

Le Président de la Communauté
de communes de l'île d'Oléron

à
Mairie de Saint-Georges-d'Oléron

A l'attention de Madame le Maire
Rue de la République
17190 SAINT-GEORGES-D'OLÉRON



Saint-Pierre d'Oléron, 10 avril 2026

Nos réf : MP/JH/FB/JD

Objet : Arrêt du projet du PLU de la commune de Saint-Georges-d'Oléron

Affaire suivie par : Julie DECARME – AMO PLU, service urbanisme

urbanisme5@cdc-oleron.fr / 05 46 47 45 08

Madame le Maire,

Par courrier en date du 16 janvier 2026, vous m'avez transmis le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-4 du Code de l'urbanisme, nous disposons d'un délai de trois mois à compter de cette transmission pour émettre notre avis.

Après une analyse approfondie de ce document, suivie de sa transmission aux services compétents de la Communauté de Communes, je me permets de vous faire part, au nom de cette dernière, des observations et recommandations relevant des thématiques suivantes :

Urbanisme :

Document de référence : Règlement

- De manière générale, il convient de proscrire toute formulation laissant entendre une éventualité (telle que l'usage du terme « peuvent »). Privilégier l'emploi de formulations impératives telles que « doivent » ou bien ne rien mentionner.
- De manière générale, il convient d'améliorer et de compléter l'écriture réglementaire pour faciliter l'instruction et homogénéiser l'écriture, notamment sur les dispositions d'emprises maximales par sous-destinations sur les dispositions relatives aux annexes et piscines en zone A et N.
- Il convient d'examiner la question de la globalisation, ou non, des règles applicables aux projets de construction situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au regard de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme. La commune s'y oppose-t-elle ?

Un règlement annoté, relevant plusieurs coquilles d'écritures, est joint au présent courrier.

Habitat :

De manière générale, les documents présentés ont bien pris en compte les études foncières qui ont été réalisées par la CDC.

Document de référence : Rapport de présentation – Diagnostic territorial II.5. Les hypothèses de développement démographique sur la commune

Nous émettons des réserves concernant les projections démographiques retenues sur la commune (croissance "dynamique" de 0,70 % par an) au regard de l'objectif de croissance démographique fixé par le SCoT (taux de variation annuel moyen retenu de 0,2% entre 2019 et 2043 sur l'île d'Oléron) ainsi que du contexte économique actuel incertain. De plus, les études menées dans le cadre de l'élaboration du futur PLH ne mettent pas en évidence une croissance aussi élevée.

Document de référence : PADD

Bien qu'elle ne soit pas obligatoire, la réalisation d'une cartographie permettrait de représenter de manière visuelle les principaux objectifs énoncés dans le PADD.

Document de référence : OAP sectorielles

Les OAP s'inscrivent dans la continuité des études conduites avec la SPL, tant en matière d'aménagement que de projections du nombre de logements. Le calendrier d'ouverture à l'urbanisation apparaît également cohérent.

Développement économique :

Document de référence : PADD – Orientation B4 – Page 15

Vous indiquez dans votre document l'orientation suivante : « Permettre l'aménagement de bâtiments agricoles dans la zone agricole et prévoir des bâtiments de transformation industrielle dans la ZAE des 4 Moulins ».

Pour rappel, les zones d'activités économiques (ZAE) ont une vocation artisanale et de petite industrie. Elles peuvent accueillir des bâtiments liés à l'activité agricole, mais pas de sièges d'exploitation.

Par ailleurs, il serait utile de préciser ce que recouvre la notion de « transformation industrielle » : s'agit-il de bâtiments destinés à la transformation agroalimentaire ?

Mobilité :

Document de référence - PADD

Bien qu'elle ne soit pas obligatoire, la réalisation d'une cartographie permettant d'illustrer concrètement les orientations écrites. Celle-ci permettrait notamment de mettre en évidence les liaisons, le réseau cyclable et les axes de mobilité, afin de mieux visualiser le maillage existant et les projets en réflexion.

Elle offrirait également la possibilité d'identifier certains points de dysfonctionnement, comme la portion manquante de piste cyclable sur l'avenue de la Durandière entre Le port du Douhet et Plaisance.

Par ailleurs, il est rappelé que le service voirie peut s'appuyer sur cette cartographie.

Il serait également pertinent d'aborder la question des connexions cyclables, notamment entre les liaisons interurbaines et les principaux équipements. Pour ce faire, il est possible de s'appuyer sur les fiches du Plan Vélo 3.

Il conviendrait également d'aborder la question des liaisons entre les modes de mobilités actives et les transports régionaux. En particulier, la localisation de l'arrêt du car régional, situé à Chéray et non à Saint-Georges, soulève la question des conditions d'accès pour les piétons et les cyclistes venant de Saint-Georges, ainsi que des possibilités de stationnement des vélos à proximité de l'arrêt.

Enfin, il serait utile d'intégrer la réflexion en cours sur le déplacement du point d'échange des navettes estivales, actuellement situé aux Prés-Valets. Cette analyse pourrait être approfondie en précisant les axes du réseau de navettes et en faisant apparaître les liaisons en modes doux vers ces arrêts.

Agriculture/Ostréiculture :

Document de référence : PADD – Orientation B4 – Page 15

Vous indiquez « prévoir des modes de gestion de zones de non-traitement en interface agricoles ». Que recouvre exactement la notion de « zones de non-traitement » ?

Par ailleurs, la formulation « prévoir des modes de gestion » laisse entendre une compétence communale, alors que cette responsabilité relève des exploitants agricoles. Cette formulation pourrait être revue, voire supprimée, afin d'éviter toute ambiguïté.

Document de référence : carte agricole

Il conviendrait d'actualiser la cartographie :

- Numéro de l'exploitant agricole ou aquacole : 35

Le siège de l'exploitation est indiqué deux fois. Le siège est à Sauzelle et non dans les marais.

- Numéro de l'exploitant agricole ou aquacole : 10

Pas de projet à notre connaissance.

- Numéro de l'exploitant agricole ou aquacole : 18

À notre connaissance, il n'existe ni élevage ni présence de volailles sur le site, et aucun projet en ce sens n'est en cours. Le site est actuellement utilisé pour le stockage de caravanes.

- Numéro de l'exploitant agricole ou aquacole : 34

Un seul mytiliculteur est mentionné : pour quelle raison les autres n'ont-ils pas été intégrés ?

Espaces naturels :


Aucune remarque particulière.

Energie/Climat :

Aucune remarque particulière.

En conclusions, nous émettons un **AVIS FAVORABLE** sur le présent projet de PLU arrêté par la commune et vous invitons à prendre en compte les remarques précitées.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Michel PARENT