



**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

Service Aménagement

Affaire suivie par : Laurence Morel

laurence.morel@charente-maritime.gouv.fr

Le Préfet de la Charente-Maritime

à

Madame le Maire de Saint-Georges d'Oléron

Rochefort, le 13 MARS 2026

Objet : Avis des services de l'État sur le PLU arrêté le 15 décembre 2025

PJ : Avis de synthèse des services de l'État

Par délibération du 15 décembre 2025, le conseil municipal de Saint-Georges d'Oléron a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU). Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été télétransmis et enregistrés par mes services le 17 décembre 2025.

Le projet de PLU de la commune propose un développement maîtrisé, respectueux des principes du développement durable et s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pôle Marennes-Oléron approuvé en juillet 2024.

Le projet communal envisagé répond de manière globalement satisfaisante aux enjeux prioritaires de l'État formulés dans une note transmise en mars 2023, notamment la prise en compte des risques littoraux, la déclinaison de la trame verte et bleue, l'application des dispositions de la loi littoral, la maîtrise du développement urbain par une utilisation économe de l'espace.

Au vu de ces éléments, votre projet de PLU recueille un avis favorable de la part des services de l'État.

Néanmoins, le document devra être complété sur certains points figurant dans le rapport technique annexé au présent avis. Cet avis et son document annexé seront joints au dossier d'enquête publique.

Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – Service Aménagement – restent à votre disposition pour tout échange sur ce dossier.

Pour le Préfet et par délégation,
La Sous-Préfète de Rochefort,


Angélique ROCHER-BEDJOU DJOU

Saint-Georges d'Oléron

Avis de synthèse des services de l'Etat sur le PLU arrêté le 15 décembre 2025

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en avril 2009 a été prescrite par délibération du 28 février 2022. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en conseil municipal du 18 décembre 2023 et du 16 décembre 2024. Après avoir tiré le bilan de la concertation, le projet de révision a été arrêté par délibération en conseil municipal le 15 décembre 2025.

La délibération et le dossier constitué du rapport de présentation, du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du règlement écrit et graphique ainsi que des annexes ont été télétransmis via @ctes à la sous-préfecture le 17 décembre 2025. Le PLU a également fait l'objet d'une évaluation environnementale selon l'article R153-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, le contenu du dossier est conforme aux exigences de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L121-7 du code de l'urbanisme, le PLU a été soumis à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) pour le classement en espaces boisés, au titre de l'article L113-1, des parcs et ensemble boisés existants les plus significatifs de la commune. Cette commission a émis un avis favorable en séance du 11 septembre 2025. L'intitulé de la pièce 1c "MOUVEMENTS D'ESPACES BOISES CLASSES POUR EXAMEN EN CDNPS" pourra être rectifié.

1 – Compatibilité du projet de territoire avec les dispositions du SCoT et du PLH

1.1. Compatibilité avec le SCoT

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle Marennes-Oléron (PMO) approuvé le 5 juillet 2024.

Ce dernier classe la commune en "pôle d'appui" (avec les 2 autres communes du Château d'Oléron et de Dolus d'Oléron) pour lequel il est prévu jusqu'à 2 250 nouveaux logements entre 2018 et 2043 et une surface mobilisable de consommation foncière pour le développement du résidentiel de 29 ha au total sur la période 2021-2043.

La commune de Saint-Georges d'Oléron a choisi de retenir une projection démographique de 0,7 %/an supérieure à celle prévue au SCOT (0,2 %/an) dans son PLU. L'hypothèse retenue tient compte de l'arrivée supplémentaire de population, des programmes de logements déjà engagés et en cours ainsi que des nouveaux visant notamment à proposer des logements « à l'année » abordables et adaptés aux publics spécifiques (jeunes, population vieillissante, saisonniers...).

Cette projection du taux de croissance démographique (0,7% par an), à partir de la population municipale 2022 de l'INSEE (4052 habitants), génère une perspective d'environ 4 468 habitants à l'horizon 2036 (+416 habitants d'ici 2036).

Ainsi, sur la période 2022-2036, le PLU estime le besoin à 440 logements (soit 44 logements/an) qui s'inscrit dans l'objectif maximal du SCoT (450 pour la période 2023-2036 par commune du pôle d'appui). Au regard des besoins en logements générés par la croissance démographique retenue, le PLU estime à 228 le nombre de nouveaux logements à produire en offre nouvelle de logements permanents (soit 23 logements/an).

Ces logements pourront tous être réalisés dans les enveloppes urbaines des 2 bourgs et villages (le village de Sauzelle accueille de nombreuses résidences principales et des "habitats à l'année").

Par ailleurs, la commune dispose sur son territoire d'une zone d'activité importante des "Quatre moulins" à vocation économique artisanale/industrielle de 11 ha et d'une autre zone "des Forges" de 1,5 ha dont la gestion est assurée par la CCIO. Le PLU cadre la vocation privilégiée des zones d'activités existantes et ne prévoit pas d'extension de ces zones. La ZAE des "4 moulins" propose encore une soixantaine de lots disponibles (un lot à partir de 400 m² environ) à vocation d'activité économique (lots agricoles pour stockage, transformation, vente, lots tertiaires, lots artisanaux).

Le PLU promeut et traduit aussi le développement des activités commerciales en centre bourg pour confirmer son rôle de centralité. Un périmètre de centralité commerciale a été délimité au PLU conformément à l'article L.151-16 du cu.

En terme d'équipements, en réponse à un besoin identifié par la commune, le PLU prévoit une extension du cimetière existant au nord du bourg et les stationnements liés (classement du secteur en "Uec" de 1,5 ha et un emplacement réservé R2), dont la superficie ne génère pas de consommation d'ENAF.

En conclusion, le PLU est compatible avec les objectifs fixés par le SCoT PMO en termes de consommation foncière et de programmation de logements.

1.2. Compatibilité avec le PLH

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron (CCIO) 2019-2024 a été adopté en conseil communautaire le 18 décembre 2019. La CCIO a demandé une prorogation de ce plan pour une durée de 2 ans, portant ainsi la date d'échéance au 27 février 2028.

Un des enjeux de ce document est de poursuivre la production de logements locatifs et diversifier l'offre (objectif 22 logts/an). Pour ces communes, le PLH prévoit 168 logements à produire entre 2019 et 2024, soit 28 logements/an, dont 10 résidences principales (RP) et 18 résidences secondaires.

A l'issue du bilan à mi-parcours du PLH d'octobre 2023, les besoins en logement ont été redéfinis pour la période 2023-2026 : 189 nouveaux logements dont 125 RP, ce qui semble réaliste car 500 nouveaux logements en RP sont potentiellement constructibles d'ici 2026/2028 (suivant un recensement réalisé par la CCIO - Extrait du bilan à mi-parcours du PLH).

Saint-Georges d'Oléron, avec Dolus d'Oléron et le Château d'Oléron, forme l'un des pôles secondaires de l'île d'Oléron. Ces communes constituent une zone sur laquelle s'est engagée une importante dynamique de construction.

Sur la commune de Saint-Georges d'Oléron, les leviers d'action ont été mis en œuvre et semblent à même de satisfaire les besoins en logements des ménages locaux (accession sociale à la propriété pour des ménages modestes : 2 projets en « Bail Réel et Solidaire » dans le bourg en cours d'études), convention de partenariat pour le soutien à la réalisation de logements sociaux sur la période 2023/2025, régulation des meublés de tourisme pour favoriser le logement permanent par le renforcement de la part des RP, à minima de 50 %.

Pour conclure, l'analyse de la compatibilité avec les dispositions du PLH n'appelle pas d'observations.

2 – Cohérence du projet de territoire avec l'objectif de gestion économe de l'espace

Le projet de PLU estime à 26,5 ha la consommation foncière passée sur la période 2011-2021, représentant 2,6 ha/an.

En matière de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PLU identifie au maximum 10 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) pour la période 2021-2035.

Dans le cadre de son orientation C "fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain", le PADD affiche un objectif future de l'ordre de 10 ha à horizon 2035 sur 15 ans pour répondre aux besoins en logements et en équipements, soit un rythme annuel ramené à 0,66 ha/an.

Cet objectif, rapporté sur la période 2021-2031, fixe une consommation foncière de 6,6 ha sur 10 ans, soit une réduction de plus de 60% de la consommation foncière passée 2011-2021.

Au titre de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le bilan de la consommation d'ENAF sur la période 2015-2025 (10 ans précédant l'arrêt du PLU), est de l'ordre de 15 ha, visant ainsi à une modération de 35 % par rapport à la consommation affichée ces dix dernières années.

Le projet de PLU indique en outre que l'ensemble de la consommation future se fera au sein de l'enveloppe urbaine et n'envisage donc aucune extension pour des projets résidentiels ou économiques.

Sur ce volet, la révision du PLU arrêtée présente des objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière satisfaisants, et permettant de respecter les mesures de la loi climat et résilience.

3 - Respect des dispositions de la loi Littoral

La commune de Saint-Georges d'Oélon est soumise à la loi Littoral, les dispositions des articles L121-1 et suivants du Code de l'urbanisme s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Le SCoT précise dans son document d'orientation et d'objectifs (DOO) les modalités d'application des dispositions de la loi Littoral. Il détermine notamment les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L121-8, et en définit la localisation.

Le rapport de présentation du projet PLU inclut un chapitre VIII dédié à la loi littoral, qui justifie la prise en compte de ces dispositions.

3.1. Bande littorale inconstructible des 100 mètres

La bande littorale identifiée par une trame spécifique figure bien dans les documents graphiques du PLU.

Il convient de noter que la bande littorale est élargie à plus de 100 m sur les espaces dunaires et boisés au sud de la commune pour des motifs de sensibilité du milieu et d'érosion des côtes.

Elle n'a pas été élargie lorsque l'espace remarquable assure la préservation des espaces tout en maintenant des possibilités d'aménagement et de constructions pour les activités économiques.

Les activités ostréicoles, aquacoles et les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer sont en bande littorale (et/ou en espaces remarquables).

Dans ce contexte, le règlement écrit est imprécis quant aux termes utilisés pour les activités admises dans la bande littorale hors espaces urbanisés. Il conviendrait de reprendre strictement l'article L.121-17 du code de l'urbanisme qui admet que « les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau » sont possibles dans la bande des 100 mètres. La notion « d'activités économiques » exigeant la proximité immédiate de l'eau

est très importante. Elle permet de dissocier les activités de loisir des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau. **Le règlement doit donc être repris sur ce point.**

Le règlement de la zone Nx1 à l'Ouest devra également être revu dans la mesure où il autorise des extensions aux constructions non admises dans la bande littorale.

3.2 Les espaces remarquables

Dans le PLU, les espaces remarquables font l'objet de zonages spécifiques Ar, Aor et Nr pour lesquels seuls les aménagements légers listés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme sont autorisés.

Si le rapport de présentation retient comme un des critères l'appartenance au réseau Natura 2000 pour identifier des espaces remarquables, il est toutefois regrettable que ne soit pas développée une justification présentant :

- l'ensemble des zonages adoptés sur l'ensemble des zones Natura 2000 de la commune ;
- la superposition cartographique entre ces zonages et les habitats d'intérêt communautaire ou les habitats d'espèces d'intérêt communautaire connus ; ou au moins avec les DOCOB des sites Natura 2000 concernés et la bibliographie disponible concernant la faune et la flore.

Le zonage "N" sur 5 ha en ZSC « Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron », présente potentiellement des impacts sur le milieu et peut interroger. **Par conséquent, il conviendrait de les inclure dans les espaces remarquables.**

3.3. Les campings

Les campings situés en discontinuité des villages et agglomérations existants ont été classés en zone Nt1, assorti d'un règlement posant le principe général d'inconstructibilité. Seule l'extension limitée des constructions existantes est admise, sans changement de destination et sans augmentation de la capacité d'accueil (nombre d'emplacements).

Le règlement gagnerait à être plus précis en autorisant "uniquement l'extension limitée des constructions existantes" dans chaque destination/sous-destination concernant les campings. **Le règlement devra être complété sur ce point.**

4 – Prise en compte des risques naturels

D'un point de vue général, la thématique des risques est bien prise en compte dans l'ensemble du document arrêté.

Toutefois, le document ne mentionne pas le risque radon. Le rapport de présentation sera complété pour faire apparaître l'aléa faible lié au risque du radon.

La commune de Saint-Georges d'Oléron est couverte par un plan de prévention des risques naturels (risques littoraux – érosion côtière et submersion marine – et incendie de forêt) approuvé le 17 août 2018. Le PPRn constitue une servitude d'utilité publique bien intégré dans les pièces annexes du PLU.

Au niveau du zonage, les zones soumises à un zonage "rouge" au PPR sont majoritairement situées dans les zones "A" ou "N" du futur PLU.

Il est à noter que quelques parcelles concernées par les risques et actuellement zonées "A" ou "N" au PLU actuel, seront zonées en "U" au futur PLU. Faire passer ces parcelles en zone "U" au PLU ne les rendra pas pour autant constructibles, du fait de leur inconstructibilité au PPRN. Les projets éventuels devront respecter les dispositions réglementaires du PPRN.

5 – Préservation de l'environnement et de l'aquaculture

5.1. La Trame verte et bleue

Le Pôle Marennes Oléron a conduit une démarche d'identification et de hiérarchisation de la trame verte et bleue dans son "Plan Paysage" validé en 2019, dont la référence est reprise dans le rapport de présentation du SCoT. Une cartographie d'ensemble du DOO permet d'apprécier en globalité l'état des protections. Cette cartographie est également déclinée, en annexe du DOO, en plusieurs documents précisant les diverses sous-trames. A partir de ce travail, le PLU présente dans son rapport (page 131) une cartographie de la TVB à l'échelle communale.

En exemple pour la sous-trame forestière, l'enjeu du SCoT est de réduire les nuisances et les pressions exercées par les parcelles à camper sur ces milieux forestiers, enjeu doublé d'un enjeu de sécurité civile avec l'augmentation des risques d'incendies dans ces secteurs (souvent peu accessibles aux secours). Le SCoT vise la résorption des parcelles à camper illégales, en priorité sur des secteurs à risque.

Le PADD du PLU communal a prévu l'orientation "de stopper le développement des parcelles à camper". Il se traduit par un zonage naturel Nt2, recouvrant plusieurs secteurs (surface totale: 26 ha) qui ne sont dans aucun périmètre de protections environnementales excepté le secteur "Le Pré Lorin" (de 5,6 ha) en zone de risques. Le règlement du PLU n'autorise aucune nouvelle installation, seulement de simples travaux d'entretien de constructions et installations existantes régulièrement édifiées pourront être réalisés.

Cependant, la collectivité n'envisage pas de démarche d'expropriation ou mutation forcée de ces zones (mention précisé dans la rapport de présentation). La réflexion reste à l'échelle intercommunale avec des actions d'acquisition foncière et de renaturation ou mise en culture. On peut noter aussi que le secteur "Le pré Lorin" est dans la zone de préemption des ENS du département.

De manière complémentaire, ce secteur pourrait être délimité au règlement graphique du PLU comme zone prioritaire de renaturation ou de restauration d'espaces naturels.

5.2. La biodiversité

La grande richesse écologique du territoire est attestée par la présence de 5 sites Natura 2000, 7 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 1 ZNIEFF de type II, 1 arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) du Marais de la Maratte, et d'importantes surfaces de zones humides identifiées par le SAGE Charente. Une grande partie du territoire est concerné par les espaces naturels sensibles (ENS), 3 sites ENS actifs et 4 sites ENS candidats.

Des objectifs de préservation et de restauration des milieux humides et leurs continuités écologiques sont prévus au PLU. Une OAP Trame verte et bleue est présente et prévoit des mesures intéressantes pour permettre de préserver les différents corridors écologiques.

5.3. Les activités aquacoles

La commune est le siège d'une activité conchylicole importante, notamment via la présence d'établissement à terre, sur domaine public maritime (DPM) et sur domaine privé. Les entreprises conchylicoles sont à l'heure actuelle référencées au nombre de sept, et rattachées à des prises d'eau à la mer délivrées sur les sites mentionnées suivantes:

- La Moulinade
- Petit Tirançon
- Prise de Thomassin
- La Laide

- Les Pres Conans Ouest
- La Grande Sartière
- Les Vases
- Chene aux noeuds
- Fer bouillant
- Les Gachettes
- La Martiere
- Les Chaumes Ouest
- La Neu Longue

Au PLU, les sièges et cultures en marais sont classés en zone "Aor", zone ostréicole et aquacole remarquable. Ce zonage est en adéquation avec les activités aquacoles tant par rapport à la nécessité de la proximité de l'eau, que la possibilité de développement d'activités complémentaires, comme la dégustation, autorisée par le code rural et de la pêche maritime (l'activité de dégustation s'inscrit dans le prolongement de l'activité principale de production), et encadrée par un arrêté préfectoral pris le 11/07/2024. **Cette arrêté pourrait être ajouté en annexe du règlement.**

Le règlement écrit de la zone "Aor" renvoie à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme. Ce dernier est suffisamment précis sur les aménagements autorisés. Aucun autre aménagement n'est possible. Par ailleurs, le code précise que les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Par contre, le règlement mériterait d'être complété pour les exhaussements et affouillements de la façon suivante :

"A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement **et à condition de ne pas induire d'incidence significative sur des habitats ou espèces d'intérêt communautaire à l'intérieur d'un site Natura 2000**".

6 – Préservation du patrimoine architectural et culturel

6.1. Règlement

Sur le plan graphique, les 4 monuments historiques de la commune pourraient être identifiés au plan par une étoile (légende généralement admise).

Sur le règlement écrit, les services préfectoraux en charge du patrimoine font les propositions qui suivent :

- Toitures, la phrase « Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension. » peut porter à confusion. Il est proposé une reformulation : « Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux restaurations et extensions de constructions existantes qui en comportaient à l'origine. ».

- Les acronymes SPR et AVAP sont utilisés sans être mentionnés en toutes lettres, cela pourrait être utile d'indiquer « Site patrimonial remarquable (SPR) » et « Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) » afin de mieux faire comprendre la portée de la réglementation.

- Clôtures : il convient d'apporter une attention particulière aux clôtures en alignement sur rue (existantes et anciennes - voir page 39 de la charte du Pays de Marennes et Oléron). Elles ont un impact significatif sur l'aspect du cadre de vie. Pour tous les secteurs, cette section doit être complétée en visant une intégration urbaine et paysagère : mur enduit taloché blanc avec couronnement arrondi, mur en moellons, muret surhaussé d'une grille, ganivelle, clôture végétale, aspect des portails et portillons etc. : ces éléments doivent être réglementés par le PLU. En page 129, le RAL 7016 pour le treillis soudé n'est pas

une teinte à recommander en particulier, un treillis soudé vert est plus à même de s'intégrer avec discrétion dans un environnement paysager. Un grillage simple torsion demeure plus discret.

- Concernant l'implantation de panneaux solaires, il serait judicieux d'encadrer leur insertion dans le paysage. La pose sur la partie inférieure des toitures et selon un format rectangulaire sont des critères minimaux d'intégration.

6.2. Eléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

La volonté de préservation du patrimoine communal est affichée dans le PADD mais aucun élément de patrimoine bâti ou naturel n'a été identifié au plan de zonage, ni répertorié dans le rapport de présentation au titre des articles L.151-19 et L.151-23. Ces articles visent, d'une part, à identifier ces éléments et, d'autre part, à mettre en place des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Il est dommage que ce repérage n'ait pas été réalisé.

Néanmoins, pour les immeubles situés en dehors des abords d'un monument historique, d'un site inscrit ou classé ou d'un site patrimonial remarquable, l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut solliciter l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Dans ce cadre, le projet peut faire l'objet d'un avis du point de vue de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, en application du décret n°2010-633 du 8 juin 2010 relatif aux missions des directions régionales des affaires culturelles. Cet avis peut appuyer la décision de l'autorité compétente sur la base de l'article R111-27 Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». En cas de démolition, l'article L421-6 du Code de l'Urbanisme peut être appliqué : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites ».

7 – Règlement du PLU

7.1. Zones A et N

- Page 142: Il est conseillé de préciser quelles destinations sont autorisées lors d'un changement de destination.

- Logement: Il semble qu'il y ait une confusion pour les "logements non permanents" (chambres d'hôtes, meublés de tourisme) qui correspondent plus à de l'hébergement touristique, par ailleurs interdit.

- Dans les secteurs "Ach" et "Ah", seules les extensions bâtementaires sont permises. On note que le secteur "Ah" apparaît bien dans le tableau (hôtels) en page 133. En revanche, le secteur "Ach" n'apparaît nulle part dans les éléments sous-conditions de quelle sous-destination.

- En zone "N" page 159 sont autorisées les aires de stationnement ouvertes au public sous condition de l'application de l'article L.151-11 du CU, auquel il faudrait rajouter "**et de l'article L.121-8**".

- La notion d'annexe n'a pas été clairement autorisée jusqu'aux pages 140 (zone A) et 164 (zone N). Il paraît donc étonnant de les règlementer qu'à partir de ces pages.
(extrait zone A) "*Les annexes d'habitations doivent être en extension bâtementaire de la construction*"

principale.

La piscine doit être située à proximité immédiate de celle-ci et formera avec elle un même ensemble architectural."

(extrait zone N) *"Les annexes (Cf lexique) doivent être accolées à la construction principale régulièrement autorisée*

Piscine :

Elle doit être située à proximité immédiate de celle-ci et former avec elle un même ensemble architectural."

(extrait lexique:)

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Ces dernières ne sont pas censées être accolées à la construction principale. En début de chapitre le document n'autorise que les extensions du bâtiment existant. En revanche, les piscines sont considérées comme des extensions et pas des annexes.

Des précisions/corrections devront donc être apportées sur ces différents points dans le règlement écrit.

- Le secteur "Nea":

Le RP précise que le secteur Nea (1,24 ha) correspondant aux terrains arrières des ateliers municipaux, aménagés n'est pas un STECAL, alors que les terrains pourraient accueillir l'extension de bâtiments existants. Le rapport précise également qu'en "Nea" sont autorisés les constructions, installations, aménagement liés et nécessaires aux équipements existants dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU. Le secteur est situé en site classé.

Le règlement écrit correspondant (page 158) : dans la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" et sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" est autorisée "uniquement, l'extension des constructions existantes dans le respect de l'article L 121-8 du CU et à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement d'intérêt collectif..." A cela est rajouté : "Dépôts et stockages de matériaux autorisés sans condition"

La partie justification dans le rapport mériteraient d'être complétée par l'explication de la règle et sa traduction dans le règlement de la zone Nea est à revoir, y compris pour les dépôts autorisés sans condition pouvant avoir un impact sur l'environnement.

En zone "N", il convient de rappeler que l'article L. 151-11 du CU précise que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les changements de destination

Le PLU n'a pas identifié de bâtiments en zone A, pour lesquels seraient autorisés des changements de destination pour la création de logements notamment. C'est un enjeu mis en avant lors de la concertation agricole.

Toutefois, le changement de destination, même si le bâtiment intéressé n'est pas désigné au PLU, pourrait s'envisager suite au nouveau dispositif dérogatoire issu de la loi Huiart. Cette dérogation est

prévue uniquement pour les bâtiments ayant perdu leur vocation depuis plus de 20 ans et hors espaces proches du rivage, après avis conforme CDPENAF ou CDNPS et accord du maire.

En pages 133 et 156, l'article L 152-6-5 III du CU est mentionné mais le IIIè alinéa n'existe pas, **le règlement écrit devra être corrigé.**

- En page 157: Une partie d'espace bâti entre les Gros Joncs et Sable Vignier, n'étant pas caractérisé de SDU (car en EPR), est classée en N. Le règlement parle d'hébergement touristique sur ce secteur alors que seule l'extension des habitations existantes est autorisée . Il ne s'agit donc pas de la même sous-destination. En zone N, le règlement prévoit déjà l'extension des habitations existantes. **Le règlement écrit devra être corrigé en conséquence.**

- En pages 157- 158 : A la lecture du règlement, les constructions sembleraient autorisées en zone Nc1 Nc2, Nee et NL. Or, conformément à l'article L.121-8 du CU, aucune construction nouvelle ne peut être autorisée. **Les dispositions réglementaires devront être très claires sur ce point.**

8 – Annexes du PLU

8.1. Servitude AC3 - Réserves naturelles et périmètres de protection autour des réserves naturelles

La servitude AC3 ne devrait pas figurer. La réserve naturelle de Moeze-Oléron ne s'étend pas jusqu'à la commune de Saint-Georges d'Oléron.

8.2. Servitude - Site patrimonial remarquable

Le plan des servitudes d'utilité publique identifie le site patrimonial remarquable. La légende pourrait être complétée ainsi : « Site patrimonial remarquable avec règlement d'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine ». L'AVAP (règlement) doit être annexée au PLU en tant que servitude d'utilité publique, le plan présentant le SPR avec ses 3 secteurs (SUA, SUP et SP) doit également être annexé.

8.3. Evolution des servitudes des abords

Le Code du patrimoine, article L621-30-II, prévoit la possibilité de faire évoluer le périmètre de 500m d'un monument historique vers un périmètre délimité des abords afin d'adapter la servitude au contexte patrimonial, architectural et paysager des lieux. Il est recommandé d'envisager une évolution du périmètre. L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine se tient à la disposition de la collectivité pour étudier cette possibilité.