

CONCLUSIONS ENQUÊTE PUBLIQUE E26000036/86 .

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de
Saint -Georges d'Oléron (17190).

Commissaire Enquêteur : Jean-Marie CLERGET

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE du **Commissaire Enquêteur .**

I) : Généralités concernant l'Enquête Publique :

-11) : Cadre Général du Projet :

*Le projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Georges d'Oléron a été approuvé par décision du conseil municipal le 15 décembre 2025 ;

*Il s'inscrit en cohérence avec le SCOT approuvé le 05 juillet 2024. La commune est un pôle d'appui oléronais au sein de ce SCOT.

*Ce projet affiche une volonté de la commune de Saint-Georges d'Oléron de mettre en conformité un Plan Local d'Urbanisme avec l'ensemble des lois et textes réglementaires en vigueur en 2026.

*La commune de Saint-Georges d'Oléron a ainsi entrepris de repenser et de proposer un nouveau PLU en s'inscrivant comme commune dynamique à croissance de population soutenue à 0.7%.

*Affichant un optimisme démographique supérieur de 0.5% par rapport aux estimations du SCOT, la commune de Saint-Georges-d'Oléron affiche une volonté forte de développement économique, tout en préservant ses espaces Naturels, Agricoles et, en maîtrisant et réorganisant les espaces dédiés aux opérations foncières sur l'ensemble de la commune.

*Le dossier de projet du PLU présenté aux PPA, à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi qu'à l'autorité environnementale, a contribué à recueillir en retour, par la commune de Saint-Georges, les avis, ainsi que les réserves de celles-ci. (CF rapport d'enquête publique).

*Les avis des PPA et acteurs de l'état interrogés ont apporté une réponse favorable. La commune de Saint-Georges-d'Oléron envisageait au début de l'enquête publique d'adresser les réponses aux observations, elle confirme le 07 septembre 2026, ne pas avoir réalisé cet exercice.

*L'enquête publique a été réalisée conformément aux termes de l'arrêté municipal N°2026-169-2.1.2 de la commune de Saint Georges d'Oléron en date du 06 mai 2026.

Un délai supplémentaire de 30 jours a été donné à la commune de Saint-Georges d'Oléron afin de disposer du temps suffisant pour apporter les réponses aux observations transcrites au PVS.

-12) : Cadre particulier du projet :

-Le dossier présenté au public met l'accent sur **la nécessité absolue** de réduire de manière drastique l'artificialisation des sols afin de préserver les superficies agricoles et naturelles.

-Le projet s'inscrit également pleinement dans la volonté de recentrer les nouvelles habitations à proximité immédiate des bourgs de Cheray et Saint Georges et, du village de Sauzelle, tout en conservant ou améliorant la continuité des trames vertes et bleues sur la commune.

Par conséquent cela permet à la commune de Saint-Georges d'Oléron de mettre fin à l'étalement des zones urbanisées dans les villages ou, dans des zones devant être protégées telles les zones humides par exemple.

-Cette volonté de présenter un projet de PLU répond aux exigences environnementales fortes appliquées à une commune :

*implantée en zone Natura 2000,

*sous contraintes des exigences de la loi Littoral,

*anticipant la sobriété foncière afin de préserver les espaces agricoles,

Cette volonté a conduit la commune de Saint-Georges-d'Oléron à travailler à un projet renforçant la cohérence du lien entre les deux bourgs, tout en proposant une organisation de développement foncier et économique répondant aux risques majeurs environnementaux.

REMARQUE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le commissaire enquêteur regrette que le projet de révision générale ne lui fût pas présenté en mairie avant d'étudier le dossier.

Ceci lui aurait permis d'appréhender de manière plus globale les contraintes, enjeux et limites à maîtriser par la commune appliquant un taux de croissance démographique annuel de 0.7% alors que les prévisions du SCOT sont de 0.2% par an.

Ce projet présenté comme fortement restructurant, pose interrogations quant à certaines limites qui pourraient être rapidement atteintes. Ces questions portent tout particulièrement sur les données de fréquentation touristique, sur les limites à ne pas dépasser en termes de consommation et d'approvisionnement en eau potable, ainsi que sur les limites parfois déjà atteintes dans la capacité de collecte et de traitement des eaux usées.

II) : Les problématiques locales soulevées par le public :

21) : Le public face au projet d'ensemble :

-Les échanges du public avec le commissaire enquêteur ont toujours fait montre d'un soutien aux principaux axes définis dans le projet.

Aucune remarque en présence du commissaire enquêteur, ou via le registre numérique n'a fait l'objet de propos déplacés ou fondamentalement opposés envers le projet présenté.

La majorité des personnes s'étant exprimées, interrogent le porteur de projet afin d'obtenir un statut clair et pérenne de campeurs privés sur terrains privés situés en zones Nr.

D'autres propriétaires s'interrogent très fréquemment sur les motivations retenues visant à déclasser certains terrains initialement prévus à la construction.

Ces mêmes personnes comprennent les enjeux importants, quant au renforcement et à la nécessité d'avoir une vie sociale et économique renforcée sur les deux bourgs de Cheray et Saint-Georges. Elles expriment également le souhait de vivre de manière harmonieuse dans une commune composée aussi de nombreux villages au caractère très différent.

De nombreuses personnes font part de leur incompréhension face à une certaine vision de changement de cap conduisant à l'abandon de projets immobiliers ou au classement en zone N de certaines parcelles alors que les réseaux sont existants et dimensionnés.

22) : Le public face au projet conduisant à des modifications de zonage de certaines zones urbanisables.

-Parmi les personnes rencontrées, toutes reconnaissent la nécessité de création de nouveaux espaces à urbaniser dans le Bourg, mais elles ne partagent pas l'orientation prise en limitant fortement la construction dans les villages.

Ces mêmes personnes expriment un sentiment d'abandon de la part de la municipalité qui semble se concentrer tout particulièrement sur la vie dans les deux bourgs de Cheray et Saint-Georges.

Certaines mettent l'accent sur le fait que la commune veut sacrifier toute possibilité de projet foncier en lieu et place des anciennes vignes situées en périphéries des zones urbanisées, au profit de zones agricoles qui, selon ces mêmes personnes expliquent que ces terres seront difficilement exploitables pour toute autre activité agricole.

REMARQUE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Les habitants et propriétaires rencontrés ou, s'étant exprimés via le registre numérique, se montrent très sensibles à la qualité de vie et, relatent à maintes reprises, combien ils s'identifient en premier à **l'histoire locale** de leurs ascendants et, combien ils souhaitent également s'inscrire dans un projet de développement local pour leurs descendants et

pour la commune. Pour beaucoup, ceux-ci découvrent le projet dans ses détails et, sont stupéfaits de ne plus pouvoir réaliser un ou plusieurs projets alors que beaucoup disent avoir compris l'inverse fin 2025 !

23) : Les observations du public et les réponses apportées par la commune de Saint-Georges-d'Oléron :

23-1 : La totalité des observations du public sont transférées sur le registre numérique de l'enquête publique.

23-2 / La commune de Saint-Georges d'Oléron a réalisé un très gros travail en répondant à la totalité des observations recensées par le commissaire enquêteur.

Ce dernier souligne la volonté de transparence de la commune qui a complété les réponses aux observations et demandes afin de les présenter en complément du PVS.

23-3 : Réponses aux questions du Procès VERBAL de Synthèse et réponses complémentaires de la Mairie de Saint-Georges-d'Oléron :

Le document ci-dessous est la copie du Mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur :

NOTA :

les demandes suivantes sont traitées par thématiques, au sein du mémoire, à la suite des contributions reprises au PV :

-C 37 (STECAL activité économique)

-C 46 : indivision Dufour

-C 74 : Mottet sud - contestation zone humide

-C 139 : demande de détourer (EBC) les installations d'intérêt collectif de l'ancienne colonie à domino

-C 166 : doublon sur secteur avec le C2

-C 169 : parcelles sud Sauzelle-erreur matérielle trait de zonage

-C 77-78-120 observations réglementaires pour la correction du règlement

Table des matières

A / Questions posées par le public et réponses de la commune de Saint Georges d'Oléron

31) Les 82 contributions initiales correspondent à une demande de zonage de Nr vers NT2.

32) Observations concernant les demandes de changement de zonage en vue de pouvoir construire un bâtiment

Réponses aux contributions non mentionnées au PV

32) Observations concernant les demandes concernant les campings

33) Observations concernant des demandes diverses

34) Demandes concernant l'activité Agricole et les STECAL

Réponses aux contributions non mentionnées au PV

35) Demandes TECHNIQUES

Réponses aux contributions non mentionnées au PV

B / Observations et demandes du CE concernant certains documents du dossier d'enquête publique

41) : Courriers adressés par la Mairie en début d'enquête publique en réponses aux questions posées par les PPA.

42) Règlementation des zones " privées à camper en zone Nr.

43) Règlement des zones NT2.

A / Questions posées par le public et réponses de la commune de Saint Georges d'Oléron :

31) Les 82 contributions initiales correspondent à une demande de zonage de Nr vers NT2.

Elles proviennent essentiellement des propriétaires de l'OUEST de la commune. La grande majorité se situe en périphérie ouest du village de Chaucre.

-A travers ces demandes, TOUS les propriétaires expriment un énorme doute quant à la possibilité de pouvoir continuer à camper sur leurs terrains privés. Ces propriétaires, ne peuvent pas se satisfaire de promesses orales de " tolérance de camping en zone Nr ". Ils redoutent, l'effet " Ile de Ré " qui a supprimé le droit au camping privé sur terrain privé.

-Ces mêmes propriétaires estiment que le projet de PLU ne les protège en rien. Ils sont parfaitement conscients, qu'au regard de la loi, ils sont dans une zone classée Nr, résultat, pour la grande majorité des propriétaires d'un travail d'entretien et de respect environnemental des parcelles qui leur revient de droit.

-Ces mêmes propriétaires expriment avec calme et sérénité, qu'ils sont des acteurs économiques majeurs, en particulier pour les commerces environnants.

-Acteurs responsables, ceux-ci font remarquer, qu'ils contribuent pleinement à l'entretien des espaces (débroussaillage) et, ils s'interrogent sur le partage officiel des responsabilités afin de protéger les personnes, les biens et l'environnement pour diminuer les risques d'incendie en particulier.

-Transmettant leurs parcelles de génération en génération, les propriétaires sont très attachés à la commune de Saint Georges et, à travers ce projet de PLU, ils ressentent un sentiment de mépris de la part de la municipalité.

Face à l'impossibilité de pouvoir remplacer les équipements, les propriétaires alertent sur l'absence d'un règlement clair et précis. Ils observent par contre que les restrictions qui leur sont imposées ressemblent fortement à celles appliquées en NT2. Ceci contribue particulièrement à semer le trouble dans l'incompréhension face à ce classement de parcelles en zone Nr.

-Citoyens responsables, payant les charges, ces propriétaires demandent une modification de zonage du PLU de manière à classer leurs parcelles en zone NT2.

" Observations du commissaire enquêteur " concernant la demande de classement en NT2. "

Les observations des propriétaires se révèlent très réelles et, les visites réalisées sur le terrain en Zones Nr concernées par le camping privé sur terrains privés, montrent combien il est difficile de s'appuyer sur un règlement clair, précis et sécurisant.

-Pour proposer une solution à cette demande de NT2, il est important de connaître les réponses officielles de la commune sur quelques points :

1) : La commune veut-elle continuer à autoriser le camping privé en terrain privé dans les zones classées Nr ?

2) Si la réponse est positive, et face au fait que les zones Nt2 du projet sont répertoriées au SUD EST de la commune, le commissaire enquêteur propose qu'un accord d'occupation temporaire et renouvelable soit réalisé entre les propriétaires et la commune et, éventuellement d'autres acteurs des services de l'état.

-Cet accord devrait définir une durée d'autorisation de camper sous conditions :
*d'entretien des espaces, de respect de l'environnement et d'implantations d'équipements en état et adaptés au camping actuel.

*d'accepter un contrôle annuel visant à confirmer ou non l'autorisation de camper.

*D'interdire le camping si le respect des règles n'est pas respecté.

**D'être en mesure, par la commune ou le département, de reprendre en entretien les terrains abandonnés.*

-Cet accord devrait également définir les périodes autorisées à appliquer à l'identique à la totalité des parcelles.

-Enfin, en cas de non-respect, il serait nécessaire de prévoir des sanctions.

Le commissaire enquêteur estime que le classement en Nt2 ne serait pas approprié (incompatibilité avec le règlement actuel), et autorisé par les services de l'état, il propose de conserver le classement Nr et, d'ajouter une lettre correspondant à camping privé sur terrain privé.

Cette proposition si elle est acceptée doit se traduire par une présentation d'un règlement spécifique, précis et adapté aux modes actuels de camping.

*****Réponse de la commune de Saint-Georges d'Oléron :***

Avis défavorable

Il existe sur la commune un nombre très important de parcelles privées sur lesquelles des caravanes ou mobil-homes (non autorisés sur le secteur) sont présents une partie de l'année au moins.

Elles sont disséminées sur le territoire communal, au sein d'espaces naturels, boisés ou non, ou agricoles, en secteur de risques de submersion ou de feux de forêt ou en site classé

Leur nombre et leur dissémination, la multiplication des installations génère un mitage des espaces agricoles et naturels, la dégradation des milieux naturels, des modifications paysagères peu qualitatives et non souhaitées. De plus le respect des règles d'hygiène et d'assainissement reste incertain et pour tous les secteurs boisés le risque d'incendie et de feu de forêt est avéré sans garantie des possibilités d'évacuation des occupants (et riverains), par les services de secours.

Cette occupation n'est pas compatible avec l'application de la Loi Littoral.

Ces parcelles sont en discontinuité des bourgs et villages.

Ces parcelles n'ont pas fait l'objet de déplacement ou de " regroupement " dans des " zones à camper " (ZAC) dans les années 1990.

Il est rappelé que le SCOT2 révisé mentionne des objectifs en matière de gestion des zones de regroupement de caravanes/campeurs dans son objectif 3 " Éviter et réduire le mitage des espaces naturels et forestiers par des " parcelles à camper "

" Ces terrains sont fréquemment clôturés et leur occupation génère des pollutions sonores et lumineuses présentant des impacts potentiels sur les populations d'espèces forestières.

Leur occupation est également susceptible de générer une pollution des eaux compte tenu de l'absence ou de l'impossibilité de mettre en place des installations d'assainissement non collectif performants le cas échéant.

> Prendre les dispositions adaptées pour réduire les occupations illicites dans les espaces agricoles et naturels. Ces parcelles sont destinées à redevenir des espaces naturels ou agricoles fonctionnels.

Sur ces terrains privés isolés, dispersés, en discontinuité des bourgs et villages, situés dans des zones sensibles ET en application de la Loi Littoral/

-La commune ne peut pas autoriser règlementairement le camping privé en terrain privé,

-La commune ne peut pas créer d'accord d'occupation temporaire et renouvelable soit réalisé entre les propriétaires et la commune

Le code de l'urbanisme ne permet pas d'indiquer les espaces remarquables. Ces derniers, agricoles, aquacoles, naturels, forestiers... doivent respecter strictement les dispositions du code de l'urbanisme, sans " dérogation " : L'article R 121-5 énumère limitativement les " aménagements légers " pouvant être autorisés dans ces espaces, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites. Les aménagements autorisés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Il est à préciser qu'un milieu naturel s'appréhende dans sa globalité et la présence d'installations ou de bâtis diffus, aménagés au sein des milieux ne remet pas en cause leur intérêt.

Le Tribunal administratif d'avril 2006 conclut en ce sens en interdisant le " pastillage " des espaces remarquables. De fait les terrains privés avec camping privés sont inscrits dans les zones " remarquables " Nr.

Dans le respect de la Loi Littoral le PLU,

-peut reconnaître l'existence des terrains de regroupement de parcelles à camper dites " ZAC " avec un zonage dédié suivant exactement les périmètres validés par l'Etat,

-ne peut pas identifier et définir des sous-secteurs " ponctuels " sur les terrains privés hors ZAC

-ne peut permettre aucune augmentation des capacités d'accueil : aucune nouvelle installation ne pourra y être autorisée

Les parcelles à camper privées hors zones de regroupements, doivent conserver le zonage de type N ou Nr du PLU arrêté le 15/12/2025, elles ne peuvent pas être classées en secteur de type Nt, ni Nr indicé.

Le caractère naturel doit y être confirmé.

Le code de l'urbanisme ne permet pas à l'outil PLU d'inscrire d'autres dispositions en l'état actuel.

Pas de modification de zonage.

32) Observations concernant les demandes de changement de zonage en vue de pouvoir construire un bâtiment

De manière à permettre une anonymisation des questions, seule la référence et l'objet de la contribution sur le registre numérique seront indiqués.

C21 : parcelle DE428 -demande modification zonage. DENT CREUSE

Observations du CE -C21 : Le nouveau tracé correspondant à la ZONE A au Sud CHERAY, semble contribuer à faire dent creuse. 5 parcelles attenantes semblent être dans le même cas. La demande mérite d'être étudiée avec le plus grand intérêt.

****Réponse C21 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

Avis favorable

Il peut être proposé de classer en UB une partie du jardin à l'arrière de la maison, pour permettre une extension et/ou des annexes de l'habitation. (à l'identique des parcelles avoisinantes pour harmoniser le zonage)

Elargissement du zonage UB sur 10 m de profondeur à l'arrière de l'habitation.

C144 : parcelle DE428-demande de changement de classement de zonage.

Observations du CE -C144 / Les parcelles sont classées en UCv , Elles sont intégrées dans une zone dont le classement UCv me paraît très adapté.

****Réponse C144 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

La demande porte sur la parcelle ER996 et non pas DE 428

La parcelle est classée en zone Nr et pas UCv.

Avis défavorable

Le classement Nr des parcelles au sud de la rue Carambole se justifie en raison du caractère sensible et remarquable du marais Chat (réservoir de biodiversité).

Pas de modification de zonage.

C155-C156-C6-C27-C28-C32-C35-C47-C-48-C53-C151-C161-C153- : parcelle AB300

Ces contributions présentent un argumentaire des riverains APPROUVANT le projet de classement de la parcelle AB 300 en zone N face aux propriétaires qui demandent le classement de ce terrain en terrain constructible de centre Bourg.

Observations du CE/ C155-C156-C6-C27-C28-C32-C35-C47-C-48-C53-C151-C161-C153 :

Les riverains soulignent l'importance faunistique de ce terrain en plein cœur de St Georges et, rappellent que le changement climatique de plus en plus marqué doit inciter à préserver des zones de " refuge environnemental ".

Quant aux propriétaires, ceux -ci ont, contribué à créer ces terrains arborés et, ont ainsi valorisé leur patrimoine au cœur d'un bourg.

Ces terrains sont constructibles au PLU en vigueur et, sont proposés au projet de PLU a être classés en zone N.

Le CE entend les deux positions et, souligne deux points :

*Les riverains ont bénéficié du droit de construire leurs logements, sur des parcelles qui semblaient posséder également de belles capacités environnementales. Aujourd'hui, ils déclarent bénéficier d'une grande quiétude au cœur du bourg et, valorisent ce sentiment par la présence faunistique dans le terrain voisin AB300.

*Les propriétaires de la parcelle AB 300, entretiennent un terrain et, ont très largement contribué à lui donner un intérêt écologique, en plantant et entretenant les arbres.

Face à cette situation le commissaire enquêteur redoute toute décision donnant raison à telle ou telle demande, et propose qu'un compromis soit trouvé afin de protéger la périphérie du terrain (ex : création de sentiers verts entretenus et permettant les accès au cœur de la parcelle), tout en réduisant quelque-peu la superficie constructible de cette parcelle).

En réalisant une telle modification, la création de sentiers arborés préservera la nidification des oiseaux et, pourrait englober de manière écologique un futur ensemble de constructions au cœur d'un espace vert.

****Réponse C155-C156-C6-C27-C28-C32-C35-C47-C-48-C53-C151-C161-C153 :**

de la commune de Saint Georges d'Oléron :

Avis défavorable

Ce secteur est un espace libre, un espace végétalisé composé de larges haies d'essences variées et, au centre, d'une prairie. Il présente aussi un caractère hydromorphe du terrain, même si celui-ci ne répond pas nécessairement aux critères réglementaires d'une zone humide.

Ces caractéristiques méritent d'être prises en considération dans un contexte où la préservation des sols perméables, la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'artificialisation deviennent essentielles.

En plus de toutes les espèces qui se trouvent sur ce site, le fait que soit présente une prairie entourée de larges haies remplit plusieurs fonctions complémentaires.

Elle facilite grandement l'infiltration de l'eau (dans un lieu où sont observés de plus en souvent, en automne et en hiver, la submersion partielle des allées et impasses), et participe donc à la limitation du ruissellement, tout en conservant, avec toute la végétation alentour, une fraîcheur certaine en période chaude. De plus, elle aussi, avec les haies, constitue un espace de refuge et de déplacement conséquent pour la faune.

L'inventaire écologique réalisé en 2024 confirme le rôle fonctionnel de la parcelle. Le Pélodyte ponctué y a notamment été observé à proximité des haies. Le rapport de présentation indique que le site se situe entre différents milieux humides et que les haies peuvent être utilisées comme refuges lors des déplacements des amphibiens (en plus, évidemment, de toutes les autres espèces observées).

Le maintien de cet espace en zone N répond aux orientations du PADD et du SCoT concernant la trame verte et bleue, les relations entre milieux prairiaux, boisés et humides, la gestion de l'eau et la limitation de l'artificialisation.

De plus, le PLU doit répondre à un besoin en logements compatible avec les capacités de la commune en matière de dessertes, réseaux.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourrait générer l'apport de plusieurs dizaines de constructions qui ne s'inscriraient pas dans les objectifs chiffrés fixés au SCOT et nécessiterait l'aménagement de voies d'accès et de desserte non programmées.

La commune ne retient pas, à ce stade, le compromis proposé par le commissaire enquêteur, la préservation de l'ensemble fonctionnel constitué par la prairie, les haies périphériques et l'alignement arboré paraissant plus cohérente avec les orientations du PADD qu'une réduction, même mesurée, de la superficie protégée.

Maintien du zonage N.

C2 : parcelles 11 et 170-Sables Vigniers : demande de possibilité pour constructions à l'année.

Observations du CE-C2 : Les terrains se situent en zone N, ils sont particulièrement proches de zones à camper NT1 et, ne paraissent pas pouvoir avoir une dérogation pour construire des résidences à l'année en zone N et, soumises aux " nuisances de campings ".

****Réponse :C2 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

Avis défavorable

Le classement en zone N est justifié aux motifs suivants :

-application Loi Littoral : défaut de continuité de l'urbanisation de " village ", en raison de la faible densité bâtie , de la présence de campings de fait exclus des périmètres de villages

-sensibilité environnementale : lien entre dune et marais de la Ponthezières

Maintien du zonage N

C3 : parcelle CROIX MATHELOT -AW25 demande de classement en zone constructible.

Observations du CE-C3 : les terrains concernés sont au projet classé en zone A. Il paraît très difficile de soutenir une demande de classement en zone constructible, car cette demande va à l'opposé des orientations de la commune.

****Réponse :C3 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

Avis défavorable

Le classement en zone A est justifié au motif suivant : application Loi Littoral :

-défaut de continuité de l'urbanisation de " village " avec Foulerot, en raison de la faible densité bâtie

-impossibilité réglementaire de faire du " micro pastillage "

Maintien du zonage A

C5 : parcelle CZ 422-Demande modification zonage

Observations du CE-C5 : Cette demande semble parfaitement acceptable dans le cadre de la densification des constructions. Cette parcelle est devenue dent creuse. Une vérification s'avère également nécessaire en ce qui concerne un classement EBC du terrain, alors qu'il n'est pas boisé.

****Réponse :C5 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

Avis défavorable

Le classement en zone A est justifié aux motifs suivants :

-Les parcelles sont en Site classé

-L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes

chiffrées du SCOT révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

La parcelle n'est pas classée en EBC au projet de PLU révisé.

Maintien du zonage A

C8 : parcelle AL6 BOURG ST GEORGES

Observations du CE-C8 : Le propriétaire explique que le terrain est entouré de bâtiments et, qu'il semblerait qu'il y ait un problème d'accès. Le CE ne dispose pas des outils pour vérifier et, ne peut se prononcer.

****Réponse :C8 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

Avis défavorable

La révision du PLU a conduit au classement en zone N ou A des certains " gros résiduels " du bourg de St Georges, en raison :

-de leur sensibilité environnementale (détection de zone humide : rue du bourg à la plage, rue Rosa Bonheur)

-de passage d'eau, boisements, suspicion de zone humide (Les Hautes Forges)

-de l'insuffisance de desserte et réseaux (Les Hautes Forges/la Miscandière)

La parcelle objet de la demande relève du 3e cas : l'insuffisance de desserte et réseau implique que la constructibilité couvre un secteur plus large, permettant d'aménager et d'organiser des dessertes qualitatives et fonctionnelles, des espaces de stationnement mutualisés ; mais cette option générerait une consommation d'espaces agricoles et naturels importante, incompatible avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels (PADD, SCOT le viqueur)

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes

chiffrées du SCOt révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage N

C15 : PARCELLE DT497 Chemin du Bouvreuil :

Demande du propriétaire de classement en zone urbanisable.

Observations du CE-C15 :Le commissaire enquêteur entend le fait que le propriétaire n'accepte pas le classement en Zone A, pour raisons de nuisances agricoles.

C'est tout naturellement, que sur le territoire de la commune, doivent cohabiter les diverses activités faisant et donnant la vie et le rythme insulaire. Le CE ne peut soutenir la demande de reclassement.

****Réponse :C15 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

Avis défavorable

Le classement en zone A est justifié aux motifs suivants :

-application Loi Littoral : défaut de continuité de l'urbanisation de " village ", en raison de la faible densité bâtie, proche, de la nature de l'occupation des parcelles (caravanes)

-des usages agricoles environnants

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOt révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage A

C17 : Hameau de l'AGION/ demande de classement de la zone bâtie en zone urbanisable

.

Observations du CE-C17 :

La zone incluant le hameau est classée zone A au projet de PLU. Selon les déclarations d'un propriétaire, également membre de l'association du village, les habitants ne sont pas agriculteurs et, sont également pour partie de jeunes foyers vivant à demeure et devant envisager une probable extension de certaines habitations.

La demande de classement du périmètre bâti du hameau mériterait d'être étudié pour devenir zone UCL.

****Réponse :C17 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

Avis défavorable

Le classement en zone A est justifié aux motifs suivants :

-application Loi Littoral : ni village, ni SDU au sens de la Loi Littoral

-inscrit dans le périmètre du Site Classé, servitude de protection du paysage

-proximité directe de parcelles sont exploitées et déclarées la PAC (cf carte agricole 001a1) du PLU.

En zone A, sont autorisés les extensions et annexes des habitations existantes

Maintien du zonage A

C25 : extension parcelle AL403 :

Observations du CE-C25 :

La parcelle est située en zone UC, elle a une superficie déclarée par la propriétaire de 404 m2. La superficie de l'extension ajoutée à celle du bâti existant semblent très inférieur à 60% de la superficie totale.

****Réponse :C25 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

Avis favorable

Activités compatibles avec le bourg et le quartier résidentiel, dans l'attente de l'extension/création de la maison médicale

On peut répondre favorablement à la demande,

-Soit en classant le secteur sud-est de St Georges en zone UB qui autorise les activités de services avec accueil de clientèle (mais dans ce cas on devra justifier pourquoi on maintient des zones UC autour du bourg)

-Soit en autorisant en zone UC autour des bourgs de St Georges et de Chéray) les " activités de services avec accueil de clientèle " (ce qui permettrait d'anticiper d'éventuelles futures demandes dans les zones résidentielles autour du bourg, UC), en limitant la surface/emprise des constructions (par ex : 60 m²)

C30 :adresse postale indiquée au registre numérique : 80 chemin de C....

Observations du CE-C30 : Le propriétaire n'ayant transmis que l'adresse postale, il semblerait que la parcelle soit en zone UCL. Sous réserve d'erreur suite à estimation de la position cadastrale, la recherche de zonage par la Mairie devrait confirmer le classement en UCL et, la difficulté de pouvoir scinder en deux parcelles pour construire de nouveaux bâtiments.

****Réponse :C30 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

La demande concerne la parcelle ET185.

Avis défavorable

La parcelle est classée en UCL aux motifs suivants :

En secteurs Ucl et Uclp, la sensibilité environnementale et paysagère, le niveau d'équipement limité, la desserte, les réseaux, ...) nécessitent de contenir l'urbanisation et de ne pas accueillir de nouveaux logements.

Le zonage UCL vise à réduire le mitage sous boisements et la densification des villages littoraux.

Le zonage spécifique UCL est inscrit au PLU :

-pour traduire concrètement l'orientation " Stopper la densification et l'extension des quartiers " lâches " de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, " fragiles ", et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage (Quartiers littoraux ouest et nord)

- pour stopper la densification et les nouveaux logements dans les quartiers les plus " sensibles " des franges littorales ouest, ici le secteur de sous-bois littoraux de Chaucre

-pour préserver les fonctionnalités écologiques au sein de ces quartiers peu ou moyennement denses, boisés ,constitutifs d'un réseau de corridors écologiques, en lien avec des boisements et des milieux dunaires, ces derniers formant un patrimoine naturel remarquable reconnu par le réseau Natura 2000 (dunes et forêts littorales)

-pour conserver le paysage de boisements :

- éviter la densification et donc l'artificialisation des zones boisées

-stopper la disparition/destruction des boisements

-conforter l'objectif de protection des secteurs paysagers de boisement du site patrimonial remarquable (SPR)

- pour tenir compte de l'insuffisance des dessertes/réseaux/capacités de stationnement...

-pour éviter une pression foncière et immobilière supplémentaire sur ces quartiers majoritairement occupés par du résidentiel secondaire

- pour mieux intégrer l'application de la Loi littoral et les possibilités d'urbanisation dans le respect des principes de " continuité de l'urbanisation "

Ces orientations permettent de stopper la densification dans les quartiers sous-bois en frange littorale et de fait, de maîtriser :

*le développement résidentiel secondaire et la pression foncière et immobilière

*les coûts d'entretien et réseaux de la commune sur ces quartiers excentrés

*de compléter la protection des espaces par rapport aux risques littoraux

*de préserver la TVB et les corridors écologiques

Pas de modification de zonage.

C38 :Parcelles CZ 118-119-396-XE110-111-112-115 et 117 :

Demande de changement de zonage pour constructions.

Observations du CE-C38 :

Le tracé de la ZONE A mériterait d'être réétudié, une impression d'erreur suite à décalage à l'impression semble prédominer. Favorable à une simplification du tracé de la zone A, ce qui entraînerait un changement partiel de zonage vers une possible zone à bâtir.

****Réponse :C38 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

Avis défavorable :

Le classement en zone A a été retenu aux motifs suivants :

-Les parcelles sont exploitées et déclarées la PAC, entourées de 3 sites agricoles (numéros 21 et 22 à la carte agricole 001a1) du PLU.

-Elles sont dans le périmètre du Site Classé, servitude de protection du paysage.

-L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOT révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage A

C39 :Parcelle O 183

Observations du CE-39/

Le propriétaire dispose d'un CU.

****Réponse :C39 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

La demande concerne la parcelle EK183.

Avis défavorable :

Le classement en zone UCLp est justifié aux motifs suivants :

-application Loi Littoral :

-secteur des Epinouses non identifié " village " ni " SDU " au SCOT

-défaut de continuité de l'urbanisation avec le " village " de Chaucre : coupure boisée

-faible densité bâtie

-proximité du rivage

-sensibilité environnementale

Maintien du zonage UCLp

C40 :Parcelle DT497 :

Parcelle située en zone A .

Observations du CE-40/

Le propriétaire disposait d'un abri entoilé pour stocker ses matériels d'entretien de la parcelle. La demande de pouvoir construire un cabanon pour protéger le matériel qui ne peut être déplacé ailleurs, semble justifiée sous réserve de respect strict à des fins de stockage, d'entretien et de mise en sécurité.

****Réponse :C40 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

Le classement en zone A est justifié aux motifs suivants :

-application Loi Littoral : défaut de continuité de l'urbanisation de " village ", en raison de la faible densité bâtie, proche, de la nature de l'occupation des parcelles (caravanes)

-des usages agricoles environnants

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOT révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage A

C54 : Parcelles DY 205 ET 386

Observations du CE-54/

Les deux parcelles portent une petite maison avec dépendance. La parcelle étant classée Nr, n'étant pas viabilisée, il en résulte que celle-ci méritera d'être reclassée au titre d'une parcelle Nr avec activité de camping privé sur terrain privé.

****Réponse :C54 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

Avis défavorable

La commune ne peut pas autoriser réglementairement le camping privé en terrain privé.

Dans le respect de la Loi Littoral le PLU,

-ne peut pas identifier et définir des sous-secteurs " ponctuels " sur les terrains privés hors ZAC

-ne peut permettre aucune augmentation des capacités d'accueil : aucune nouvelle installation ne pourra y être autorisée

Les parcelles à camper privées hors zones de regroupements, doivent conserver le zonage de type N ou Nr du PLU arrêté le 15/12/2025, elles ne peuvent pas être classées en secteur de type Nt, ni Nr indicé.

Le caractère naturel doit y être confirmé.

Le code de l'urbanisme ne permet pas à l'outil PLU d'inscrire d'autres dispositions en l'état actuel.

Pas de modification de zonage.

C58 :Parcelles EP 794 ET 795

Observations du CE-58/

Ces deux parcelles ont reçu une autorisation d'ouverture sur la rue des E ... ; Une vérification par les services urbanisation sera nécessaire pour prendre la décision afin de lever l'impression prochaine d'enclave (projets construction) et d'exclusion (Dent creuse).

****Réponse :C58 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

Sans objet

La carte de densification n'a aucune portée réglementaire, elle renseigne les capacités d'accueil en logements potentielles et les éventuelles contraintes, dont le défaut d'accès dans le cas notamment de rues étroites. Dans le cas présent la rue est étroite, elle ne fait 3,40 m de large.

Toutefois le zonage des parcelles objets de la requête 794 et 795 (et non 785) en secteur Ubv, équipé et desservi, constructible (sous réserve de la nature du projet et des conditions d'accès, desserte, sécurité).

Maintien du zonage Ubv, constructible

C63 :Parcelle DT496

Demande de classement au projet en zone constructible.

Observations du CE-63/

La parcelle DT496 semble être parfaitement enclavée en zone urbanisée. L'activité d'une telle zone en classement agricole paraît en efficacité très théorique, mais semble impossible face aux contraintes agricoles. Les réseaux étant en place, l'étude de la demande de reclassement paraît fortement justifiée.

****Réponse :C63 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

Avis défavorable

Le classement en zone A est justifié aux motifs suivants :

-application Loi Littoral : défaut de continuité de l'urbanisation de " village ", en raison de la faible densité bâtie, proche, de la nature de l'occupation de la parcelle (caravane)

-des usages agricoles environnants

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOt révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage A

C64 :Parcelle CY467

Observations du CE-64/

Cette parcelle est prévue au projet pour être classée ZONE A. Après analyse de la cartographie et visite sur le terrain, la parcelle CY 467 se présente comme une réelle dent creuse en zone urbanisée.

Le reclassement en zone constructible semble particulièrement souhaitable, il ne serait pas souhaitable de penser que ce dernier contribue à améliorer la superficie rendue aux terres agricoles.

**Réponse : C64 de la commune de Saint Georges d'Oléron :

Avis défavorable :

La parcelle CY 467 était classée en zone 2AU dans le PLU actuellement en vigueur, c'est-à-dire en zone à urbaniser fermée, qui n'ouvrait aucun droit à construire. La propriétaire n'a donc jamais disposé de la constructibilité.

Par ailleurs aucune demande d'autorisation d'urbanisme relative à un aménagement ou des constructions n'a été déposée au cours des 15 dernières années.

Par ailleurs, cette parcelle d'environ 8 000m² de forme régulière présente une limite doublée d'une haie le long de la zone agricole cultivée de plus de 75 m de long : elle ne peut être qualifiée de dent creuse.

La commune maintient son appréciation défavorable à la demande. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle ne se justifie pas dès lors que l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état, les espaces maintenus constructibles ayant été requalifiés et réduits dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN et des enveloppes chiffrées du SCoT révisé approuvé en 2024

Cette parcelle étant en continuité du bourg aggloméré, sans usage agricole, pourra être re-étudiée pour un développement résidentiel, dans le cadre d'une évolution du PLU,

-s'il est démontré que les espaces résiduels du bourg (prioritaires) ne peuvent pas être aménagés ni accueillir les logements nécessaires (contraintes techniques, abandon de projets...)

-dans le respect des orientations du scot et objectifs chiffrés

Maintien du zonage A

C67 : Parcelles CZ 118-119 et 396

Observations du CE-67/

La parcelle 396 a été acquise par les propriétaires pour désenclaver lors du remembrement les parcelles 118 et 119. Le projet de classement permettrait, après corrections, de redéfinir la limite du tracé jusqu'à la limite urbanisable. En réalisant ceci, l'impression de double peine serait oubliée et, le tracé de la zone serait plus lisible.

****Réponse :C67 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

: Avis défavorable

Le classement en zone A a été retenu aux motifs suivants :

-Les parcelles sont exploitées et déclarées la PAC, entourées de 3 sites agricoles (numéros 21 et 22 à la carte agricole 001a1) du PLU.

-Elles sont dans le périmètre du Site Classé, servitude de protection du paysage.

-L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes

chiffrées du SCOt révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage A

C82 : Parcelle AB 349

Propriété devient enclavée suite à travaux envisagés.

Observations du CE-82/

Il paraît très important de pouvoir connaître avec précisions si des mesures ont été prises par la mairie afin d'éviter d'enclaver cette propriété alors qu'un permis de construire voisin semble déposé. Une mesure de désenclavement semble particulièrement indispensable.

****Réponse :C82 de la commune de Saint Georges d'Oléron :**

Avis favorable

L'OAP 5 - Rue Rosa Bonheur prévoit une desserte des parcelles 190 et 191 au nord de la parcelle 348. L'OAP prévoit déjà un accès potentiel vers la parcelle 348.

Pour accéder à la parcelle 349 :

- on pourrait reporter l'accès plus à l'ouest, mais il faudrait tout de même traverser et donc impacter la parcelle 348 pour accéder à la parcelle 349.

- ou bien créer une 2e possibilité d'accès à l'ouest

Il est proposé de modifier l'OAP, pour prévoir la possibilité d'accessibilité aux parcelles 348 et 349.

C91 : Parcelles YR 21 et YR 22

Zone déclarée de ruissellement des eaux.

Observations du CE-91/

Le projet de PLU prévoit de classer ces deux parcelles en zone A.

Une possibilité de donner accès aux deux parcelles est à étudier, ce qui permettrait de pouvoir classer partiellement ces deux parcelles à des fins d'urbanisation.

****Réponse :C91 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable :

Le classement en zone A a été retenu aux motifs suivants :

-Les parcelles sont exploitées et déclarées la PAC (RGP 2024, prairies), proche du site agricole- élevage / centre équestre (numéro 46 à la carte agricole 001a1) du PLU.

-Elles sont dans le périmètre du Site Classé, servitude de protection du paysage.

-Elles sont en discontinuité du bourg aggloméré (parcelle 23 entre le bourg urbanisé et la parcelle 22) : application de la loi Littoral

-L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOt révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage A

C97 : Hameau AGION

Contribution portée par l'association des résidents et propriétaires du hameau.

Observations du CE-97/

Les mêmes observations du CE que celles indiquées au C17.

****Réponse :C97 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable :

Le classement en zone A de cet écart bâti est justifié aux motifs suivants :

-application Loi Littoral : secteur de l'Agion non identifié " village " ni " SDU " au SCOT

-inscrit dans le périmètre du Site Classé, servitude de protection du paysage

-proximité directe de parcelles exploitées et déclarées la PAC (cf carte agricole 001a1) du PLU.

-Le classement en zone U des parcelles déjà bâties ne se justifie pas car le règlement prévoit des possibilités d'extensions et d'annexes des habitations, sans nouvelle construction à usage de logement possible l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOT révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage A

C99 : Parcelle BR 1437

Projet classement en zone A. Demande classement en zone urbanisable.

Observations du CE-99/

En reclassant la parcelle en zone Urbanisable, cela aurait pour effets de redéfinir la totalité du périmètre de la zone A ; Cette mesure me paraîtrait artificielle et quelque peu injuste, en particulier par rapport à d'autres propriétaires qui voient leurs terrains classés A, alors qu'il serait possible et réaliste de demander un classement en urbanisable.

****Réponse :C99 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable :

Le classement en zone A a été retenu aux motifs suivants :

-La parcelle est en discontinuité du village de Sauzelle, en raison de la densité insuffisante de l'urbanisation à l'ouest de la rue des Gitonelles : application de la loi Littoral

-Elle est proche de 3 sites d'activité agricoles (numéros 18, 24, 25 à la carte agricole 001a1) du PLU.

-L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOt révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage A

C110 : Parcelles DR70-112-et 113

Demande de suppression EBC et classement en urbanisable

Observations du CE-110/

La proximité du littoral, la nature même de la parcelle située à proximité du camping des Sables Vignier, font que la demande de classement en urbanisable ou NT1 ne pourrait être prise en compte de manière sérieuse. L'extension des parcelles classées NT1 étant refusée.

**Réponse :C110 de la commune de Saint Georges d'Oléron

La demande ne porte pas sur un classement en secteur Nt1.

Avis défavorable :

Le classement en zone N est justifié aux motifs suivants :

-application Loi Littoral : défaut de continuité de l'urbanisation de " village ", en raison de la faible densité bâtie , de la présence de campings de fait exclus des périmètres de villages

-sensibilité environnementale : lien entre dune et marais de la Ponthezières

le classement EBC ne couvre pas les constructions.

L'EBC au sud de la parcelle ne pose pas de problème par rapport à la voie d'accès existante.

Maintien du zonage N

C115 : Parcelles CS 238 ET 242

Observations du CE-115/

Ces deux parcelles sont de réelles dents creuses et, semblent ne pas être soumises aux servitudes aéroportuaires de l'aérodrome de BOIS FLEURY. Elles ne sont pas situées sur l'axe de piste. Une attention toute particulière mérite d'être portée au changement de zonage en vue d'urbanisation possible.

****Réponse :C115de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable :

Le classement en zone A a été retenu aux motifs suivants :

-Les parcelles jouxtent des parcelles agricoles exploitées

-Les parcelles bordent la RD sur laquelle on ne peut pas autoriser de nouveaux accès et le long de laquelle il est souhaitable de conserver une bande paysagée d'entrée de bourg

-L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOT révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage A

C119 et C125 : Parcelles AH33-AH59 et AT 461

Observations du CE-119/

La parcelle AT 461 est prévue pour être classée en UCL ; Celle-ci est bordée de constructions et d'un camping. La conséquence de demeurer UCL fera que la parcelle 461, deviendra " une dent creuse " et, à long terme, risquerait de générer plus de risques et de difficultés qu'un terrain urbanisable tel qu'il l'était plus ou moins prévu.

****Réponse :C119 et c125 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable

1/ Le permis de construire délivré le 26 février 1992 pour un village de vacances de 126 lots est aujourd'hui périmé et ne crée, en tant que tel, aucun droit au maintien d'un classement constructible ; la commune constate néanmoins que les réseaux réalisés dans le cadre de cette opération - voiries, réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement et de défense incendie - demeurent en place, ce qui n'est pas contesté.

2/ Le zonage UCL est également justifié sur la parcelle objet de la demande et sur le secteur environnant,

-2.1. application de la Loi Littoral :

- manque de densité de l'urbanisation

- rupture de continuité de l'urbanisation constituée par le camping proche

- distance au cœur de village de Foulerot

-2.2.sensibilité environnementale du secteur

La maîtrise de l'urbanisation sur ce secteur peu dense, boisé, en interface entre dune et marais est retenu en lien avec les orientations du PADD (cf plus bas) et traduction dans le zonage ayant mené au choix du zonage UCL :

- Enjeu trame bleue : conserver le lien fonctionnel entre réseau hydraulique et Marais du Douhet : une continuité hydraulique identifiée et protégée au titre de l'article L151-23 du CU dans le PLU (chenal connecté au Marais du Douhet)

- Préserver la TVB : une maîtrise de l'urbanisation pour ne pas s'étendre dans les milieux naturels et agricoles (dans le cas présent, terrains boisés, adjacents et connectés au Marais du Douhet)

Extraits du RP

Page 226 : exposé des motifs justifiant :

-l'exclusion de la partie nord-ouest de Foulerot des limites de " village "

-la limitation de la constructibilité du secteur

" Motifs justifiant que ces quartiers soient exclus de l'enveloppe de " village " :

*Urbanisation linéaire, non structurée

*Absence de centralité

*Refus de permis au titre de la loi Littoral (L121-8 du Cu)

*Camping constitutif de rupture de continuité de

*l'urbanisation

*Sous-bois et densité faible à moyenne associée, contrairement aux critères de " village " (densité, organisation, structure urbaine)

*Sensibilité environnementale : lien marais/littoral "

-2.3.respect des orientations du PADD

a/ qui priorise l'habitat sur les bourgs et villages constitués et organisés et qui affiche une volonté de maîtriser/éviter la pression foncière et le développement de l'habitat secondaire sur les quartiers littoraux.

On ne peut plus non plus soutenir un projet de logements mixtes ou sociaux sur ce secteur, trop éloigné du bourg, services, équipements (suppression de la servitude " logements sociaux " sur ce terrain et dans tous les villages, au PLU révisé)

Le zonage UCL a été retenu sur ce secteur, bâti ou non bâti, sauf camping (classé en Nt1) en face de la parcelle objet de la demande.

Ce zonage UCL est inscrit au PLU pour traduire concrètement l'orientation du PADD suivante : " Stopper la densification et l'extension des quartiers " lâches " de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, " fragiles ", et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage (Quartiers littoraux ouest et nord) ",

Notamment,

-Pour stopper la densification et les nouveaux logements dans les quartiers les plus " sensibles " des franges littorales ouest (sous-bois de Chaucre, Domino, Les Sables Vignier, L'Ileau, secteur des Epinouses, autour du camping des Gros Joncs...) et nord (Plaisance, Nord Foulerot)

-Pour préserver les fonctionnalités écologiques au sein de ces quartiers peu ou moyennement denses, souvent boisés, constitutifs d'un réseau de corridors écologiques, en lien avec des boisements, des marais et des milieux dunaires, ces derniers formant un patrimoine naturel remarquable reconnu par le réseau Natura 2000 (dunes et forêts littorales, marais nord d'Oléron et pertuis charentais)

-Pour conserver le paysage de boisements éviter la densification et donc l'artificialisation des zones boisées

*stopper la disparition/destruction des boisements

*conforter l'objectif de protection des secteurs paysagers de boisement du site patrimonial remarquable (SPR)

-Pour prendre en compte les risques naturels (abords directs des zones soumis aux risques littoraux)

-Pour tenir compte de l'insuffisance des dessertes/réseaux/capacités de stationnement...

-Pour éviter une pression foncière et immobilière supplémentaire sur ces quartiers majoritairement occupés par du résidentiel secondaire

-Pour mieux intégrer l'application de la Loi littoral et les possibilités d'urbanisation dans le respect des principes de " continuité de l'urbanisation ", de maîtrise de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage... qui intègre bien les orientations suivantes :

-Maîtriser l'urbanisation sur la frange littorale et conforter les fonctionnalités écologiques afin de ne pas augmenter les aléas liés au littoral (submersion marine, érosion côtière, incendie de forêt), ni l'exposition aux risques des biens et des personnes (en lien avec le PPRN)

-Intégrer et maintenir les relations fonctionnelles entre les espaces naturels, agricoles et forestiers

- Conserver une connexion entre les différents types de milieux, permettant la circulation de la biodiversité (accomplissement du cycle de vie, brassage génétique...) : liens entre cours d'eau, marais, boisements, milieux dunaires, milieux prairiaux...

- Stopper l'urbanisation sur les zones d'interface fragilisées (marais du Douhet/plage de Plaisance, marais de la Borde/marais de Ponthézière/milieux dunaires, marais Chat/boisements...)

Ces orientations permettent via le règlement, de stopper la densification dans les quartiers sous-bois en frange littorale et de fait, de maîtriser :

-le développement résidentiel secondaire et la pression foncière et immobilière

-les coûts d'entretien et réseaux de la commune sur ces quartiers excentrés

-de compléter la protection des espaces par rapport aux risques littoraux

-de préserver la Trame verte et bleue et les corridors écologiques

3/ Sur la carte de densification (résiduels) les 2 critères

-" sensibilité environnementale"

-et " manque de densité " (avec rupture de continuité)

sont valables et justifient l'exclusion des secteurs suffisamment denses et ou sensibles, et donc l'inconstructibilité

4/ Un zonage constructible sur ce terrain impliquerait un zonage constructible sur tout le quartier : cette évolution serait incompatible avec le PADD

5/ Au surplus la parcelle AH33 est largement couverte par la zone Rs3 du plan de prévention des risques naturels, zone inconstructible ne supportant pas les nouvelles installations ni les nouvelles constructions ni aucun apport de population supplémentaire. Cette dernière étant située hors site classé, elle ne bénéficie pas du zonage Nr à l'instar des parcelles attenantes

Maintien du zonage UCL et N

Nota : le zonage N pourrait suivre la limite parcellaire (parcelles 461 et 59).

C123 :parcelle YI29 :

Observations du CE-123/

La demande de déclassement de ZONE A ne me semble pas acceptable, compte tenu du fait que cette parcelle est profondément ancrée en terres agricoles et, que rien ne pourrait justifier un classement autre.

****Réponse : C123 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable :

Le classement en zone A a été retenu aux motifs suivants :

-La parcelle est en discontinuité du village de Sauzelle, / parcelles 30 à 33 nues

-Elle est proche du site agricole (numéro 23 à la carte agricole 001a1) du PLU.

-L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOt révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage A

C140 :Parcelles ER291-292-995

Observations du CE-123/

Ces 3 parcelles ne peuvent naturellement pas être classées Urbanisables.

Une réponse positive pourrait être accordée afin de laisser ces terrains en Zone Nr avec possibilité sous conditions de pouvoir faire du camping privé.

****Réponse :C140 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable

Le classement Nr des parcelles au sud de la rue Carambole se justifie en raison :

-du caractère sensible et remarquable du marais Chat (réservoir de biodiversité)

-de la zone de ruissellement et de stockage d'eaux pluviales identifiées

Pas de modification de zonage.

C153:Parcelles AB 300-294-295

Observations du CE-153/

La présentation de l'argumentaire afin de pouvoir classer ces trois terrains en urbanisables contribue également à militer pour trouver un compromis général aux 3 zones à l'image de celui proposé pour la parcelle AB300.

Le fait d'avoir construit un cours de tennis ne me semble pas suffisant pour rendre le terrain plus constructible, par contre, cela pourrait peut-être renforcer l'idée de créer une zone N tampon offrant quelques avantages de qualité de vie en centre Bourg.

Je demeure persuadé que le compromis peut être trouvé et, offrirait une solution positive à l'ensemble des personnes investies, répondant ainsi à la cohérence urbanistique de la commune.

****Réponse :C153 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable

Ce secteur est un espace libre, un espace végétalisé composé de larges haies d'essences variées et, au centre, d'une prairie. Il présente aussi un caractère hydromorphe du terrain, même si celui-ci ne répond pas nécessairement aux critères réglementaires d'une zone humide.

Ces caractéristiques méritent d'être prises en considération dans un contexte où la préservation des sols perméables, la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'artificialisation deviennent essentielles.

En plus de toutes les espèces qui se trouvent sur ce site, le fait que soit présente une prairie entourée de larges haies remplit plusieurs fonctions complémentaires.

Elle facilite grandement l'infiltration de l'eau (dans un lieu où sont observés de plus en souvent, en automne et en hiver, la submersion partielle des allées et impasses), et participe donc à la limitation du ruissellement, tout en conservant, avec toute la végétation alentour, une fraîcheur certaine en période chaude. De plus, elle aussi, avec les haies, constitue un espace de refuge et de déplacement conséquent pour la faune.

L'inventaire écologique réalisé en 2024 confirme le rôle fonctionnel de la parcelle. Le Pélodyte ponctué y a notamment été observé à proximité des haies. Le rapport de

présentation indique que le site se situe entre différents milieux humides et que les haies peuvent être utilisées comme refuges lors des déplacements des amphibiens (en plus, évidemment, de toutes les autres espèces observées).

Le maintien de cet espace en zone N répond aux orientations du PADD et du SCoT concernant la trame verte et bleue, les relations entre milieux prairiaux, boisés et humides, la gestion de l'eau et la limitation de l'artificialisation.

De plus, le PLU doit répondre à un besoin en logements compatible avec les capacités de la commune en matière de dessertes, réseaux.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourrait générer l'apport de plusieurs dizaines de constructions qui ne s'inscriraient pas dans les objectifs chiffrés fixés au SCOT et nécessiterait l'aménagement de voies d'accès et de desserte non programmées.

La commune ne retient pas, à ce stade, le compromis proposé par le commissaire enquêteur, la préservation de l'ensemble fonctionnel constitué par la prairie, les haies périphériques et l'alignement arboré paraissant plus cohérente avec les orientations du PADD qu'une réduction, même mesurée, de la superficie protégée.

Maintien du zonage N.

C154:Parcelles EL6-7-8-9-19-14-15-16-17

Observations du CE-154/

Les demandes de classement en zone à urbaniser pour les parcelles de référence ne me semblent pas rentrer dans un cadre qui pourrait le justifier.

**Réponse :C154 de la commune de Saint Georges d'Oléron

Avis défavorable

Le classement Nr et l'EBC se justifient en raison :

-du caractère sensible et remarquable du marais Chat (réservoir de biodiversité), proche

-du caractère boisé significatifs des parcelles

-de la volonté de stopper l'urbanisation linéaire et de " contenir l'urbanisation des villages

Pas de modification de zonage.

maintien du zonage NR

C167 :Parcelle EM 237

Observations du CE-167/

Compte tenu de la position géographique de cette parcelle en zone submersible, le classement en zone U n'est pas possible.

****Réponse :C167 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable

La parcelle est en discontinuité du village de Domino et au sein d'un espace boisé qualifié de remarquable au sens de la Loi Littoral.

En application de la Loi Littoral, dans le respect du SCOT, afin de limiter voire de réserver le " mitage " dans les espaces agricoles et naturels, sous-bois, le PLU ne peut inscrire de zonage de type U ou secteur N indicé constructible sur ces constructions dispersées, non organisées (urbanisation linéaires, terrains à camper privés).

maintien du zonage NR

C174 :Parcelle AL 222

Observations du CE-174/

Cette parcelle est prévue au projet de PLU pour être classée N . Etant à proximité de la parcelle AB 300, je suggère que la demande soit traitée au même titre que la parcelle principale AB 300.

****Réponse :C174 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable

La révision du PLU a conduit au classement en zone N ou A des certains " gros résiduels " du bourg de St Georges, en raison :

-de leur sensibilité environnementale (détection de zone humide : rue du bourg à la plage, rue Rosa Bonheur)

-de passage d'eau, boisements, suspicion de zone humide (Les Hautes Forges)

-de l'insuffisance de desserte et réseaux (Les Hautes Forges/la Miscandière)

La parcelle objet de la demande relève du 3e cas (CF C8 parcelle AL6) : l'insuffisance de desserte et réseau implique que la constructibilité couvre un secteur plus large, permettant d'aménager et d'organiser des dessertes qualitatives et fonctionnelles, des espaces de stationnement mutualisés ; mais cette option génèrerait une consommation d'espaces agricoles et naturels importante, incompatible avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels (PADD, SCOT le viqueur)

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOT révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

La suggestion de traiter cette demande au même titre que la parcelle AB300 n'est pas retenue :

La parcelle AB300 présente une sensibilité environnementale alors que la parcelle 222 présente surtout un défaut d'accès, comme toutes les parcelles enclavées de part et d'autres (AL 305 à 6). Si cette demande devait être réétudiée, l'étude de constructibilité potentiellement sera pensée à l'ilot allant des terrains AL 6 à AL 305 et devra être justifiée au regard de la consommation foncière, des besoins en logements, des problématiques de circulation et de stationnement.

Maintien du zonage N

C176 :Parcelles ES 141 et 299

Observations du CE-176/

Un certificat d'urbanisme a été délivré au propriétaire le 17 avril 2026. Les parcelles sont prévues pour être classées N au projet de PLU.

Face à l'avancée des travaux de préparation du PLU en avril 2026, le classement de ces deux parcelles semblent être le résultat d'une erreur.

****Réponse :C176 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable :

Un CU défavorable a été délivré au titre de la Loi Littoral en date du 17/04/2026

Le classement projeté est UCLp, pas N.

Le classement en zone UCLp est justifié aux motifs suivants :

-application Loi Littoral :

-secteur des Epinouses non identifié " village " ni " SDU " au SCOT

-défaut de continuité de l'urbanisation avec le " village " de Chaucre : coupure boisée

-faible densité bâtie

-proximité du rivage

-sensibilité environnementale

Maintien du zonage UCLp

C177 :Parcelles 1176-1178 et 1180

Observations du CE-177/

Ces 3 parcelles sont entourées de terrains construits. Ils sont viabilisés et le projet de PLU les positionnent en zone UCL. Il me paraît difficilement compréhensible d'avoir à l'avenir, après validation du PLU, 3 parcelles qui pourraient ressembler à des dents creuses. J'estime que le changement de zonage mérite le plus grand intérêt.

****Réponse :C177 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable

La parcelle est classée en UCL aux motifs suivants :

En secteurs Ucl et Uclp, la sensibilité environnementale et paysagère, le niveau d'équipement limité, la desserte, les réseaux, ...) nécessitent de contenir l'urbanisation et de ne pas accueillir de nouveaux logements.

Le zonage UCL vise à réduire le mitage sous boisements et la densification des villages littoraux.

Le zonage spécifique UCL est inscrit au PLU,

- Pour traduire concrètement l'orientations " Stopper la densification et l'extension des quartiers " lâches " de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, " fragiles ", et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage (Quartiers littoraux ouest et nord) "

- Pour stopper la densification et les nouveaux logements dans les quartiers les plus " sensibles " des franges littorales ouest, ici le secteur de sous-bois littoraux de Chaucre

-Pour préserver les fonctionnalités écologiques au sein de ces quartiers peu ou moyennement denses, boisés, constitutifs d'un réseau de corridors écologiques, en lien avec des boisements et des milieux dunaires, ces derniers formant un patrimoine naturel remarquable reconnu par le réseau Natura 2000 (dunes et forêts littorales)

-Pour conserver le paysage de boisements

-éviter la densification et donc l'artificialisation des zones boisées

-stopper la disparition/destruction des boisements

-conforter l'objectif de protection des secteurs paysagers de boisement du site patrimonial remarquable (SPR)

- Pour tenir compte de l'insuffisance des dessertes/réseaux/capacités de stationnement...

- Pour éviter une pression foncière et immobilière supplémentaire sur ces quartiers majoritairement occupés par du résidentiel secondaire

- Pour mieux intégrer l'application de la Loi littoral et les possibilités d'urbanisation dans le respect des principes de " continuité de l'urbanisation "

Ces orientations permettent de stopper la densification dans les quartiers sous-bois en frange littorale et de fait, de maîtriser :

-le développement résidentiel secondaire et la pression foncière et immobilière

-les coûts d'entretien et réseaux de la commune sur ces quartiers excentrés

-de compléter la protection des espaces par rapport aux risques littoraux

-de préserver la TVB et les corridors écologiques

Pas de modification de zonage.

C50 :Parcelles AM54-173-172-176 , AB279-281 et283 , C165-169-CS131

Observations du CE-50/

Dans le cadre des aménagements du site des Prés Valets, le propriétaire ne comprend pas la raison invoquée pour réaliser la R1 et s'oppose à ce projet.

Les demandes de révision de classement des parcelles AM173-172 et 176 de Ub vers Ua semblent pouvoir être prise en compte. Elles sont situées au bourg .

La demande concernant les parcelles C165-169-1131 pourrait se justifier par une continuité urbanistique et, mérite d'être étudiée pour un classement autre que A.

**Réponse :C150 de la commune de Saint Georges d'Oléron

Demande AM172-173-176 / PRES VALETS

Avis défavorable

L'emplacement réservé R1 est destiné à une aire de stationnement naturelle enherbée au nord du secteur de loisirs des Prés Valets.

Le choix d'une aire de stationnement naturelle, réversible est justifié par :

-Le périmètre du site classé sur cette parcelle

-Le respect des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels (PADD, SCOT le viqueur)

-L'offre en espaces constructibles pour l'habitat, suffisante en l'état

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOT révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage N et de l'ER1

AB279-281-283 / MISCANDIERE

Demande de classement en Ua au lieu de Ub (sans motivation)

Avis défavorable

Le zonage Ua correspond aux parties anciennes et traditionnelles des bourgs, avec règles d'implantation et de hauteur adaptées.

Le zonage Ub est plus adapté à la configuration du parcellaire et bâti environnant.

Maintien du zonage Ub

Demande CS 165-169/ CHERAY / CS 1131 / CHERAY

Avis défavorable

Les parcelles sont exploitées et déclarées la PAC.

L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOT révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage AC18 Parcelles 925 et 927Observations du CE-18/

Les arguments présentés par les propriétaires méritent d'être pris en considération. L'activité agricole sur ces deux parcelles paraît plus que réduite et, ne semble pas offrir un potentiel important pour toute culture en bordure de constructions.

****Réponse :C18 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable

Le classement en zone A est justifié par l'application Loi Littoral : défaut de continuité de l'urbanisation de " village " de Sauzelle : rupture de continuité par la rue, la faible densité, l'absence d'urbanisation organisée proche

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOt révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage ARéponses aux contributions non mentionnées au PVC46 Parcelle DT481 LES SABLES VIGNIER NORD - demande de constructibilité

Les propriétaires demandent le maintien en zone constructible de la parcelle cadastrée DT 481, d'une superficie de 2 200 m², dont le classement en zone naturelle N est envisagé

dans le cadre de la révision du PLU. Ils soutiennent que le projet de PLU, tant qu'il n'est pas approuvé, serait dépourvu de toute portée normative et ne pourrait fonder ni un refus, ni un gel, ni une appréciation défavorable de son droit à construire.

****Réponse :C46 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable

Cette observation n'a pas donné lieu à une réponse du commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse.

La commune y répond néanmoins, ainsi qu'il lui appartient de le faire pour l'ensemble des observations recueillies durant l'enquête publique, en application de l'article R. 123-18 du code de l'environnement.

La commune ne fonde pas, sur le projet de PLU, une décision individuelle relative à la parcelle DT 481 ; elle expose, dans le cadre de la présente procédure d'élaboration, les motifs pour lesquels elle envisage de retenir un classement en zone N de cette parcelle dans le PLU en cours de révision.

La parcelle bénéficie effectivement d'un accès par la route de l'Hermitage et le chemin des Carriers, ainsi que d'une desserte par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif, ainsi qu'en attestent les avis techniques du RESE 17 et d'Enedis versés au dossier.

La commune ne conteste pas ce niveau d'équipement, qui ne suffit toutefois pas, à lui seul, à caractériser la parcelle comme partie intégrante d'un secteur urbanisé au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Le classement envisagé procède de l'appréciation, par la commune, du caractère linéaire et discontinu de l'urbanisation existante le long de la route de l'Hermitage, qui ne permet pas de regarder ce secteur comme une partie actuellement urbanisée du hameau des Sables Vignier au sens des orientations retenues pour l'application de la loi Littoral.

Les propriétaires invoquent une rupture d'égalité devant les charges publiques au regard des parcelles voisines demeurées constructibles.

Un classement différencié de parcelles présentant un niveau d'équipement comparable ne constitue une rupture d'égalité que s'il repose sur une différence de situation objective ou sur un motif d'intérêt général en rapport avec l'objet du PLU.

Le classement en zone N est justifié aux motifs suivants :

1/application Loi Littoral : défaut de continuité de l'urbanisation de " village ", en raison de la faible densité bâtie et de l'urbanisation linéaire des 3 constructions à l'est

2/ l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOt révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

Maintien du zonage N

- C 74 Mottet sud - AC2223-228- contestation zone humide - demande de constructibilité

****Réponse :C74 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable :

- L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles ne se justifie pas car l'offre en espaces constructibles pour l'habitat est suffisante en l'état.

Les espaces maintenus constructibles ont été requalifiés et réduits, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, de la loi ZAN, des perspectives et enveloppes chiffrées du SCOt révisé approuvé 2024. Ils prennent en compte le potentiel en logements des enveloppes urbaines et espaces résiduels (cf étude de densification).

-Lors de la visite effectuée au cours des études de révision le 17/02/2025, le bureau d'études Eau Mega avait réalisé 2 sondages de reconnaissance sur la parcelle, qui ont donné des résultats différents de ceux de l'étude fournie par le pétitionnaire : en février 2025 les sondages avaient fait apparaître des horizons rédoxiques à 10 et 15 cm, ce qui atteint les seuils de définition d'une zone humide.

En complément, avait été observés de l'eau affleurant à la surface.

Aucune flore caractéristique de zone humide n'avait été identifiée, néanmoins avait été relevée une espèce de sols frais à humides.

Le site est localisé sur un secteur de remontées de nappes. En outre, bien que l'altimétrie soit peu marquée, une déclivité dirige les eaux pluviales depuis un point haut situé au sud vers le nord.

Ce qui a été retenu des investigations en 02/2025 :

- Les sondages réalisés atteignent les critères de définition de zone humide.
- La localisation de ces sondages montre une zone humide potentielle qui serait contraignante pour l'aménagement.
- La fonctionnalité de la zone humide est probablement altérée par l'urbanisation, néanmoins en cas de destruction de plus de 1000 m² de zone humide, elle entraîne la nécessité de réaliser un dossier au titre de la Loi sur l'Eau, avec compensation de la surface de zone humide impactée.
- Dans le cadre de la stratégie d'aménagement portée par la révision du PLU, il avait été recommandé à la commune d'éviter ce secteur afin de conserver le rôle des sols, notamment pour la gestion des eaux pluviales.

Par ailleurs,

Il n'existe pas de projet sur ce secteur (projet logements seniors abandonné 2024)

-le permis est caduc depuis le 02/07/2026

Maintien du zonage N

Complément du rapport de présentation pour préciser les résultats des investigations et motifs de zonage N (gestion du pluvial et pas uniquement critères de zone humide)

CF NOTE TECHNIQUE EN ANNEXE du document conclusions.

--C 139 : demande de détourer les équipements d'intérêt collectif de l'ancienne colonie à domino

Demande : déclassement de la parcelle actuellement en zone EBC afin de pouvoir réhabiliter la zone et pouvoir construire notamment des équipements d'intérêt collectif, ou éventuellement pouvoir détourer les installations des EBC.

****Réponse :C139 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis favorable, sous réserve d'un déclassement d'espaces boisés sans passage en CDNPS, pour ne pas retarder les délais de procédures.

En cas de passage en CDNPS exigé, le déclassement se fera dans le cadre d'une modification ultérieure du PLU.

Préciser le type d'équipements (TOTEM PROJET DE MISE AUX NORMES DE L'ANTENNE)

-C 166 - DP6-7-171-135 / LES SABLES VIGNIER NORD - demande de constructibilité, classement en zone de type U

Idem C2

****Réponse :C166 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

- Avis défavorable

Le classement en zone N est justifié aux motifs suivants :

-application Loi Littoral : défaut de continuité de l'urbanisation de " village ", en raison de la faible densité bâtie, de la présence de campings de fait exclus des périmètres de villages

-sensibilité environnementale : lien entre dune et marais de la Ponthezières

Maintien du zonage N

- C 169 : BX327-325-368-370 / SAUZELLE SUD - erreur matérielle trait de zonage

Demande :

1/ Demande rectification du trait de zonage : la limite de zonage Ubv coupe la maison (BX325)

2 / demande constructibilité parcelle 368/370

****Réponse :C169 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

1/ Avis favorable :

Le plan sera corrigé pour inclure les constructions, parcelles d'accès et à l'avant dans le secteur Ubv (BX324, 325).

2/ Avis favorable partiel :

Intégration partielle de la parcelle 370 (une partie du jardin) pour extension de l'habitation et annexe éventuelle uniquement. Pas de nouveau logement

32) Observations concernant les demandes concernant les campings

Nota : le zonage Nt1 concerne les campings, pas les zones à camper

C80- C81- C133 : Parcelle AY0422

Observations du CE-80-81--133/

Le propriétaire du camping, ainsi que le bailleur font état d'une parcelle AY 0422, propriété du camping et attenante à celui-ci, classée en zone A.

Le CE, estime qu'une telle parcelle, est prévue pour des activités liées au campement et non à l'agriculture.

Sous réserve de non augmentation de la capacité d'accueil du camping, le CE estime recevable la requête de changement de zonage afin de diminuer la densification au sein du camping actuel.

****Réponse :C133 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable

L'arrêté d'autorisation du camping ne comprend pas cette parcelle (185).

Il n'est pas envisagé l'extension des périmètres des campings existants au vu de l'offre déjà disponible sur le territoire communal.

Au surplus, la loi littoral empêche toute extension des campings en dehors d'un bourg, d'une agglomération ou d'un village.

Pas de modification

C121-128 :Parcelles CD56-CD57

Observations du CE121/ - 128

Le CE observe , sous réserve de numérotation de parcelle, que les deux parcelles CD56 et CD57 sont relativement éloignées du périmètre du camping et, que celles-ci sont en zone A.

Le CE demande une vérification des numéros des deux parcelles faisant objet de la demande. Le CE ne dispose pas des éléments suffisants pour donner un avis.

****Réponse : C121-128 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable

L'arrêté préfectoral autorisant le camping en date du 27 sept 1988 n'intègre pas les-dites parcelles. Il n'existe aucune autre autorisation d'urbanisme permettant l'extension du périmètre du camping.

Les parcelles en question se situe en site classé et en espaces boisé classé où la pratique du camping est interdite.

Pas de modification

C135:Parcelles HK321-458-460-462-494 ET 495

Observations du CE135/

Le CE observe que seule la parcelle HK 416 constitue sur le plan fourni à l'emprise NT1.

Les autres parcelles, si elles font réellement partie de l'activité déclarée NT1 devraient être également dans l'emprise du NT1.

Sous réserve d'absence d'autorisation actuelle, ou de déclaration d'activité NT1, ou d'erreur de relevé cadastral, une mise à jour de la zone NT1 s'impose dans le projet du PLU .

****Réponse :C135de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis favorable partiel

Le périmètre de la zone NT1 doit être corrigé et élargi sur la parcelle HK 417 : périmètre autorisé du camping.

Les autres parcelles sont en EBC et en site classé, ou en zone A et ne font pas l'objet d'autorisation de camping

C143:Parcelles 162 ET 223

Observations du CE143/

La contribution versée au dossier évoque un projet d'aménagement et demande que les deux parcelles soient classées NT1.

Par manque d'éléments (projet non transmis) et d'informations complémentaires, le CE n'a pas qualité à prendre position quant à la demande.

**Réponse : C143 de la commune de Saint Georges d'Oléron

Attention il s'agit des parcelles 162 et 223 et non 163 et 223

La parcelle DN223 est déjà classée en secteur Ubv. La demande porte uniquement sur la parcelle DN 162 en NT1

La commune devra vérifier l'état des autorisations et périmètres issus de demandes d'extensions successives.

Le zonage en Nt1 de la parcelle DN162 sera admis si cette parcelle a bien fait l'objet d'une autorisation d'extension autorisée par l'autorité compétente.

33) Observations concernant des demandes diverses

C100 : demande d'aménagement des sorties voiture sur la rue du trait d'union.

Observations du CE143/

Cette demande de modification des aménagements des accès routiers avec la piste cyclable sur le trait d'union mérite d'être étudiée hors projet de PLU. Il s'agira de demande d'aménagements à réaliser.

**Réponse :C100 de la commune de Saint Georges d'Oléron

Avis favorable

La demande consiste à prévoir au règlement de limiter ou regrouper les sorties de voitures, aujourd'hui trop nombreuses sur les trottoirs et la visibilité est parfois mauvaise ce qui peut occasionner des accidents surtout si la piste cyclable passe devant les portails et les garages au ras de la route (par exemple sur l'avenue du trait d'union ou la rue de la Gibetière)

Il est proposé : dans toutes les zones et toutes voies, de regrouper les accès lors de division de terrain

C108:nuisances sonores au DOUHET

Observations du CE108/ Le commissaire enquêteur invite l'auteur de la contribution à contacter directement les services de la Mairie afin d'exposer les nuisances qu'il subit.

**Réponse :C108 de la commune de Saint Georges d'Oléron

Sans objet

Ne relève pas du PLU

C51 : Parcelles EH 169-170-172 et 173

Observations du CE51 /

L'aménagement demandé pour éviter toute difficulté aux automobilistes engagés sur le terrain privé et ne pouvant plus faire demi-tour n'est pas lié au projet de PLU. Il s'inscrit dans une demande privée à formuler à la mairie.

****Réponse :C51 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Sans objet

Relève des problèmes de circulation

C134 : circuit aérodrome BOIS FLEURY**Observations du CE134 /**

La demande de vigilance à l'urbanisation sous le circuit VAC de l'aérodrome est fondée. Le commissaire enquêteur, estime que les limitations en urbanisation semblent respectées à la verticale des axes de décollage et d'atterrissage. Si, une anomalie apparaissait au comité d'exploitation, il est invité à transmettre directement sa proposition à la mairie de Saint Georges pour tout ce qui est vertical aux limites de la commune.

****Réponse :134 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

La servitude aéronautique est prise en compte au PLU ; liste et plan des servitudes

Pas de développement de l'urbanisation aux abords de l'aérodrome et circuits aériens.

Pas de modification

34) Demandes concernant l'activité Agricole et les STECAL**C171 parcelle AB57 AC57****Observations du CE171 /**

La demande d'implantation d'un maraichage sur la parcelle étant en cours de discussion depuis 2023, le CE ne peut intervenir pour prendre position quant à une éventuelle autorisation.

****Réponse :171 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis défavorable

Le PLU inscrit sur ce secteur un zonage Uec pour l'extension du cimetière et pour espaces de stationnements parking vert, stationnements cimetière, aire de camping-car.

La commune a étudié plusieurs sites potentiels pour l'aménagement d'une aire de stationnement en continuité du bourg de st Georges, près du cimetière et du parking naturel utilisée actuellement.

Trois secteurs ont été identifiés dont le secteur compris entre l'actuel parking du cimetière, cimetière et frange nord du bourg, dont parcelle AC57

Maintien du zonage Uec et du R2.

C19 STECAL EQUESTRE parcelle XD41

Observations du CE /

La demande de création de STECAL intervient lors de la présentation du projet de PLU. Le CE a invité les propriétaires à se présenter en Mairie, muni des documents administratifs nécessaires afin de pouvoir intégrer ce STECAL sous réserve d'acceptation par la mairie et de délais suffisants.

****Réponse :STECAL EQUESTRE de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis favorable, à traiter lors d'une prochaine modification du PLU

Il s'agit d'une activité existante, compatible avec les usages agricoles environnants, à conforter.

Pas de possibilité réglementaire d'inscrire un nouveau STECAL après arrêt , sans passage et avis CDPENAF

Il faudra envisager une modification ultérieure du PLU, avec recueil de l'avis de la CDPENAF, sur le STECAL (périmètre, règles d'emprises, hauteur, d'implantations).

Réponses aux contributions non mentionnées au PV

C37 / ZV11 / CHERAY NORD - demande de STECAL pour activité économique

***Réponse :c37 de la commune de Saint Georges d'Oléron*

Avis favorable, à traiter lors d'une prochaine modification du PLU

Il s'agit d'une activité existante, compatible avec les usages agricoles environnants, à conforter.

Pas de possibilité réglementaire d'inscrire un nouveau STECAL après arrêt , sans passage et avis CDPENAF

Il faudra envisager une modification ultérieure du PLU, avec recueil de l'avis de la CDPENAF, sur le STECAL (périmètre, règles d'emprises, hauteur, d'implantations).

35) Demandes TECHNIQUES

C29-C48-C120-C89-C179

Observations du CE29-48-120-89-179 /

Les quatre contributions de référence permettent de modifier les règlements concernant l'orientation à privilégier des maisons (se protéger naturellement de la chaleur), l'utilisation de matériaux modernes permettant un accompagnement aux diverses formes de changement climatique ainsi qu'à la gestion selon les zones concernées, des volumes de végétaux à prendre en compte.

Le CE souhaiterait une adaptation sectorielle de certaines propositions, visant à diminuer les risques d'incendie, les contraintes pesant sur une partie des réseaux électriques, ainsi que sur la mise en place de clôtures perméables à air et à l'eau tout en garantissant une protection contre l'incendie.

****Réponses :29-48-120-89-179 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Préalablement aux réponses détaillées ci-dessous, la commune précise que le risque incendie est traité par le plan de prévention des risques naturels approuvé en 2018. Cette servitude d'utilité publique est déclinée de manières différentes sur les secteurs concernés où elle impose des prescriptions réglementaires. Edicter des prescriptions relatives à cette réglementation au sein du PLU reviendrait à inclure des réglementations susceptibles d'évoluer différemment dans le temps ce qui peut être source d'erreur à l'instruction des demandes d'autorisation.

C29**Demande :**

Compléter le PLU pour favoriser les constructions adaptées au climat

" réfléchir à l'avenir et de favoriser des zones ombragées avec une orientation différente de plein sud ? Je pense que cela est un sujet actuellement, il ne faudrait pas que la commune passe à côté de cela "

Réponse commune - motivation**Sans objet**

Déjà pris en compte par l'OAP thématique n°5 dédiée, qui propose des orientations visant :

-La conception bioclimatique des constructions

-La pose efficace et harmonieuse des dispositifs d'économie et de production d'énergies

C48 Demande : Compléments du règlement écrit : plantations et clôtures

1) souhaitable d'autoriser les matériaux moderne (PVC, Alu) pour les clôtures et les volets dans la mesure où le style et les couleurs sont respectées. Aujourd'hui on trouve toute une palette de coloris et de produits qui correspondent bien au besoin .

2) garantir la cohérence entre avis ABF et avis Mairie

3) Préciser la hauteur et les limites de certaines plantations; ne pas autoriser les plantations de bambous géants, (>=10m), traçants, à moins de 5 mètres de la limite séparative, avec une barrière anti-rhizome obligatoire.

Réponse commune - motivation

Avis favorable en partie

La commune propose d'autoriser les portails alu

C120 Demande : autoriser l'installation de pergolas bioclimatiques sous conditions.

En effet face à une canicule de plus en plus récurrente, cela permettrait de se protéger du soleil et de la chaleur

Réponse commune - motivation

Avis favorable sous réserve de ne pas être vu des voies

Il est proposé de compléter le règlement dans ce sens

C89 Demande :

Au règlement écrit,

Autoriser les nouveaux matériaux pour les clôtures et permettre des systèmes dans les grillages rigides pour occulter les visibilitées surtout le long des pistes cyclables

-Ne pas imposer les clôtures végétales (entretien, coût déchèterie)

-Autoriser les clôtures plus hautes par exemple 2m, ou que les hauteurs soient les mêmes sur la rue et sur les côtés pour éviter que les gens regardent dans les terrains

Réponse commune - motivation

Avis favorable

Il est proposé :

-D'élargir les possibilités de matériaux pour les clôtures

-D'examiner la règle de hauteur max sur rue à examiner, pour ne pas créer des effets " couloirs " sur rue et conserver une certaine transparence sur les jardins et le végétal des parcelles privées depuis la rue

C179

Demande :**autoriser les constructions à l'alignement en zone UC.****Réponse commune - motivation****Avis défavorable****La zone Uc correspond à des espaces urbanisés résidentiels de faible à moyenne densité, en extension de quartiers plus denses que constituent les bourgs et les villages****En zone Uc et secteurs, les constructions nouvelles (y compris extensions) doivent être édifiées en retrait de 5m minimum depuis l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver les formes urbaines et implantations caractéristiques de ces quartiers.****Les annexes doivent respecter 2 m mini de retrait depuis l'alignement des voies et emprises publiques****C165-C16-C101-C4****Observations du CE165-16-101-4 /****Les observations transmises par les différentes personnes mettent l'accent sur une demande supérieure de prise en compte par rapport aux équipements futurs ; Par exemple, nécessité de prévoir des zones de charge des voitures électriques dans les villages, limitation des déplacements en " décentralisant plus précisément " les commerces et services de première nécessité au cœur des villages.****Une demande d'adaptation de règlement du zonage Uclp mérite également toute l'attention de la commune.****Il est également fait demande de préciser certaines normes concernant les extensions selon les zones concernées.****Concernant les équipements positionnés sur les zones NT2, la nécessité de renouveler les bungalows en place est de plus en plus prégnante, alors qu'ils ne sont pas autorisés. (Cf question du CE en fin de PVS).******Réponses :165-16-101-4 de la commune de Saint Georges d'Oléron****C165****EH150 / DOMINO SUD**

Demande : modification du règlement pour accepter les activités économiques

Réponse commune - motivation

Avis défavorable

C16

ER1041 / OUEST CHAUCRE

Demande : de renseignements sur possibilités d'évolution de la parcelle

Réponse commune - motivation

Il s'agit d'une parcelle occupée par une caravane, dans un tissu bâti peu dense et éloigné des parties plus denses et constituées du village de Chaucre.

En zone UCL, pas de possibilité de nouvelle construction sauf extension et annexe de constructions régulièrement édifiée.

En l'absence de construction, pas de constructibilité possible.

C101

Demande :

Au règlement écrit,

-Préciser la hauteur et les implantations des extensions de constructions

-Confirmer ou non les possibilités d'implantation de limite à limite des constructions en zone UB et UC, pas autorisées au PLU en vigueur

-Clarifier la règle sur les bardages bois et toits terrasses, selon les secteurs pour éviter les contradictions

Réponse commune - motivation

Avis favorable

Il est proposé :

-De clarifier l'écriture réglementaire : implantations, hauteur, aspect extérieur

-Confirmer l'implantation sur une limite en UC et UB

C4

(idem C78)

Demande :

Compléter le règlement pour préciser en Nt2 la possibilité de travaux mentionnés au rapport de présentation en page 41 : dans les terrains de regroupement de parcelles à camper dites " ZAC " validés par l'Etat, il peut être autorisé de simples travaux de rénovation et d'entretien de constructions et installations existantes régulièrement édifiées, comme les bâtiments techniques, sanitaires prévus dans les cahiers des charges de certaines " ZAC ").

****Réponses :c4 de la commune de Saint Georges d'Oléron**

Avis favorable

Complément du règlement en fin de grille, il sera précisé qu'en Nt2 sont autorisés l'entretien et la rénovation des constructions et installations régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.

Il est proposé de compléter le règlement écrit du secteur Nt2 par un article positif autorisant expressément l'entretien et la rénovation des constructions et installations régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, afin de combler la lacune entre le rapport de présentation et le règlement.

Cette modification est mineure et peut être apportée sans remettre en cause l'économie générale du document.

Réponses aux contributions non mentionnées au PV

C 77-78- observations réglementaires pour la correction du règlement

C77**Demande :****1/ Validation de la zone " bleue " permettant de faciliter le drainage des eaux pluviales sur les parcelles et limiter l'imperméabilisation****2/ Demande préciser le règlement écrit pour éviter que des maisons soient implantées en contrebas de la route et de fossés, pour ne pas être inondées l'hiver.****3/ Demande de préciser d'où est comptée la bande inconstructible le long des fossés : l'axe ou depuis le bord ?****Préciser aussi si cette bande s'applique quand le fossé est en limite de voie******Réponses :c77 de la commune de Saint Georges d'Oléron****Réponse commune - motivation****1/ sans objet****2/ Avis favorable****Bande inconstructible de 4m comptée depuis l'axe du fossé, même sur les fossés en bord de rue****3 / Avis favorable****Proposition de règlement complété :****Lorsque le projet porte sur l'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée ci-dessus, la hauteur de la nouvelle construction pourra être dans la continuité de l'existant.****Les seuils d'entrée des constructions nouvelles seront établis avec un minimum de 10 cm au-dessus du point le plus haut de la voie au droit de l'assiette du terrain sur lequel se situe le projet**

C78 Demande :

Compléter le règlement pour préciser en Nt2 la possibilité de travaux mentionnés au rapport de présentation en page 41 : dans les terrains de regroupement de parcelles à camper dites " ZAC " validés par l'Etat, il peut être autorisé de simples travaux de rénovation et d'entretien de constructions et installations existantes régulièrement édifiées, comme les bâtiments techniques, sanitaires prévus dans les cahiers des charges de certaines " ZAC ").

****Réponses : c78 de la commune de Saint Georges d'Oléron****Avis favorable**

Complément du règlement en fin de grille, il sera précisé qu'en Nt2 sont autorisés l'entretien et la rénovation des constructions et installations régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.

Il est proposé de compléter le règlement écrit du secteur Nt2 par un article positif autorisant expressément l'entretien et la rénovation des constructions et installations régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, afin de combler la lacune entre le rapport de présentation et le règlement.

Cette modification est mineure et peut être apportée sans remettre en cause l'économie générale du document.

B / Observations et demandes du CE concernant certains documents du dossier d'enquête publique :

41) : Courriers adressés par la Mairie en début d'enquête publique en réponses aux questions posées par les PPA.

Courriers complémentaires aux PPA adressés par la commune de Saint Georges d'Oléron.

Réponse de la commune de Saint Georges d'Oléron

La commune n'a pas adressé de courriers.

Elle a établi une grille de propositions de prise en compte des avis des PPA, annexée.

42) Règlementation des zones " privées à camper en zone Nr.

Face au nombre très important de terrains privés à camper situés en zone Nr et, au regard des nombreuses demandes de classement d'une partie de ces zones, par les propriétaires qui se sont exprimés, il apparaît dans le projet de PLU, une absence de réglementation à appliquer sur ces dites zones qui semblent à ce jour tolérées.

L'absence totale d'une réglementation ne permet pas de définir les droits et devoirs des propriétaires, ainsi que les responsabilités à partager pour la sécurité de chaque parcelle, ainsi que toutes celles situées dans la même zone et, également sur la presque totalité de la façade Ouest de la commune.

Face aux nombreux risques d'incendie, le CE propose qu'un paragraphe spécifique à la lutte contre les incendies soit décliné pour chaque niveau de responsabilité.

Compte tenu des enjeux à partager et, à valider par de nombreux services de l'état, LE CE propose de différencier les zones de camping privé sur terrains privés, selon les possibilités d'accès-la présence de réseaux-la nature de la zone Nr au sein et à l'extérieur de chaque zone-l'identification via un adressage à mettre en place....

Le CE propose qu'une " demande Oléronaise " soit conduite en lien avec la CDC, de manière à sécuriser au maximum les limites de communes.

Réponse de la commune de Saint Georges d'Oléron :

Voir réponse plus haut

Sur ces terrains privés isolés, dispersés, en discontinuité des bourgs et villages, situés dans des zones sensibles ET en application de la Loi Littoral,

La commune ne peut pas autoriser réglementairement le camping privé en terrain privé.

La commune ne peut pas créer d'accord d'occupation temporaire et renouvelable soit réalisé entre les propriétaires et la commune

Le code de l'urbanisme ne permet pas d'indiquer les espaces remarquables. Ces derniers, agricoles, aquacoles naturels, forestiers... doivent respecter strictement les dispositions

du code de l'urbanisme, sans " dérogation " : L'article R 121-5 énumère limitativement les " aménagements légers " pouvant être autorisés dans ces espaces, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites. Les aménagements autorisés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Il est à préciser qu'un milieu naturel s'appréhende dans sa globalité et la présence d'installations ou de bâtis diffus, aménagés au sein des milieux ne remet pas en cause leur intérêt.

Le Tribunal administratif d'avril 2006 conclut en ce sens en interdisant le " pastillage " des espaces remarquables. De fait les terrains privés avec camping privés sont inscrits dans les zones " remarquables " Nr.

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 pas identifier et définir des sous-secteurs " ponctuels " sur les terrains privés hors ZAC

-ne peut permettre aucune augmentation des capacités d'accueil : aucune nouvelle installation ne pourra y être autorisée

Les parcelles à camper privées hors zones de regroupements, doivent conserver le zonage de type N ou Nr du PLU arrêté le 15/12/2025, elles ne peuvent pas être classées en secteur de type Nt, ni Nr indicé.

Le caractère naturel doit y être confirmé.

Le code de l'urbanisme ne permet pas à l'outil PLU d'inscrire d'autres dispositions en l'état actuel.

Pas de modification de zonage.

43) Règlement des zones NT2.

Le public rencontré s'est très largement exprimé sur le souhait d'obtenir un classement NT2 des parcelles situées en zones Nr.

Lors des échanges avec le public, il apparaît que le règlement proposé au projet de PLU, pour les zones NT2, n'est pas suffisamment précis et, de ce fait, encourage presque le public a demandé un classement systématique.

De manière à sécuriser l'activité sur les zones NT2 du projet présenté au PLU, le CE souhaite qu'un règlement synthèse du NT2 soit élaboré et annexé au règlement présenté. La nature des équipements devra également être très clairement soulignée ainsi que les règles de remplacement.

Réponse de la commune de Saint Georges d'Oléron :

Le zonage Nt2 est très encadré (Préfet):

2 " zones à camper " (ZAC) de zones de regroupement de caravanes (ZAC " Les Genets " et ZAC "Les Landes ") ont été créées dans les années 1990, pour résorber le camping " sauvage " très développé sur des parcelles isolées, diffuses.

Ces ZAC ont été créées avec une convention entre le lotisseur et la municipalité ; elles disposent d'un cahier des charges et concession de terrain établi avec un règlement d'urbanisme un règlement intérieur, des statuts et associations syndicales qui gèrent les ZAC.

Le secteur Nt2 du PLU recouvre les espaces naturels occupés par du stationnement de caravanes sur parcelles privées. Les espaces classés en zone Nt2 ne recouvrent pas la totalité des secteurs occupés temporairement par des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs mais uniquement ceux :

- qui ont fait l'objet d'aménagements organisés dans les années 1990 sous forme de Zones d'Aménagement Concerté diligentées par les services de l'Etat. Ces zones dites " ZAC à camper " sont au nombre de 2 (ZAC " Les Genets " et ZAC " Les Landes ") et concernent un périmètre restreint.

- qui ne sont pas situés dans des espaces soumis à un risque naturel dont l'aléa a été identifié dans le cadre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels à l'époque de l'approbation du PLU

- qui ne sont pas inclus dans un périmètre de protection au titre de Natura 2000.

- qui ne sont pas intégrés dans le Site Patrimonial Remarquables (SPR géré par la ZPPAUP transformée en AVAP).

- qui ne sont pas inclus dans le périmètre du Site Classé.

Le PLU révisé peut identifier ces zones de regroupement par un secteur dédié (Nt2) mais ne pourra 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 l'existant pourront être réalisés.

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,

Uniquement 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 ").

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-homes usagé par un neuf puisque les installations admises dans les cahiers des charges étaient exclusivement caravanes ou tentes. "

Également il est rappelé la décision de justice faisant référence au jugement n° 2000445 du 20 janvier 2022 du tribunal de Poitiers sur le PLUi de l'île de Ré reconnaissant (au point 28) que ce type de ZAC (malgré la constitution d'une zone d'aménagement concerté à l'origine) devait être considérée comme de la zone naturelle camping, excluant de facto tout aménagement.

Il est proposé de compléter le règlement écrit du secteur Nt2 par un article positif autorisant expressément l'entretien et la rénovation des constructions et installations régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, afin de combler la lacune entre le rapport de présentation et le règlement.

Cette modification est mineure et peut être apportée sans remettre en cause l'économie générale du document.

C : Documents annexés aux réponses apportées par la commune au PVS :

C1 : MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE ET DES OAP

PROJET APPROBATION

07/09/2026

Table des matières

Déclassement EBC pour totem Domino proche ex colonie de vacances	67
Elargissement du zonage UB à l'arrière de l'habitation parcelle DE428	71
Agrandissement zonage Nt1 sur camping parcelle HK 417	72
SAUZELLE SUD – correction erreur matérielle trait de zonage	73
(C 169)	73
Modification de l'OAP n°5 - Rosa Bonheur pour prévoir la possibilité d'accessibilité aux parcelles 348 et 34	75

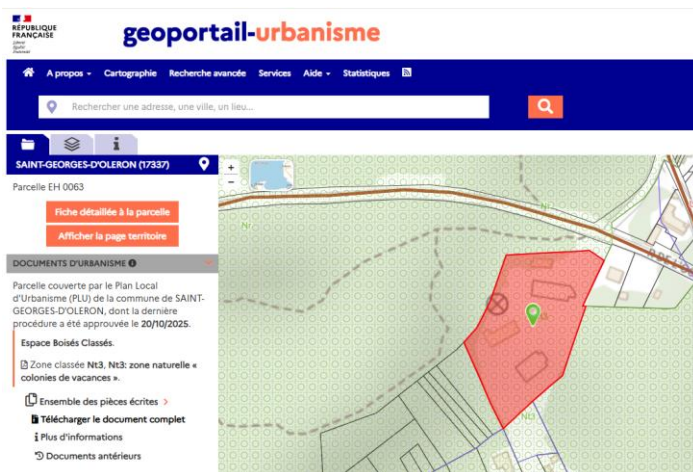
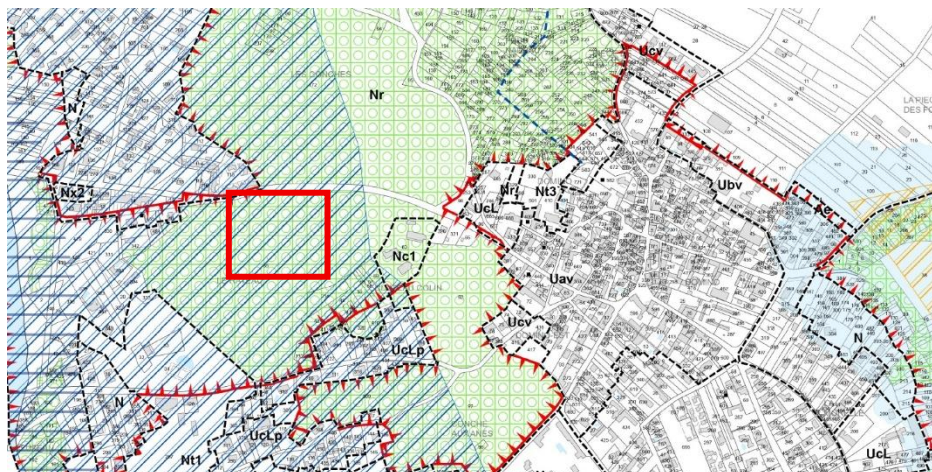
Déclassement EBC pour totem Domino proche ex colonie de vacances**(C139)**

= demande de détourer le pylône de l'ancienne colonie à domino, parcelle EH0063

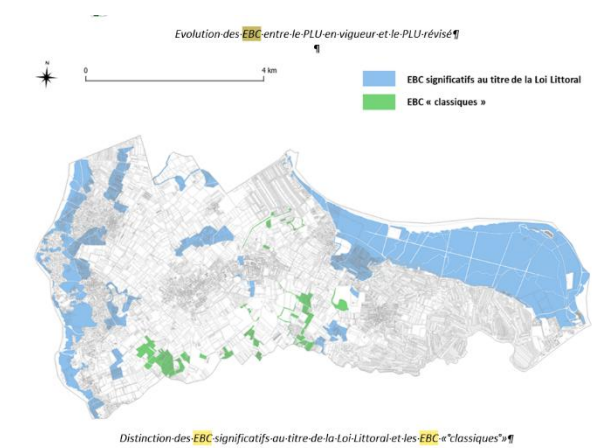
Demande de déclassement de la parcelle actuellement en zone EBC afin de pouvoir réhabiliter la zone et pouvoir construire notamment des équipements d'intérêt collectif, ou éventuellement pouvoir détourer les installations des EBC.

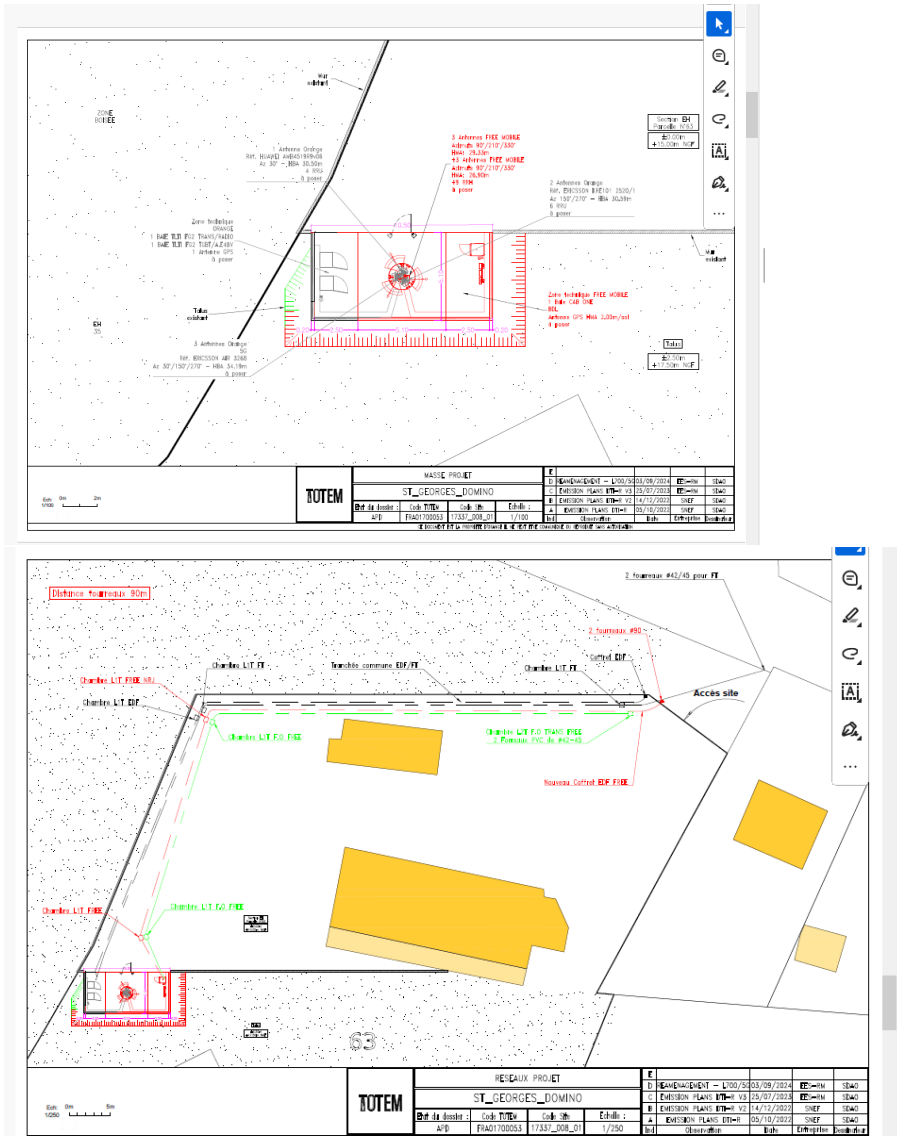
Avis favorable, sous réserve d'un déclassement d'espaces boisés sans passage en CDNPS, pour ne pas retarder les délais de procédures.

En cas de passage en CDNPS exigé, le déclassement se fera dans le cadre d'une modification ultérieure du PLU.



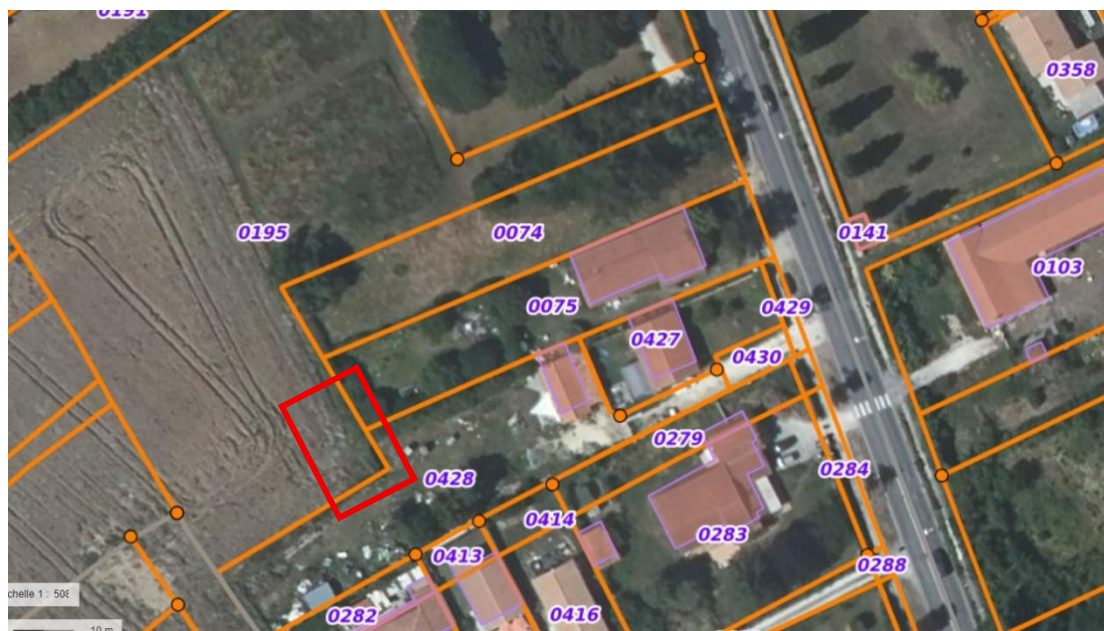
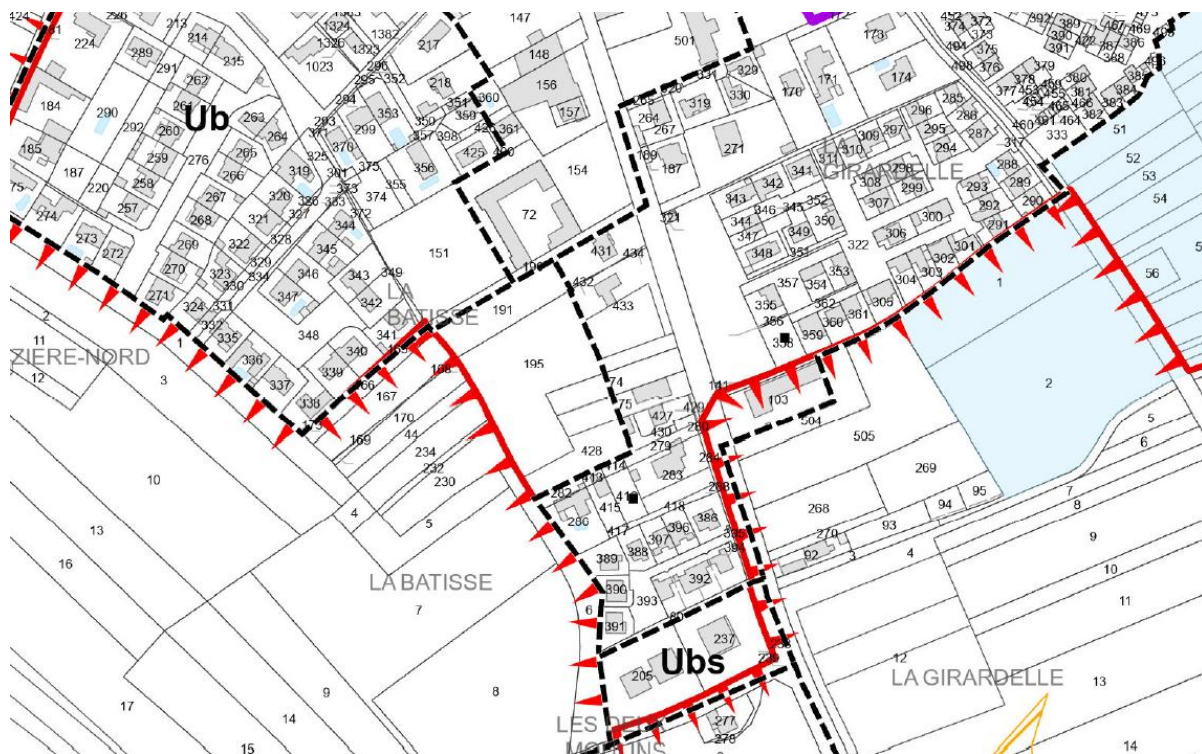
(rappel : démontrer que les boisés concernés ne sont pas des espaces boisés significatifs (correction du RP du PLU et de son annexe 1c)





Elargissement du zonage UB à l'arrière de l'habitation parcelle DE428

(c21)



Elargissement zone UB

Agrandissement zonage Nt1 sur camping parcelle HK 417

(C135)

Le périmètre de la zone NT1 doit être corrigé et élargi sur la parcelle HK 417 : périmètre autorisé du camping

geoportail-urbanisme

Rechercher une adresse, une ville, un lieu... ou rechercher par parcelle

Saint-Georges-d'Oléron (17337)

celle HK 0462

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

[Afficher la page territoire](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

celle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON, dont la dernière procédure a été approuvée le 20/10/2025.

espace Boisés Classés.

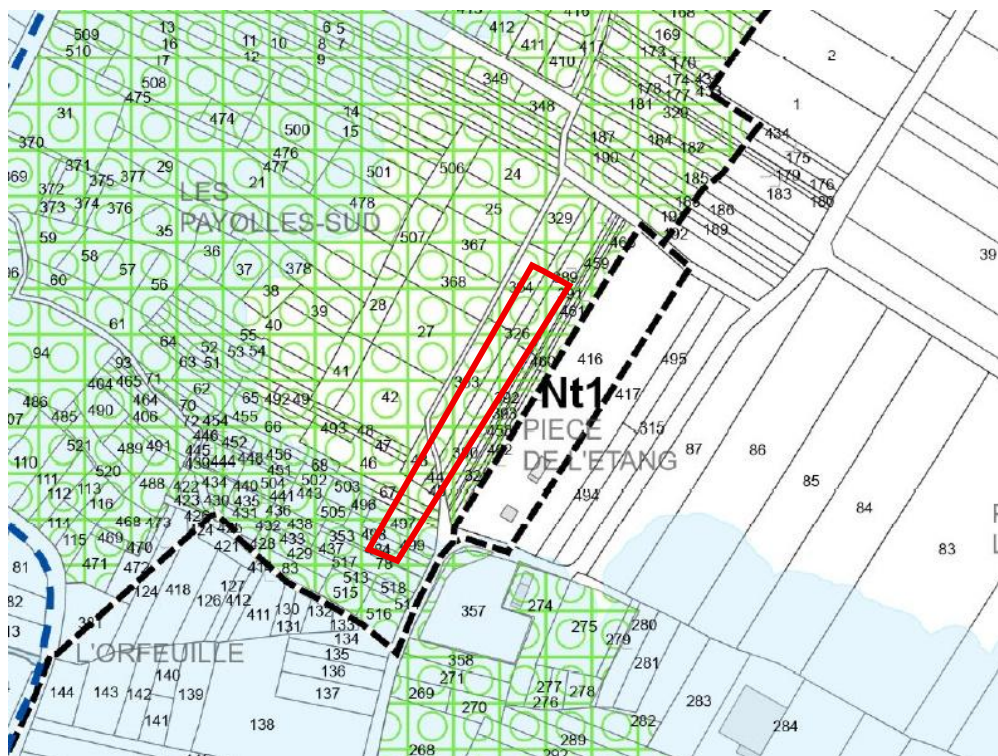
Zone classée Nr, Nr: zone naturelle remarquable.

[Ensemble des pièces écrites](#)

[Télécharger le document complet](#)

[Plus d'informations](#)

[Documents antérieurs](#)

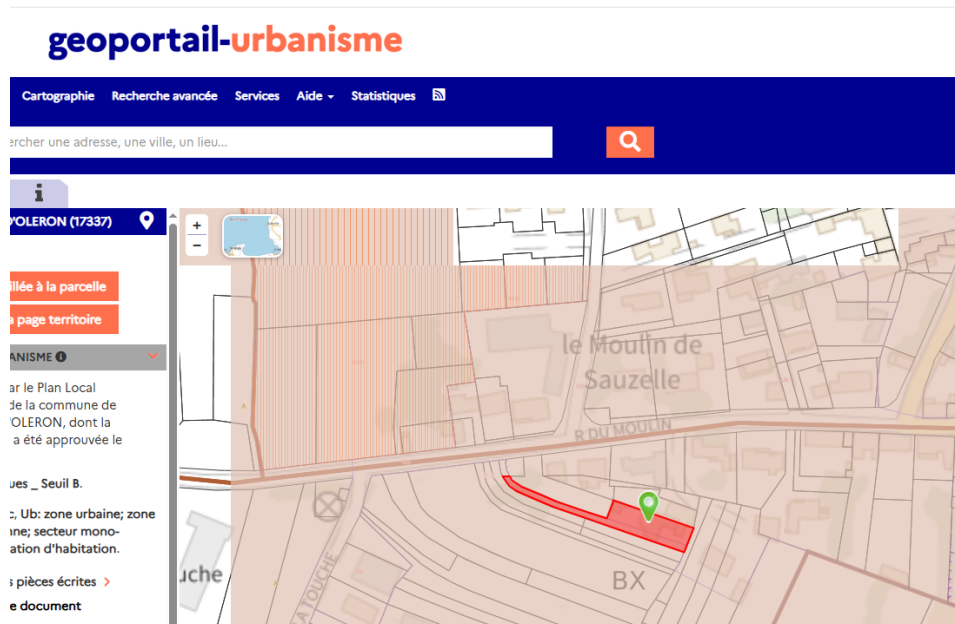


Elargissement Nt1 sur HK417

SAUZELLE SUD – correction erreur matérielle trait de zonage

(C 169)

Correction zonage Ubv sur BX324, 325





2 / demande constructibilité parcelle 368/370

Avis favorable partiel (parcelle 370) pour extension de l'habitation et annexe éventuelle uniquement. Pas de nouveau logement.

Modification intégration des parcelles 327, 325 (intégralité du bâti) et 370 (une partie du jardin) à la zone UBv

Modification de l'OAP n°5 - Rosa Bonheur pour prévoir la possibilité d'accessibilité aux parcelles 348 et 34

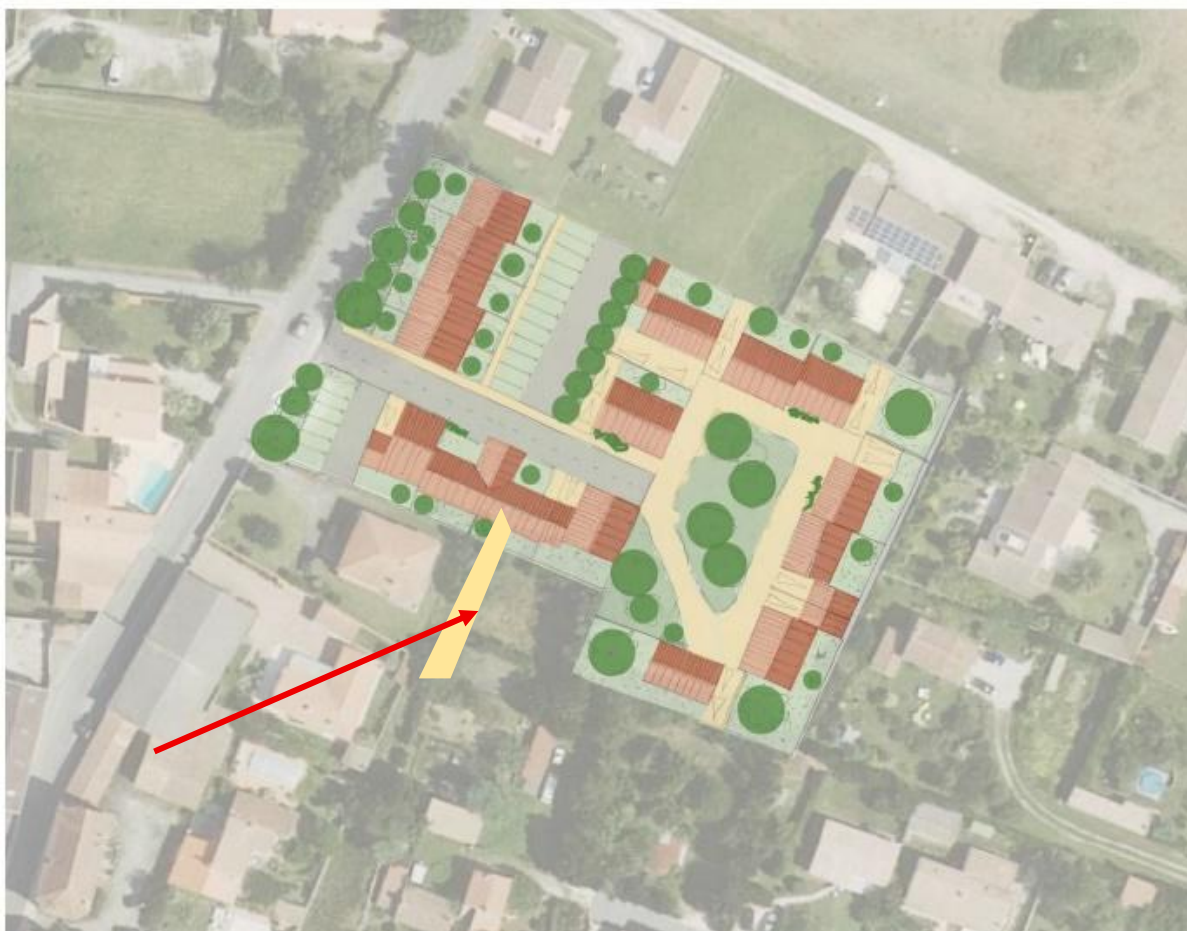
(C82)

L'OAP 5 – Rue Rosa Bonheur prévoit une desserte des parcelles 190 et 191 au nord de la parcelle 348. L'OAP prévoit déjà un accès potentiel vers la parcelle 348.

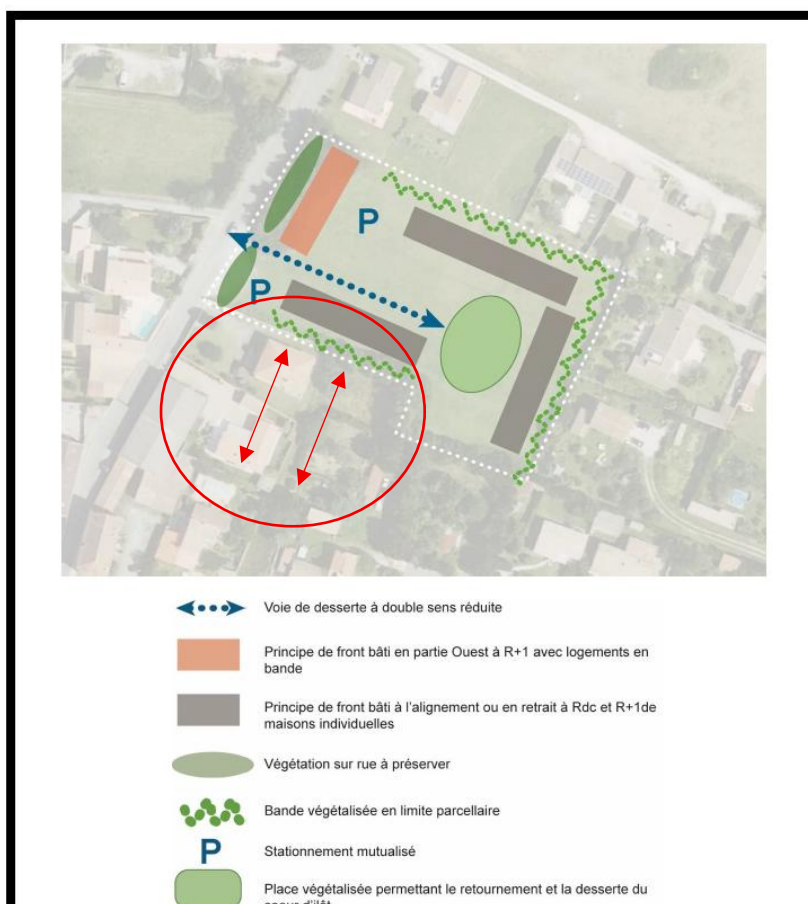
Pour accéder à la parcelle 349 :

- on pourrait reporter l'accès plus à l'ouest, mais il faudrait tout de même traverser et donc impacter la parcelle 348 pour accéder à la parcelle 349.
- ou bien créer une 2^e possibilité d'accès à l'ouest

Schéma illustratif



Ajout bande jaune « accès sud »

L'OAP GRAPHIQUE

Ajout de 2 flèches indiquant des accès aux parcelles vers le sud

III) : Observations, conclusions et avis du Commissaire-Enquêteur :

31 : Observations du Commissaire Enquêteur :

-Le projet de PLU de la commune de Saint-Georges-d'Oléron ne rencontre pas d'opposition majeure.

-Ce projet très accessible à tous a été largement consulté en mairie ainsi que sur la plateforme numérique dédiée.

-Les réponses apportées par la Mairie de Saint-Georges d'Oléron répondent à la totalité des observations déposées par le public. Elles sont le fruit d'un important travail et, sont accompagnées de toutes les justifications au regard des nombreuses lois et règlementations en vigueur.

-A la demande du commissaire enquêteur, souhaitant prendre connaissance des réponses adressées aux PPA, la commune confirme qu'elle n'adressera pas de complément de réponses.

Elle informe avoir réalisé une demande de proposition de prise en compte des avis PPA. Ceci n'ayant aucun caractère engageant, le commissaire enquêteur regrette cette décision ne permettant pas de quantifier avec précision les contraintes liées à la population réelle en toutes saisons, tout en ne pouvant appréhender de manière plus concrète les limites techniques de certains équipements déjà sous tension.

-En réponse aux questions concernant le camping privé sur terrain privé, le commissaire enquêteur souligne la qualité des réponses apportées. Tout en observant une volonté forte de respecter les lois en vigueur, il propose toutefois une concertation entre la mairie et les propriétaires afin de faire part de la position de la commune concernant la gestion au quotidien dans les zones Nr de l'activité importante de camping. Ceci pourrait avoir pour but de contribuer à la volonté de présenter un plan de lutte contre le mitage décrit par la commune, tout en responsabilisant les propriétaires.

32 : Conclusions du Commissaire Enquêteur :

-Le projet de PLU de la commune de Saint-Georges-d'Oléron est présenté comme une volonté forte de restructurer la vie et les activités dans la commune en s'appuyant sur une croissance annuelle de population de 0.7%

-Le projet semble bien compris dans son ensemble. Il a été mis à la disposition de tous les résidents principaux et secondaires et, très largement relayé par les propriétaires de terrains à camper.

-les acteurs économiques ont eu également toute facilité pour faire part de leurs observations et propositions. Certains expriment une grande surprise quant au changement profond d'orientation et, semblent montrer une détermination à ne pas accepter certains points du projet de PLU les concernant directement.

-Les dates d'enquête publique choisies par la mairie ont facilité la possibilité de rencontres sur la totalité du territoire avec le commissaire Enquêteur installé à Chaucre, Boyardville et Saint-Georges-d'Oléron.

-Les permanences tenues par le commissaire enquêteur ont été suffisantes et ont permis à certaines personnes de compléter leurs observations numériques tout en élargissant leur compréhension au-delà du bien personnel.

-Compte tenu du nombre important de questions à traiter par la Mairie suite à l'envoi du Procès-Verbal de Synthèse du commissaire enquêteur (cf rapport), il a été proposé d'un commun accord, après information au Tribunal Administratif de Poitiers, de prolonger la durée légale de réponse de 30 jours.

-Les réponses apportées dans les nouveaux délais convenus sont toutes motivées et feront intégralement partie de la version corrigée du projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Georges d'Oléron.

-Des documents complémentaires sont annexés au dossier de conclusions du commissaire enquêteur. (Zone humide-grille de proposition de prise en compte des Avis des PPA).

33 : Avis du Commissaire Enquêteur concernant le projet de PLU présenté :

-Tout en soulignant la volonté forte de « réorganiser la vie de la commune de Saint-Georges-d'Oléron », en recherchant simultanément à développer l'activité économique et la sédentarisation d'une nouvelle population à l'année, le projet de PLU de la commune de Saint-Georges-d'Oléron me semble répondre aux nombreuses problématiques d'une commune fortement contrainte par les évolutions environnementales et sociétales et respectueuse des nombreuses lois et règlements en vigueur.

-Ce projet de PLU me paraît redéfinir avec précision l'organisation et l'implantation de l'habitat tout particulièrement recentré sur les deux bourgs de Cheray et de Saint-Georges-d'Oléron. Il inscrit également la commune dans une longue démarche prenant davantage en compte les évolutions environnementales, économiques et démographiques que traversera la commune sur la prochaine décennie.

Le projet présenté au public me paraît répondre avec précisions à de nombreuses questions pratiques des habitants et acteurs économiques.

Les amendements apportés par la commune en fin d'enquête publique seront très bien accueillis par les personnes concernées.

-Concernant les demandes et observations non retenues par la commune, Le commissaire enquêteur suggère que des rencontres thématiques soient organisées par la mairie afin de partager les engagements. Ceci permettrait également de commencer à ouvrir la réflexion concernant les prochaines modifications du PLU.

J'émet un avis favorable au projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Georges -d'Oléron intégrant la totalité des réponses et engagements pris et consignés.

Fait à DOLUS d'Oléron le 13 septembre 2026.

Jean-Marie CLERGET-commissaire enquêteur.

