

## SAINT-GEORGES-D'OLERON

### REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Compte rendu de la réunion publique de concertation n°2

du 9 Décembre 2024

Une soixantaine de personnes étaient présentes.

#### A - INTRODUCTION

**Mme la Maire accueille les participants.**

Elle présente l'équipe d'élus, techniciens et les bureaux d'études qui travaillent sur le PLU avec 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 les étapes et les éléments disponibles, supports de la concertation avec la population :

- La délibération du 28/02/2022 du conseil municipal prescrivant la révision du PLU
- Le Porter à Connaissance du Préfet
- Les panneaux de concertation
- Le support de présentation de la concertation agricole et aquacole du 30/03/2023 et le compte rendu de la réunion
- La carte agricole
- Le pré-diagnostic territorial (2023)
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal du 18/12/2023
- Le support et le compte rendu de la réunion publique n°1 du 22/02/2024
- Un registre pour déposer propositions, questions sur le projet de territoire

Les prochaines étapes :

- CONSEIL MUNICIPAL du 16/12/2024 : 2<sup>ème</sup> DEBAT SUR LE PADD
- SUITE DE LA CONSTRUCTION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE
- CONSTRUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- ARRET du PLU printemps 2025
- **ENQUETE PUBLIQUE été 2025**
- APPROBATION FIN 2025

**M LIVENAIIS rappelle le contexte et les conditions d'étude de la révision du PLU :**

1/Un travail d'équipe, entre :

- élus,
- techniciens communaux,
- bureaux d'études
- administrations et personnes publiques associées, en particulier : la DDTm, la CDC île Oléron, le Pays Marennes Oléron, le Conseil départemental, la chambre d'agriculture, la Chambre de commerce et d'industrie.

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 approuvé en juillet 2024, plus exigeant :

- sur la préservation des ressources environnementales, des espaces les plus sensibles,
- sur l'amélioration de la qualité paysagère et aménagements,
- sur la répartition des commerces équilibrée et favorisée dans les cœurs de bourgs et villages
- sur les surfaces dédiées à l'accueil de logements, sur les objectifs de production de logements à répartir sur le territoire, sur la diversité des logements

Il insiste sur la requalification et la réduction significative des zones constructible sur les espaces agricoles et sous-bois, avec pour objectifs,

- o de modérer la consommation foncière, dans le respect des lois Climat et Résilience et ZAN
- o de privilégier les petites et moyennes opérations et ne plus développer « grosses » opérations

## B - L'AVANT-PROJET DE PLU

Mme JAFFRE et Mme SIFFERT présentent, à partir des orientations générales du PADD, la déclinaison au document réglementaire (extrait projet de plan de zonage, photos aériennes par drones 2024...) et/ou aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

### **A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire**

Déclinaison/traduction au PLU révisé :

- **Des espaces boisés significatifs, classés (EBC), en espaces « remarquables »**
- **Un plateau agricole classé en zone A « agricole »**
- **Des marais supports d'activités aquacoles ou non, identitaires du territoire : espaces « remarquables »**

### **A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers**

### **A3 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques**

Déclinaison/traduction au PLU révisé :

- **Zonage : espaces naturels remarquables (Nr, Ar, Aor)**
  - Les espaces agricoles
  - Les marais
  - Les plages / les dunes
- Les boisements
- **Une trame linéaire sur les continuités hydrauliques** : prescription protégeant les marais, fossés, canalisations et autres traversées principales des eaux pluviales
- **Une trame surfacique couvrant les points bas et zones d'écoulement des eaux pluviales** : OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique pour encadrer la gestion des eaux pluviales

### **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**

**4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs**

**4.2- Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans le village de Sauzelle/La Gibetière, proche des bourgs, où vivent les populations à l'année et usagers des équipements et services,**

Déclinaison/traduction au PLU révisé :

- **Zonages constructibles pour de nouveaux logements (et activités conditionnées) :**
  - Cœurs de bourgs : Ua
  - Cœurs de villages : Uav
  - Extensions du bourg : Ub, Uc
  - Extensions des villages : Ubv, Ucv

**4.4- Contenir et encadrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités dans les villages de la frange littorale ouest, dans les parties les plus constituées et desservies (noyaux et extensions les plus denses) en préservant les secteurs « sous-bois » et « sensibles » (interfaces avec la dune boisée, les marais) et en lien avec les réservoirs de biodiversité (Trame Verte et Bleue)**

**4.5- Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, des marais, les espaces proches du rivage**

(Quartiers littoraux ouest et nord, nord-est)

En particulier,

- ✓ **Préserver strictement les secteurs sous-bois et arborés, pour stopper le phénomène de déboisement et préserver le caractère paysager de ces quartiers :**
  - frange littorale ouest (de Chaucre ouest au Gros Joncs)
  - Plaisance/nord Foulerot

Déclinaison/traduction au PLU révisé :

- Zonages de type Ucl, Uclp (proche du rivage) dans lesquels ne sont autorisés que les extensions bâtementaire, sans nouveau logement

#### **A5 - Prendre en compte et permettre les activités économiques des ports de Boyardville et du Douhet**

Déclinaison/traduction au PLU révisé :

- Zonage dédié Up sur les ports
- Zonage Ubv arrière Boyardville (habitat)
- Secteurs spécifiques sur Maison Heureuse et Centre sportif départemental (projet de requalification/réhabilitation)

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

Un vol par drones avec photographies a été effectué en début d'année pour mieux appréhender, mesurer les effets des fortes pluies de l'hiver dernier. Le risque inondation reste contenu dans les jardins, ponctuellement sur des routes, le bassin pluvial pluvial de la ZA des 4 moulins est à améliorer. Les espaces inondés se recoupent avec des zones submersibles du PPRn et « points bas » de la commune.

Déclinaison/traduction au PLU révisé :

- Application de la servitude, de fait : Plan de Prévention des Risques Naturels
- Zone identifiée dans le PLU : accumulation des eaux pluviales

#### **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 l'habitat diversifié**

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

Déclinaison/traduction au PLU révisé :

- **Des zones « à urbaniser » (AUh, 1AU, 2AU) supprimées sur des terrains agricoles ou naturels**
  - Zones 1AU supprimées = 28 ha**  
*Ce sont des zones FERMEES à l'urbanisation, dont l'ouverture est conditionnée à une modification du PLU démontrant que le projet ne peut pas se faire en U ou AUh et après aménagement des zones AUh et AUz (délibération spécifique exigée)*
  - Zones 2AU supprimées = 16,6 ha**  
*Ce sont des zones FERMEES à l'urbanisation, qui sont « levées » (supprimées) car le PLU a été approuvé il y a plus de 6 ans !*  
*Leur reclassement en zone « AU » est conditionné à une révision du PLU démontrant que les constructions ne peuvent pas se faire ailleurs et surtout pas en zones U*
- **Des secteurs bâtis peu denses, sous-bois ou sensibles, éloignés des cœurs de villages sans possibilité de nouveaux logements (environ 12 ha)**
- **Des orientations d'aménagement définies pour les secteurs les plus stratégiques en matière de situation et de capacité d'accueil en logements**

**B3 – Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports**

Déclinaison/traduction au PLU révisé :

- Des dispositions adaptées et différenciées dans les cœurs de bourgs, cœurs de villages, extensions résidentielles, ports, pôle « santé » (site pharmacie), zones d'activités pour prendre en compte,
  - La dispersion des polarités commerciales
  - un plan de circulation avec de nombreux sens uniques
  - L'absence de parcours marchands lisibles dans et entre les deux cœurs de bourgs
  - un axe potentiel de « connexion » sur l'avenue du Trait d'Union, s'appuyant sur les équipements lieux d'animation et de fréquentation (Complexe du trait d'Union, poste, école...)
  - le projet communal de renforcement du pôle médical en entrée sud le long de la RD734, accessible et proche des équipements de santé existants
  - la configuration historique de la commune constituée de deux bourgs qui se sont agglomérés mais aussi de la multipolarité de la commune avec ses huit « villages » et ports
  - la nécessité de conserver des activités commerciales, libérales ou de services et certaines activités génératrices d'emplois en dehors du bourg et des « centralités »

**B4 - Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles**

Déclinaison/traduction au PLU révisé :

- zonage agricole sur les sièges et bâtis, installations agricoles (hors coupures d'urbanisation au sens de la loi littoral)
- un zonage dédié sur la coopérative viticole
- activités aquacoles en marais, dans zonage Aor

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

Déclinaison/traduction au PLU révisé :

- activités réglementées dans les bourgs, villages, ports, extensions résidentielles (services)
- zonages Uy sur les 2 ZA, Uxv sur la coopérative
- zonage dédié Ubs pour conforter le pôle de services et d'activités liés à la santé au sud du bourg (RD734) autour de la pharmacie et des professionnels de santé
- zonage de type Nt pour les campings
- secteurs limités en taille et capacité pour maintenir les activités dispersées e zones A et N : cf point suivant B6
- zonage dédié NL sur Pré Valets

**B6 – Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place**

Déclinaison/traduction au PLU révisé :

- 8 secteurs limités en taille et capacité (STECAL) en zone A et N, pour maintenir les activités dispersées (restaurant, hôtels, chenil, ex colonies de vacances)

**B7 – Intégrer les projets de développement et de requalification équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables**

Déclinaison/traduction au PLU révisé :

- zonages dédiés
- emplacements réservés pour des aménagements publics complémentaires :
  - extension du cimetière
  - aménagement d'aires de stationnement

## C - LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Mme JAFFRE présente les objectifs retenus, qui seront débattus en conseil Municipal le 16/12 prochain :

L'habitat et les activités peuvent se développer dans les enveloppes déjà bâties et aménagées de bourgs et des villages, dans la ZAE des 4 Moulins.

**Le projet de PLU ne prévoit donc pas d'extensions de l'enveloppe urbaine pour des opérations résidentielles ou économiques.**

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet correspond :

- aux surfaces déjà aménagées depuis 2021
- aux surfaces aménageables et constructibles (habitat, commerces et services...) de terrains nus situés au sein des enveloppes urbaines des bourgs et villages qui constituent des espaces agricoles ou naturels
- à la surface dédiée à l'extension du cimetière de St Georges

**La surface cumulée de terrains aujourd'hui agricoles ou naturels, constructibles ou aménageables au futur PLU, est inférieure à 10 ha.**

Ces objectifs de modération de la consommation de l'espace :

- sont compatibles avec la Loi Climat : réduction de plus de 60 % par rapport aux surfaces consommées entre 2011/2021 (26,5 ha consommés sur la période de 10 ans avant la loi Climat de 2021)
- Sont compatibles avec les objectifs chiffrés du SCOT révisé (Schéma de Cohérence Territoriale approuvé 07/2024)

## D – QUESTIONS ET DEBATS

Mme la Maire invite le public à poser ses questions et faire d'éventuelles propositions.

Question des participants	Réponses de la commune
<b>1/ Question du logement dans la ZA des Forges</b>	Le logement est interdit dans les 2 ZA des forges et des 4 Moulins. L'objectif est de conforter l'emploi et les activités artisanales, industrielles sur ces 2 zones dédiées, sans créer de conflits de voisinage. Il faut éviter toute dérive et usages résidentiels à l'année et saisonniers, dans les zones d'activités.
<b>2/ Le PLU va-t-il bien règlementer les obligations en matière de stationnement en cas de découpe de parcelles/terrains, création de logements... ou installation d'activités ?</b>	Le PLU règlemente le stationnement.  L'objectif est de trouver le bon équilibre pour favoriser la réhabilitation et la création de logements dans les enveloppes urbaines, pour accueillir des commerces et activités, tout en garantissant de bonnes conditions de sécurité et de circulation dans les quartiers en particulier dans les cœurs de bourgs et de villages.  Si on supprime un garage suite à une transformation du bâtiment en logement, on demande la restitution de places de parking sur la parcelle ou sur espaces de stationnement existants proches, existants ou programmés. Sur Chaucre et sur Domino il existe des parcelles libres qui peuvent constituer des réserves pour le stationnement. Dans le bourg, la commune inscrit au PLU des emplacements réservés pour l'aménagement de 2 aires de stationnement « relais » (nord St Georges proche cimetière et nord Prés Valet).
<b>3/ Valide le projet de réduction de l'urbanisation sur les terres agricoles autour des bourgs et villages. Demande si la collectivité va engager des dispositifs ciblés pour favoriser la reconquête et réhabilitation de logements vacants ?</b>	Le PLU intègre dans ses besoins en logements la capacité potentielle de reconquête du parc vacant.  En termes d'accompagnement / conseil et d'aides financières, les dispositifs OPAH et PIG complètent les documents réglementaires (PLU, AVAP).
<b>4/ Dans le cadre de l'extension du cimetière, est-il prévu un cimetière « naturel » ?</b>	L'emplacement réservé permet de cibler le terrain d'extension, et d'être prioritaire pour acheter les parcelles en cas de ventes ; mais on n'a pas à ce jour établi de plan d'aménagement. Il sera prévu une forêt cinéraire. Le projet doit être étudié et prendra plusieurs années.

Question des participants	Réponses de la commune
<p><b>5/ Beaucoup de zonages constructibles vont-ils évoluer ?</b></p>	<p>OUI, la révision doit être l'occasion</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- de respecter les objectifs fixés au Scot en matière de surfaces constructibles et d'accueil de logements, activités</li> </ul> <p>L'objectif est de construire un document plus clair, pour qu'il n'y ait plus de confusion ni de décalage entre 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>Le PLU doit donc être requalifié dans ses zonages constructibles pour,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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),</li> <li>- Rejoindre les objectifs chiffrés fixés au SCOT2 sur l'île et par « groupes de communes »</li> <li>- Répondre aux besoins « réels » en matière de production de logements, dont logements diversifiés, abordables, et accueil de populations « à l'année »</li> <li>- Prendre en compte les sensibilités environnementales particulièrement fortes sur les secteurs boisés, franges littorales, quartiers bordés de marais</li> <li>- Intégrer les problématiques de gestion de l'eau et risque inondation (enjeu révélé avec les fortes pluies de l'hiver)</li> <li>- 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</li> </ul> <p>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><b>6/ Le projet prend-il bien en compte les stations d'épuration et lagunages et leurs capacités ? Sont-elles adaptées au projet d'accueil de logements ? Où sont les zones de lagunages ?</b></p>	<p>Les secteurs priorités pour accueillir habitants et activités sont les bourgs et 2 ZA, équipés et desservis, proches de la STEP de St Georges.</p> <p>Mme la Maire précise qu'il n'est pas prévu de travaux ou nouvelles installations de Step ou lagunages à court-moyen termes.</p>
<p><b>7/ Questionnement sur la différence entre artificialisation et consommation : si on conserve des parcelles peu densément bâties, avec des espaces de jardins en herbe, plantés, cela est bénéfique pour la planète.</b></p>	<p>La consommation et l'artificialisation sont à distinguer. Des emprise maximales seront fixées au PLU, différenciées selon les zonages.</p> <p>Dans tous les cas si on urbanise en extension des bourgs et villages sur des terrains agricoles, que la parcelle soit densément bâties ou comporte un grand jardin, l'espace sera « consommé » et « perdu » pour les usages agricoles.</p>
<p><b>8/ quelle évolution des terrains entre le bourg et les Prés Valet ?</b></p>	<p>Ces terrains sont en site classé, pas d'extension de l'urbanisation. La commune envisage une aire de stationnement pour le quartier et les Prés Valet (en herbe).</p>
<p><b>9/Gestion et entretien des marais Les prés sont inondés chaque année, il faudrait des ouvrages pour réguler ces eaux. Il y a autant d'eau sous les constructions que dans les prés inondés</b></p>	<p>Le PLU classe en zones agricoles ou naturelles, espaces remarquables, la plupart des prés inondés. Un trame identifie les secteurs d'accumulation des eaux pluviales</p>

**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**