

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Georges-d'Oléron  
(Charente-Maritime)**

Avis NA-2026-012065/A PP

**Porteur du Plan :** Commune de Saint-Georges-d'Oléron

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 16 janvier 2026

**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé :** 20 janvier 2026

### **Préambule**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Catherine RIVOALLON PUSTOC'H.*

*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte dans le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Georges-d'Oléron située dans le département de la Charente-Maritime (17), approuvé le 30 avril 2009.

Le projet de révision du PLU est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives.

### A. Localisation de la commune et documents en vigueur

Située dans le département de la Charente-Maritime (17), Saint-Georges-d'Oléron est une commune littorale située au nord de l'île d'Oléron. Elle est soumise aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral. La commune compte 4 052 habitants permanents (donnée INSEE 2022) répartis sur un territoire de 4 660 hectares.



Localisation de la commune de Saint-Georges-d'Oléron  
(source : OpenStreetMap)

Saint-Georges-d'Oléron est membre de la communauté de communes de l'île d'Oléron qui regroupe huit communes pour une population totale de 22 518 habitants en 2022.

Le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes de l'île d'Oléron a été approuvé en 2018. Son plan climat-air-énergie territorial (PCAET) a fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de la MRAe le 20 septembre 2023 avant d'être adopté le 14 décembre 2023.

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Marennes Oléron qui a fait l'objet d'un avis<sup>2</sup> de la MRAe le 10 janvier 2024 et a été approuvé le 5 juillet 2024. Le SCoT identifie Saint-Georges-d'Oléron comme « pôle d'appui » de l'armature territoriale du SCoT, au même titre que Dolus-d'Oléron et Le-Château-d'Oléron pour le territoire de l'île d'Oléron.

La commune est membre du parc naturel marin de l'Estuaire de la Gironde et de la Mer des pertuis.

1 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14347\\_e\\_pcaet\\_oleron\\_17-vmeeab\\_-1.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14347_e_pcaet_oleron_17-vmeeab_-1.pdf)

2 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14844\\_r\\_scot\\_marennes\\_oleron\\_17\\_1\\_.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14844_r_scot_marennes_oleron_17_1_.pdf)

La commune est constituée des bourgs de Saint-Georges et de Chéray et des villages principaux de Sauzelle, Chaucre et Domino. Les deux bourgs concentrent près de la moitié de la population permanente communale, à proximité des équipements, des services et des commerces. Le territoire est traversé par la route départementale RD 734 desservant l'île d'Oléron.

La commune comporte une double façade maritime, sur l'océan Atlantique à l'ouest et sur le pertuis d'Antioche à l'est et deux ports de plaisance sur la façade est, à Boyardville et au Douhet.

Les activités touristiques, liées aux espaces naturels littoraux, prédominent. Les résidences secondaires représentent une part très majoritaire du parc de logements (71,6 %) soit 5 464 résidences secondaires. Le territoire compte un nombre important de campings (vingt campings) et de zones de regroupement de caravanes. L'agriculture, notamment la viticulture, la saliculture et le maraîchage, constituent également des activités économiques importantes pour le territoire. Saint-Georges-d'Oléron compte une coopérative viticole et des zones d'activités économiques des « 4 Moulins » et des « Forges » au sud et à l'est des bourgs.

## **B. Description du projet communal**

Selon le dossier, le projet de PLU révisé envisage l'accueil de 416 habitants supplémentaires par rapport à 2022 selon une croissance démographique de + 0,7 % par an pour atteindre une population de 4 468 habitants en 2036. Le projet prévoit une production de 440 logements au sein des zones urbaines U des bourgs et des villages.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces de plus de 60 % par rapport aux surfaces consommées entre 2011 et 2021 estimées à 26,5 hectares, sans dépasser 10 hectares.

Le projet comporte huit orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat dans les secteurs urbains des deux bourgs ainsi que des OAP thématiques consacrées aux continuités écologiques, aux essences végétales, à l'implantation et à la conception bioclimatique des constructions, aux clôtures, au traitement des franges urbaines.

Plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) encadrent des activités dispersées sur le territoire (hôtels, restaurants, artisanat, chenil, campings, hébergements touristiques, anciennes colonies de vacances de Domino et de La Boulinière) dans les zones agricoles et naturelles. Le projet de révision du PLU n'identifie pas de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone naturelle ou agricole.

Le projet de PLU identifie également des emplacements réservés (ER) pour la réalisation de logements sociaux à Chéray, la réalisation de parkings et l'extension du cimetière.

## **C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur**

Le rapport analyse, dans un chapitre spécifique et au fil des différentes parties du rapport de présentation, l'articulation du projet de révision du PLU de Saint-Georges-d'Oléron avec le SCoT du Pays Marennes Oléron et le PCAET.

**La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine modifié le 18 novembre 2024, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne ainsi qu'avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Charente.**

## **D. Principaux enjeux relevés par la MRAe**

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :

- une urbanisation à maîtriser afin de limiter la consommation d'espaces et le mitage du territoire ;
- un nombre de résidences secondaires à contenir, des campings sur parcelles privées et des zones de regroupement de caravanes à encadrer afin d'éviter le mitage des zones naturelles et agricoles, la pollution des eaux et les nuisances sonores et lumineuses ;
- une pression sur la ressource en eau et les systèmes d'assainissement liée aux besoins saisonniers accentués par une fréquentation estivale élevée ;
- une situation littorale qui détermine de forts enjeux en matière de préservation de la biodiversité et des paysages ;
- une vulnérabilité du territoire aux risques littoraux et de feux de forêt à prendre en compte.

## **II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale**

## **A. Qualité générale et accessibilité des documents**

Le rapport de présentation est composé d'un diagnostic territorial, un état initial de l'environnement, une analyse de la consommation d'espaces et du potentiel de densification des espaces bâtis, la justification des choix et l'évaluation environnementale. Sur la forme, le rapport de présentation comporte les éléments attendus au regard du Code de l'urbanisme.

La MRAe souligne la qualité générale du rapport de présentation qui comporte un sommaire unique, des explications claires et détaillées, de nombreuses cartes et tableaux permettant de les illustrer ainsi que des synthèses des thématiques abordées afin de faciliter l'appropriation du document par le public. Le rapport fait ressortir les enjeux du territoire et la façon dont le projet de PLU en tient compte.

Le résumé non technique restitue les principaux éléments du diagnostic socio-économique, de l'état initial de l'environnement et de l'explication des choix. Il permet au public un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier et de prendre connaissance, de manière claire et accessible, du projet d'élaboration du PLU et de ses effets sur l'environnement.

## **B. Qualité de l'évaluation environnementale**

### **1. Méthodes du diagnostic socio-économique, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution de l'environnement**

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement s'appuient sur des données bibliographiques, des bases de données publiques ou mises à disposition par les personnes publiques associées à l'élaboration du document. Ils permettent de présenter les évolutions relatives à la démographie, au logement, aux équipements, aux activités économiques, touristiques et agricoles et à la mobilité et de décrire les principales caractéristiques du territoire (milieu physique, milieux naturels, paysages, risques, ressources en eau).

Le rapport montre une croissance continue de la population permanente due au solde migratoire. Les derniers taux de croissance observés étaient de + 1,2 % par an sur la période 2011-2016 puis de + 1,5 % par an entre 2016 et 2022. Le territoire est marqué également par le vieillissement de sa population et une baisse régulière de la taille moyenne des ménages avec 1,88 personnes en 2022. La commune est confrontée à une variation démographique saisonnière importante. Elle accueille de 4 000 à plus de 50 000 résidents permanents et saisonniers entre la basse et la haute saison touristique.

Selon le rapport, le territoire compte 7 617 logements en 2022 dont 28 % de résidences principales et 71,6 % de résidences secondaires. En comparaison, l'île d'Oléron compte 62 % de résidences secondaires. Le nombre de logements vacants est particulièrement faible (27 logements vacants, soit 0,4 % du parc).

Le rapport de présentation indique que l'essentiel des résidences principales se situe au sein des bourgs de Saint-Georges et de Chéray et du village de Sauzelle, quand Chaucre, Domino, Les Epinouses, Les Sables-Vignier, Foulerot et Boyardville concentrent les résidences secondaires et les hébergements touristiques.

Les incidences de la fréquentation touristique en période estivale, notamment de la fréquentation des espaces naturels sensibles et des rivages océaniques, ne sont pas analysées. Ces éléments sont pourtant indispensables pour apprécier le dimensionnement du projet de développement communal, appréhender ses impacts potentiels en évaluant notamment si la capacité d'accueil du territoire est suffisante pour éviter de porter atteinte à ses ressources et à son patrimoine.

**La MRAe recommande de fournir des données détaillées relatives à la fréquentation touristique et à ses incidences sur les espaces naturels, les réseaux et les infrastructures du territoire, en lien avec l'évaluation de la capacité d'accueil au titre de la Loi Littoral.** Le GIP Littoral a produit un outil méthodologique pour une meilleure appréhension de cette notion dans les documents d'urbanisme.

En application de la loi Littoral et en référence au SCoT du Pays Marennes Oléron, le rapport de présentation du projet de PLU expose clairement la méthode employée pour délimiter l'agglomération des bourgs de Saint-Georges et de Chéray reliés par le quartier du Trait d'Union, les villages de Sauzelle - La Gibetière, Le Douhet, Chaucre, Domino, Les Sables-Vignier, Foulerot, Boyardville, Notre Dame en l'île et l'îleau ainsi que le secteur déjà urbanisé (SDU) situé au nord de Boyardville en application des dispositions de la loi Littoral.

La méthode d'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis est clairement expliquée. Elle a porté sur les périmètres des enveloppes urbaines des bourgs, des villages et du SDU et repose sur un inventaire des terrains constructibles au sein du tissu urbain, en tenant compte des sensibilités environnementales et des contraintes d'urbanisation connues (Loi Littoral, PPRL, SPR, site classé, accessibilité, configuration). Le dossier comporte des cartographies permettant d'identifier un potentiel de 588 logements réalisables en densification. Après application d'un coefficient de rétention foncière de 20 %, ce potentiel est estimé à 470 logements mobilisables en densification.

Le dossier identifie par ailleurs, au titre de la loi Littoral, les coupures d'urbanisation, les espaces boisés les plus significatifs, les espaces proches du rivage, la bande inconstructible des 100 mètres le long du littoral et les espaces remarquables caractéristiques du littoral.

Les coupures d'urbanisation constituent des espaces naturels de taille significative séparant les entités urbaines. Leur identification au titre de la loi Littoral doit conduire à leur préservation et à l'absence de toute remise en cause de leur pérennité par les développements envisagés. Pour leur identification, le rapport fait référence au SCoT du Pays Marennes Oléron mais ne permet pas d'appréhender ni de justifier la localisation précise des coupures d'urbanisation dans les cartographies présentées à l'échelle communale.

Le plan de zonage comporte toutefois une trame graphique spécifique aux coupures d'urbanisation. Le règlement associé permet de préserver ces coupures de toute nouvelle construction. La MRAe constate toutefois que la coupure d'urbanisation identifiée dans le SCoT entre Chaucre et Domino, afin d'éviter l'urbanisation linéaire le long de la route entre les deux secteurs urbanisés, n'est pas représentée sur le plan de zonage. La coupure d'urbanisation identifiée par le SCoT entre l'ouest du bourg de Chéray et les Sables-Vignier, afin de stopper le mitage de l'espace agricole, est limitée aux espaces situés à proximité des Sables-Vignier dans le projet de PLU, sans justification.

De la même manière, le zonage en espace remarquable identifié dans le projet de PLU n'apparaît pas couvrir l'ensemble des espaces remarquables du SCoT, notamment en partie sud du territoire communal, sans justification particulière.

**La MRAe recommande d'identifier et de justifier le choix des coupures d'urbanisation et des espaces naturels remarquables du territoire communal en se référant au SCoT.**

Le rapport présente l'approche méthodologique retenue pour identifier et prendre en compte les sensibilités écologiques à l'échelle des sites de projet de développement potentiel de l'urbanisation. Le rapport fait valoir la réalisation début 2025 d'investigations naturalistes faune, flore, habitats naturels et zones humides<sup>3</sup> sur ces sites. Le résultat de ces investigations et les niveaux d'enjeux écologiques des secteurs de projet ne sont cependant pas restitués dans le dossier.

**La MRAe recommande de restituer les résultats des investigations naturalistes et les niveaux d'enjeux écologiques des sites potentiels de développement, carte de synthèse à l'appui, et de justifier le choix de la période retenue pour les inventaires écologiques.** Les inventaires doivent en effet être réalisés sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique<sup>4</sup>.

## **2. Méthodologie d'analyse des solutions alternatives**

Quatre scénarios d'évolution démographique ont été étudiés dans le cadre de la révision du PLU. Les scénarios démographiques sont établis sur la période 2022-2036, à partir d'une population de 4 052 habitants en 2022, induisant l'accueil de 115 à 606 habitants à l'horizon 2036 : un scénario d'évolution de la population dit « faible » fondé sur l'objectif démographique moyen de + 0,2 % par an fixé par le SCoT Marennes-Oléron pour l'ensemble des communes de l'île d'Oléron ainsi que des scénarios d'évolution dit « moyen » (+ 0,5 % par an), « dynamique » (+ 0,7 % par an) et « fort » (+ 1 % par an).

L'objectif de croissance démographique de + 0,7 % par an est retenu pour atteindre 4 468 habitants en 2036, soit un gain de 416 habitants entre 2022 et 2036. Ce taux est bien supérieur au taux de + 0,2 % par an fixé par le SCoT Marennes-Oléron. Le SCoT ne fixant pas de taux de croissance annuel moyen par commune, le dossier doit montrer de quelle manière le choix de Saint-Georges d'Oléron s'inscrit dans les objectifs du SCoT au regard de la croissance envisagée par les autres communes de l'île d'Oléron.

Selon le rapport, ce choix prend en compte les taux de croissance démographique récents (+ 1,2 % par an sur la période 2011-2016 puis de + 1,5 % par an entre 2016 et 2022), l'accueil des populations attendues dans les logements en cours de réalisation et programmés dans les OAP du PLU en vigueur ainsi que les logements potentiellement réalisables dans les zones urbaines des bourgs et des villages. Le dossier ne présente pas d'analyse de la compatibilité du projet avec la capacité d'accueil du territoire requise au titre de l'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme. Le rapport mentionne que le PLU révisé ne prévoit pas d'augmentation de la capacité d'accueil de la population en période estivale et précise que le STECAL Ah est destiné à l'extension d'un hôtel sans augmentation de la capacité d'accueil.

**La MRAe recommande que la cohérence du projet au regard de la capacité d'accueil soutenable du territoire de Saint-Georges-d'Oléron au sens de l'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme soit démontrée.**

<sup>3</sup> Les zones humides sont à caractériser en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement. Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, où dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

<sup>4</sup> Voir notamment le Guide de Nouvelle Aquitaine pour la prise en compte de la réglementation des espèces protégées dans les projets d'aménagement et d'infrastructures édité en 2021 : [https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide\\_nouvelleaquitaine\\_pour\\_la\\_prise\\_en\\_compte\\_de\\_la\\_reglementation\\_especes\\_protgees.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_nouvelleaquitaine_pour_la_prise_en_compte_de_la_reglementation_especes_protgees.pdf)

Pour l'accueil de la population permanente supplémentaire et le maintien de la population déjà présente sur la commune (calcul du point mort<sup>5</sup>), le dossier identifie un besoin de 656 logements supplémentaires en prenant comme hypothèse une taille des ménages de 1,82 personnes par foyer et une réduction de la part des résidences secondaires.

Le rapport indique que 15 logements vacants pourront être mobilisés, 50 résidences secondaires transformées en résidences principales et 20 logements réalisés par mutation du bâti existant. Le rapport indique également que 131 logements ont été construits ou sont en cours de construction entre 2022 et 2025. Le besoin global est ainsi estimé à 440 logements à produire à l'horizon 2036.

### 3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

L'évaluation des incidences montre que les choix d'urbanisation ont été effectués en connaissance des enjeux environnementaux identifiés, notamment écologiques et en lien avec les risques littoraux, d'inondation et de feu de forêt.

Ainsi, dans le bourg de Saint-Georges, les secteurs examinés de la rue du bourg à la plage et de la rue Rosa Bonheur envisagés pour le développement urbain comportant une zone humide sont classés en zone naturelle N par le projet de PLU. Les secteurs soumis à des inondations par ruissellements des eaux de pluie n'ont pas été retenus pour le développement urbain. Suite à des investigations de terrain réalisées en mai 2023 ayant mis en évidence la présence de zones humides, le secteur des Hautes Forges dans le bourg de Saint-Georges (zone à urbaniser AU du PLU en vigueur) ainsi que le secteur de projet de Mottet sud ont été reclassés en zone naturelle N. Les zones humides recensées ne sont cependant pas repérées ni protégées dans le plan de zonage.

D'autres secteurs, bien que présentant des sensibilités environnementales, ont été classés en zone urbaine. Les OAP projetées prévoient sur ces secteurs la préservation de zones humides, de fossés, d'un patrimoine bâti, d'alignements d'arbres et d'arbres remarquables (OAP n°1 de la rue de la Fontaine par exemple), et l'instauration de mesures d'évitement et de réduction des incidences sur ces habitats et ce patrimoine.

La MRAe rappelle que le rapport juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver. Le classement en zone naturelle ou/et la mise en œuvre des outils de protection de type espace boisé classé (EBC) ou pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme) sont à privilégier pour garantir plus efficacement cette préservation lors de l'application de la séquence ERC attendue de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Seules ces dispositions réglementaires sont assimilables pour le PLU à des mesures d'évitement et de réduction des impacts.

L'OAP thématique relative aux continuités écologiques vise en outre à imposer aux porteurs de projet la mise en œuvre d'investigations des milieux constitutifs de continuités écologiques en complément de la trame verte et bleue (TVB) communale identifiée (investigations naturalistes et zones humides) et d'une démarche ERC.

**La MRAe recommande de fournir une carte de synthèse superposant les milieux à enjeux identifiés ainsi que les projets de zonage et de trames de protection afin de mettre en évidence la démarche d'évitement et de réduction effectivement mise en œuvre par le PLU. Elle considère que la révision du PLU de Saint-Georges-d'Oléron doit constituer l'opportunité de favoriser une prise en compte des enjeux environnementaux suffisamment en amont des projets d'aménagement ou de construction. Ce principe est essentiel pour simplifier les démarches d'autorisation qui seront menées par la suite par les futurs porteurs de projet.**

**La MRAe recommande de poursuivre la démarche d'évitement et de réduction des incidences environnementales sur un territoire à forte sensibilité écologique.**

### 4. Méthode de suivi du PLU

Le dossier propose des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU portant sur les thématiques relatives aux risques, aux milieux naturels à l'accueil démographique, à la production de logements, d'activités économiques, d'équipement, de service, à la production d'énergie photovoltaïque.

Le système d'indicateurs devrait détailler les indicateurs relatifs à la production de logements (résidences principales, logements sociaux, résidences secondaires), à la ressource en eau, à la mobilité (liaisons piétons, cycles) et pourrait être complété par des indicateurs portant sur la fréquentation touristique du territoire.

Les indicateurs proposés devraient comporter un état initial des données et les valeurs cibles pour vérifier l'atteinte des objectifs poursuivis et déclencher d'éventuelles mesures correctrices.

5 Point mort ou point d'équilibre : évaluation du nombre de logements nécessaires, sur une période donnée, pour permettre le maintien de la population présente au début de cette période en prenant en compte le renouvellement du parc, la variation des résidences secondaires et des logements vacants et le desserrement des ménages.

Le rapport indique la réalisation d'une analyse des résultats de l'application du plan six ans après son approbation. La périodicité de suivi proposée semble peu adaptée à un suivi régulier et efficace des effets environnementaux de la mise en œuvre du PLU. L'échéance de réalisation d'un inventaire exhaustif des zones humides communales n'est en particulier pas fixée.

**La MRAe recommande de compléter le tableau des indicateurs de suivi par l'état initial des données, les objectifs poursuivis et une fréquence de suivi de chaque indicateur adaptée aux enjeux du territoire, afin de permettre une évaluation en continu du document d'urbanisme, quantifiable et mesurable pour la bonne information du public et pour l'application, le cas échéant, de mesures correctrices.**

### **III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet communal**

#### **A. Consommation d'espaces**

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine en vigueur considère que le territoire du SCoT du Pays Marennes Oléron doit s'inscrire, pour la période 2021-2031, dans un objectif de réduction de 55 % de la consommation d'espaces par rapport à 2011-2021. Pour la période 2031-2041, l'objectif visé au niveau régional est une réduction d'au moins 30 % du rythme d'artificialisation des sols par rapport à 2021-2031.

Selon le rapport, 26,51 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) ont été consommés sur la commune entre 2011 et 2021. Le rapport mériterait d'être complété par une analyse des espaces NAF consommés par vocations (habitat, développement économique, touristique, équipement) et par typologie d'espaces (naturels, agricoles ou forestiers) et les surfaces correspondantes.

L'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF est fixé dans le PADD pour la période 2021-2031 à plus de 60 % par rapport à la période 2011-2021, sans dépasser une consommation d'espaces NAF de 10 hectares. Les espaces NAF déjà consommés sur la période 2021-2025 sont évalués à 3,4 hectares.

La consommation d'espaces NAF prévue dans le projet de PLU pour le développement de l'habitat et des équipements (extension du cimetière, réalisation d'une aire de camping-cars) à l'horizon 2036 est estimée à 6 hectares, soit une consommation d'espaces NAF de 9,4 hectares pour la période 2021-2036. Le projet de PLU ne prévoit pas d'ouverture de nouvelles zones d'activités économiques ni d'extension des zones d'activités existantes.

La cartographie<sup>6</sup> présentée dans le rapport permet d'appréhender les surfaces comptabilisées dans la consommation d'espaces NAF. Le dossier ne prend toutefois pas en compte les surfaces NAF consommées par les emplacements réservés à la réalisation d'aires de stationnement, ni la surface du STECAL Ah pour l'extension d'un hôtel.

Selon le rapport, le besoin en logements (440 logements) est inférieur à la capacité de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine (470 logements). En cohérence, le projet de révision du PLU ne prévoit pas d'extension de l'enveloppe urbaine pour le développement résidentiel.

Les OAP mentionnent un nombre de logements envisagé et une densité maximum par secteur de projet mais ne fixent pas ainsi un nombre minimum de logements à réaliser ni d'objectif de densité minimale à respecter. Ce qui ne permet pas d'encadrer la réalisation des logements et d'assurer le respect des objectifs de densité à l'hectare.

#### **B. Prise en compte de la ressource en eau**

Le territoire se situe dans le bassin versant de la Charente. Le dossier indique un bon état écologique et chimique des masses d'eau côtières et un bon état quantitatif et chimique de la masse d'eau souterraine. La commune est concernée par quatre cours d'eau.

Sept sites de baignade sont recensés sur la commune. La qualité des eaux de baignade est sensible aux pollutions microbiologiques (rejets d'eaux usées et pluviales, surfréquentation, etc.), chimiques (produits azotés ou phosphorés favorables aux proliférations de cyanobactéries, hydrocarbures, etc.) et aux effets du changement climatique (intensification des épisodes pluvieux, eutrophisation, apparition d'espèces invasives, etc.). La qualité des eaux de baignade est jugée bonne à excellente<sup>7</sup> en 2025 selon le classement du ministère de la Santé.

L'alimentation en eau potable de Saint-Georges-d'Oléron provient de plusieurs ressources régionales interconnectées comprenant six captages prélevant l'eau dans les nappes souterraines et d'un captage dans le fleuve Charente. Deux de ces captages (Chaucre et Montlabeur) sont situés sur la commune. Le PLU révisé ne comporte pas de zones urbaines dans leurs périmètres de protection immédiate et rapprochée.

Le rapport fait état d'un volume d'eau global prélevé par ces captages en 2021 de 21 142 000 m<sup>3</sup>. Ce volume prélevé ne dépasse pas le volume global autorisé qui est de 36 494 100 m<sup>3</sup> par an. Cependant, selon le rapport, la capacité globale d'approvisionnement en eau ne suffira pas à couvrir les besoins des communes littorales en période estivale à l'horizon 2035.

<sup>6</sup> Rapport de présentation – page 273

<sup>7</sup> Classements des sites de baignade consultables à l'adresse suivante : <http://baignades.sante.gouv.fr/baignades/homeMap.do>

Le volume d'eau distribué sur Saint-Georges-d'Oléron est de 653 788 m<sup>3</sup> en 2021. Il convient de compléter le rapport par des informations sur le rendement des réseaux d'adduction d'eau potable. Selon le rapport, le PLU révisé n'envisage pas d'augmentation de la consommation d'eau liée à l'activité touristique en période de pointe estivale. Le rapport ne comporte pas de projection de l'évolution des besoins en eau potable induite par le projet de PLU de Saint-Georges-d'Oléron à l'horizon 2036 (développement démographique et économique) dans un contexte de changement climatique.

**La MRAe recommande de montrer si la ressource en eau est disponible en quantité suffisante pour subvenir aux besoins actuels et planifiés dans le projet de PLU. Il convient de pouvoir apprécier les pressions induites par le projet de PLU au regard de la disponibilité de la ressource en tenant compte de l'ensemble des usages (habitat, agriculture et activités économiques). La MRAe rappelle que le contexte du dérèglement climatique accentue les tensions sur la ressource en eau.**

Concernant la gestion des eaux usées, le territoire comporte un réseau d'assainissement collectif relié à deux stations d'épuration d'une capacité nominale de 20 000 équivalents habitant (EH) chacune : celle du bourg présente une charge maximale en entrée de 16 206 EH en 2024 et celle de Chaucre, une charge maximale en entrée de 8 136 EH. Les stations d'épuration gèrent les effluents du bourg, Cheray, Boyardville Sauzelle, Foulerot, Chaucre, Domino, Les Sables-Vignier, Plaisance/Le Douhet, Notre-Dame-en-L'Isle et le secteur de la Maurie.

Le territoire compte par ailleurs 291 installations d'assainissement autonomes dont 13,5 % sont jugées conformes. Il convient de compléter le rapport par une cartographie présentant l'aptitude des sols à l'assainissement individuel, la localisation et l'état de fonctionnement des dispositifs en place afin de mieux évaluer les enjeux pour le projet communal. Une telle évaluation doit permettre de vérifier que le développement projeté ne contribuera pas à la pollution des milieux récepteurs sensibles.

Selon le rapport, le développement de l'urbanisation est envisagé dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, les stations d'épuration étant en capacité de répondre aux besoins épuratoires générés par le projet de PLU au regard de leur capacité résiduelle.

En matière de gestion des eaux pluviales, les eaux collectées par un réseau de canalisations vers le marais pour la partie centrale, sont évacuées directement en mer à Boyardville et par infiltration pour les secteurs situés à l'ouest du territoire. Le territoire dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, annexé au PLU. Des analyses menées entre 2023 et 2024 ont permis d'identifier les secteurs de rétention des eaux pluviales (marais, prairies humides, boisements) et les principales continuités hydrauliques (chenaux, pentes naturelles des sols). En cohérence, le projet de PLU prévoit une gestion des eaux pluviales renforcée, préservant les continuités hydrauliques et les zones de ruissellement et de rétention des eaux pluviales au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, préconise l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et limite l'imperméabilisation des surfaces notamment par le maintien d'espaces en pleine terre et l'emploi de matériaux perméables. Une OAP thématique rappelle utilement l'ensemble des dispositions à mettre en œuvre à cet égard.

### **C. Préservation des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques**

La richesse du patrimoine naturel de la commune est attestée par l'existence de nombreuses mesures d'inventaires et de protections réglementaires présentées dans le rapport. Saint-Georges-d'Oléron est concernée par cinq sites Natura 2000<sup>8</sup>, huit zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), trois espaces naturels sensibles (ENS), un arrêté de protection de biotope, la réserve naturelle nationale de Moëze-Oléron et par les sites du conservatoire du Littoral.

Les zonages en espace naturel remarquable Nr, Aor et naturel N couvrent les sites Natura 2000. Les milieux dunaires et les marais sont également protégés par un zonage en espace naturel remarquable. Les pelouses sèches identifiées et présentant des enjeux écologiques ont été classées en zone N.

Le territoire communal présente une couverture boisée de 24 %. La forêt domaniale des Saumonards, zone dunaire et boisée longeant la côte est de l'île d'Oléron, est classée en « forêt de protection » garantissant la pérennité des espaces boisés (massifs boisés de chênes verts et de pins maritimes).

La loi Littoral impose au PLU d'intégrer les parcs et ensembles boisés les plus significatifs au sein des espaces boisés classés (EBC) définis à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme. Selon une analyse de l'ensemble des boisements de la commune restituée dans les annexes du rapport, le projet de révision du PLU classe en EBC à ce titre les massifs forestiers littoraux (la forêt domaniale en frange ouest et celle des Saumonards), les boisements en bordure des marais et les boisements anciens. Le rapport présente une cartographie distinguant les EBC les plus significatifs identifiés au titre de la loi Littoral des autres EBC de la commune. La délimitation des EBC et cette distinction sont justifiées dans le dossier au regard des caractéristiques des boisements, de leur intérêt historique, paysager et écologique et de la configuration des lieux. A cet égard, dans le projet de PLU révisé, les EBC ne couvrent plus les dunes grises, non boisées.

<sup>8</sup> Sites Natura 2000 référencés au titre de la directive « Habitats, faune, flore » : Dunes et forêts littorales de l'île d'Oléron, Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron) et Pertuis charentais. Sites Natura 2000 référencés au titre de la directive « Oiseaux » : Marais de Brouage, île d'Oléron et Pertuis charentais - Rochehaune.

L'OAP thématique relative aux continuités écologiques vient compléter la protection des boisements dont l'intérêt écologique n'a pas requis une protection au titre des EBC mais qui participent à la trame verte et bleue. L'OAP emploie cependant la formulation « dans la mesure du possible », ce qui réduit considérablement la protection des boisements attendue.

**La MRAe recommande de proposer une formulation dans l'OAP thématique permettant une véritable mise en œuvre des protections des boisements participant aux continuités écologiques.**

Selon le rapport, le territoire présente un maillage bocager peu dense, les haies étant rares et isolées. Elles n'ont pas cependant pas fait l'objet d'un inventaire. **La MRAe recommande d'identifier les haies présentes sur Saint-Georges-d'Oléron, d'évaluer leurs enjeux écologiques pour le territoire, en lien notamment avec la TVB et de prévoir des dispositions réglementaires afin de les protéger.**

Le rapport présente une carte<sup>9</sup> de pré-localisation des zones humides sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron.

Le rapport décrit et cartographie les différents milieux naturels identifiés. Leurs niveaux d'intérêt écologique ne sont toutefois pas évalués. **La MRAe recommande de présenter une évaluation des niveaux d'enjeu écologique des différents milieux naturels identifiés afin de prévoir les niveaux de protection adaptés.**

La définition des continuités écologiques s'appuie sur la trame verte et bleue du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et sur celle du SCoT du Pays Marennes Oléron. Le rapport propose une déclinaison<sup>10</sup> fine de la trame verte et bleue à l'échelle communale, constituée des sous-trames littorale, humide, lande et forêt et de corridors écologiques à préserver. Les éléments fragmentant ces continuités écologiques sont également identifiés. Il s'agit notamment du réseau routier et des zones urbaines.

Le projet de PLU révisé prévoit une OAP relative à la protection et au renforcement des continuités écologiques communales, notamment des boisements, des haies, des pelouses sèches calcicoles et des zones humides.

#### **D. Protection du patrimoine bâti et paysager**

Le diagnostic paysager présente une analyse détaillée des paysages emblématiques de Saint-Georges-d'Oléron à protéger, entre espaces littoraux (plages de sable et dunes plantées), milieux boisés, agricoles (paysages de viticulture et de maraîchage), marais et espaces urbanisés. Le rapport s'appuie utilement sur le plan de paysage du Pays Marennes Oléron pour décrire les marais salants, les fossés à poissons, les bassins ostréicoles, les canaux et chenaux, les domaines viticoles, les espaces agricoles et leurs enjeux.

Saint-Georges-d'Oléron est concernée par le site classé « Île d'Oléron » et le site inscrit « Ensemble littoral et marais ». Le rapport décrit ces sites protégés et leurs enjeux.

La commune abrite un site patrimonial remarquable (SPR) composé des différents villages et de leurs abords et dispose d'un patrimoine protégé au titre des monuments historiques. Le rapport ne mentionne aucun inventaire d'un petit patrimoine bâti ou paysager d'intérêt. Pourtant l'OAP n°1 de la rue de la Fontaine dans le bourg de Saint-Georges fait référence à des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers à préserver. L'état initial de l'environnement devrait être complété par un inventaire de ces éléments du patrimoine bâti et paysager participant au cadre de vie de la commune.

Le rapport pointe, dans les espaces agricoles et en frange des espaces boisés, une banalisation des paysages par des extensions urbaines linéaires, en mitage et par les campings sur parcelles privées. Le rapport met également en évidence des enjeux de préservation des massifs boisés littoraux de Domino, Chaucre et du Douhet face à une progression rapide de l'urbanisation. Les dispositions réglementaires du projet de PLU apparaissent limiter le mitage du territoire, les extensions linéaires et contribuer à la préservation des boisements littoraux.

Le rapport de présentation évoque un traitement paysager de la zone d'activités économiques des « Forges » peu qualitatif et un enjeu d'intégration paysagère des bâtiments aquacoles volumineux. Le rapport ne permet pas de montrer de quelle manière le projet de révision du PLU répond à ces enjeux. Il convient d'apporter des éléments de réponse sur ce point dans la partie relative à l'évaluation environnementale du projet de PLU.

#### **E. Prise en compte des risques et des nuisances**

En matière de risques naturels, le territoire, concerné par les risques d'érosion, de submersion marine et de feu de forêt, est couvert par un plan de prévention des risques naturels littoraux (PPRNL)<sup>11</sup> approuvé en 2018.

9 Rapport de présentation – page 124

10 Rapport de présentation – pages 130 et suivantes

11 Cartographie des périmètres d'aléa feu de forêt, érosion et submersion marine - Rapport de présentation – page 170

AVIS NA-2025-012065/A PF de la

S'agissant de l'érosion du trait de côte de l'île d'Oléron, le rapport fait état d'enjeux relatifs à la préservation de certains milieux naturels (milieux dunaires et plages par exemple), à la pérennité de certaines activités (conchyliculture et tourisme par exemple) et à la sécurité des habitants. La communauté de communes est impliquée dans une stratégie locale de gestion de la bande côtière.

Saint-Georges-d'Oléron est identifiée sur la liste des communes « dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral » (Décret n° 2022-750 du 29 avril 2022).

Le dossier met en avant la cohérence du projet de zonage avec les risques identifiés, par un classement des secteurs construits en zones naturelles ou urbaines interdisant les constructions nouvelles, le maintien des continuités hydrauliques et une bande littorale portée à plus de 100 mètres sur les espaces dunaires et boisés au sud de la commune pour des motifs de sensibilité du milieu et d'érosion.

Concernant le risque de feu de forêt, le rapport indique que les principales essences de l'île d'Oléron (pins maritimes et chênes verts) sont considérées comme les plus sensibles aux incendies. Le projet de PLU prend en compte le PPRNL par une inconstructibilité des zones urbanisées et prévoit un développement urbain contenu dans l'enveloppe urbaine existante, ce qui permet de réduire l'interface entre l'espace bâti et le massif forestier. Selon le rapport, il vise également à réduire les zones urbaines dans le massif forestier par leur reclassement en zone naturelle.

Concernant la défense incendie, le rapport comporte un bilan<sup>12</sup> cartographiant les secteurs urbanisés couverts de façon satisfaisante, insuffisamment défendus ou dépourvus de défense incendie en 2022. Selon le rapport, les zones urbaines du projet de PLU révisé bénéficient d'une bonne couverture par les dispositifs de défense contre l'incendie.

Selon le rapport, les dispositions réglementaires des STECAL Nc1 (ancienne colonie de vacances de Domino) et Nt1 (zones de camping) ne permettent pas d'augmentation de leur capacité d'accueil. **La MRAe recommande de montrer que les dispositions réglementaires des STECAL permettent de ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens aux risques.**

Le territoire est également concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique. Le règlement du PLU devrait imposer dans les secteurs exposés au risque, des seuils minimums de plancher des bâtiments et l'interdiction de cave et de sous-sol.

Concerné par le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, une étude d'identification des secteurs sensibles aux ruissellements et aux accumulations des eaux de pluie a été menée durant les hivers 2023 et 2024. Le plan de zonage identifie les secteurs exposés par une trame graphique et protège les continuités hydrauliques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Le territoire est exposé à un risque sismique modéré et à un risque modéré à fort de retrait et gonflement des argiles. Le règlement du PLU devrait rappeler que des dispositions constructives sont à mettre en œuvre dans les secteurs exposés à ces risques et susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

Concernant les risques technologiques, le territoire est exposé au risque lié au transport de matières dangereuses (TDM) le long de la RD 734. **La MRAe recommande une meilleure prise en compte de ce risque, notamment par l'identification de mesures de prévention adaptées dans le règlement ou les orientations d'aménagement (éloignement des constructions sensibles, prescriptions constructives spécifiques).**

Concernant les nuisances, l'état initial de l'environnement identifie un territoire sensible aux émissions sonores liées au trafic routier sur la route départementale RD 734 et présente une carte<sup>13</sup> des secteurs affectés par le bruit. Ces secteurs devraient figurer sur les plans de zonage du PLU.

Le diagnostic agricole identifie par ailleurs des risques de conflits d'usages liés à la progression de l'urbanisation sur les espaces agricoles (circulation et stationnement des engins nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, salicoles, mytilicoles, espaces tampons entre exploitation ou bâtiment agricole et habitations). Les bâtiments agricoles susceptibles de générer des périmètres d'inconstructibilité réciproques avec les zones d'habitat devraient être cartographiés dans le rapport. Les risques et les nuisances liés aux activités viticoles (distillerie en zone Uyv, vignes et éventuels traitements phytosanitaires) sont évoqués dans le dossier.

**La MRAe recommande de montrer que le projet de PLU prend en compte les périmètres d'inconstructibilité réciproques avec les zones d'habitat générés par les bâtiments agricoles, et les déplacements des engins agricoles. Elle recommande également de mettre en œuvre des outils de planification permettant de garantir des zones de non traitement en interfaces agricoles (distances de recul entre les zones habitées et les secteurs viticoles par exemple).**

12 Rapport de présentation – pages 167 et 168

13 Rapport de présentation – page 177

## **F. Prise en compte des enjeux liés au changement climatique**

En ce qui concerne les mobilités, 80,7 % des trajets domicile-travail sont effectués en véhicule automobile en 2022. L'offre de transports en commun est limitée. Un service de transport à la demande est proposé. Le réseau de pistes cyclables et de randonnées est essentiellement à vocation touristique. Le développement du covoiturage et de l'autopartage n'est pas abordé dans le projet de PLU.

Selon le rapport, des alternatives à l'usage des véhicules particuliers sont à rechercher en améliorant les déplacements doux utilitaires domicile-travail, domicile-études et vers les équipements publics en référence au plan vélo de l'île d'Oléron. Selon le rapport, le PLU révisé entend développer les mobilités douces en lien avec le réseau cyclable existant sur l'île d'Oléron. Il intègre à cet effet la création de cheminements doux dans les OAP. Il convient d'illustrer cette démarche par une cartographie du maillage proposé entre le réseau existant et celui projeté afin de montrer la cohérence du projet communal en la matière.

En matière de développement des énergies renouvelables, le rapport ne définit pas d'objectifs en matière de production d'énergie renouvelable ni de zones propices à l'installation d'énergie renouvelable.

Le dossier fait référence aux dispositions de la loi d'accélération des énergies renouvelables (EnR) du 10 mars 2023, qui demande aux collectivités de définir des « zones d'accélération des EnR ». À cet égard, le rapport évoque deux ZAEnR dans les bourgs destinés à des projets d'ombrières photovoltaïques sur parkings.

En ce qui concerne les risques, le rapport pointe une aggravation de l'exposition du territoire à l'élévation du niveau de la mer induisant une érosion côtière plus importante. L'île d'Oléron apparaît très exposée au regard de sa topographie plane et de sa faible altitude par rapport au niveau de la mer.

Le rapport souligne des enjeux d'adaptation au changement climatique dans une approche s'appuyant sur une réflexion des réorganisations spatiales qui pourraient être rendues nécessaires pour l'habitat et les activités. Une stratégie locale de gestion de la bande côtière a été validée en 2023 afin de permettre une adaptation du territoire aux risques littoraux.

Le rapport mentionne également que le changement climatique induira une augmentation du risque de feu de forêt.

Le rapport rappelle par ailleurs l'importance des zones humides pour leurs nombreuses fonctionnalités. Il devrait également rappeler leur rôle déterminant dans l'atténuation du changement climatique : les zones humides favorisent le stockage de l'eau dans les nappes phréatiques, atténuent le ruissellement, constituent des champs d'expansion des crues, soutiennent le débit des cours d'eau, contribuent à la production de fourrage en période estivale, fournissent des îlots de fraîcheur et participent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en stockant du carbone.

**La MRAe recommande d'identifier des indicateurs de suivi des zones humides et de leurs fonctionnalités au regard de leur rôle vis-à-vis du changement climatique.**

Le projet de PLU met en œuvre des dispositions réglementaires permettant de maintenir et de renforcer les espaces verts en milieu urbain afin de lutter contre les îlots de chaleur. Le rapport ne présente cependant aucune analyse des îlots de chaleur sur le territoire communal permettant d'orienter les choix d'urbanisme.

Le PLU intègre des dispositions en faveur de l'adaptation au changement climatique (conception bioclimatique des constructions, isolation thermique, matériaux durables).

## **IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Georges-d'Oléron vise à encadrer le développement de son territoire littoral à l'horizon 2036. Il prévoit l'accueil de 416 habitants supplémentaires par rapport à 2022 et la production de 440 nouveaux logements.

La capacité du territoire à accueillir une population souhaitée en croissance n'est pas démontrée, notamment au regard de la capacité d'accueil du territoire, de la fréquentation des espaces naturels, de la disponibilité de la ressource en eau dans un contexte de changement climatique.

La consommation de six hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) envisagée par le projet de PLU s'inscrit en cohérence avec les objectifs de réduction des consommations d'espaces fixés par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et la loi climat et résilience.

La révision du PLU de Saint-Georges-d'Oléron est l'occasion de favoriser une prise en compte des enjeux environnementaux suffisamment en amont des projets, pour mettre en œuvre, dès l'élaboration du document d'urbanisme, des mesures d'évitement et de réduction des enjeux sur les sites retenus. L'évitement des habitats les plus sensibles, notamment les habitats humides et les boisements constitutifs de continuités écologiques, doit être privilégié.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non-technique.

Fait à Bordeaux, le 14 avril 2026.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
la membre déléguée

**Signé**

Catherine Rivoallon Pustoc'h