

BILAN DE CONCERTATION

La révision du PLU a été lancée en août 2022, la concertation avec le public s'est déroulée depuis le début des études jusqu'à l'arrêt du PLU (12/2025).

Conformément aux modalités de concertation définies dans la délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2022 prescrivant la révision du PLU, **la concertation s'est déroulée de la manière suivante :**

Les documents et supports d'études annexés, ont été affichés dès septembre 2022 et, à mesure des études :

Durant toute la concertation, les données ont été actualisées tout au long de l'avancement de la procédure d'élaboration du PLU par mise à disposition de documents en Mairie, à côté du registre jusqu'à l'arrêt du PLU (décembre 2025) et sur le site internet de la commune : <https://www.saintgeorgesdoleron.com/urbanisme>.

A partir de septembre 2022

- La délibération prescrivant la révision du PLU du 28/02/2022
- Le PLU complet en vigueur

Le 30/03/2023 : une réunion de concertation agricole (exploitants agricoles et aquacoles Cf bilan en B)

A partir d'avril 2023 :

- Le Porter à Connaissance Préfet (PAC) daté avril 2023
- Le 1^{er} diagnostic territorial daté mars 2023
- Le support de présentation, compte rendu, carte agricole de la réunion de concertation agricole du 30 mars 2023 :

A partir d'Octobre 2023

- Le registre de concertation (Cf Bilan A)

A partir de janvier 2024 :

- Le PADD débattu en 1^{er} débat du conseil municipal du 18/12/2023

Le 22/02/2024 : réunion publique de concertation n°1 présentation du PADD (Cf Bilan C)

A partir de février 2024 :

- Le support de présentation
- Le compte rendu de la 1^{ère} réunion de concertation publique du 22 février 2024

Le 09/12/2025 : réunion publique de concertation n°2 présentation du projet de zonage (Cf Bilan C)

A partir de décembre 2024 :

- Le support de présentation et le compte rendu de la 2^e de concertation publique du 09 décembre 2024
- L'avant-projet de zonage PLU (plan d'ensemble synthétique)

A partir de janvier 2025 :

- Le PADD débattu en 2^e débat du conseil municipal du 16/12/2024

Le 10/09/2025 : une réunion des professionnels locaux de la construction - architecture (Cf Bilan D)

A partir de septembre 2025 :

- Le projet de zonage PLU (plan d'ensemble synthétique)
- La carte d'étude de densification (espaces résiduels des espaces aménagés et bâtis, enveloppes urbaines)
- Dossier de mouvements des espaces boisés classés (dossier de passage en commission départemental de la Nature, du Patrimoine et des Sites (CDNPS))
- Les schémas des orientations d'aménagement des secteurs à projets (habitat)

Durant toute la concertation, la commune a annoncé la tenue des réunions publiques par voie d'affichage

- **affichage en mairie et lieux publics**
- **avis des réunions publiques n°1 et n°2 sur le site internet, les réseaux sociaux et la presse**

A - Registre de concertation ouvert en octobre 2023

A1 - Les observations relatives à l'entretien des voiries et circulation, suppression de boisements :

- Des questions d'entretien des voiries, de régulation de la vitesse
- Des questions sur le défrichement et le déboisements

Réponse apportée par la collectivité :

Le PLU n'est pas le document adapté pour les questions d'entretien de voirie et aménagements type ralentisseurs, dos d'ânes.

Le PLU ne régit pas le déboisement et défrichage. Il peut classer des boisement (EBC) ou le défrichage est interdit.

A2 - Les observations relatives à la gestion et d'entretien des marais

Les prés sont inondés chaque année, il faudrait des ouvrages pour réguler ces eaux.

Les marais doux (asséchés) doivent être entretenus et des ouvrages et dispositifs doivent être aménagés pour ne pas recevoir d'eau de mer.

Réponse apportée par la collectivité :

Le PLU n'a pas à identifier et à réglementer ni à programmer ce type d'aménagements.

Le PLU classe en zones agricoles ou naturelles, espaces remarquables, la plupart des prés inondés.

Le règlement n'interdit pas les ouvrages de gestion des eaux et défense contre les risques naturels.

A3 – Observation relative à la prise en compte au PLU des terrains à camper (association)

Dans le respect de la Loi Littoral, le PLU,

- peut reconnaître l'existence de ces terrains de regroupement de parcelles à camper dites « ZAC » avec un zonage dédié suivant exactement les périmètres validés par l'Etat
- ne peut permettre aucune augmentation des capacités d'accueil, aucune nouvelle installation ne pourra y être autorisée.

Seulement de simples travaux de rénovation et d'entretien de constructions et installations existantes régulièrement édifiées, pourront être réalisés (bâtiments techniques, sanitaires prévus dans les cahiers des charges de certaines « ZAC »).

On ne peut pas non plus annexer les cahiers des charges pour les appliquer strictement car :

- ils ne sont pas compatibles avec la Loi Littoral (bâtiments techniques, sanitaires)
- ils n'autorisent que les tentes et caravanes : aujourd'hui la quasi-totalité des parcelles/lots sont occupées par des mobile home
- certaines dispositions des cahiers des charges ne sont pas de ressort du code de l'urbanisme (« shon », ...)

Dans le cadre des études de PLU la DDTM a rappelé qu'il n'est pas non plus possible d'autoriser le remplacement d'un mobil-home usagé par un neuf puisque les installations admises dans les cahiers des charges étaient exclusivement caravanes ou tentes. »

A4 - Les demandes individuelles relatives au droit à construire ne relèvent pas de la concertation.

Réponse apportée par la collectivité :

Aucune réponse

Ces demandes pourront être examinées dans le cadre de l'enquête publique, si les pétitionnaires formulent des observations lors de l'enquête.

BILAN registre de concertation

- Le PLU intègre de fait les observations relatives à la préservation des marais, sans toutefois réglementer ou programmer l'aménagement d'ouvrages et dispositifs pour la gestion des marais doux (ne relève pas du PLU).
- Le PLU prévoit bien un secteur Nt2 sur les zones à camper autorisées et validées par l'Etat; sans aucune augmentation des capacités d'accueil et sans nouvelle installation possible (uniquement entretien de l'existant)

B – Concertation agricole et aquacole du 30 mars 2023

L'objectif la concertation approfondie et privilégiée avec les acteurs agricoles doit permettre de recueillir et de prendre en compte les évolutions et projets de la profession.

L'ensemble des exploitants ayant leur siège ou un bâtiment agricole/aquacole et/ou travaillant sur le territoire a été invité à participer à cette réunion de concertation qui a permis de préciser le diagnostic et l'indentification, la prise en compte des activités existantes et les projets.

Les cartes agricoles ont été établies sur la base des échanges et éléments fournis par les élus, les exploitants (relevés PAC, questionnaires agricoles renseignés), les données du diagnostic agricole de la CCIO, en sus de plusieurs échanges complémentaires directs avec les exploitants, qui ont rencontré les élus ou le service urbanisme, pour exposer leurs difficultés et projets.

Les enjeux et problématiques mise en avant lors de la concertation agricole sont les suivants :

B1 - Prise en compte des activités de pisciculture et pénéculture

- Bien intégrer ces cultures (levage crevette impériale notamment) dans un zonage adapté « aquacole » (remarquable au sens de la loi Littoral, de fait))

Réponse apportée en réunion de concertation agricole et au PLU

→ **Zonage adapté au PLU, de type Aor (remarquable)**

B2 - Importance des installations d'environ 15 exploitants mytiliculteurs à Sauzelle : installations et concessions sur les plages de Gautrelle et des Saumonard et bâtiments dans le village de Sauzelles ;

- Prévoir un local de stockage mutualisé, soit sur Sauzelle soit entre Sauzelle et Gautrelle
- Ces exploitants ont également besoin d'un espace de stationnement et de manœuvre (ponctuels, limités dans la « saison » et dans le temps, pour leurs véhicules, si possible route de Gautrelle proche des boisements.

Réponse apportée en réunion de concertation agricole et au PLU

Ni les exploitants, ni la commune, ni la CCIO, ni le CRC ne dispose d'une cartographie complète et fiable des lieux de stockage dans le village

- **Le zonage A aux abords de Sauzelle permet l'implantation d'un bâtiment mutualisé (stockage)**
- **L'extension des constructions agricoles sous conditions est prévue au PLU révisé (Ubv)**

B3 - Les zones à camper

- Ces zones sont illégales et ne devraient pas être aménagées ; cela génère un sentiment d'injustice pour les habitants et exploitants qui doivent respecter les différentes réglementations (PLU, Natura 2000, Site Classé...) alors que les zones à camper persistent et parfois se renforcent (constructions illégales, ventes).
- Ces zones pour la majorité, sont soumises au risque incendie et peuvent même en générer.

Réponse apportée en réunion de concertation agricole et au PLU

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.

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). La politique du CD17 est d'abord de préempter pour « maîtriser des fonciers à forts enjeux environnementaux en vue de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels sensibles » (Article L. 113-8 du code de l'urbanisme) ... mais des terrains en zone à camper sont achetés régulièrement.

- **Le PLU révisé ne conforte pas l'occupation dans les zones à camper : aucune augmentation des capacités d'accueil, nouvelles installations ne pourront y être autorisées**

B4 – Terrains préemptés par le Département

- Certains terrains préemptés par le CD17 sont insuffisamment entretenus ou posent des questions de gestion ; cela génère des friches qui gênent parfois l'activité agricole : enfrichement, végétation, risque de feux, habitat des sangliers...

Réponse apportée en réunion de concertation agricole et au PLU

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.

Le CD17 permet à plusieurs exploitants d'exploiter des terrains publics, finance la (re)plantation de haies, accompagne les exploitations.

- **Le PLU révisé conforte les zonage de types agricole ou naturel, espaces remarquables sur ces espaces**

B5 – Espaces remarquable loi Littoral

- Quels sont les impacts sur l'activité agricole selon le classement (zonage) au PLU ?
- Quelle différence avec le zonage « remarquable » (« r ») ? les dispositions de la Loi Littoral contraignantes en particulier : surfaces maximale en espaces remarquables (y compris pour les serres) , coupures d'urbanisation inconstructibles

Réponses apportée en réunion de concertation agricole et au PLU

La révision du PLU doit permettre de requalifier les zonages d'espaces « remarquables », en justifiant leur délimitation.

Des espaces très artificialisés, aménagés, construits qui ont perdu leur valeur « remarquable » peuvent être sortis de zonage indicés « r ».

Important : on ne peut pas « pastiller » l'espace remarquable.

- ➔ Les serres existantes et potentielles sont classées en zone A
- ➔ Les terres exploitées (cultures, viticulture, maraichage), activités d'élevage et bâtiment agricoles sont classées en zones A et Ar principalement (Aor sur quelques prairies).
- ➔ Les cultures « en eau » sont généralement classées en zone de type Ao ou Aor.
- ➔ En zone Ar, le règlement en vigueur autorise les extensions bâtimentaires à hauteur de 50m² pour les activités agricoles, pastorales et forestières.
- ➔ Pour les activités aquacoles il y a une tolérance et des constructions plus importantes sont autorisées.
- ➔ Le PLU ne reprend pas les termes du code de l'urbanisme (il faut éviter tout risque d'interprétation ou d'être plus contraignant que la loi Littoral), le règlement écrit renvoie directement à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme

B6 - Distilleries

- Demande de prise en compte des viticulteurs voulant développer des activités de distillerie. Ce n'est pas toujours possible sur le terrain d'exploitation.
- Pourra-t-on implanter ce type d'installations et construction à distance des chais existants et surtout en retrait de zones habitées, pour respecter la réglementation des ICPE (reculs de sécurité, zones de « danger »)?
- Est-il envisagé un site d'accueil qui mutualise les activités industrielles sur la commune ou à l'échelle de l'île d'Oléron ?

Réponses apportée en réunion de concertation agricole et au PLU

Il est souvent suggéré d'implanter les distilleries directement dans des zones d'activités (ZAE) ou en continuité.

Pour cela il faut que ce soit prévu dans le règlement des ZAE ou d'une ZAE de l'île

L'implantation d'une distillerie se fait « au cas par cas ». il s'agit de bien déterminer le statut de l'installation, sa réglementation d'ICPE. On doit différencier les distilleries de l'exploitation ou celles qui distillent pour d'autres exploitations.

- ➔ Un secteur Uyv est inscrit au PLU sur la coopérative viticole.

B7- changements de destination d'anciens bâtiments agricoles

- La transformation de bâtiments anciennement agricole en zone agricole ou naturelle génèrera des contraintes et conflits d'usage ; ces bâtiments doivent être prioritairement destinés à des usages agricoles, y compris pour accueillir de nouveaux exploitants.
- D'anciens bâtiments agricoles ont déjà perdu leur vocation agricole et servent de stockage de caravanes. C'est une « perte » pour l'activité agricole.
- Il faut éviter au maximum l'identification de bâtiments pour changement de destination.

Réponses apportée en réunion de concertation agricole et au PLU

Il n'y a pas de bâtiments « disponibles », anciennement agricoles.

Rappel : l'identification ne peut être faite que sur des bâtiments :

- « anciens » (avant 1943)
- qui ne sont plus mobilisables, plus adaptés aux usages agricoles
- qui présentent une valeur patrimoniale
- qui sont suffisamment éloignés de bâtiments ou activités agricoles
- qui ne sont pas soumis aux risques/nuisances
- qui sont suffisamment desservis en voiries et réseaux, défense incendie...

De plus, tout changement de destination devra recevoir au moment du permis :

- l'accord de la CDPENAF dans les zones agricoles « A »
- l'accord de la CDNPS dans les zones naturelles « N »

- ➔ Aucun ancien bâti agricole n'a été identifié pour changement de destination

BILAN concertation agricole

- Les réponses apportées aux questionnaires adressés par courrier/courriel et/ou distribués en réunion, ont permis à la commune de mettre à jour les données relatives aux activités agricoles implantées sur le territoire dans le cadre notamment du diagnostic communal et d'appréhender les projets de chacun des acteurs afin de les intégrer au mieux dans le règlement d'urbanisme.
Ces éléments ont été mis à jour avec la commune courant 2023, 2024 et 2025.
- La rencontre et les échanges avec les exploitants a permis la mise en perspectives de grands enjeux agricoles : loi littoral, prise en compte des sièges d'exploitation, projets divers ; maîtrise des changements de destination
- Une collaboration avec les exploitants, la CCIO, la chambre d'agriculture : un diagnostic territorial enrichi par des acteurs experts de leur territoire.

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ PRISE EN COMPTE DES EXPLOITATIONS ET DES PROJETS
- ➔ PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES ET DECLARES PAC ET IDENTIFIES CCIO
- ➔ ZONAGES AGRICOLES « A » ELARGIS, SUPPRESSION DES ZONAGES DE TYPES AU, REDUCTION DES ZONAGES U
- ➔ REQUALIFICATION DES ESPACES REMARQUABLES

C – Observations recueillies dans le cadre des 2 réunions publiques de concertation (22/02/2024 et 09/12/2024)

Les observations relevées dans le cadre des réunions publiques concernent les questions et problématiques suivantes :

C1 - Questions relatives au paysage et aux friches

Questions :

1. *Il y a beaucoup de terrains abandonnés où sont stockées des caravanes, véhicules abandonnés.. que peut faire la commune ?*
2. *L'altération des paysages sont liées à l'arrêt de la transmission du foncier : cela conduit au développement des friches, des ruines*
3. *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 ?*

Réponses apportées en réunions publiques et au PLU

La commune enlève régulièrement et nettoie des terrains, réhabilite ces zones de dépôts.

Pour cela il faut au préalable :

- retrouver le ou les propriétaires,
- obtenir leur accord pour intervenir, débarrasser le terrain
- passer par une procédure auprès du procureur
- ...

C'est long mais progressivement la commune avance, acquiert des terrains.

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). 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.

Le PLU n'est pas le dispositif adapté pour régler ces situations.

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.

Le Conseil Départemental permet à plusieurs exploitants d'exploiter des terrains publics, il finance la (re)plantation de haies, accompagne les exploitations...

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ Espaces boisés protégés (zonages de types A ou N, avec ou sans espaces boisés classés)
- ➔ Zonage agricoles et naturels, espaces remarquables
- ➔ Zonage de préemption annexé au PLU

C2 - Questions relatives à la réduction des zones constructibles, à la préservation des espaces sensibles et à la limitation de l'étalement urbain

Questions :

1. ***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 ?***
2. ***Beaucoup de zonages constructibles vont-ils évoluer ?***
3. ***Quelle évolution des terrains entre le bourg et les Prés Valet ?***
4. ***Si on conserve des parcelles peu densément bâties, avec des espaces de jardins en herbe, plantés, cela est bénéfique pour la planète : on peut consommer des espaces sans tout artificialiser ?***

Réponses apportées en réunions publiques et au PLU

La constructibilité est remise en cause à chaque évolution du PLU.

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.

1 et 2. 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.

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.

Par ailleurs le PLU doit être requalifié dans ses zonages constructibles pour,

- 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

3. Les terrains proches de Prés Valet 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).

4. La consommation et l'artificialisation sont à distinguer.

Des emprises maximales seront fixées au PLU, différenciées selon les zonages, ce qui va permettre de conserver des espaces libres, en pleine terre, en jardin....

Mais 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.

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ Suppression des zonages de type AU
- ➔ Réduction des zonages U « habitat » (espaces sensibles, espaces bâtis et écarts, hors bourgs et « villages » au sens de la loi Littoral)
- ➔ Orientations d'aménagement définies sur les secteurs i des bourgs, pour optimiser et requalifier les grands espaces résiduels ou « vides urbains » équipés et desservis
- ➔ Maintien de zonages U mais sans nouveaux logements sur les quartiers aménagés et bâtis les plus « sensibles », en franges littorales et de marais
- ➔ Adaptations du règlement pour différencier le droit à construire, la densité selon les secteurs et quartiers (noyaux de bourgs, de villages, extensions, ...)

C3 - Questions relatives aux stations d'épuration et réseaux

Question :

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 ?

Réponses apportées en réunions publiques et au PLU

Les secteurs prioritaires pour accueillir habitants et activités sont les bourgs et 2 ZAE, équipés et desservis, proches de la station d'épuration de St Georges.

Il n'est pas prévu de travaux ou nouvelles installations de station d'épuration ou lagunages à court-moyen termes.

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ Le règlement graphique (zonage) et écrit priorise l'urbanisation dans les enveloppes urbaines des bourgs, desservis par la station de St Georges
- ➔ Les villages et les ports sont contenus dans les enveloppes urbaines existantes et la densification est maîtrisée par le règlement (emprises, hauteurs...)
- ➔ Maîtrise de la densification et des besoins en assainissement les quartiers aménagés et bâtis les plus « sensibles », en franges littorales et de marais (pas de nouveaux logements)

C4 - Questions relatives aux problématiques de gestion et l'entretien des marais

Observation :

***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***

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

Le PLU n'a pas à identifier et à réglementer ces types d'aménagements.

Le PLU classe en zones agricoles ou naturelles, espaces remarquables, la plupart des prés inondés. Le règlement n'interdit pas les ouvrages de gestion des eaux et défense contre les risques naturels.

Un trame identifie les secteurs d'accumulation des eaux pluviales

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ ajustement des zonages constructibles sur les passages d'eaux et d'accumulation des eaux pluviales
- ➔ zonages de types agricole ou naturel, espaces remarquables (A, Ar, Aor)

C5 - Question relative à la reconquête de logements vacants

Question :

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 ?

Réponses apportées en réunions publiques et au PLU

Le PLU intègre dans ses besoins en logements la capacité potentielle de reconquête du parc vacant.

Sont recensés sur la commune moins de 30 logements vacants « réels ».

Beaucoup de logement qui semblent inoccupés le sont en saison, de manière occasionnelle.

En termes d'accompagnement / conseil et d'aides financières,

- les dispositifs OPAH et PIG complètent les documents règlementaires (PLU, AVAP).
- Egalement, pour limiter la raréfaction de l'offre résidentielle à l'année et préserver l'équilibre entre le développement du tourisme et l'accessibilité du logement pour les habitants permanents, la CdC de l'île d'Oléron a institué une aide financière, au bénéfice des propriétaires, de résidences secondaires utilisées en meublé de tourisme ou de logements vacants, pour les inciter à proposer des locations à l'année plutôt que saisonnières.

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ Le règlement graphique (zonage) et écrit priorise l'urbanisation dans les enveloppes urbaines des bourgs et villages
- ➔ La réhabilitation de logements est autorisée dans les bourgs et villages et les autres quartiers pouvant comporter des logements vacants ou « sous-occupés »

C6 - Question du logement dans la ZA des Forges

Question :

Quid du logement dans la ZAE des Forges ?

Réponses apportées en réunions publiques et au PLU

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.

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ Logement interdit dans les 2 ZAE des Forges et des 4 Moulins, pour prioriser l'économie et l'emploi en « local » (et pour éviter les risques de conflits d'usages)

C7 - Question sur le projet d'extension du cimetière

Question :

Dans le cadre de l'extension du cimetière, est-il prévu un cimetière « naturel » ?

Réponses apportées en réunions publiques et au PLU

La commune n'a pas à ce jour établi de plan d'aménagement.

Il sera prévu une forêt cinéraire.

Le projet doit être étudié (études géologiques, pédologiques notamment) et prendra plusieurs années.

Le zonage dédié à l'extension du cimetière devra aussi accueillir des espaces de stationnement.

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ Un secteur Uec dédié à l'extension du cimetière et à des espaces de stationnements
- ➔ Un emplacement réservé R2 pour ces aménagements au sud du cimetière

C8 - Question sur le devenir des zones à camper

Question :

Comment peut-on gérer l'évolution, le devenir des terrains à camper sur la commune et sur l'île

Réponses apportées en réunions publiques et au PLU

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.

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.

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).

Dispositions retenues au PLU :

Dans le respect de la Loi Littoral le PLU,

- peut reconnaître l'existence de ces terrains de regroupement de parcelles à camper dites « ZAC » avec un zonage dédié suivant exactement les périmètres validés par l'Etat
- ne peut permettre aucune augmentation des capacités d'accueil, aucune nouvelle installation ne pourra y être autorisée.

Seulement de simples travaux de rénovation et d'entretien de constructions et installations existantes régulièrement édifiées, pourront être réalisés (bâtiments techniques, sanitaires prévus dans les cahiers des charges de certaines « ZAC »).

On ne peut pas non plus annexer les cahiers des charges pour les appliquer strictement car :

- ils ne sont pas compatibles avec la Loi Littoral (bâtiments techniques, sanitaires)
- ils n'autorisent que les tentes et caravanes : aujourd'hui la quasi-totalité des parcelles/lots sont occupées par des mobile home
- certaines dispositions des cahiers des charges ne sont pas de ressort du code de l'urbanisme (« shon », ...)

Dans le cadre des études de PLU la DDTM a rappelé qu'il n'est pas non plus possible d'autoriser le remplacement d'un mobile-home usagé par un neuf puisque les installations admises dans les cahiers des charges étaient exclusivement caravanes ou tentes. »

C9 - Question sur le stationnement

Question :

Le PLU va-t-il bien réglementer les obligations en matière de stationnement en cas de découpe de parcelles/terrains, création de logements... ou installation d'activités ?

Réponses apportées en réunions publiques et au PLU

Le PLU réglemente 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.

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ Le PLU réglemente le stationnement pour le logement, les activités
- ➔ Dans le bourg, la commune inscrit au PLU un zonage et un emplacement réservé R2 pour l'aménagement de stationnements (nord St Georges proche cimetière)
- ➔ Un 2^e espace de stationnement naturel est prévu au nord Prés Valet (sans emplacement réservé)

BILAN concertation population

- **Les échanges et les réponses apportées en réunions publiques ont permis de recueillir de relever des enjeux en matière :**
 - **De gestion des eaux et entretien des marais, en lien avec les objectifs de préservation environnementale, trame verte et bleue et prise en compte des risques**
 - **De capacité des réseaux et des stations d'épuration, en lien avec l'objectif de modération de d'étalement urbain, de maîtrise d'accueil de population, de priorisation des projets résidentiels dans les bourgs et villages équipés et desservis**
 - **De stationnement dans les bourgs et villages**
- Et de conforter ou motiver les choix retenus au PLU révisé.**
- **Les échanges et les réponses apportées en réunions publiques ont permis d'expliquer les choix retenus et les projets :**
 - **Suppression des zonages de types AU sur espaces agricoles au bénéfice de petite et moyennes opérations dans les bourgs, sur des « vides urbains », grands espaces résiduels**
 - **Maîtrise du droit à construire dans les espaces les plus sensibles**
 - **Extension du cimetière**
 - **Centralité commerciale dans les bourgs**
 - **Prise en compte d'activités dispersées**
- **Les réunions publiques ont permis d'expliquer :**
 - **les modalités d'intégration des textes, en particulier les lois Littoral, ALUR, Paysage, Grenelle (évaluation environnementale, trame verte et bleue...), Climat et Résilience, APER, ZAN**
 - **l'articulation du PLU avec le SCOT2 Marennnes-Oléron**

D – Observations effectuées dans le cadre de la réunion avec les professionnels de la construction et architecture (10/09/2025)

Les observations relevées concernent les questions et problématiques suivantes :

D1 – La Loi Littoral

Nécessité de mieux traduire la loi littoral dans le nouveau PLU et notamment dans les secteurs diffus car à ce jour, il est difficile d'appréhender les projets.

Réponse apportée en réunions et au PLU

Le PLU dans son zonage est règlement écrit, est reconfiguré pour intégrer l'ensemble des dispositions de la Loi Littoral :

- Prise en compte et délimitation des limites de bourgs et villages plus un secteur déjà urbanisé (SDU) identifiés aux SCOT révisé
- Requalification des espaces remarquables et des espaces proches du rivage
- Mouvements d'espaces boisés classés « significatifs » au sens de la loi Littoral
- Identification e coupures d'urbanisation

D2 – Le risque Littoral

- **La cohérence entre la submersibilité et la loi littoral est soulevée, notamment sur le bâti isolé qui permet une application dure ou souple du PPR**

Réponse apportée en réunions et au PLU

Il s'agit de deux réglementations distinctes il ne peut y avoir de fusion des deux réglementations car si l'une est modifiée cela implique une mise à jour du document lié. Il convient de se reporter à chaque document lors des projets.

D3 – Articulation entre servitudes SPR (AVAP) et PPRn

- **Quelle est la hiérarchie entre le PPR et le SPR ? Car certains avis ABF vont à l'encontre du PPR ?**

Réponse apportée en réunions et au PLU

Le PPR est d'abord appliqué (la sécurité d'abord) puis le SPR. Il est à noter que le service urbanisme transfère systématiquement l'avis de l'état à l'ABF pour que son avis soit en cohérence avec le PPR.

D4 – Les clôtures

- **Problème des surélévations des clôtures non réglementaires et peu qualitatives**
- **Question des hauteurs : dans les secteurs pavillonnaires car si ces secteurs sont constitués de murs hauts, on circule dans des rues qui deviennent des tunnels**
- **Forte demandes des pétitionnaires de garder des murs hauts pour leur intimité (sur rue surtout)**

Réponse apportée en réunions et au PLU

Le PLU va revoir les typologies de clôtures et les hauteurs maximales sur rue et en zone de submersion

D5 – Expression architecturale et création contemporaine

- **Comment ouvrir le règlement pour éviter l'uniformité, tout en garantissant la qualité des projets ?**

Réponse apportée en réunions et au PLU

Le règlement du PLU, en rappelant les principes de volumétrie et d'ordonnancement des façades, évite l'uniformité puisqu'il veille à l'intégration des projets dans leur globalité, dans une forme urbaine locale et préexistante : Il prend en compte l'ensemble des éléments architecturaux qui permettront une insertion harmonieuse tout en prenant en compte l'évolution du cadre de vie. Ainsi, l'ouverture à l'architecture de qualité est permise tout en respectant les codes architecturaux du secteur.

D6 – Conception bioclimatique

- **L'architecture oléronaise traditionnelle n'est plus adaptée aux modes de vie actuels. Il y a la question des hauteurs limitées qui ne permettent pas de mettre une isolation suffisante mais aussi la question de la protection solaire. Cela est trop restreint et ne permet pas de répondre aux questions bioclimatiques.**

Réponse apportée en réunions et au PLU

Le PLU va être complété pour permettre de prendre en compte le confort d'été et se protéger du soleil (règlement et/ou OAP).

BILAN concertation professionnels construction

- **Les échanges et les réponses apportées en réunion ont permis d'examiner les questions d'urbanisme et d'architecture de la commune et de compléter le règlement et les OAP du projet, sur les volets suivants en particulier :**
 - Clôtures
 - Conception bioclimatique
 - Expression architecturale
 - Diversité de l'architecture dans le respect des caractéristiques paysagère et architecturales de l'île

BILAN GENERAL

Le bilan de la concertation est POSITIF

Les échanges et débats en réunions ont permis de recueillir des observations utiles à la construction du projet et du document réglementaire

- **Prise en comptes des activités agricoles et aquacoles, préservation des espaces agricoles pour la pérennité et le développement des activités**
- **Traduction au PLU des dispositions de la Loi Littoral de façon rigoureuse**
- **Evolution du règlement écrit pour améliorer/compléter les dispositions architecturales, de volumétrie, la meilleure prise en compte des paysages et des risques**
- **Maîtrise et programmation adaptée de l'accueil de populations (prise en compte des capacités des réseaux, stations d'épurations, équipements et des risques, encadrement des opérations...)**