Dunes et forêts littorales de l'île d'Oléron*, des *Marais de Brouage et des marais nord d'Oléron* au titre de la directive « Habitats, faune, flore » ainsi que des *Marais de Brouage, île d'Oléron* au titre de la directive « Oiseaux ».

La modification n°5 du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément à l'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme.

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14844_r_sco_t_marennnes_oleron_17_1_.pdf

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14347_e_pcaet_oleron_17-vmeeab_-1.pdf

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du projet, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

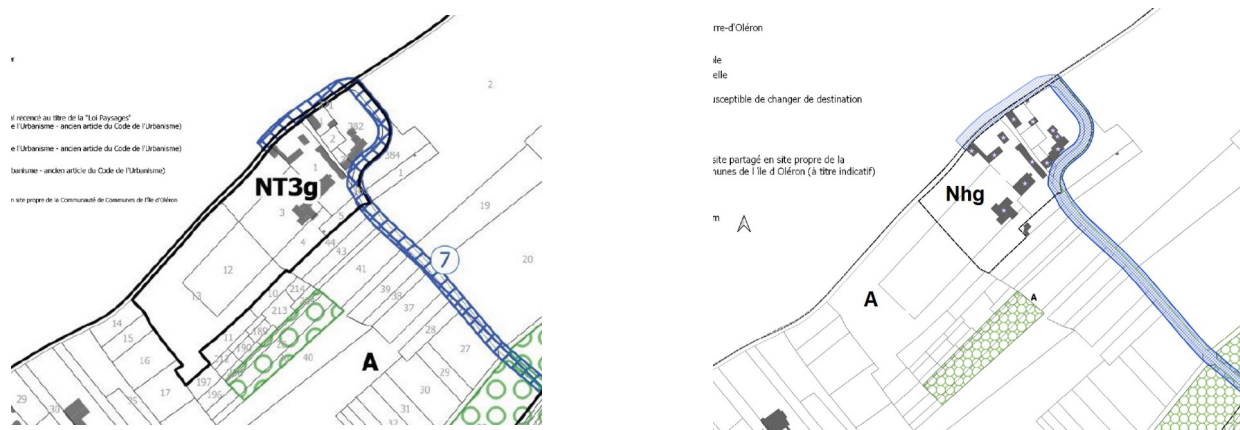
II. Objet de la modification

Le projet de modification n°5 du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron vise à permettre une opération immobilière à vocation résidentielle sur le site d'une ancienne colonie de vacances au lieu-dit « La Giboire ». La collectivité envisage sur ce site, actuellement classé en zone naturelle NT3g³, la réalisation de 50 logements individuels et collectifs avec un objectif de mixité sociale.

La modification consiste à :

- reclasser les constructions du site de l'ancienne colonie de vacances en secteur Nhg à vocation résidentielle (2 hectares) ;
- reclasser les espaces non bâtis du site de l'ancienne colonie de vacances en zone agricole A (1,8 hectare) ;
- créer un secteur Nhg au sein de la zone naturelle Nh⁴ ;
- autoriser le changement de destination des douze constructions existantes sur le nouveau secteur Nhg ;
- supprimer le zonage NT3g.

La modification n°5 prévoit de modifier le plan de zonage du PLU comme présenté sur les extraits ci-après :



*Zonage du secteur de projet du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron avant et après modification n°5
(Source: dossier de la modification n°5 - pages 29 et 30)*

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification du PLU

1 Qualité générale du dossier

Accessibilité du document

Le dossier présenté comprend une notice de présentation du projet de modification n°5 du PLU et son évaluation environnementale, ainsi que le règlement modifié. Le dossier, lisible et bien illustré, fournit utilement des cartes de synthèse des enjeux identifiés par thématique. Il nécessite néanmoins d'être étayé d'informations et de justifications complémentaires, détaillées ci-après, notamment en matière d'incidence sur la ressource en eau et sur la biodiversité, de prise en compte des risques, afin de permettre une bonne information du public.

- 3 La zone NT3g est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir des colonies de vacances et villages de vacances (Source : règlement du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron en vigueur)
- 4 La zone Nh recouvre des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur des espaces naturels. Le règlement de la zone ne permet qu'une extension limitée des constructions existantes.

Le résumé non technique reprend l'ensemble des éléments contenus dans le dossier et permet de fournir au public une synthèse lisible du dossier.

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

Le programme local de l'habitat (PLH) de l'île d'Oléron identifie Saint-Pierre-d'Oléron comme "Pôle urbain", secteur le plus urbanisé du territoire et concentrant une offre importante de services et de commerces. Le PLH 2019-2024 prévoit une production globale de 1 122 logements à l'horizon 2024 pour l'ensemble du territoire de l'île d'Oléron, et fixe un objectif de production de 56 logements par an pour la commune de Saint-Pierre-d'Oléron.

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

Selon le dossier, le projet répond à l'objectif du SCoT d'optimiser le gisement foncier des colonies de vacances. La MRAe considère toutefois que l'examen du potentiel de mutabilité de cette ancienne colonie de vacances ne démontre pas la prise en compte des critères fixés⁵ par le SCoT.

Le SCoT préconise en outre la revitalisation des centralités, le renouvellement des populations dans les bourgs et le soutien au fonctionnement des équipements et des services de centralité. Le changement de destination des bâtiments existants sur ce site vers de l'habitat ne semble pas correspondre aux attendus du SCoT.

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

Le site de projet, desservi par une route communale est éloigné des secteurs urbanisés, des pistes cyclables et des lignes de transport collectif, ce qui nécessitera le recours à la voiture individuelle. Le projet ne mentionne pas le recours aux énergies renouvelables, ni l'intégration de dispositions constructives ou d'aménagements bioclimatiques.

La compatibilité des évolutions apportées au PLU doit être analysée au regard des objectifs fixés par le PCAET en matière d'adaptation du territoire au changement climatique, de mobilité, de réduction des consommations énergétiques et de production d'énergie renouvelable.

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

2 Evolution du projet communal

Evolution démographique

Les perspectives démographiques retenues en 2011, lors de l'approbation du PLU en vigueur, ciblaient l'atteinte d'une population de 6 675 habitants à l'horizon 2020.

La commune accueille 6 627 habitants en 2021. Selon le dossier, la population de Saint-Pierre-d'Oléron a augmenté jusqu'en 2020 et tend à se stabiliser depuis. Les données de l'INSEE font état d'une baisse de la population entre 2015 et 2021 (variation de population de - 0,3 % par an). La commune compte 7 899 logements en 2021 dont 43,1 % de résidences principales, 52,7 % de résidences secondaires et 4,1 % de logements vacants.

Selon le dossier, la modification n°5 est justifiée par la nécessité de proposer des logements répondant aux besoins des ménages résidant à l'année sur le territoire communal.

Le projet de modification n°5 du PLU de Saint-Pierre-d'Oléron permettrait la réalisation d'environ 50 logements en renouvellement urbain d'un site touristique d'une superficie de deux hectares. Le nombre d'habitants supplémentaires qui seraient accueillis sur ce site n'est pas évalué.

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

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

5 Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pôle Marennes Oléron – page 34 : situation géographique (localisation par rapport aux centralités, proximité du rivage, occupation du sol alentour, dispositions particulières au littoral), d'usages existants, de desserte par les réseaux, de sensibilité environnementale et paysagère et d'intérêt patrimonial (architectural et culturel).

Armature territoriale

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

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

Le projet de secteur Nhg est entouré d'espaces agricoles et viticoles, à distance des équipements structurants et non desservi par les transports collectifs ou le réseau cyclable. Il est situé à équidistance des centres-bourgs de Saint-Pierre-d'Oléron et de Saint-Georges-d'Oléron qui concentrent les équipements et les services.

Ce projet présente des incidences potentielles sur l'armature territoriale, notamment sur la répartition de la population. Il participe à l'étalement urbain à l'écart du bourg et des équipements, facteur de dépendance à la voiture individuelle.

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.

Par ailleurs, le règlement de la zone Nhg proposé dans le projet de modification n°5 du PLU ne permet pas d'encadrer le nombre de logements attendus sur le site de projet, ni les densités, ni la répartition des logements sur le site par typologies (individuels et collectifs) et par gabarits (du rez de chaussée au R+2). Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) aurait pu être mise en oeuvre à cet effet.

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

3 Incidences sur la ressource en eau

Concernant l'alimentation en eau potable, le dossier indique que la commune de Saint-Pierre-d'Oléron est alimentée principalement par l'usine « Lucien Grand », implantée à Saint-Hippolyte, prélevant l'eau dans les nappes souterraines et dans le fleuve Charente ainsi que par le forage de l'Aubier situé sur la commune. Selon le dossier, ces ressources couvrent les besoins en eau potable des futurs résidents y compris en période estivale. Cependant, le dossier ne contient pas d'information relative à la disponibilité des ressources mobilisées, ni à l'état et au fonctionnement des réseaux d'adduction d'eau potable.

En matière d'assainissement des eaux usées, la notice indique que le site de La Giboire dispose d'un système d'assainissement autonome à rénover ou à mettre aux normes sans donner de précisions sur l'aptitude des sols du secteur à l'épuration (carte d'aptitude des sols notamment) ni sur la disponibilité d'exutoires adaptés à proximité. Le projet de règlement du PLU prévoit la possibilité d'installer un système d'assainissement semi-collectif.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le rapport ne fournit pas d'analyse. Des éléments sont attendus sur la suffisance ou non des dispositifs existants pour la gestion des eaux pluviales sur le secteur de La Giboire en lien avec la capacité des sols à l'infiltration et avec les risques d'inondation par remontée de nappe. Le règlement comprend des mesures favorisant la résorption des eaux pluviales sur les parcelles du projet (désimperméabilisation des sols, espaces de pleine terre, revêtements perméables des cheminements, ouvrage de rétention). Si nécessaire, des précisions sur les aménagements envisagés (noues d'infiltration ou de rétention, fossés...) seront à apporter, notamment par la mise en oeuvre d'une OAP.

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

4 Prise en compte de la biodiversité

Les analyses s'appuient sur des données bibliographiques et sur une visite de terrain réalisée le 3 juin 2024.

La notice décrit et cartographie les sites Natura 2000 et les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) les plus proches du secteur de projet.

Les données bibliographiques ont mis en évidence la présence potentielle sur le site de projet de 13 espèces floristiques et 19 espèces avifaunistiques patrimoniales.

La visite de terrain a révélé la présence effective d'espèces protégées d'oiseaux nocturnes (Chouette effraie et Chevêche d'Athéna), d'hirondelles rustiques et de chiroptères (Pipistrelle commune et Pipistrelle de Kuhl). Aucune espèce floristique protégée n'a été repérée. Le dossier préconise des inventaires supplémentaires à différentes périodes pour une analyse plus précise des enjeux relatifs aux chiroptères. L'unique visite de terrain ne permet pas d'avoir une description exhaustive des enjeux écologiques du site.

La MRAe recommande de mener des inventaires écologiques complémentaires, suffisamment proportionnés aux enjeux sur le site de projet, afin de caractériser les habitats naturels et les espèces faune/flore associées, sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique⁶.

La notice s'appuie uniquement sur des informations bibliographiques⁷ pour conclure à l'absence ou à la faible probabilité de présence de zones humides sur le secteur de projet. La préservation des zones humides étant un enjeu important sur l'île d'Oléron au vu des enjeux en présence, la réalisation d'un inventaire des zones humides in situ selon un protocole encadré réglementairement est à mener afin de vérifier leur absence effective sur le site de projet de zone Nhg.

La MRAe recommande de réaliser un inventaire des zones humides visant à les caractériser sur le site du projet en application des dispositions de l'article L. 211-1⁸ du Code de l'environnement.

Pour l'identification des continuités écologiques, la notice fait uniquement référence à la trame verte et bleue du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine et conclut que le site de projet ne se situe pas dans une zone d'intérêt écologique.

La MRAe relève que le secteur de projet est situé au sein d'un corridor de la sous-trame "landes et milieux de transitions" de la trame verte et bleue du SCoT Marennes Oléron. La notice ne mentionne pas les continuités écologiques identifiées par le SCoT ni celles potentiellement identifiées par le PLU en vigueur ou issues d'une analyse des fonctionnalités locales.

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

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

Selon le dossier, la rénovation des bâtiments et la nouvelle fréquentation du site entraîneront la destruction des gîtes pour l'avifaune et les chiroptères ainsi que le dérangement des espèces. Ce constat donne lieu à l'instauration d'une mesure de compensation dans le projet de règlement de la zone Nhg. Le règlement impose ainsi la préservation des gîtes à chiroptères et des nichoirs en façade et sous les toits des bâtiments et l'installation de nouveaux gîtes et nichoirs. Ces éléments gagneraient à être mieux identifiés et localisés dans le cadre d'une caractérisation plus complète du réseau de continuités écologiques sur le secteur de projet. Des indicateurs de suivi de la mise en oeuvre de ces mesures de compensation devraient être intégrés au PLU.

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.

6 Voir notamment le Guide de Nouvelle Aquitaine pour la prise en compte de la réglementation des espèces protégées dans les projets d'aménagement et d'infrastructures édité en 2021 : https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_nouvelle-aquitaine_pour_la_prise_en_compte_de_la_reglementation_especes_protegees.pdf

7 Cartographie des zones potentiellement humides inventoriées par l'INRA Agrocampus Ouest – page 47

8 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

5 Prise en compte du paysage

La notice mentionne que le paysage insulaire de l'île d'Oléron est composé de paysages urbains, d'espaces ouverts entre marais et terres agricoles et d'espaces fermés boisés ou dunaires. Le site de projet s'inscrit dans un paysage viticole éloigné de l'urbanisation, en limite du site patrimonial remarquable (SPR) de Saint-Georges-d'Oléron, au sein du site classé de "l'île d'Oléron" et pour partie au sein du site inscrit des "Ensembles littoraux et marais". Si la notice cartographie le périmètre des sites inscrit et classé et du SPR, elle ne décrit pas ces sites ni les enjeux à prendre en compte pour le secteur de projet de La Giboire. Le dossier doit être complété en ce sens.

Le site, actuellement inoccupé, dominé par des bâtiments en friches et une végétation spontanée, est identifié comme une zone de reconquête urbaine. Hormis la mention récurrente d'un secteur localement très dégradé, les principaux enjeux et marqueurs paysagers de ce site ne sont pas mis en évidence dans le dossier.

Selon le dossier, la modification n°5 permet de préserver la "qualité architecturale locale", sans pour autant en fournir de description détaillée. Aucun élément dans le dossier ne permet d'étayer la description des constructions existantes justifiant d'un patrimoine bâti à conserver.

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.

Le dossier souligne l'incidence positive du projet d'aménagement sur l'amélioration de la qualité paysagère du site, actuellement occupé par une zone touristique à l'abandon. La désimperméabilisation du site, la préservation des haies, la qualité de l'aménagement et de la rénovation des constructions, la recomposition de la trame viaire, et la création d'espaces verts partagés, sont les principales dispositions retenues dans le dossier contribuant à cet objectif, confirmées dans le règlement de la nouvelle zone Nhg. Ces haies ne font cependant pas l'objet d'un repérage cartographique permettant de renforcer leur protection.

La MRAe recommande de repérer les haies présentes sur la zone concernée par la modification du PLU afin de justifier des mesures de protection mise en oeuvre. L'instauration de dispositions réglementaires au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et d'une OAP renforcerait leurs protections.

Des illustrations ou des photos-montages permettraient d'appréhender l'insertion paysagère des constructions et des aménagements permis sur la zone Nhg.

6 Prise en compte des risques et des nuisances

Le dossier montre que la zone Nhg envisagée est exposée au risque d'inondation par submersion marine identifié par le plan de prévention des risques naturels (PPRN) et au risque d'inondation par remontée de nappe phréatique.

Le dossier indique également que le secteur de La Giboire est situé en limite d'une zone exposée au risque de feux de forêt sans décrire les moyens de défense incendie existants et qu'il est concerné par le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa fort) susceptible d'endommager les constructions sans apporter d'information sur l'état des bâtiments existants et les désordres éventuellement constatés.

De plus, dans le contexte de changement climatique, le dossier met en évidence une tendance à l'aggravation des risques naturels, notamment des risques de submersion marine, de retrait et gonflement des argiles et de feux de forêt.

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.

La modification n°5 du PLU prévoit par ailleurs la plantation d'espèces végétales locales privilégiant les essences non invasives. Elle devrait également préconiser la plantation d'espèces végétales non allergènes.

Compte tenu de la présence d'espaces viticoles aux abords du site, le projet prévoit le maintien des haies et des zones tampons entre habitations et parcelles viticoles pour prendre en compte les enjeux sanitaires liés aux traitements phytosanitaires. Il convient de montrer, notamment par une représentation cartographique figurant les zones de non traitement, que ces mesures permettent une protection suffisante de la santé des futurs résidents.

7 Prise en compte de la loi Littoral

Le dossier ne présente pas d'analyse du projet de modification n°5 du PLU au regard des dispositions de la loi Littoral. Les communes littorales doivent en particulier déterminer leur capacité d'accueil en fonction des ressources du territoire, de la protection des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles, de la fréquentation par le public des espaces naturels sensibles et du rivage, etc. La notice ne fournit pas les éléments d'analyse attendus.

Le SCoT a défini la localisation des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés sur son territoire ainsi que les espaces à préserver au titre de la loi Littoral. La notice doit montrer la compatibilité du projet de modification n°5 du PLU avec les objectifs⁹ du SCoT mais également avec les dispositions de la loi Littoral déclinées à l'échelle communale.

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.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de modification n°5 du PLU de la commune de Saint-Pierre-d'Oléron vise à permettre l'aménagement résidentiel de l'ancienne colonie de vacances de La Giboire. La collectivité envisage sur ce site la réalisation de 50 logements en habitats individuels et collectifs avec un objectif de mixité sociale.

Le dossier ne démontre pas suffisamment la compatibilité de la modification n°5 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 avec les 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 mises en oeuvre.

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.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait des observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 12 décembre 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Jérôme Wabinski

⁹ Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pôle Marennes Oléron – Objectif 20 – page 60 et suivantes