



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction départementale  
des Territoires et de la Mer

Service d'Aménagement Territorial  
Ouest Littoral

Référence : rencontre du 29 septembre 2014  
Objet : Commune de Dolus d'Oléron  
Projet d'aménagement du secteur Fief Melon

Rochefort, le 24 NOV. 2014

La Sous-Préfète de Rochefort

à

Monsieur le Maire de Dolus d'Oléron

Place de l'Hôtel de Ville

17550 DOLUS d'OLERON

Lors d'une réunion à la communauté de communes (29 septembre 2014), vous avez présenté à la DDTM, service d'aménagement territorial Ouest-Littoral, le projet d'aménagement du secteur du Fief Melon, en souhaitant connaître sa faisabilité au regard des différentes normes à intégrer.

Il a bien été noté qu'une partie du terrain avait été acquise par l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'opération devant comprendre des logements locatifs sociaux (convention de portage conclue entre la commune et cet établissement le 2 août 2012 pour une durée de 5 ans, pour un prix d'acquisition, hors frais de portage, de 1 150 000 euros).

Vous trouverez ci-après les principales remarques que ce service peut d'ores-et-déjà formuler, compte tenu de la nature du projet et de son implantation dans un site particulièrement sensible.

- Evolution des documents d'urbanisme

Le secteur en question est situé, au PLU approuvé le 04 Novembre 2003, dans une vaste zone AU.

Le 23 novembre 2007, une révision simplifiée a été approuvée afin de prévoir spécifiquement l'aménagement de ce secteur :

- le zonage du secteur AU a évolué, devenant en partie en zone AUf (urbanisation immédiate), en partie en 1AUa et en 1AUb (urbanisations différées) ;

- une partie du boisement a été déclassée (déclassement d'EBC) pour permettre un accès à l'opération depuis la RD 126.

Ce dossier n'a pas fait l'objet d'un diagnostic spécifique de l'environnement, ni d'une évaluation environnementale. La motivation de créer un nouveau quartier d'habitat dans ce secteur n'y est pas vraiment expliquée ni justifiée dans le dossier.

Le dossier n'a pas fait l'objet de remarques au titre du contrôle de légalité. Néanmoins, il présente des fragilités certaines sur le choix d'urbanisation retenu, et notamment le principe d'ouvrir à l'urbanisation

immédiatement la partie la plus éloignée du secteur déjà bâti, eu égard à des logiques de maîtrise foncière.

Le SCoT du pays Marennes Oléron a été approuvé le 27 décembre 2005. Le document d'orientations générales situe le secteur en zone urbaine existante. Cependant, en l'absence de constructions existantes, l'esprit du ScoT serait de classer le secteur en zone naturelle au-delà des espaces réellement bâtis.

La mise en révision du PLU opposable est nécessaire pour prendre en compte le ScoT de 2005, de mieux intégrer la loi littoral, ainsi que les lois Grenelle (limiter la consommation d'espace) et la récente loi Alur.

- Analyse du projet au regard de la loi littoral

Les dispositions de la loi littoral sont directement applicables aux autorisations d'urbanisme (quand bien même le document d'urbanisme les auraient déjà intégrées). Ainsi, le permis de construire (voire le permis d'aménager) devra t-il être conforme aux dispositions de cette loi.

En premier lieu, l'article L146-4 du code de l'urbanisme indique que « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ». Le terrain d'assiette n'est pas situé en continuité du village ou de l'agglomération de Dolus. Il n'existe que quelques constructions éparses le long de la route départementale, insuffisantes à établir que le terrain s'inscrit en continuité du village (la vaste zone d'urbanisation immédiate est clairement déconnectée du secteur déjà bâti). Par ailleurs, il peut difficilement être assimilé à un hameau nouveau intégré à l'environnement compte tenu de son ampleur (250 logements projetés à terme).

Ensuite, le secteur, très boisé, fait partie du massif boisé significatif du « Bois de Chênes » qui s'étend au nord du bourg de Dolus. De ce fait, il avait probablement vocation à être protégé par une trame espace boisé classé, comme le prévoit la loi.

- Analyse du projet au regard des enjeux environnementaux

L'analyse du milieu environnemental révèle la richesse écologique du secteur :

- le secteur compte des espèces protégées au niveau européen. Le diagnostic du milieu naturel relève en effet l'existence d'une espèce d'intérêt communautaire, significativement présente dans le secteur : l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*), et de 3 espèces nicheuses d'enjeu local il s'agit : du Faucon Hobereau (*falco subbutéo*) , du Petit-duc scop (*Otus scops*) et la Huppe fasciée (*Upupa epops*) ;

- il comprend une vaste zone humide à la fonction écologique avérée, son évitement est à privilégier, même si des mesures compensatoires sont prévues au SDAGE (éviter, réduire, compenser) ;

- il est proche du secteur Natura 2000 (environ 300 m), qui correspond à un marais reliant la mer à l'est ;

- il fait fonction de corridor écologique pour certaines espèces ;


- il se présente comme une aire tampon entre les milieux lacustres et littoraux et les espaces plus intérieurs.

Pour permettre sa réalisation, l'opération devrait obtenir plusieurs autorisations préalables de niveau national (dérogation pour destruction d'espèces protégées notamment) ou local (autorisation loi sur l'eau pour destruction de zones humides, assortie d'une étude d'impact, d'une enquête publique et d'un avis de l'autorité environnementale ; une autorisation de défrichement).

Si elles venaient à être obtenues, elles seraient impérativement conditionnées à la mise en œuvre de mesures compensatoires solides, à la fonction écologique avérée, entraînant de ce fait un surcoût pour le maître d'ouvrage.

Dès lors, le site choisi apparaît, en première analyse, comme peu propice au développement d'une telle opération. Il conviendrait d'étudier d'autres vocations pour ce secteur, en privilégiant une approche compatible avec le respect de sa sensibilité environnementale.

La Sous-Préfète



**Magali SELLES**

