



PRÉFET DE LA CHARENTE MARITIME

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Aquitaine - Limousin - Poitou-Charentes

Rochefort, le 20 JAN. 2016

Service Connaissance des
territoires et évaluation
Site de Poitiers
Division intégration de
l'environnement et évaluation

Nos réf. : N°001825/ N°18
Courriel idee.scte.dreal-pch@developpement-durable.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier du 15 octobre 2015, reçu par mes services le 20 octobre, vous avez sollicité l'avis de l'autorité environnementale sur le dossier de mise en compatibilité du PLU de votre commune avec le projet de création d'un centre de soins de suite et de rééducation, sur le site de « Maison heureuse ». L'article R. 104-25 du Code de l'urbanisme prévoit que le préfet de département, en tant qu'autorité environnementale, formule son avis « *sur l'évaluation environnementale et le projet de document dans les trois mois suivant sa date de saisine.* ». Cette consultation donne lieu à la formulation d'un avis, différent de l'avis de l'État prévu à l'article L. 153-16.

L'examen du dossier de mise en compatibilité du PLU de Saint-Georges-d'Oléron suscite, de ma part, essentiellement des remarques de forme, dont la prise en compte permettra d'assurer une parfaite information du public et de se conformer de façon plus précise aux attendus réglementaires. Ainsi, il conviendrait de compléter l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000, d'apporter les éléments nécessaires pour justifier la conformité du projet de mise en compatibilité du PLU avec la loi « Littoral », et de compléter le résumé non technique par les illustrations adéquates afin que sa lecture puisse apporter par elle-même une parfaite information sur le projet. Vous trouverez le détail de ces remarques en annexe de cet avis.

A l'issue de l'enquête publique, il vous appartiendra de m'informer, ainsi que le public, sur la manière dont le présent avis aura été pris en considération (article L.104-7 du Code de l'urbanisme). À ce titre, je vous recommande de présenter une note d'information, qui sera jointe à la délibération d'approbation du document, détaillant la manière dont le présent avis aura été pris en considération et précisant notamment les modifications qui auront été portées directement au rapport environnemental du dossier approuvé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le sous-préfet de Rochefort



Michel SELLER

Monsieur Eric PROUST
Mairie de Saint-Georges-d'Oléron
Rue de la République
17190 SAINT-GEORGES-d'OLÉRON



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

*Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes*

*Service Connaissance des
territoires et évaluation
Site de Poitiers
Division intégration de
l'environnement et évaluation*

Nos réf. : N°18

Affaire suivie par : Pierre Pouget

pierre-v.pouget@developpement-durable.gouv.fr

Courriel : diee.scte.dreal-pch@developpement-durable.gouv.fr

ANNEXE À L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE au titre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Saint-Georges-d'Oléron

1. Contexte et cadrage préalable.

Le projet de reconversion en centre de soins de suite et de rééducation du site historique « Maison heureuse », situé à Boyardville sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron, nécessite l'adaptation du document d'urbanisme. En effet, le site du projet est identifié en zones UC et Nt4, dont les règlements ne permettent pas le changement de destination et la réalisation des travaux de construction de nouveaux bâtiments dédiés aux soins médicaux. Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Saint-Georges-d'Oléron consiste donc à créer une nouvelle zone Ud, correspondant au site du projet, assortie d'un règlement permettant l'opération.

Le Code de l'urbanisme dispose que certains PLU doivent faire l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale lors de leur élaboration, révision ou modification, en vertu de l'article L. 104-2 du Code de l'urbanisme, de façon systématique ou après un examen au cas par cas de l'autorité environnementale.

La mise en compatibilité du PLU de Saint-Georges-d'Oléron avec le projet « Maison heureuse » est soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-10 du Code de l'urbanisme, en tant que modification entraînant la réduction d'une zone naturelle sur le territoire d'une commune littorale.

Le directeur général de l'Agence Régionale de Santé (ARS) a été consulté le 21 octobre 2015 dans le cadre de la préparation de cet avis.

2. Analyse du rapport environnemental.

Le dossier se compose d'une notice de présentation comprenant l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité, des pièces du PLU modifiées (plan de zonage et règlement) et d'une plaquette de présentation photographique de l'historique du site et du projet architectural.

Les documents sont d'une qualité satisfaisante. L'évaluation environnementale, succincte, est proportionnée aux caractéristiques du projet et à la nature urbaine du site, le projet étant toutefois situé à proximité immédiate du site Natura 2000 FR5400433 « Dunes et forêts littorales de l'île d'Oléron » et du littoral. À ce titre, l'évaluation des incidences Natura 2000 mériterait d'être complétée, sur la forme, par une carte présentant la localisation du projet par rapport aux limites du site Natura 2000. Une conclusion explicite est également attendue quant à l'absence d'incidences significatives de la mise en œuvre du projet et de la modification de zonage (graphique et règlement) qui le permet. Sur le fond, dans les conséquences relevant du document d'urbanisme, l'absence d'incidences notables liées à la hausse de fréquentation des milieux littoraux lorsque le

site sera en activité serait pleinement justifiée par la présentation des mesures envisagées pour empêcher le piétinement de la dune, située en arrière du site (clôtures envisagées, modalités d'accès à la plage, signalétique).

La compatibilité du projet de modification du PLU avec les plans et programmes de portée supérieure listés au L. 122-4 du Code de l'environnement, ou leur prise en compte, est analysée à travers la compatibilité du projet avec le SCoT¹ du Pays de Marenne-Oléron. Ce schéma datant de 2009 est en cours de révision afin d'assurer sa compatibilité avec les orientations de la loi « Grenelle » de juillet 2010. Il ne prend pas en compte les documents de planification plus récents, comme le PDPGDND² de Charente-Maritime, adopté le 27 septembre 2013, le SRCE³ Poitou-Charentes adopté le 3 novembre 2015, ou le SDAGE⁴ Adour-Garonne 2016-2021 entré en vigueur le 22 décembre 2015. Il aurait donc été tout à fait pertinent de présenter la compatibilité et l'articulation de la modification du PLU envisagée avec chacun de ces documents.

En outre, il est évoqué p.43 de la notice de présentation, en renvoi au contenu du rapport de présentation du PLU de Saint-Georges-d'Oléron, la « prise en compte de la loi littoral ». Or, la loi littoral s'applique dans un principe de conformité au projet comme aux documents de planification. De plus, la situation particulière du projet en espace proche du rivage nécessite d'*« être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »*, conformément au II de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme. La production des éléments justifiant la conformité avec la loi « littoral » est donc attendue dans le dossier de mise en compatibilité. Au titre de l'évaluation environnementale, c'est un des éléments forts de justification de la prise en compte, au niveau requis, des enjeux environnementaux spécifiques de ces territoires .

Enfin, le résumé non technique, p. 44, doit pouvoir être lu de façon indépendante de l'ensemble du dossier. Il serait donc pertinemment enrichi par des cartes de situation du projet, et des illustrations des aménagements envisagés.

L'autorité environnementale recommande de compléter, sur la forme, l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000, d'apporter les éléments nécessaires pour justifier la conformité du projet de mise en compatibilité du PLU avec la loi « littoral », et de compléter le résumé non-technique par les illustrations adéquates pour que sa lecture seule puisse apporter une parfaite information sur le projet.

3. Analyse du projet de mise en compatibilité et de la façon dont il prend en compte l'environnement.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Saint-Georges-d'Oléron contient les modifications suffisantes pour permettre la réalisation du projet de « Maison heureuse ». On note toutefois une différence entre les tableaux des surfaces avant et après modification, présentés p. 4 du rapport de présentation : la zone Ud créée pour les besoins de l'opération couvre 1,6 hectare, alors que les zones Uc et Nt4 qu'elle est censée remplacer ne couvrent que 1,46 hectare. Cette différence mériterait d'être éclaircie.

Bien que située au sein du tissu urbanisé, le projet de centre de soins se situe à proximité d'espaces d'une grande sensibilité environnementale, qui ont notamment justifié l'identification du site Natura 2000 « Dunes et forêts de l'île d'Oléron ». Les mesures d'évitement et de réduction d'impact envisagées pour le projet (calendrier des travaux adapté, localisation de la base de chantier en dehors des espaces sensibles, clôture des accès à la dune pour éviter le piétinement) et la pertinence des modifications du règlement et du zonage envisagées permettent de conclure à l'absence d'impact notable du projet sur l'environnement.

Concernant les enjeux paysagers et patrimoniaux, une partie du site du projet (pelouses au sud de l'emprise) est incluse dans le site classé de l'île d'Oléron. Aucune modification de l'aspect de ces parcelles n'est toutefois envisagée. En outre, les bâtiments existants sont inscrits aux monuments historiques par arrêté du 23 juillet 2004. Le projet architectural a fait l'objet d'échanges avec l'architecte des bâtiments de France, afin d'assurer la préservation du patrimoine bâti, et leur restauration dans les règles de l'art. Dans la partie « Évaluation du projet sur l'environnement » (page 37), il est précisé que « ...Le projet pourrait donc s'accompagner d'une réduction des arbres et linéaires présents sur le site ». Il conviendrait, à défaut d'une réglementation sur les espaces

1 Schéma de Cohérente Territoriale

2 Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux.

3 Schéma Régional de Cohérence Écologique.

4 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

libres et plantations, de garantir que le double alignement de platanes situé entre l'aile nord et les bâtiments centraux, soit conservé. Une identification dans le rapport de présentation du PLU de ce boisement au titre de l'article L. 123-1-5 III, 2° du Code de l'environnement pourrait être proposée.

4. Conclusion.

La mise en compatibilité du PLU de Saint-Georges-d'Oléron avec le projet de création d'un centre de soins de suite et de rééducation, sur le site historique « Maison Heureuse », prend en compte de façon satisfaisante les enjeux environnementaux.

L'autorité environnementale recommande de préciser certains points de l'évaluation environnementale (évaluation des incidences Natura 2000, articulation avec les plans et programmes de portée supérieure, argumentation de la conformité avec la loi littoral) et de compléter le résumé non technique, afin d'assurer une parfaite information du public et de répondre de façon plus précise aux attendus réglementaires.

Le Directeur Régional


Patrice GUYOT

La démarche d'évaluation environnementale - Références réglementaires

Le présent avis a été élaboré en fonction des recommandations de la circulaire du 6 mars 2006, relative à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

• Contenu de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale doit figurer dans le rapport de présentation du document d'urbanisme.

Selon l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, « *lorsque l'évaluation environnementale est requise, le rapport de présentation :*

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

• Avis de l'Autorité environnementale sur l'évaluation environnementale

De manière obligatoire, avant l'enquête publique sur le projet de PLU, le préfet, autorité administrative de l'État compétent en matière d'environnement, est saisi pour avis sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme (articles L. 104-6 et R. 104-23 du Code de l'urbanisme).

Il s'agit d'un avis simple.

Il est soumis à la consultation du public, lors de l'enquête publique.

Il est formulé de manière séparée de l'avis de l'État prévu à l'article L. 153-16, qui n'est pas limité aux seules préoccupations d'environnement.

Il est préparé, sous l'autorité du préfet, par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, en liaison avec les autres services de l'État compétents.

Il appartient ensuite à la collectivité responsable de l'élaboration du document d'urbanisme d'informer le public et l'autorité environnementale sur la manière dont le présent avis aura été pris en considération (articles L. 104-7 et R. 104-25 du Code de l'urbanisme).

• Suivi

Tous les PLU soumis à la procédure d'évaluation environnementale doivent faire l'objet, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de leur approbation ou de leur dernière révision (article L. 153-27 du Code de l'urbanisme), d'une analyse des résultats de leur application, notamment du point de vue de l'environnement.