



Service agriculture durable  
et soutien aux territoires

Affaire suivie par :

Laetitia JULLIEN laetitia.jullien@charente-maritime.gouv.fr  
05 16 49 63 56

**Monsieur le Président,**

Commission Départementale de Préservation des  
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

à,

**Monsieur le Maire,**

Hôtel de ville

Place Simone Veil

17550 Dolus d'Oléron

La Rochelle, le 13 mars 2024

**Objet:** avis de la CDPENAF sur la modification simplifiée n°1 du PLU

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 7 mars 2024, a examiné, conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et au code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Dolus d'Oléron reçu au secrétariat de la CDPENAF le 1<sup>er</sup> mars 2024.

Le quorum est atteint en début de séance.

**Conformément à l'article L 112-1-1 du CRPM modifié par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, les membres de la commission ont décidé à l'unanimité de s'auto-saisir sur le PLU afin de rendre un avis sur les évolutions du document d'urbanisme.**

## **I – Contexte**

Afin de contenir le développement anarchique des parcelles individuelles dites « à camper », la commune de Dolus d'Oléron a délimité, en 1993, 4 Zones d'Aménagement Concerté sur 15 ha regroupant 267 parcelles privées seules autorisées à accueillir des hébergements de loisirs légers et temporaires.

Néanmoins, des mobile-home présents à l'année s'y sont installés (417 selon la notice de présentation) et ces ZAC se sont urbanisées (clôtures parfois occultantes et doublées de haies, voiries, éclairage, réseaux divers...). Au titre de la Loi Littoral, elles se situent en discontinuité des agglomérations et villages.

A l'Ouest et au Nord de ce secteur de Bussac, s'étale le marais de La Perroche protégé à plusieurs titres (Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, Espace Naturel Sensible).

D'après le Plan de Prévention des Risques Naturels, les ZAC sont par ailleurs vulnérables aux aléas incendie de forêt et submersion marine imposant une règle générale d'inconstructibilité.

Tenant compte de ce qui précède, le PLU révisé de 2020 a encadré les dispositions d'aménagement des ZAC faisant évoluer le zonage de NT3 en N avec un règlement écrit adapté.

## **II – Évolutions proposées du PLU**

La commune souhaite re-donner de la visibilité aux ZAC qui accueillent près de 2.000 personnes en période estivale et les distinguer des espaces naturels non aménagés alentour.

La modification simplifiée du PLU porte sur la création de secteurs Nc dédiés aux ZAC et dotés d'un règlement écrit spécifique.

Outre l'entretien des constructions et installations régulièrement autorisées, le règlement permettra de nouveaux aménagements puisque les ouvrages techniques divers et voiries ainsi que les affouillement et exhaussements liés y sont autorisés.

L'article 3° qui détaille le type de clôtures qui pourrait être mis en place dans les ZAC pose la question de sa compatibilité aux attendus du PPRN et du SCoT révisé qui tous deux abordent ce sujet.

Avis de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent sur le projet de **modification simplifiée n°1 du PLU de Dolus d'Oléron:**

■ **Un avis simple défavorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU) aux motifs suivants :**

. le règlement des secteurs Nc doit être plus contraignant et interdire tout nouvel aménagement ou construction en accord avec le caractère de la zone au titre de la Loi Littoral, le SCoT révisé et le PPRN ;

. les clôtures proposées ne sont pas propices au déplacement de la faune et doivent tenir compte des prescriptions du PPRN à ce sujet.

**Je vous rappelle que cet avis devra figurer parmi les pièces du dossier mises à disposition du public.**

Le Préfet,  
Pour le Préfet et par délégation,  
Pour le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,  
Le Responsable de l'unité Foncier et Préservation des espaces,



Sébastien Pélouard