

Madame le Maire
de St Georges d'Oléron
262 rue de la République - CS 20020
17190 SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

LE PRESIDENT

La Rochelle, le 07 avril 2026

Ref/class : CT/AG
Class. : Avis révision générale du PLU

Charente-Maritime
Site principal - Siège Social
2 avenue de Fétilly
CS 85074
17074 LA ROCHELLE cedex 9
Tél. : 05 46 50 45 00
accueil@cmds.chambagri.fr

Madame le Maire,

Par mail en date du 16/01/2026, vous nous sollicitiez afin de rendre un avis sur le projet de révision générale du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

Deux-Sèvres
Site principal
Maison de l'Agriculture
CS 80004
79231 PRAHECQ cedex
Tél. : 05 49 77 15 15
accueil@cmds.chambagri.fr

L'examen des pièces transmises appelle les remarques suivantes :

Sur le volet agricole du rapport de présentation (RP) :

Celui-ci recense bien les activités agricoles présentes sur la commune avec un état précis des exploitations avec leurs localisations, leurs activités et productions, leurs projets de développement. Ce diagnostic identifie 32 exploitations et s'appuie notamment sur l'étude faite en 2023 par la communauté de communes de l'île d'Oléron.

Antennes
Bressuire (79)
Ferrières (17)
Jonzac (17)
Melle (79)
Parthenay (79)
Saintes (17)
Saint-Jean d'Angély (17)
Thouars (79)

Le recensement agricole 2020 faisait état de 24 exploitations agricoles sur la commune dont 13 exploitations viticoles, 5 exploitations de maraichage, 3 exploitations de grandes cultures et 3 exploitations de polyculture – poly-élevage.

Nous rappelons que ce travail d'identification réalisé dans le cadre du diagnostic reste primordial afin d'une part de permettre la prise en compte et le développement de ces exploitations et des enjeux agricoles sur la commune et d'autre part de prendre en compte également pour certaines d'entre elles, des périmètres de réciprocité au titre de l'article L 111-3 du code rural.

Aussi, nous rappelons à ce titre que nous préconisons, conformément aux recommandations de la Charte « agriculture, urbanisme et territoire de la Charente-Maritime », qu'un périmètre de vigilance de 100 mètres s'applique autour de tout bâtiment d'exploitation agricole, quel que soit son usage (stockage matériels, fourrages, animaux) dans la mesure où des réaffectations sont possibles, afin de limiter les risques de nuisances et les conflits avec les tiers.

Sur le projet communal :

Le projet communal repose sur un taux de croissance annuel de la population de + 0.7%/an soit 4 468 habitants projetés en 2036 (soit + 416 habitants de plus entre 2022 et 2036). Sur la période 2011-2022, le territoire de St Georges d'Oléron a connu une évolution de + 1.22 %/an (soit + 42.4 habitants/an)

De manière générale, l'étude de densification permet d'explicitier clairement les efforts de réinvestissement urbain et d'intensification avant de justifier d'un nombre de logements en extension de l'urbanisation.

Ainsi, selon l'hypothèse communale d'évolution démographique, qui nous paraît justifiée au regard de la tendance observée entre 2011 et 2022, 440 logements seraient à produire d'ici 2035 dont la totalité en réinvestissements.

Par conséquent, le projet ne comporte aucune zone à urbaniser (AUh) en extension de l'enveloppe urbaine.

Nous notons cependant que l'estimation des 440 logements tient compte de de la part des résidences secondaires dans la production totale : cette hypothèse permet de doubler l'objectif de production de logements : pour produire 328 résidences principales, la commune affiche un objectif de production de 636 logements au total.

Il aurait pu être fait usage de l'application de la servitude de résidence principale prévue par la loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024, qui, en son article 5, permet de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage au titre de leur résidence principale.

Il s'agit en particulier de favoriser les logements permanents en exigeant que les logements concernés soient à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, c'est-à-dire qu'ils doivent être utilisés ou loués en tant que résidence principale au moins huit mois par an.

Sur le règlement graphique :

Nous notons une évolution favorable du plan de zonage par rapport au PLU actuel qui décline notamment 49 ha de zones de type AU_à urbaniser_ au profit de zones A (45 ha) ou N (4 ha).

Nous notons l'identification de 8 Stecals : 2 restaurants, 2 hôtels, 1 chenil, 2 ex-colonies de vacances et 1 activité d'artisanat de détail. Les dispositions de ces différents secteurs, en termes d'emprise, de hauteur, d'implantation par rapport aux voies, d'implantation par rapport aux limites séparatives, ou d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sont conformes aux dispositions usuelles.

Certains de ces Stecals nous paraissent cependant très lâches en termes de délimitation et s'étendent bien au-delà des surfaces bâties existantes : c'est le cas par exemple du stecal NC2 (ex colonie de vacances « la Boulinière ») dont l'unité foncière s'étend sur 5957 m² et le bâti existant sur 1480 m². Aussi la délimitation graphique de ces secteurs pourrait être plus restreinte, même si le règlement écrit permet l'extension bâimentaire limitée et adapté (de 40 à 100 m²) selon la nature de l'activité.

Sur le règlement écrit des zones A et N :

Concernant les dispositions relatives aux extensions des habitations existantes en zone A et N, le règlement mentionne un plafond de 30 m², sans dépasser 150 m².

Les piscines sont considérées dans le règlement écrit comme une extension de l'habitation existante alors qu'elles sont plutôt usuellement considérées comme une annexe.

Concernant les dispositions relatives aux annexes des habitations existantes le règlement écrit ne mentionne pas de limite d'emprise au sol, ni de distance par rapport à l'habitation.

Ces dispositions qui semblent spécifiques à l'application de la loi littoral pour le seul cas des piscines ne nous paraissent pas suffisamment explicites pour encadrer les extensions et annexes en zone A et N.

Sur la consommation foncière et la loi Zéro artificialisation nette (ZAN) :

Au regard de la loi climat et résilience, sur le territoire de St Georges d'Oléron, 26.50 ha ont été consommés entre 2011 et 2020 selon les données du Portail National de l'artificialisation, et 5.50 ha ont été consommés depuis 2021.

Le projet communal qui générerait 6 ha de consommation d'ENAF sur la période 2025/2035 s'inscrit donc dans les objectifs de sobriété foncière de loi climat et résilience.

Au regard de ces éléments, nous émettons un avis **favorable** au projet de révision générale du PLU de la commune.

Nous vous prions de recevoir, Madame le Maire, nos salutations distinguées.

Cédric TRANQUARD
Président Territorial de la Charente-Maritime

