



**Pôle d'Equilibre
Territorial et Rural
Marennes Oléron**

**Communauté
de Communes du
Bassin de Marennes**

Bourcefranc-le-Chapus
Le Gua
Marennes-Hiers-Brouage
Nieulle-sur-Seudre
Saint-Just-Luzac
Saint-Sornin

**Communauté
de Communes
de l'Île d'Oléron**

La Brée-les-Bains
Le Château d'Oléron
Le Grand-Village Plage
Dolus d'Oléron
Saint-Denis d'Oléron
Saint-Georges d'Oléron
Saint-Pierre d'Oléron
Saint-Trojan-les-Bains

Le Président du Pôle Marennes Oléron

à

Madame la Maire
Mairie de Saint-Georges-d'Oléron
262 Rue de la République
CS20020
17190 Saint-Georges-d'Oléron

Marennes-Hiers-Brouage, le 25 avril 2026

N/Réf. : MP/SCoT/ PLU de Saint-Georges-d'Oléron

Suivi par : Marianne Rulier (Cheffe de projet SCoT) m.rulier@marennes-oleron.com ; 06 17 67 56 02

Objet : Avis sur le projet de révision du PLU de Saint-Georges-d'Oléron.

Madame la Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Georges-d'Oléron, arrêté le 15/12/2025.

Le Pôle Marennes Oléron (PMO) a été associé à la construction du projet tout au long du processus et je vous en remercie.

Après une analyse approfondie des différentes pièces du PLU par mes services, je souhaiterais vous faire part des observations suivantes au regard des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ces observations appuient l'avis favorable du Pôle Marennes Oléron exprimé tacitement.

Points forts du PLU et proposition d'ajustements mineurs

Le projet de révision du PLU arrêté contribue à la réalisation des objectifs du SCoT approuvé en juillet 2024. Plusieurs éléments retiennent particulièrement mon attention :

- Le développement de l'urbanisation reste strictement limité aux enveloppes urbaines existantes et aux « coups-partis » en extension, engagés de longue date et qui sont en cours de réalisation ;
- Les sensibilités environnementales et paysagères sont intégrées dans les choix d'aménagement et de développement.
- Les règles de mixité sociale sont intégrées dans le règlement de toutes les zones à vocation principale d'habitat ;
- Les dispositions de la loi Littoral sont traduites avec précision, en déclinaison du SCoT et adaptées au contexte local ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) répondent aux enjeux environnementaux et paysagers spécifiques à l'île d'Oléron ;
- Des OAP sectorielles de qualité sont proposées pour les secteurs stratégiques de densification. **Cette approche pourrait être étendue à d'autres secteurs identifiés dans l'étude de densification (rapport de présentation), en particulier dans les villages de Domino/les Sables Vigniers et de Sauzelle, sur les espaces libres de plus de 3000m² suffisamment desservis par les voies et les réseaux et présentant de faibles contraintes de constructibilité.**





**Pôle
Marennes
Oléron**

**Pôle d'Equilibre
Territorial et Rural
Marennes Oléron**

**Communauté
de Communes du
Bassin de Marennes**

Bourcefranc-le-Chapus
Le Gua
Marennes-Hiers-Brouage
Nieulle-sur-Seudre
Saint-Just-Luzac
Saint-Sornin

**Communauté
de Communes
de l'Île d'Oléron**

La Brée-les-Bains
Le Château d'Oléron
Le Grand-Village Plage
Dolus d'Oléron
Saint-Denis d'Oléron
Saint-Georges d'Oléron
Saint-Pierre d'Oléron
Saint-Trojan-les-Bains

- Sur la forme, mes services ont relevé quelques corrections mineures qui pourraient être apportées, renforçant la lisibilité du document.

Points de vigilance pour la mise en œuvre du PLU

Je souhaiterais également attirer votre attention sur quelques sujets qui nécessiteront une attention particulière après l'approbation du projet.

Réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation

- Compte tenu de l'importance des surfaces d'espaces naturels agricoles et forestiers (espaces NAF) immédiatement mobilisables dans les enveloppes urbaines, il me semblerait opportun de **mettre en place un suivi attentif de la consommation foncière.**

Gestion des ressources naturelles et préservation du cadre de vie

- Au regard du repérage des secteurs d'accumulation/rétention effectué pour la révision du PLU, des modifications attendues du projet de PLU, et aussi des évolutions effectives de l'urbanisation depuis la validation du schéma d'assainissement des eaux pluviales de la commune approuvé en 2016, il me paraîtrait judicieux de procéder à **une actualisation du zonage pluvial.**
- Le PLU a permis d'actualiser les connaissances sur les sensibilités environnementales des secteurs de projet (dans ou à proximité des enveloppes urbaines) en orientant les choix de développement. En complément, il me semblerait souhaitable d'engager une démarche d'**inventaire général des zones humides, des mares et des haies**, afin d'appréhender complètement ces enjeux d'aménagement spécifiques. Cette démarche me paraîtrait devoir être conduite **conjointement avec les autres communes de l'île d'Oléron.**
- Compte tenu de la pression connue sur la ressource en eau en période estivale, il me semble utile de veiller à **observer régulièrement l'évolution de la capacité d'accueil de la commune en hébergement touristique.**
- Enfin, **le suivi de la réalisation des Orientation d'Aménagement et de Programmation dans les projets et opérations** me paraît être un outil précieux pour évaluer et, si nécessaire, ajuster les dispositions du règlement et du zonage.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute précision et pour vous accompagner, si vous le souhaitez, dans le suivi de votre document d'urbanisme.

Restant à votre écoute, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

**Pôle
Marennes
Oléron**
Michel PARENT

Président de la communauté de communes de l'île d'Oléron



Page 2 sur 2