

SAINT-GEORGES-D'OLERON

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte rendu de la réunion publique de concertation du 22 février30 2024

Une cinquantaine de personnes étaient présentes

Introduction

Mme la Maire accueille les participants.

Elle présente l'équipe d'élus, techniciens et les bureaux d'études qui travaillent sur le Plu ave la commission d'urbanisme :

- M LIVENAIIS adjoint à l'urbanisme
- Mme PERROTEL Responsable du service urbanisme
- Mme JAFFRE urbaniste chargée d'étude, bureau d'études GHECO
- Mme SIFFERT, environnementaliste, bureau d'études Eau Mega

Mme la Maire rappelle que le PLU en vigueur a été approuvé en 2009, modifié plusieurs fois en 2012 puis 2021.

Elle expose **les objectifs retenus par le conseil municipal le 28 février 2022, date de prescription de la révision du PLU :**

- Décliner dans le projet de développement communal les enjeux et les objectifs des lois récentes : « Grenelle I et II », « Alur », « Élan », « Climat et Résilience »,...
- Assurer un équilibre entre renouvellement urbain renforcé et étalement maîtrisé,
- Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, lutter contre l'artificialisation des sols
- Favoriser la mixité des habitants et des usages, améliorer l'offre en logements par rapport à la demande, en particulier pour les résidents « à l'année »
- Adapter le document pour le rendre conforme aux dispositions de la loi littoral
- Prendre en compte les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Marennes Oléron, en cours de révision (Scot2)
- Préserver les habitants des risques naturels (submersion et érosion marine, incendie)

A – PROCEDURE - ETUDES - DIAGNOSTIC

Le contexte législatif

M LIVENAIIS présente le contexte législatif et les documents avec lequel le PLU doit s'articuler :

1/ Un contexte législatif qui n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec notamment :

- La loi Littoral
- La loi Grenelle II (2010)
- La loi Alur (2014)
- La Loi Climat et résilience (2021)
- La Loi ZAN (2022)

2/ Un SCOT en révision (SCOT2), dont les orientations et objectifs chiffrés doivent être respectés et traduits au PLU

Le SCoT n°2 est plus exigeant :

- sur la préservation des ressources environnementales,
- sur l'amélioration de la qualité paysagère des aménagements,
- sur les réponses spécifiques à apporter aux besoins des habitants.

Il ajoute que l'enquête publique sur le projet de SCoT révisé se tient du 12 février au 22 mars 2024 : c'est l'occasion pour les habitants de mieux appréhender les enjeux du territoire élargi (île et bassin de Marennes) et d'anticiper les hypothèses de développement de la commune.

Les étapes de la révision - la concertation

Etapes et calendrier :

Mme JAFFRE expose rapidement le calendrier envisagé d'études et de procédure

- Fin 08/2022 à fin 2024 : études et concertation
- 18/12/2023 : 1^{er} débat du PADD en conseil municipal
- 12/2024 : arrêt du PLU en CM
- Printemps 2025 : enquête publique
- Eté 2025 : approbation du PLU

Elle précise que les « personnes publiques associées » (administrations, services et partenaires) sont associés tout le long des études, en réunions : notamment DDTm, Communauté de Communes île d'Oléron, PETR Marenes Oléron ; Conseil Départemental, chambres consulaires, CRC, Conservatoire du Littoral, gestionnaires réseaux...

Concertation avec la population :

Elle est obligatoire et doit être menée tout le long des études jusqu'à l'arrêt du PLU.

Elle fait l'objet d'un bilan au moment de l'arrêt du PLU.

La concertation est à distinguer des demandes individuelles (« personnelles ») qui elles peuvent être adressées à Mme la Maire ou à son adjoint M LIVENAIIS et évoquées dans le cadre de l'enquête publique, auprès du commissaire enquêteur après l'arrêt du document.

Sont à disposition des habitants (en mairie et en ligne) :

- **La délibération du 28/02/2022 du conseil municipal** prescrivant la révision du PLU
- **Le Porter à Connaissance du Préfet**
- **7 panneaux de concertation :**
 - *L'outil « PLU », les objectifs de la révision*
 - *Les étapes du PLU*
 - *L'état initial de l'environnement*
 - *Population (à l'année et « touristique »)*
 - *Les espaces résiduels des quartiers aménagés et bâtis*
 - *Le PADD (2)*
- **Le support de présentation de la concertation agricole et aquacole** du 30/03/2023 et le **compte rendu de la réunion**
- **La carte agricole** (version 03/2023, version 11/2023)
- **Le pré-diagnostic territorial** (03/2023)
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal du 18/12/2023**

Seront ajoutés dans les jours à venir :

- Le support de présentation de la réunion, complet
- Le présent compte rendu

Le diagnostic environnemental

Mme SIFFERT expose les grandes lignes et les enjeux environnementaux du territoire :

- Milieu naturel
- Natura 2000
- Zones d'inventaires
- Espaces naturels sensibles et zones de préemption
- Site classé et site inscrit
- Site patrimonial remarquables (SPR) géré par l'AVAP
- Risques naturels et Plan de prévention des Risques PPRN (2018)
- Mention risque d'érosion (la commune est inscrite dans la liste du décret n°2022-750 du 29 avril 2022)
- Zones humides
- Trame verte et bleue (dite « TVB »)
- Réseaux

La révision du PLU doit intégrer ces sensibilités environnementales et traduire à l'échelle communale les principes de préservations et les réglementations identifiées à l'échelle supra communale (SAGE, SDAGE, SCOT2...);

- Par des zonages adaptés
- Par la requalification des zonages constructibles/aménageables
- Par un règlement renforcé en faveur de la préservation des milieux, des paysages, du végétal et de l'eau, prenant en compte les risques

Le diagnostic sociodémographique / Le parc de logements

Mme JAFFRE expose une synthèse des éléments de diagnostic en matière de population et de logements,

- en mettant en avant les poids de population contrastés entre saison basse et saison haute
- les secteurs marqués par l'habitat secondaire et l'occupation saisonnière (campings) : frange littorale ouest, secteurs de campings
- en insistant sur la concentration des habitants permanents (à l'année ») dans les bourgs et sur Sauzelle (70 % des habitats)

Elle évoque la question du logement abordable :

la question du logement des jeunes ménages sur Oléron est problématique. Le prix du foncier et de l'immobilier est devenu inaccessible. Les conséquences :

- baisse des effectifs des écoles, fermetures de classe,
- accroissement important de la part des 60 ans et + sur l'île
- report des populations sur le continent

Mme la Maire confirme l'enjeu du logement accessible sur l'île. Elle explique que la commune, la CDCIO et le Pays Marennes Oléron travaillent activement sur ce sujet, avec les partenaires dédiés, dont bailleurs sociaux.

- Convention signée en décembre 2022 entre CDCIO et bailleurs
- SCOT2 renforcé sur le volet habitat
- Identification sur toutes les communes de la CDCIO de secteurs de mixité sociale
- Programmes en cours et en cours d'étude sur la commune
- ...

Il faut que le PLU soutienne réglementairement cet objectif, pour permettre aux ménages et actifs d'Oléron de vivre sur l'île.

Le diagnostic agricole et aquacole

une concertation dédiée a été menée dès mars 2023 avec une réunion des exploitants agricoles et aquacoles

Mme la Maire : la commune regroupe tous les types d'agriculture présentes sur l'île d'Oléron : viticulture, élevage, culture, saliculture, maraichage... avec une grande diversité des exploitations agricoles

C'est sur St Georges qu'il y a le plus d'exploitants et de nouvelles installations sur la période récente.

Mme JAFFRE : le diagnostic agricole établi par la CDCIO va être versé au diagnostic du PLU et les cartes agricoles seront complétées également. Elle présente un extrait de la carte agricole établie (03/2023, mises à jour 11/2023)

Les exploitants sont invités à faire part de leurs évolutions, besoins, projets agricoles, de diversification etc.

Elle expose les objectifs « communs » de la commune et des exploitants :

- Protéger et soutenir les activités agricoles du territoire
- Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers
- Préserver la biodiversité et prendre en compte des continuités écologiques
- Mettre en valeur et protéger les paysages entretenus, exploités et façonnés par les agriculteurs
- Partager l'espace entre les différents usagers et fonctions et anticiper/éviter les conflits d'usages

L'application de la Loi Littoral

Mme JAFFRE : **le PLU en vigueur n'applique pas strictement la loi Littoral**

Les constats :

- Non respect des discontinuités de l'urbanisation : (éloignement du cœur de village, faible densité, trame boisée créatrice de « ruptures » de continuité secteurs bâtis/aménagés...)
- Non respect de certaines coupures d'urbanisation
- Contentieux et coûts pour la commune
- Confusion et incompréhension des pétitionnaires

Le SCOT2 en révision précise et confirme les dispositions de la loi ; en particulier il identifie les « bourgs agglomérés », « villages » et secteurs déjà urbanisés (« SDU ») sur chaque commune du Scot2 (cf carte).

La révision du PLU doit préciser « à la parcelle » les dispositions applicables, notamment :

- Périmètres des espaces remarquables,
- Coupures d'urbanisation
- Bande littorale
- Espaces boisés significatifs
- Espaces proches du rivage
- Périmètres des « bourgs », « villages », SDU

B - LES ORIENTATION GENERALES DU PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Elles ont été débattues en Conseil Municipal le 18/12/2023

A Des orientations des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

A1 Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire

A2 Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

A3 Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques

A4 Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces

A5 Prendre en compte et permettre les activités économiques des ports de Boyardville et du Douhet, en veillant à la qualité et à l'image des aménagements et activités, en lien avec l'identité des ports

A6 Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances

A7 Préserver-valoriser le bâti ancien

B Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

B1 Redéfinir, maîtriser et organiser «l'enveloppe» urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations / Favoriser la mixité sociale et la production de logements diversifiés

B2 Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour des bourgs et en développant les circulations douces

B3 Organiser la structure de l'équipement commercial en soutenant prioritairement les activités dans les bourgs de St-Georges et Chéray et en encadrant le commerce dans les cœurs de villages et dans les ports

B4 Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles

B5 Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et des loisirs

B6 Intégrer les besoins en équipements d'intérêt collectif

B7 Intégrer le développement des énergies renouvelables Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère

B8 Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

C – QUESTIONS ET DEBATS

Question des participants	Réponses de la commune
<p>1. Le Conservatoire du Littoral est-il associé aux travaux de révision du PLU ?</p>	<p>Mme la Maire :</p> <p>Oui, le Conservatoire du Littoral fait partie des Personnes Publiques Associées (PPA), tout comme le Conseil Départemental, l'ONF et la CCIO qui sont aussi les partenaires et acteurs en matière de réservation et de mise en valeur des espaces littoraux, naturels et agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actions foncière (préemption des espaces naturels sensibles) - Sensibilisation - Entretien et aménagements - ...
<p>2. Comment peut-on gérer l'évolution, le devenir des terrains à camper sur la commune et sur l'île ?</p>	<p>Mme la Maire :</p> <p>Une concertation régulière est menée avec les associations gestionnaires de zones à camper et les usagers. La collectivité ne peut et ne souhaite pas exproprier les usagers.</p> <p>La commune préempte quelques terrains lors de ventes La commune a instauré un système d'astreinte pour lutter contre les zones à camper. La police municipale constate les illégalités et verbalise. L'objectif est d'empêcher toutes nouvelles installations.</p> <p>Toutes les ventes sont connues de la commune et les notaires avertissent le CD17 et le conservatoire du littoral en zones de préemption. Lorsqu'il y a une vente, le CD17 préempte si le terrain est dans le périmètre des Espaces Naturels Sensibles (ENS).</p> <p>Mme JAFFRE :</p> <p>Le PLU seul ne peut pas gérer ces usages et occupations. Il sera demandé par les services de l'Etat (Préfet) un zonage de type « naturel », avec ou sans indice, sur les zones à camper (organisées avec cahiers des charges dans les années 1990, ou non). Le PLU devra confirmer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les enjeux environnementaux - La bonne prise en compte des risques (plusieurs zones à camper sont en zones soumises aux risques naturels) - L'inconstructibilité
<p>3. Il y a beaucoup de terrains abandonnés où sont stockées des caravanes, véhicules abandonnés.. que peut faire la commune ?</p>	<p>Mme la Maire :</p> <p>La commune en enlève régulièrement et nettoie des terrains, réhabilite ces zones de dépôts. Pour cela il faut au préalable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - retrouver le ou les propriétaires, - obtenir leur accord pour intervenir, débarrasser le terrain - passer par une procédure auprès du procureur - ... <p>C'est long mais progressivement la commune avance, acquiert des terrains.</p> <p>Le PLU n'est pas le dispositif adapté pour régler ces situations.</p>
<p>4. Les autres communes de l'île mènent-elles aussi la révision de leur PLU pour respecter les derniers textes, la loi Littoral, le Scot2... ?</p>	<p>Mme la Maire :</p> <p>Les élus d'Oléron n'ont pas souhaité s'engager dans une démarche de PLU intercommunal (PLUi). Chaque commune s'engage à son rythme dans la révision.</p> <p>Mme JAFFRE :</p> <p>Plusieurs PLU ont été révisés et approuvés très récemment (2020 pour La Brée les Bains, Le Château d'Oléron, Dolus d'Oléron). D'autres communes ont engagé leur révision : Saint Trojan les Bains, St-Denis d'Oléron Une fois la révision du SCOT2 approuvée (mi 2024), les communes devront procéder à des évolutions de leur PLU pour assurer la compatibilité PLU/SCOT2</p>

Question des participants	Réponses de la commune
<p>5. L'altération des paysages sont liées à l'arrêt de la transmission du foncier : cela conduit au développement des friches, des ruines</p>	<p>Mme la Maire :</p> <p>Les terrains en friches appartenaient à des familles installées depuis plusieurs décennies, avec des tentes ou caravanes. Au fur et à mesure les tentes ont été remplacées par des caravanes puis mobil-home, voire même des petites constructions édifiées de façon irrégulière (illégalement).</p> <p>Les nouvelles générations n'ont plus envie de venir, ils aspirent à d'autres modes de vacances/loisirs ; ils méconnaissent leur propriété foncière ; donc les espaces se dégradent.</p> <p>Le PLU n'est pas le dispositif adapté pour régler ces situations.</p>
<p>6. Y a-t-il des espaces naturels sensibles sur la commune ? Comment sont-ils gérés, comment peut-on améliorer l'entretien et la valorisation de ces espaces ?</p>	<p>Mme la Maire :</p> <p>Sur le territoire de l'île de nombreux terrains préemptés sont loués à des exploitants agricoles pour en assurer la gestion. Toutefois certains terrains ne trouvent pas preneurs, les exploitants ne sont pas intéressés.</p> <p>Le Conseil Départemental permet à plusieurs exploitants d'exploiter des terrains publics, il finance la (re)plantation de haies, accompagne les exploitations...</p>
<p>7. Au vu des enjeux dégagés en matière d'environnement, de risques, de respect de la loi littoral, de maîtrise de la consommation des espaces... la commune va devoir revoir de manière significative ses zonages constructibles. Comment pourra t on justifier le déclassement de terrain constructibles, acheté au prix de terrains à bâtir ?</p>	<p>Mme JAFFRE : en effet la révision doit être l'occasion de mieux prendre en compte les dispositions des lois en vigueur notamment la Loi Littoral, sur la base des jurisprudences, en concertation étroite avec la CDCIO, la DDTM.</p> <p>L'objectif est de construire un document plus clair, pour qu'il n'y ait plus de confusion ni de décalage être ce qui est écrit au PLU et l'application stricte de la loi. On doit « nettoyer » le PLU des dispositions contradictoires avec la Loi Littoral.</p> <p>Par ailleurs le PLU doit être requalifié dans ses zonages constructibles pour,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposer des objectifs de modération des espaces (Lois ALUR, Climat) et la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels (lois Climat et ZAN), - Rejoindre les objectifs chiffrés fixés au SCOT2 sur l'île et par « groupes de communes » - Répondre aux besoins « réels » en matière de production de logements, dont logements diversifiés, abordables, et accueil de populations « à l'année » - Prendre en compte les sensibilités environnementales particulièrement fortes sur les secteurs boisés, franges littorales, quartiers bordés de marais - Intégrer les problématiques de gestion de l'eau et risque inondation (enjeu révélé avec les fortes pluies de l'hiver) - Prendre en compte les défauts ou insuffisances en matière de desserte et réseaux, stationnement, sécurité incendie...plus marqués dans les secteurs sous-bois, inondables et desservis par des voies étroites, en impasse par exemple <p>Elle rappelle que la constructibilité est remise en cause à chaque évolution du PLU.</p> <p>La commune doit adapter son règlement et les secteurs constructibles en fonction de ses besoins, de la configuration du territoire, de son niveau d'équipements et des services (on renforce d'abord les « centralités » proches des équipements, commerces, services, transports...) et en préservant les secteurs les plus sensibles.</p>
<p>8. La Loi ALUR permet de délimiter des secteurs pour y accueillir du logement notamment logements démontables, écologiques, dans la zone agricole ou naturelle (pastillage) ; la commune prévoit elle ce type de secteurs avec habitat écologique ?</p>	<p>Mme JAFFRE :</p> <p>La Loi ALUR permet de délimiter de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité limitées (appelés STECAL) au sein des zones agricoles A et naturelle N ; ces secteurs sont réglementés précisément, pour bien y définir les règles d'implantations (sur rue, par rapport aux voisins), de hauteur, de densité.</p> <p>On doit également démontrer que les constructions et aménagements ne sont pas possibles ailleurs. Par exemple on va créer des STECAL pour des activités de loisirs, artisanales à conforter ou à créer.</p> <p>MAIS la loi Littoral limite les possibilités de STECAL aux seules extensions bâtimementaires d'activités (artisans isolés, chenil, ...)</p>

Question des participants	Réponses de la commune
	<p>Donc sur la commune on ne peut pas envisager de créer un STECAL pour habitat « insolite », « démontable » (écologiques ? pas toujours), avec dans le même temps un enjeu de maîtriser, contenir, voire faire disparaître des « zones à camper ».</p> <p>En revanche il pourrait être envisagé d'autoriser les habitations démontables (yourtes par exemple) dans certains quartiers déjà bâtis et aménagés sur des terrains résiduel, sous condition de bonne insertion (et sans que cela dérive vers de l'habitat secondaire, touristique...).</p> <p>.</p>
<p>9. Ne parle-t-on plus de la ZPPAUP ?</p>	<p>Mme JAFFRE : la ZPPAUP a été transformée en AVAP document de gestion du Site Patrimonial Remarquable (SPR, périmètre de la zone protégée).</p> <p>Elle est annexée au PLU comme servitude d'utilité publique et s'impose au PLU. L'AVAP protège des immeubles anciens mais aussi des parcs, jardins, couverts boisés. Le PLU révisé devra prendre en compte ces protections et être compatible avec la servitude.</p> <p>L'AVAP ne règlemente pas la constructibilité et les destinations des secteurs protégés. Toutefois les règles de préservation du végétal impliquent parfois l'inconstructibilité, à minima une maîtrise des aménagements et des densités, avec maintien du couvert végétal.</p>

e

Le support de présentation et le compte rendu seront versés sur le site internet de la commune et mis à disposition du public en mairie