

SAINT-GEORGES D’OLERON

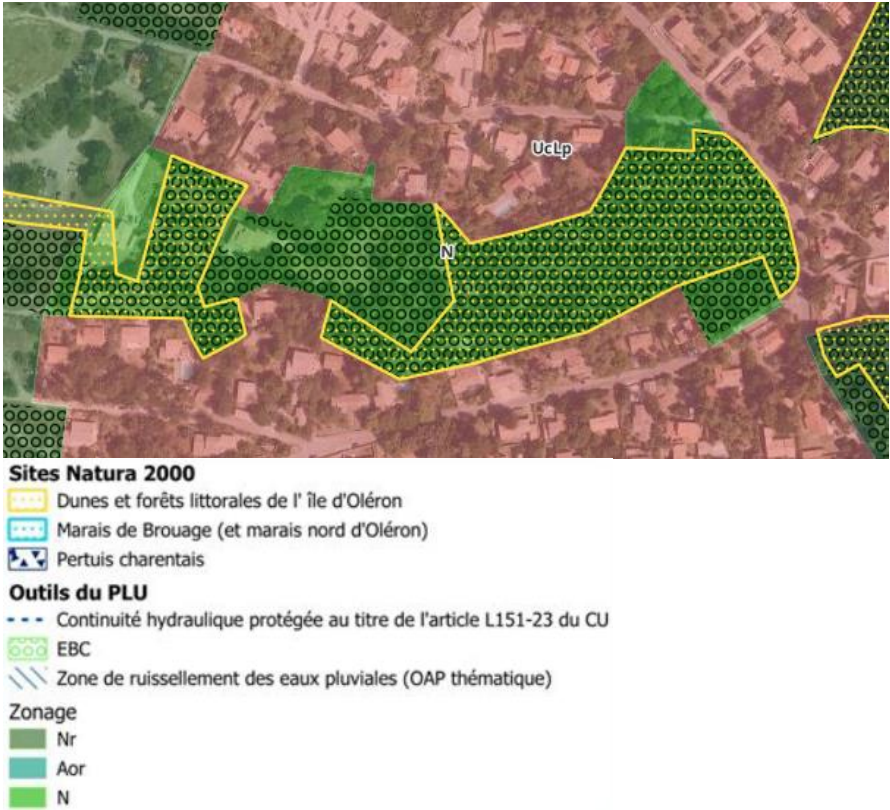
Révision du PLU

Examen des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Y:\Saint-Georges-Oleron\AVIS PPA DOSSIER ARRET\SGOL PLU-GRILLE AVIS PPA.docx

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
Etat (DDtm)	
1 – Compatibilité du projet de territoire avec les dispositions du SCoT et du PLH 1.1. Compatibilité avec le SCoT 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.	Sans objet
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 oeuvre 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	Sans objet

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
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 futur 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.	Sans objet
3 - Respect des dispositions de la loi Littoral 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.	Complément du règlement dans la bande des 100 m sont seuls autorisées : « les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l’eau » Ou « dans le respect l’article L.121-17 du code de l’urbanisme » Ce STECAL correspond à l’activité de restaurant Il a été validé avec PPA et DDTm au moment de l’étude des STECAL. Proposition : sortir la bande littorale de la parcelle de l’établissement et STECAL Nx1 jusqu’à la limite du bâtiment côté ouest , pour permettre l’extension de l’activité
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 en 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.	Dans le Tome VI, chapitre V.4 « Incidences du PLU révisé sur le réseau Natura 2000 », il est proposé d’ajouter un tableau des surfaces croisant les sites Natura 2000 présents sur la commune et le zonage du PLU révisé. Dans le même chapitre, le paragraphe « Détérioration/destruction des habitats/espèces d’intérêt communautaire » sera alimenté en fonction des données existantes et à disposition sur les habitats d’intérêt communautaire. Concernant le zonage N sur 5 ha en ZSC « Dunes et forêts littorales de l’Îles d’Oléron », le tome V, chapitre I.10 développe les critères de classement et la distinction entre N et Nr : « Le secteur Nr correspond aux espaces remarquables hors marais agricoles. » « La zone N correspond à la zone naturelle protégée, hors espaces remarquables. Elle englobe également quelques constructions dispersées ou diffuses, écarts bâtis résidentiels. » Ces critères sont repris dans l’évaluation environnementale (par exemple page 461/633, en conclusion des incidences résiduelles en zone N et secteurs).

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
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.	Sur ce secteur, la ZSC couvre des habitations dispersées et mitant le massif boisé. Ce secteur ne revêt pas le caractère remarquable caractérisant le Nr. Néanmoins, le classement en N reconnaît la dominante naturelle. Outre la protection par les règles de la zone N, ce secteur a fait l’objet d’un travail sur le classement des EBC. En effet, l’enjeu sur cet espace anthropisé réside dans le maintien des espaces boisés résiduels et la protection contre le mitage par l’urbanisation. Ceux-ci sont protégés par ce classement qui interdit tout défrichement et impose le maintien de la destination forestière. <u>EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE ILLUSTRANT LA SITUATION DE LA ZONE N AU REGARD DE LA ZSC « DUNES ET FORETS LITTORALES DE L’ÎLE D’OLÉRON »</u>  Sites Natura 2000 - Dunes et forêts littorales de l’île d’Oléron - Marais de Brouage (et marais nord d’Oléron) - Pertuis charentais Outils du PLU - Continuité hydraulique protégée au titre de l’article L151-23 du CU - EBC - Zone de ruissellement des eaux pluviales (OAP thématique) Zonage - Nr - Aor - N <i>Vue aérienne superposée au zonage du PLU révisé et au réseau Natura 2000. La légende utilisée est celle figurant dans l’évaluation environnementale du rapport de présentation (affichée ci-dessus).</i>  <i>Photo prise au drone au-dessus du secteur concerné (image datant d’août 2021, source Google Maps)</i>
3.3. Les campings	

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
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.	Complément du règlement Ex : En N, Nt1, Nt3 : uniquement l’extension limitée des constructions existantes : -des habitations existantes -des logements de fonction -des logements de gardien, dans le respect de l’article N-II-1
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.	Complément du rapport de présentation + arrêté préfectoral en annexe du PLU (ou mention au RP) Oui Le RP pourra être complété pour mentionner les zones » U » (UC, Ubl)
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 <u>régulièrement édifiées</u> 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.	/// /// /// Pas de zonage ou de mention spécifique au règlement graphique, car pas de prescription réglementaire associée. Renvoi à l’annexe 6.k – Périmètre de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ENS)
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 I 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.	///

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
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 suivants : - La Moulinade - Petit Tirançon - Prise de Thomassin - La Laide - Les Pres Conans Ouest - La Grande Sartièrre - Les Vases - Chene aux noeuds - Fer boullant - 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. Cet 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 ".	Complément du règlement : ajout de l'arrêté préfectoral pris le 11/07/2024 en annexe Complément du règlement (2^e grille) en zone A, en zone N
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.	Ce n'est pas obligatoire et cela ne renvoie à aucune disposition du règlement (seulement au plan des SUP). Le règlement sera modifié Le règlement sera complété : acronymes développés et mentions précisées : <i>Les dispositions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).</i> <i>Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) s'appliquent.</i> La commune ne souhaite pas modifier ce point.

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
-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.	Pas de modification , c’est uniquement dans la ZAE des 4 Moulins (règlement de la zone) Le règlement sera complété, proposition : <i>Installer les panneaux dans un plan parallèle et au plus près de la couverture, sur la partie inférieure des toitures et selon un format rectangulaire.</i>
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.	Le choix de la commune est de ne pas verser au PLU de dispositions propres au patrimoine, complémentaires au SPR et à l’AVAP Mission complémentaire, non prévue.
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 ».	L'article R111-27 Code de l'Urbanisme est mentionné aux dispositions générales et dans tous les articles II-2 - <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
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". - <u>La notion d'annexe</u> 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.	Sera supprimé, l’alinéa qui précède la 1ere grille, qui mentionne les « changements de destination » La rédaction sera modifiée, en déplaçant ces sous destinations dans la ligne adéquate « hébergement touristique » plutôt que « logement » En page 134, hors « grille », il est bien prévu que : « <i>Dans le secteur Ach, seuls sont autorisés :</i> <i>- les constructions et aménagements liés et nécessaire à l’activité de chenil et de refuge animalier, dans le respect des disposition du STECAL et de la Loi Littoral</i> » La pension canine sans élevage relève d’une activité artisanale en application du décret 2017-767 du 4/05/2017. Les bâtiments accessoires sont réputés avoir la destination du bâtiment principal Cette mention doit être déplacée dans la grille, aux sous-destinations adaptées : Activités de services avec accueil de clientèle (partie commerciale de l’activité) Le règlement sera complété en zones et secteur UCL, UCp, A, N La notion d’annexe est développée en zones A et N pour assurer la compatibilité avec la loi Littoral (art L.121.8 du CU), mais également en Ucl, et Uclp.

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
(extrait zone A) "Les annexes d’habitations doivent être en extension bâtiminaire de la construction <i>principale</i>. <i>La piscine doit être située à proximité immédiate de celle-ci et formera avec elle un même ensemble architectural."</i> (extrait zone N) "Les annexes (Cf lexique) doivent être accolées à la construction principale régulièrement autorisée <u>Piscine :</u> <i>Elle doit être située à proximité immédiate de celle-ci et former avec elle un même ensemble architectural."</i> (extrait lexique:) 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 règlement sera modifié et complété pour les annexes « sauf piscines » comme pour la règle d’emprise au sol , puis la règle pour les piscines en A et N mais également UCLp et UCLp dans la mesure où ces zones poursuivent les mêmes objectifs de compatibilité avec la loi littoral. Il sera complété pour bien distinguer : - Les extension bâtiminaires - Les constructions annexes - Les piscines Le lexique sera modifié, il remplacera et annulera le lexique national : <i>Définitions :</i> . <i>Extension bâtiminaire : agrandissement d’un bâti existant, la nouvelle surface est accolée et forme un même ensemble architectural.</i> . <i>Annexe : construction nouvelle détachée et accessoire à la construction principale. Les piscines sont considérées comme des constructions annexes.</i> Une mise au point à prévoir avec DDTM et CDCIO sur les termes et l’écriture avant l’approbation.
- <u>Le secteur "Nea":</u> 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. - <u>Les changements de destination</u> 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 Huwart. 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.	Complément du règlement pour conditionner les constructions, aménagement, dépôts et stockages de matériaux : - Bonne intégration paysagère <i>La mise en place et le réaménagement des dépôts autorisés seront accompagnés par la plantation de végétaux permettant une bonne intégration paysagère et une limitation de l’impact sur l’environnement immédiat</i> (qui sera garantie par l’avis de l’inspecteur des sites, de fait) - Recul imposé par rapport aux limites Nr (10 m)et Nj voisines (5 m) - Plantations imposées en limites séparative pour masquer les dépôts, - ... Le règlement sera complété (chapitre I zone A, zone N) L’article L 151-11 sera remplacé par L 121-13 du cu Aucun bâtiment repéré au plan au titre de l’article L.151-11-2° du code de l’urbanisme » Suppression de toutes les mentions à : « <i>un bâtiment existant pouvant faire l’objet d’un changement de destination, repéré au plan au titre de l’article L.151-11-2° du code de l’urbanisme</i> » Correction de la mention : suppression de la mention au IIIe alinéa
- 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.	En zone N, seule l'extension des habitations existantes est autorisée (sous destination logement). Ont été classés en N, secteur Gros Joncs, On classe en zonage N : ○ les espaces très peu et pas bâtis situés en interfaces avec le site classés (frange ouest), ○ les espaces aménagés situés au-delà de campings (ces derniers constituant de fait une rupture de continuité) La zone N intègre de fait des habitations et une résidence de tourisme. C’est pourquoi le règlement parle d’hébergement touristique sur ce secteur. 2 solutions/évolutions possibles : 1/ on ne permet que l’évolution maîtrisée de l’habitat et on corrige le règlement écrit (suppression de la mention à l’hébergement touristique (peu ou pas d’évolution attendue sur la résidence de tourisme) 2/ on classement en Nt3 la résidence de tourisme pour permettre son évolution, comme les autres résidences de tourisme (à justifier au RP et à prévoir dans l’évaluation environnementale) Renvoi à l’art N-II-1 (et pas N-I-2) Préciser : seulement en extension des constructions existantes, ou dans le respect de l’article L.121-8 du CU

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
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.	La carte des SUP est correcte (pièce 6a2) La liste de la DDTM doit être corrigée (à fournir par la DDTm) (pièce 6a1) L’AVAP complète est bien annexée au PLU arrêté (pièce 6a4) Hors délai pour la présente révision, car l’EP du PDA doit être conjointe à l’EP de la révision du PLU A étudier ultérieurement avec l’UDAP
MRAE C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur Le rapport analyse, dans un chapitre spécifique et au fil des différentes parties du rapport de présentation, l’articulation du projet de révision du PLU de Saint-Georges-d’Oléron avec le SCoT du Pays Marennes Oléron et le PCAET. La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le schéma régional d’aménagement, de développement durable et d’égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine modifié le 18 novembre 2024, le schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne ainsi qu’avec le schéma d’aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Charente.	Comme rappelé en page 196 du rapport de présentation, le PLU doit être compatible avec : - Le SCoT Marennes Oléron - Le PCAET de l’Île d’Oléron - Le PLH En l’absence de SCoT, le PLU serait dans l’obligation de démontrer sa compatibilité avec le SRADDET, le SDAGE et le SAGE. Néanmoins, à l’occasion de son approbation récente (05/07/2024, travaux parallèles à ceux de la modification du SRADDET), le SCoT MO a démontré sa compatibilité avec ces documents. La compatibilité du PLU s’effectue donc par le biais de la compatibilité du SCoT, conformément à l’article L.131-7 du CU. Pas de modification apportée.
B. Qualité de l’évaluation environnementale 1. Méthodes du diagnostic socio-économique, de l’état initial de l’environnement et des perspectives d’évolution de l’environnement Les incidences de la fréquentation touristique en période estivale, notamment de la fréquentation des espaces naturels sensibles et des rivages océaniques, ne sont pas analysées. Ces éléments sont pourtant indispensables pour apprécier le dimensionnement du projet de développement communal, appréhender ses impacts potentiels en évaluant notamment si la capacité d’accueil du territoire est suffisante pour éviter de porter atteinte à ses ressources et à son patrimoine. La MRAe recommande de fournir des données détaillées relatives à la fréquentation touristique et à ses incidences sur les espaces naturels, les réseaux et les infrastructures du territoire, en lien avec l’évaluation de la capacité d’accueil au titre de la Loi Littoral. Le GIP Littoral a produit un outil méthodologique pour une meilleure appréhension de cette notion dans les documents d’urbanisme.	<u>Phase diagnostic</u> : Le rapport présente les chiffres de population à l’année et la répartition des habitants « à l’année » et les résidents « saisonniers » sur la commune (pages 12 à 20 du RP). Les données chiffrées et cartographiées mettent en évidence la large part de population présente sur la frange ouest de Saint-Georges-d’Oléron (48% de la population). Le diagnostic indique également que la population passe de 4 000 habitants à plus de 50 000 habitants en haute saison, avec une pression exercée sur les milieux naturels (forêts littorales, milieu dunaire, plages) et les réseaux. <u>Phase PADD</u> : Comme identifié dans le chapitre IV de l’évaluation environnementale (p.423), les orientations du PADD visent largement à stopper le mitage des espaces naturels et le développement en zone de risques, sous-bois, etc., à conforter les enveloppes bâties en particulier les 2 bourgs principaux, à valoriser le bâti existant, à mettre en adéquation le besoin en logement avec la capacité d’accueil... <u>Phase zonage / règlement</u> : Le RP développe les mesures prises pour maîtriser la fréquentation touristique, préserver les milieux naturels sensibles du littoral et respecter la capacité d’accueil (tomes V « choix et justifications » et VI « évaluation environnementale »). La commune souhaite conforter la part de résidence principale via la production d’opérations mixtes en zones « U ». Le projet de PLU n’autorise pas d’augmentation des capacités d’accueil et de nouvelles installations au sein des zones à camper. Les campings sont strictement délimités sans autorisation d’extension ni d’augmentation du nombre d’emplacement. Le PLU révisé prévoit de contenir l’urbanisation en enveloppe urbaine ou en continuité des bourgs de Chéray et de St Georges et d’organiser l’accueil de nouvelles populations dans le village de Sauzelle/La Gibertière. Ainsi, le PLU révisé préserve les secteurs « sous-bois » et « sensibles » (interfaces avec la dune boisée, les marais) et en lien avec les réservoirs de biodiversité. L’extension ou la densification sont endiguées dans les quartiers sous-bois proches du littoral, enclavés et fragiles et/ou en connexion avec les espaces naturels. Ces éléments se traduisent par : zonages de type Ucl, Uclp (proches du rivage) dans lesquels ne sont autorisés que les extensions bâtimentaires (sans nouveau logement / requalification des EBC / Requalification des zonages Nr). Concernant les STEP, la charge maximale des deux stations est atteinte seulement lors du pic estival, soit quelques semaines en août et fluctue en fonction de l’importance de l’afflux touristique. Pour autant, aucun cas de non-conformité n’a été constaté. Eau 17 étudie si l’actuelle capacité de la STEP du bourg est suffisante ou si un programme d’extension peut être envisagé. Le projet de PLU ne prévoit pas d’augmentation de la capacité d’accueil en période estivale.

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
	Pour répondre aux demandes de la MRAE concernant la Loi Littoral, il est proposé d’ajouter un chapitre « Compatibilité du projet de PLU avec la Loi Littoral »
De la même manière, le zonage en espace remarquable identifié dans le projet de PLU n’apparaît pas couvrir l’ensemble des espaces remarquables du SCoT, notamment en partie sud du territoire communal, sans justification particulière. La MRAe recommande d’identifier et de justifier le choix des coupures d’urbanisation et des espaces naturels remarquables du territoire communal en se référant au SCoT.	Espaces remarquables : La révision du PLU doit permettre de requalifier les zonages d’espaces remarquables, en justifiant leur délimitation. Des espaces très artificialisés, aménagés, construits qui ont perdu leur valeur « remarquable » peuvent être sortis de zonage indicés « r ». Par ex : domaines agricoles, cultivés, aménagés, encadrant le bâti. Ce sont des espaces davantage agricoles. La gestion induit par le site classé induit un bon encadrement des projets. Le projet de PLU affine, par la réalité géographique de la commune, les espaces remarquables identifiés par le SCoT. Critères retenus pour classement des espaces remarquables : appartenance zone N2000, appartenance aux entités d’espaces boisés significatifs, lien fonctionnel écologique évident, la TVB n’est pas systématiquement intégrée aux espaces remarquables (reconnaissance par une zone N, un classement en EBC, etc. selon les usages). Les secteurs Nt1 et Nt3, qui couvrent des espaces remarquables délimités par le SCoT sont soumis au strict règlement de la Loi Littoral et n’ont pas vocation à influencer sur le milieu naturel. Extrait du SCoT : « Le SCoT ne fait pas obstacle au fait qu’un PLU ou document d’urbanisme en tenant lieu délimite des espaces remarquables différents, voire plus réduits, de ceux identifiés par le SCoT, à condition que le secteur soit déjà urbanisé ou altéré par l’activité humaine ou que le document d’urbanisme justifie que ce secteur n’est pas un espace remarquable car il n’est pas nécessaire au maintien des équilibres biologiques et ne présente pas un intérêt écologique spécifique. » Coupures d’urbanisation : Si le SCOT2 Marennes Oléron identifie les principales coupures d’urbanisation, ces dernières doivent être affinées dans le PLU, et ce notamment, afin de gérer l’interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels constituant un enjeu paysager ou de gestion environnementale propice à valoriser l’approche vers le littoral. Les coupures d’urbanisation choisies : -permettent d’y limiter le mitage et l’extension linéaires de l’urbanisation - prennent en compte les activités agricoles, garantissent les possibilités d’évolution des sièges et installations agricoles Seule la coupure d’urbanisation entre Chaucre et Domino n’apparaît pas dans le projet de PLU. Le zonage Nr assure une inconstructibilité comme règle générale, la zone A ne permet pas le développement de l’urbanisation, des terrains de camping ou secteur touristiques. Le PLU ne remet pas en cause le principe des coupures d’urbanisation défini par le SCoT, mais en propose une déclinaison spatiale plus précise et contextualisée, garantissant une compatibilité fonctionnelle et environnementale avec les orientations supracommunales. Pour répondre aux demandes de la MRAE concernant la Loi Littoral, il est proposé d’ajouter un chapitre dans le tome VII ou de créer un tome VIII « Compatibilité du projet de PLU avec la Loi Littoral
Le rapport présente l’approche méthodologique retenue pour identifier et prendre en compte les sensibilités écologiques à l’échelle des sites de projet de développement potentiel de l’urbanisation. Le rapport fait valoir la réalisation début 2025 d’investigations naturalistes faune, flore, habitats naturels et zones humides sur ces sites. Le résultat de ces investigations et les niveaux d’enjeux écologiques des secteurs de projet ne sont cependant pas restitués dans le dossier. La MRAe recommande de restituer les résultats des investigations naturalistes et les niveaux d’enjeux écologiques des sites potentiels de développement, carte de synthèse à l’appui, et de justifier le choix de la période retenue pour les inventaires écologiques. Les inventaires doivent en effet être réalisés sur une période favorable à l’observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique.	Le chapitre II du tome VI reprend la chronologie des différentes initiatives menées au cours des études de révision du PLU qui s’inscrivent dans la démarche d’évaluation environnementale. Parmi celles-ci, plusieurs passages de reconnaissance sur le terrain ont été réalisés caractériser les zones à projets et vérifier la présence/absence de zone humide. Outre les sondages pédologiques visant le repérage d’éventuelles zones humides, les investigations ont consisté à un repérage des éléments naturels et semi-naturels du site et à l’identification des éléments de végétation rase et arbustive. Au stade du PLU, aucun inventaire exhaustif de la faune, de la flore et des habitats n’a été réalisé. Ce travail mené sur tous les secteurs à projets du PLU vise à identifier les sensibilités afin de mettre en place une mesure d’évitement (autrement dit, suppression du secteur des OAP et classement en zone N) ou de réduction (pour évitement d’un enjeu faible, par adaptation de l’OAP). Un inventaire faune/flore prend son sens dans le cadre d’un projet, afin d’adapter le positionnement d’un bâtiment, éviter un micro-habitat, adapter la période de travaux etc. Ces inventaires ont un sens réglementaire également (par exemple : viser les espèces pour une dérogation espèces protégées). A l’échelle d’un PLU, la seule identification d’une sensibilité suffit : le site est alors déclassé de la zone U et retiré des secteurs à projet. Les sites ont été investigués en période favorable aux investigations des zones humides (hors fortes pluies et hors sécheresse). La végétation d’intérêt (arbre avec cavité(s), forte ramification, en bosquet, végétation, multistrate, multispécifique, en association avec un fossé par exemple...) a été relevée. Toute observation opportuniste a été notée afin de consolider l’analyse des milieux naturels et semi-naturels. En effet, il est à noter que les secteurs en question sont situés au sein de l’enveloppe. Il a été décidé de ne maintenir aucune zone AU. Les secteurs zonés « U » dans le PLU révisé et soumis à OAP étaient déjà en zone urbaine et donc constructibles dans le PLU en vigueur. L’ensemble de cette démarche a permis de classer en zone A ou N des espaces jusqu’alors constructibles, dans un objectif global de préservation des espaces de continuités écologiques et des zones humides. L’ensemble de ces éléments figurant déjà dans le RP, il n’est proposé aucune modification.
2. Méthodologie d’analyse des solutions alternatives L’objectif de croissance démographique de + 0,7 % par an est retenu pour atteindre 4 468 habitants en	SGO connaît la plus forte croissance démographique de l’île, dynamisée par l’augmentation du nombre d’habitants « à l’année ». L’étude de densification et l’estimation de la capacité d’accueil en logements a été réexaminée avec les services de l’Etat et du PETR Marennes-Oléron. Le projet de PLU s’est construit dans le respect de l’article L.121-8 du CU en délimitant les noyaux denses et les secteurs

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
2036, soit un gain de 416 habitants entre 2022 et 2036. Ce taux est bien supérieur au taux de + 0,2 % par an fixé par le SCoT Marennes-Oléron. Le SCoT ne fixant pas de taux de croissance annuel moyen par commune, le dossier doit montrer de quelle manière le choix de Saint-Georges d’Oléron s’inscrit dans les objectifs du SCoT au regard de la croissance envisagée par les autres communes de l’île d’Oléron. Selon le rapport, ce choix prend en compte les taux de croissance démographique récents (+ 1,2 % par an sur la période 2011-2016 puis de + 1,5 % par an entre 2016 et 2022), l’accueil des populations attendues dans les logements en cours de réalisation et programmés dans les OAP du PLU en vigueur ainsi que les logements potentiellement réalisables dans les zones urbaines des bourgs et des villages. Le dossier ne présente pas d’analyse de la compatibilité du projet avec la capacité d’accueil du territoire requise au titre de l’article L. 121-21 du Code de l’urbanisme. Le rapport mentionne que le PLU révisé ne prévoit pas d’augmentation de la capacité d’accueil de la population en période estivale et précise que le STECAL Ah est destiné à l’extension d’un hôtel sans augmentation de la capacité d’accueil. La MRAe recommande que la cohérence du projet au regard de la capacité d’accueil soutenable du territoire de Saint-Georges-d’Oléron au sens de l’article L. 121-21 du Code de l’urbanisme soit démontrée.	d’extensions denses à moyennement denses des différents villages identifiés par le SCoT. Cette hypothèse de développement démographique s’appuie également sur les sensibilités environnementales du territoire, de la capacité des réseaux et des risques naturels (PPRn). Le scénario visé s’est construit sur des opérations déjà aménagées ou en cours d’aménagement, mais également : -sur la reconquête de la vacance ; -sur la mutation/transformation de bâti existant ; -sur la transformation de résidences secondaires en résidences principales. Ces trois cas de figure se structurent sur l’existant et ne génèrent pas de constructions de logements. Ces derniers définissent déjà la capacité d’accueil du territoire. Les temps affichés par le SCoT Marennes-Oléron (2023/2033 et-2033/2043) et le PLU (d’ici 2023) sont différents. 450 logements sont prévus par le SCoT contre une projection de 440 dans le projet de PLU. Les incidences induites par le besoin en nouveaux logements ont été analysées lors de l’évaluation environnementale : la consommation d’eau potable est stable depuis 2017 et l’apport déjà constaté de nouvelles populations ; la capacité des STEP est en cours d’étude par d’Eau 17 et des travaux d’extension peuvent être envisagés à moyen terme, sans qu’une non-conformité ait été évaluée sur l’une des deux stations. Pour répondre aux demandes de la MRAE concernant la Loi Littoral, il est proposé d’ajouter un chapitre dans le tome VII « Compatibilité du projet de PLU avec la Loi Littoral »
3. Qualité de la démarche d’évitement-réduction-compensation (ERC) La MRAe recommande de fournir une carte de synthèse superposant les milieux à enjeux identifiés ainsi que les projets de zonage et de trames de protection afin de mettre en évidence la démarche d’évitement et de réduction effectivement mise en œuvre par le PLU. Elle considère que la révision du PLU de Saint-Georges-d’Oléron doit constituer l’opportunité de favoriser une prise en compte des enjeux environnementaux suffisamment en amont des projets d’aménagement ou de construction. Ce principe est essentiel pour simplifier les démarches d’autorisation qui seront menées par la suite par les futurs porteurs de projet. La MRAe recommande de poursuivre la démarche d’évitement et de réduction des incidences environnementales sur un territoire à forte sensibilité écologique.	Pour rappel, le PLU révisé supprime 28 ha de zones 1AU et 16,6 ha de zones 2AU. Les milieux à enjeux sont intégralement protégés par le PLU, par un zonage N, Nr, Ar ou Aor, par les dispositions du PPRn ou par les règles induites par le site classé. L’inconstructibilité est la règle générale, notamment au sein des espaces remarquables au sens de la Loi Littoral. La justification des choix de zonage et les protections associées sont détaillées au sein du RP. Plusieurs extraits sont consultables dans le tome VI (évaluation environnementale) et une carte de synthèse superposant la prise en compte des espaces remarquables dans le zonage est consultable page 463. Aucune modification proposée.
4. Méthode de suivi du PLU Le rapport indique la réalisation d’une analyse des résultats de l’application du plan six ans après son approbation. La périodicité de suivi proposée semble peu adaptée à un suivi régulier et efficace des effets environnementaux de la mise en œuvre du PLU. L’échéance de réalisation d’un inventaire exhaustif des zones humides communales n’est en particulier pas fixée. La MRAe recommande de compléter le tableau des indicateurs de suivi par l’état initial des données, les objectifs poursuivis et une fréquence de suivi de chaque indicateur adapté aux enjeux du territoire, afin de permettre une évaluation en continu du document d’urbanisme, quantifiable et mesurable pour la bonne information du public et pour l’application, le cas échéant, de mesures correctrices.	L’échéance indiquée respecte l’article L.153-27 du CU. Par ailleurs, cette échéance correspond à une valeur maximale, puisque le PLU devra actualiser ses indicateurs de suivi lors de futures procédures d’évolution dont l’impact significatif aura justifié une évaluation environnementale. Le tableau détaillant les indicateurs de suivi comprend déjà une entrée « état initial » renseignée lorsque la donnée existe. Il comprend également une donnée « objectif » et « source de la donnée » afin de faciliter son actualisation. L’objectif de ces indicateurs est de suivre la bonne mise en œuvre du PLU. Pour cela, ils reposent sur les axes du PADD : - PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER : Vérification de l’efficacité et du respect des outils de protection des milieux naturels - DEVELOPPEMENT DE L’URBANISATION : suivi de l’évolution de l’urbanisation, en lien avec la gestion des risques et de la ressource en eau - ACTIVITES ECONOMIQUES : suivi de l’évolution du développement des activités économiques, y compris les structures isolées au sein de STECAL - MOBILITES DOUCES ET DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES : suivi des initiatives favorables à la lutte contre le changement climatique S’agissant des zones humides, ce sujet doit encore être étudié à l’échelle de l’île d’Oléron, au regard des attentes du SCoT Aucune modification proposée.
III. Analyse de la prise en compte de l’environnement par le projet communal A. <u>Prise en compte de la ressource en eau</u> La MRAe recommande de montrer si la ressource en eau est disponible en quantité suffisante pour subvenir aux besoins actuels et planifiés dans le projet de PLU. Il convient de pouvoir apprécier les pressions induites par le projet de PLU au regard de la disponibilité de la ressource en tenant compte de l’ensemble des usages (habitat, agriculture et activités économiques). La MRAe rappelle que le contexte du dérèglement climatique accentue les tensions sur la ressource en eau.	Le projet de PLU ne prévoit pas d’augmentation des capacités d’accueil en période estivale sur le territoire communal. Le projet de PLU a été établi en concertation avec Eau 17. Les données collectées, en particulier l’étude prospective initiée en 2022, ont été intégrées au RP. L’analyse basée sur les données existantes est présentée dans le volet « Ressource en eau potable » de l’évaluation environnementale (cf. page 438 concernant les zones urbaines, qui correspondent aux zones de développement). La fermeture des zones à urbaniser au PLU en vigueur et la mise en place de règles spécifiques à chaque zone tendent à diminuer la pression sur la ressource en eau potable. Aucune modification proposée.

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
C. <u>Préservation des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques</u> La MRAe recommande de proposer une formulation dans l’OAP thématique permettant une véritable mise en œuvre des protections des boisements participant aux continuités écologiques. Selon le rapport, le territoire présente un maillage bocager peu dense, les haies étant rares et isolées. Elles n’ont pas cependant pas fait l’objet d’un inventaire. La MRAe recommande d’identifier les haies présentes sur Saint-Georges-d’Oléron, d’évaluer leurs enjeux écologiques pour le territoire, en lien notamment avec la TVB et de prévoir des dispositions réglementaires afin de les protéger. Le rapport présente une carte⁹ de pré-localisation des zones humides sur la commune de Saint-Georges-D’Oléron. Le rapport décrit et cartographie les différents milieux naturels identifiés. Leurs niveaux d’intérêt écologique ne sont toutefois pas évalués. La MRAe recommande de présenter une évaluation des niveaux d’enjeu écologique des différents milieux naturels identifiés afin de prévoir les niveaux de protection adaptés.	<u>Les boisements</u> : La protection des espaces boisés est très majoritairement assurée par les EBC. Dans le cadre de la révision du PLU, un long travail d’actualisation a été mené. Les EBC modifiés protègent les boisements significatifs au titre de la Loi Littora, mais aussi tous les boisements non significatifs qui sont constitutifs de la trame verte et bleue, ou revêtant un intérêt paysager. Pour les petits boisements isolés, plantés, monospécifiques, etc. pouvant jouer un rôle de corridor écologique d’intérêt faible, une OAP thématique prévoit des orientations privilégiant le maintien des bosquets, leur renouvellement par des essences locales, etc. <u>Les haies</u> : Le territoire de SGO ne possède pas de maillage bocager dense. Le règlement en zone A n’admet qu’une constructibilité sous condition et la zone N érige l’inconstructibilité comme règle générale. Les menaces de destruction sur les linéaires de haie existants sont donc limitées. S’agissant des secteurs de développement, les nouveaux projets doivent favoriser une bonne insertion paysagère. La plantation de haies est encadrée par les OAP thématiques, comprenant une liste d’essences recommandées et l’interdiction de planter des essences à caractère envahissant. <u>Les zones humides</u> : Le rapport de présentation fait état des données existantes. Si aucun inventaire exhaustif n’a été réalisé dans le cadre du PLU, les objectifs du SCoT imposent une évolution future de la connaissance des zones humides à l’échelle de l’île d’Oléron. En outre, des investigations par sondages pédologiques ont été menées sur tous les secteurs à projet pour vérifier l’absence de zone humide et, dans le cas contraire, mener une démarche d’évitement par déclassement de la zone U en A ou N. Aucune modification proposée.
E. <u>Prise en compte des risques et des nuisances</u> Selon le rapport, les dispositions règlementaires des STECAL Nc1 (ancienne colonie de vacances de Domino) et Nt1 (zones de camping) ne permettent pas d’augmentation de leur capacité d’accueil. La MRAe recommande de montrer que les dispositions règlementaires des STECAL permettent de ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens aux risques.	Les limites du secteur Nt1 suivent les emprises des campings autorisés (arrêté préfectoral), sans augmentation du nombre d’emplacements et donc de l’exposition des biens et personnes ; seules sont autorisées les installations nécessaires à l’accueil de la clientèle. Le STECAL Nc1 vise à valoriser le bâti existant, sans construction de nouveaux logements. Ces éléments figurent déjà dans le rapport de présentation, notamment : - Page 389 (justification du secteur Nt1) - Page 393 (justification du STECAL Nc1) - Page 458 (évaluation des incidences des secteurs et STECAL en N sur les risques naturels) Aucune modification proposée.
Concernant les risques technologiques, le territoire est exposé au risque lié au transport de matières dangereuses (TDM) le long de la RD 734. La MRAe recommande une meilleure prise en compte de ce risque, notamment par l’identification de mesures de prévention adaptées dans le règlement ou les orientations d’aménagement (éloignement des constructions sensibles, prescriptions constructives spécifiques).	Le PLU ne prévoit aucune extension de l’urbanisation le long de la RD 734. A l’instar de l’ensemble du territoire communal, la zone urbaine suit l’enveloppe urbaine existante. En l’absence d’une augmentation de la population le long de la RD 734, l’incidence du PLU sur le risque TMD n’apparaît donc pas significatif.
La MRAe recommande de montrer que le projet de PLU prend en compte les périmètres d’inconstructibilité réciproques avec les zones d’habitat générés par les bâtiments agricoles, et les déplacements des engins agricoles. Elle recommande également de mettre en œuvre des outils de planification permettant de garantir des zones de non-traitement en interfaces agricoles (distances de recul entre les zones habitées et les secteurs viticoles par exemple).	Le PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser. Dès lors, le développement de l’urbanisation en interface agricole est grandement limité. Un seul secteur de développement couvert par l’OAP 7 est en contact avec le milieu agricole. L’OAP prévoit bien un espace « tampon », nommé en légende « lisière arborée et paysagée en limite avec les espaces agricoles ». En zone A, aucune création de logement n’est autorisée. Le règlement écrit du PLU n’y autorise que les bâtiments à destination de l’activité agricole, la création de logement pour un exploitant (sous conditions) et l’extension des habitations existantes. Aucune modification proposée.
F. <u>Prise en compte des enjeux liés au changement climatique</u> Le rapport rappelle par ailleurs l’importance des zones humides pour leurs nombreuses fonctionnalités. Il devrait également rappeler leur rôle déterminant dans l’atténuation du changement climatique : les zones humides favorisent le stockage de l’eau dans les nappes phréatiques, atténuent le ruissellement, constituent des champs d’expansion des crues, soutiennent le débit des cours d’eau, contribuent à la production de fourrage en période estivale, fournissent des îlots de fraîcheur et participent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en stockant du carbone. La MRAe recommande d’identifier des indicateurs de suivi des zones humides et de leurs fonctionnalités au regard de leur rôle vis-à-vis du changement climatique.	Les fonctionnalités attribuées aux zones humides sont détaillées p. 123 du RP La commune ne dispose pas d’inventaire des zones humides, un suivi ne pourra s’effectuer qu’après un inventaire. Des sondages ont cependant été réalisés sur les secteurs à projet du PLU. Les OAP sectorielles et thématiques visent une protection des zones humides. Les dispositions de la Loi sur l’Eau, du SCoT, du SAGE Charente et du SDAGE Adour-Garonne sont appliquées au sein de ces OAP. En l’absence d’inventaire exhaustif des zones humides, la révision du PLU s’est inscrite dans une démarche d’évitement totale des zones humides.
CD17	
Avis favorable sans observation particulière	Sans objet

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
PMO	
Le Pôle Marennes Oléron (PMO) a été associé à la construction du projet tout au long du processus et je vous en remercie. Après une analyse approfondie des différentes pièces du PLU par mes services, je souhaiterais vous faire part des observations suivantes au regard des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ces observations appuient l’avis favorable du Pôle Marennes Oléron exprimé tacitement. Points forts du PLU et proposition d’ajustements mineurs Le projet de révision du PLU arrêté contribue à la réalisation des objectifs du SCoT approuvé en juillet 2024. Plusieurs éléments retiennent particulièrement mon attention : • Le développement de l’urbanisation reste strictement limité aux enveloppes urbaines existantes et aux « coups-partis » en extension, engagés de longue date et qui sont en cours de réalisation ; • Les sensibilités environnementales et paysagères sont intégrées dans les choix d’aménagement et de développement. • Les règles de mixité sociale sont intégrées dans le règlement de toutes les zones à vocation principale d’habitat ; • Les dispositions de la loi Littoral sont traduites avec précision, en déclinaison du SCoT et adaptées au contexte local ; • Des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) répondent aux enjeux environnementaux et paysagers spécifiques à l’île d’Oléron ; • Des OAP sectorielles de qualité sont proposées pour les secteurs stratégiques de densification. Cette approche pourrait être étendue à d’autres secteurs identifiés dans l’étude de densification (rapport de présentation), en particulier dans les villages de Domino/les Sables Vigniers et de Sauzelle, sur les espaces libres de plus de 3000m² suffisamment desservis par les voies et les réseaux et présentant de faibles contraintes de constructibilité.	Sans objet Sans objet Sans objet Sans objet Sans objet A examiner, si besoin A ce jour pas de secteur potentiel identifié.

AVIS des PPA		Propositions de prise en compte retenues par la commune
- Sur la forme, mes services ont relevé quelques corrections mineures qui pourraient être apportées, renforçant la lisibilité du document. Points de vigilance pour la mise en œuvre du PLU Je souhaiterais également attirer votre attention sur quelques sujets qui nécessiteront une attention particulière après l’approbation du projet. Réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation - Compte tenu de l'importance des surfaces d'espaces naturels agricoles et forestiers (espaces NAF) immédiatement mobilisables dans les enveloppes urbaines, il me semblerait opportun de mettre en place un suivi attentif de la consommation foncière. Gestion des ressources naturelles et préservation du cadre de vie - Au regard du repérage des secteurs d'accumulation/rétention effectué pour la révision du PLU, des modifications attendues du projet de PLU, et aussi des évolutions effectives de l'urbanisation depuis la validation du schéma d'assainissement des eaux pluviales de la commune approuvé en 2016, il me paraîtrait judicieux de procéder à une actualisation du zonage pluvial. - Le PLU a permis d'actualiser les connaissances sur les sensibilités environnementales des secteurs de projet (dans ou à proximité des enveloppes urbaines) en orientant les choix de développement. En complément, il me semblerait souhaitable d'engager une démarche d'inventaire général des zones humides, des mares et des haies, afin d'appréhender complètement ces enjeux d'aménagement spécifiques. Cette démarche me paraîtrait devoir être conduite conjointement avec les autres communes de l'île d'Oléron. - Compte tenu de la pression connue sur la ressource en eau en période estivale, il me semble utile de veiller à observer régulièrement l'évolution de la capacité d'accueil de la commune en hébergement touristique. - Enfin, le suivi de la réalisation des Orientation d'Aménagement et de Programmation dans les projets et opérations me paraît être un outil précieux pour évaluer et, si nécessaire, ajuster les dispositions du règlement et du zonage.		A préciser par PETR , ce sera corrigé (cartographies SIG puis CNIG), A mettre en œuvre commune/PETR après approbation du PLU A étudier commune A engager à l'échelle communautaire (CCIO, PETR MO) <u>après approbation du PLU</u> <i>Pas de modification-complément du PLU</i> A mettre en œuvre commune/CCIO/ PETR <u>après approbation du PLU</u> <i>Pas de modification-complément du PLU</i> A mettre en œuvre commune/CCIO/ PETR <u>après approbation du PLU</u> <i>Pas de modification-complément du PLU</i>
CDCIO		
Urbanisme : <i>Document de référence : Règlement</i> - De manière générale, il convient de proscrire toute formulation laissant entendre une éventualité (telle que l'usage du terme « peuvent »). Privilégier l'emploi de formulations impératives telles que « doivent » ou bien ne rien mentionner. - De manière générale, il convient d'améliorer et de compléter l'écriture réglementaire pour faciliter l'instruction et homogénéiser l'écriture, notamment sur les dispositions d'emprises maximales par sous-destinations sur les dispositions relatives aux annexes et piscines en zone A et N.		Le règlement sera complété et précisé. Le règlement sera complété pour bien distinguer : - Les extension bâtimentaires - Les constructions annexes - Les piscines Le lexique est remplacé-complété : <i>Définitions :</i> <i>. Extension bâtimenaire : agrandissement d'un bâti existant, la nouvelle surface est accolée et forme un même ensemble architectural.</i> <i>. Annexe : construction nouvelle détachée et accessoire à la construction principale. Les piscines sont considérées comme des constructions annexes.</i>

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
- Il convient d'examiner la question de la globalisation, ou non, des règles applicables aux projets de construction situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au regard de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme. La commune s'y oppose-t-elle ?	Le règlement sera complété : AJOUT DANS LES DISPOSITIONS GENERALES : <u>Article 15 : Opposition aux modalités d'application de l'article R 151*-21 du code de l'urbanisme</u> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme pour que, dans le cas de lotissements, les dispositions des articles s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
<u>Habitat :</u> De manière générale, les documents présentés ont bien pris en compte les études foncières qui ont été réalisées par la CDC. <i>Document de référence : Rapport de présentation – Diagnostic territorial II.5. Les hypothèses de développement démographique sur la commune</i> Nous émettons des réserves concernant les projections démographiques retenues sur la commune (croissance "dynamique" de 0,70 % par an) au regard de l'objectif de croissance démographique fixé par le SCoT (taux de variation annuel moyen retenu de 0,2% entre 2019 et 2043 sur l'île d'Oléron) ainsi que du contexte économique actuel incertain. De plus, les études menées dans le cadre de l'élaboration du futur PLH ne mettent pas en évidence une croissance aussi élevée. <i>Document de référence : PADD</i> Bien qu'elle ne soit pas obligatoire, la réalisation d'une cartographie permettrait de représenter de manière visuelle les principaux objectifs énoncés dans le PADD. <i>Document de référence : OAP sectorielles</i> Les OAP s'inscrivent dans la continuité des études conduites avec la SPL, tant en matière d'aménagement que de projections du nombre de logements. Le calendrier d'ouverture à l'urbanisation apparaît également cohérent.	Hypothèse de développement démographique Aucun élément du PLH à disposition. Les projections démographiques ont été établies sur les taux de croissance récents, passés, l'évaluation des arrivées de population dans les programmées antérieures à 2022 (chiffres insee, en cours (rue de la Couture, ...), programmés (Mottet Sud), potentiels (OAP du centre bourg). Le scénario retenu a été présenté et validé en réunions des PPA et en CDPENAF. Il vise le doublement de la production de logements principaux, à l'année. Le rythme de construction sera stabilisé mais modifié dans ses parts de résidences principales / secondaires. Cette hypothèse absorbe : • les populations récentes (2022/2025), • Les populations «à venir» sur les programmes en cours de construction fin 2025 (La Couture, tranche 5 de la ZAC Trait d'Union) et résidences principales. Elle anticipe aussi les arrivées potentielles de populations des programmes résidentiels mixtes dans les secteurs à OAP des bourgs et dans les zones urbaines constructibles des bourgs et villages (hors OAP sectorielles). Illustration PADD : voir cartes de synthèse versées au RP Il a été retenu de ne pas illustrer le PADD pour éviter de bloquer l'évolution du PLU en cas de positionnement de « projet » qui pourrait évoluer. La Loi Huwart 2025 simplifie les possibilités d'évolution du PLU à condition que les modifications restent compatibles avec les orientations du PADD. Il est préférable de ne pas cartographier le PADD pour éviter les questions d'incompatibilité d'une modification ultérieure avec le PADD Pas de modification OAP Sans objet
<u>Développement économique :</u> <i>Document de référence : PADD – Orientation B4 – Page 15</i> Vous indiquez dans votre document l'orientation suivante : « Permettre l'aménagement de bâtiments agricoles dans la zone agricole et prévoir des bâtiments de transformation industrielle dans la ZAE des 4 Moulins ». Pour rappel, les zones d'activités économiques (ZAE) ont une vocation artisanale et de petite industrie. Elles peuvent accueillir des bâtiments liés à l'activité agricole, mais pas de sièges d'exploitation. Par ailleurs, il serait utile de préciser ce que recouvre la notion de « transformation industrielle » : s'agit-il de bâtiments destinés à la transformation agroalimentaire ?	Le règlement écrit en page 114 prévoit en secteur Uya et UYb, les constructions agricoles autres qu'élevage et production. Les logements sont strictement interdits. Ce point a été examiné avec la CCIO en réunions PPA, techniques et lors d'échanges commune/CCIO. Transformation industrielle : oui, transformation agroalimentaire type fabrication de confiture Le règlement pourra être complété (chapitre I zone Ux)

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
<u>Mobilité :</u> <i>Document de référence - PADD</i> Bien qu'elle ne soit pas obligatoire, la réalisation d'une cartographie permettant d'illustrer concrètement les orientations écrites. Celle-ci permettrait notamment de mettre en évidence les liaisons, le réseau cyclable et les axes de mobilité, afin de mieux visualiser le maillage existant et les projets en réflexion. Elle offrirait également la possibilité d'identifier certains points de dysfonctionnement, comme la portion manquante de piste cyclable sur l'avenue de la Durandière entre Le port du Douhet et Plaisance. Par ailleurs, il est rappelé que le service voirie peut s'appuyer sur cette cartographie. Il serait également pertinent d'aborder la question des connexions cyclables, notamment entre les liaisons interurbaines et les principaux équipements. Pour ce faire, il est possible de s'appuyer sur les fiches du Plan Vélo 3. Il conviendrait également d'aborder la question des liaisons entre les modes de mobilités actives et les transports régionaux. En particulier, la localisation de l'arrêt du car régional, situé à Chéray et non à Saint-Georges, soulève la question des conditions d'accès pour les piétons et les cyclistes venant de Saint-Georges, ainsi que des possibilités de stationnement des vélos à proximité de l'arrêt. Enfin, il serait utile d'intégrer la réflexion en cours sur le déplacement du point d'échange des navettes estivales, actuellement situé aux Prés-Valets. Cette analyse pourrait être approfondie en précisant les axes du réseau de navettes et en faisant apparaître les liaisons en modes doux vers ces arrêts.	Le RP pourra être complété avec les cartographiques et fiches du service mobilité de la CCIO (à fournir CCIO). Pas de cartographies au PADD La commune et la CCIO pourra préciser au RP les moyens et solutions étudiées, en réflexion, programmées en matière de stationnement et de liens vers et depuis St Georges. Synthèse des réflexions et pistes, à fournir par la commune et la CCIO pour compléter le RP, volet mobilités <u>ET volet capacité d'accueil demandé par ailleurs par la MRAE.</u>
<u>Agriculture/Ostréiculture :</u> <i>Document de référence : PADD – Orientation B4 – Page 15</i> Vous indiquez « prévoir des modes de gestion de zones de non-traitement en interface agricoles ». Que recouvre exactement la notion de « zones de non-traitement » ? Par ailleurs, la formulation « prévoir des modes de gestion » laisse entendre une compétence communale, alors que cette responsabilité relève des exploitants agricoles. Cette formulation pourrait être revue, voire supprimée, afin d'éviter toute ambiguïté.	PADD – zone de non traitement Ce point a été abordé en concertation agricole le 30/03/2023 (voir compte rendu, question posée par les exploitants). Il ne s'agit pas de réglementer l'intervention de la collectivité, il appartient aux exploitants de gérer ces espaces d'interfaces. Mais le PLU par son règlement graphique et écrit, et d'OAP thématique (°3), doit faciliter Le règlement écrit fixe des distances et emprises pour les annexes en limites de zonages A. Les objectifs de l'OAP n°3 : • Veiller à la qualité paysagère des entrées et « franges » urbaines en interfaces agricoles • Faire « rentrer » la campagne dans son jardin • Assurer la continuité paysagère entre les espaces résidentiels et les espaces ruraux • Estomper les ruptures des formes entre le lieu « géométrique » des parcelles bâties et les paysages • Veiller à la qualité paysagère des espaces de transition et des franges urbaines en limite des espaces naturels et agricoles • Limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels/économiques et agricoles Carte agricole : Il est rappelé que la carte a été adressée à la CCIO avant arrêt et avant la réunion des PPA du 17/11/2025. Aucune observation n'a été émise avant l'arrêt. Aucun élément de la CRC sur les mytiliculteurs, uniquement le résultat de la concertation agricole et aquacole (03/2023).

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
<i>Document de référence : carte agricole</i> Il conviendrait d’actualiser la cartographie : - Numéro de l’exploitant agricole ou aquacole : 35 Le siège de l’exploitation est indiqué deux fois. Le siège est à Sauzelle et non dans les marais. - Numéro de l’exploitant agricole ou aquacole : 10 Pas de projet à notre connaissance. - Numéro de l’exploitant agricole ou aquacole : 18 À notre connaissance, il n’existe ni élevage ni présence de volailles sur le site, et aucun projet en ce sens n’est en cours. Le site est actuellement utilisé pour le stockage de caravanes. - Numéro de l’exploitant agricole ou aquacole : 34 Un seul mytiliculteur est mentionné : pour quelle raison les autres n’ont-ils pas été intégrés ? AVIS FAVORABLE	
Chambre Agriculture	
<u>Sur le volet agricole du rapport de présentation (RP) :</u> 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. 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.	Sans objet Pas de modification La charte n’est pas un document supra communal réglementaire opposable. La quasi-totalité des bâtiments d’exploitation agricole est située à plus de 100 m des bourgs, villages, habitations dispersées, sauf notamment (coopérative bourg, hangar nord Chaucre). Ces périmètres (ont pas à être reportés au règlement graphique (pas prévu au code de l’urbanisme) Aucune modification

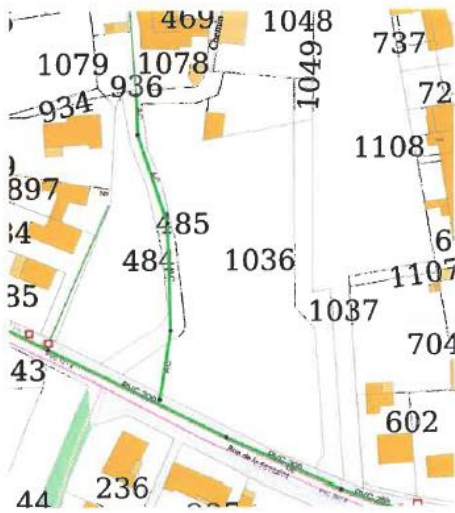
AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
<u>Sur le projet communal :</u> Le projet communal repose sur un taux de croissance annuel de la population de + 0.7%/an soit 4 468 habitants projetés en 2036 (soit + 416 habitants de plus entre 2022 et 2036). Sur la période 2011-2022, 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.	Sans objet Pas de modification Le RP sera complété et précisera le choix communal de ne pas utiliser ce dispositif, a regard, - Des programmes de logements aidés engagés - De l'encadrement strict de la location saisonnière de place sur l'île - Du souhait de mixité des logements et des résidents - Des périodes de fréquentation de résidents secondaires (longue saison, pas seulement l'été)
<u>Sur le règlement graphique :</u> 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 bâtiminaire limitée et adapté (de 40 à 100 m²) selon la nature de l'activité.	Cela n'a pas été relayé en CDPENAF Pas de modification Ce sera à justifier au RP

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
<u>Sur le règlement écrit des zones A et N :</u> 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.	Le règlement sera complété et précisé (+ lexique complété) <i>Définitions :</i> . <i>Extension bâtiminaire : agrandissement d'un bâti existant, la nouvelle surface est accolée et forme un même ensemble architectural.</i> . <i>Annexe : construction nouvelle détachée et accessoire à la construction principale. Les piscines sont considérées comme des constructions annexes.</i> Mise au point à prévoir avec DDTM et CDCIO sur les termes et l'écriture avant l'approbation
<u>Sur la consommation foncière et la loi Zéro artificialisation nette (ZAN) :</u> 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 génèrait 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.	Sans objet
CRC	
CCI	
Avis favorable sans observation particulière	Sans objet
CHAMBRE DES METIERS	
CDPENAF	
Les membres de la commission émettent sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Georges-d'Oléron : • Un avis simple favorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU). • Un avis simple favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N). <i>Remarque :</i> Des précisions/corrections devront être apportées dans le règlement écrit sur la notion d'annexe et d'extension bâtiminaire. • Un avis simple favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (Stecal Nx1, Nx2, Nx3, Nx 4 Nc 1, Nc2, Ach et Ah).	Le règlement sera complété et précisé (+ lexique complété) Mise au point à prévoir avec DDTM et CDCIO sur les termes et l'écriture avant l'approbation
UDAP	
Absence d'avis	Sas objet
EAU17	

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
RAPPORT DE PRESENTATION : Tome II - Paragraphe VI.1 – Le réseau d'eau potable (page 179) : En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, Il est précisé que les « <i>capacités restantes de production permettent théoriquement un développement démographique. Elles seront à confronter avec les évolutions des autres secteurs géographiques (une étude besoins/ressources est en cours sur le territoire d'Eau 17)</i> ». Comme précisé dans l'avis d'Eau 17 sur votre projet de révision du PLU en date du 12 décembre 2025, les résultats de l'étude prospective d'Eau 17 destinée à analyser l'équilibre besoins/ressources en eau potable sont désormais connus. Il peut, aujourd'hui, être précisé que selon les récents résultats de cette étude, les perspectives à l'horizon 2035 indiquent un équilibre besoins/ressources fragile sans marge de sécurité pour le système littoral dont St Georges d'Oléron fait partie. Les résultats prévoient en outre un déficit en 2050. Compte tenu de ces enjeux, une stratégie d'adaptation pour la sécurisation de l'équilibre « besoins-ressources » a été élaborée et délibérée par le Comité Syndical d'Eau 17 le 16 avril 2025, l'enjeu de contenir le développement des activités consommatrices d'eau potable notamment en période estivale doit être rappelé dans le PLU. La stratégie visant à garantir à long terme l'adéquation entre besoins et ressources s'articule autour de deux axes : - Gérer les ressources et optimiser le système d'approvisionnement : - o Préserver la disponibilité des ressources en eau potable ; - o Adapter le système d'approvisionnement. - Agir sur les besoins en eau potable : - o Réduire la demande individuelle ; - o Maîtriser la demande globale ; - o Réduire les pertes. Près d'une soixantaine d'actions ont été identifiées pour décliner de manière opérationnelle les axes stratégiques. Elles ont été caractérisées au regard des critères tels que le rôle d'Eau17 (maître d'ouvrage, usager de la ressource, producteur d'eau, partenaire des collectivités), les secteurs cibles, l'impact sur le bilan, les moyens mobilisés, les parties concernées... ; et classées en trois niveaux : - L'impératif pour assurer le respect des hypothèses de départ et ne pas aggraver les déficits des diagnostics ; - Le nécessaire pour atteindre les résultats médians ; - Le souhaitable pour résorber les déficits qui subsistent même dans les scénarii les plus défavorables. Cette stratégie s'illustre, par exemple, par un projet à l'étude de déploiement en 2027 de la télérelève des gros consommateurs touristiques d'eau potable. Cette action permettra un suivi des consommations afin d'affiner l'identification des pistes d'économie d'eau	Cette mention sera ajoutée dans le chapitre VI.1 du tome II (état initial de l'environnement).
Tome II - Paragraphe VI.3 – L'assainissement non collectif (page 183) : Le graphique présentant l'état des dispositifs d'assainissement non collectif est représentatif des 208 (et non 291) installations ayant fait l'objet de la campagne de contrôles de fonctionnement et d'entretien des dispositifs d'assainissement individuel réalisée sur la commune sur la période 2019 – 2020. Ci-dessous le graphique présentant l'état des 426 installations recensées sur le territoire communal par Eau 17 en 2025.	Le rapport de présentation sera actualisé d'après les éléments fournis par Eau17.

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
Tome VI - paragraphe V – Incidences de la révision du PLU sur les composantes environnementales, zone par zone – paragraphe VI Incidences de la zone urbaine « zone U » - Assainissement des eaux usées (page 435) Il est indiqué que les charges entrantes maximales des stations d'épuration du bourg et de Chaucre sont respectivement de 14 000 EH et 6 000 EH en 2022 pour une charge nominale de 20 000 EH pour chacune des deux stations d'épuration. Les derniers bilans d'exploitation établis à partir de 2023 par la RESE indiquent une charge en pollution estivale croissante de la station du bourg. Cette station a pu atteindre épisodiquement une charge maximale en pollution supérieure à sa capacité nominale en 2025. Cette charge maximale semble atteinte lors du bref pic estival : quelques semaines en aout. Aussi, cette charge maximale, peut-elle, être fluctuante en fonction de l'importance de la fréquentation touristique. Pour autant, il n'a pas été constaté de non-conformités de cette station d'épuration en 2025. Compte tenu de ces derniers éléments, l'analyse de l'adéquation de la capacité résiduelle de la station d'épuration du bourg, établie à partir de la charge maximale, avec le développement de l'urbanisation semble donc erronée. Eau 17 étudie si l'actuelle capacité de la station d'épuration du bourg reste à court terme suffisante pour recevoir de nouveaux projets d'urbanisation. Dans le cas contraire, un programme d'extension de la station d'épuration pourra être engagé par Eau 17.	Le rapport de présentation sera actualisé d'après les éléments fournis par Eau17.
Tome VI - paragraphe V – Incidences de la révision du PLU sur les composantes environnementales, zone par zone – paragraphe VI Incidences de la zone urbaine « zone U » - Ressource en eau potable (page 439) Les volumes d'eau consommés sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron sont effectivement stables depuis 2017, mais ils ne sont pas en diminution. Les volumes consommés étaient de 687 502 m³ en 2022 ; 645 362 m³ en 2023 ; 680 029 m³ en 2024. Je note que les thèmes relatifs à la ressource en eau potable évoqués ci-dessus (commentaires Eau 17 sur Tome II - Paragraphe VI.1 – Le réseau d'eau potable (page 179)), sont abordés, il est précisé que : - « <i>Le PLU révisé ne vise pas l'augmentation de la capacité d'accueil de la population en période estivale (pas de création de zone d'hébergement de plein air, délimitation stricte des campings autorisés sans extension ni augmentation de la capacité d'accueil, pas de création de nouveau logement dans les secteurs d'urbanisation diffuse en sous-bois, zones de risques, etc. en franges littorales...)</i> » ; - « <i>La disponibilité de la ressource en eau a été intégrée dès la phase de diagnostic du PLU, dans le même temps que les prévisions d'évolution démographiques et les besoins relatifs aux activités économiques.</i> <i>La révision comprend la fermeture de toutes les zones à urbaniser du précédent PLU. Les zones résidentielles et activités économiques existantes sont encadrées par des règles spécifiques, « territorialisées » (distinction entre les bourgs anciens, denses, équipés, les zones d'habitations diffuses sous-bois...). Le règlement et les OAP (thématiques et sectorielles) ont été travaillé pour favoriser le maintien de la perméabilité des sols, ainsi que leur rôle d'infiltration et d'épuration de l'eau avant recharge des nappes ».</i> Toutefois, la création de 558 nouveaux logements envisagés dans le projet de PLU devrait être précisée comme un facteur influent sur la pression exercée sur la ressource en eau alimentant le réseau littoral dont St Georges d'Oléron fait partie. En complément, en cohérence avec la Charte Territoire Sobre en Eau signée entre Eau 17 et la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron, des prescriptions ou a minima des recommandations pourront être fixées pour la construction de logements économes en eau : stockage d'eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts et le lavage des espaces minéralisés, équipements hydro économes dans les sanitaires, utilisation d'eau de pluie dans les chasses d'eau, système d'Eau Chaude Sanitaire optimisé (distance chauffe-eau / salle de bain), etc... Ces informations devraient également être reprises dans le résumé non technique : paragraphe II.6 Réseaux et sources de pollution (page 529).	Le rapport de présentation (page 439 et suivantes + RNT) sera complété des éléments transmis par Eau17 : - Consommation en 2022, 2023 et 204 - Ajouter la pression sur la ressource en eau occasionnée par la création de 558 logements, modérée néanmoins par les justifications des choix figurant dans le rapport de présentation - Mention de la Charte Territoire Sobre en Eau signée entre Eau17 et la CDC Île d'Oléron Ajout d'un chapitre aux OAP thématiques pour la construction de logements économes en eau, sur base des recommandations d'Eau17

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
PADD Orientation A3 (page 6) : Eau 17 souscrit aux orientations consistant à « garantir l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les ressources en eau potable disponibles » et « subordonner l'urbanisation en intensification ou en extension, à la capacité des réseaux ». Ces orientations vont dans le sens d'une nécessaire prise en considération de la ressource en eau et capacité d'épuration de nos territoires. Orientation A6 (page 10) : Eau 17 souscrit à l'orientation consistant à « développer l'urbanisation avec les capacités des réseaux (traitement des eaux usées) ». D'autre part, toute mesure destinée à la gestion du ruissellement et du stockage des eaux pluviales est favorable au fonctionnement du réseau de collecte des eaux usées domestiques qui est déjà impacté par des entrées d'eaux claires parasites à forte dominante météorique.	
REGLEMENT Zone N (pages 159 - 160) : Les exhaussements et affouillements sont autorisés à condition d'être liés à des travaux nécessaires à la gestion de l'eau, à la défense incendie. Il serait nécessaire d'y intégrer l'assainissement. Le règlement interdit les aménagements de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable. Le règlement devrait préciser, sans ambiguïté, si les « blocs sanitaires » en zone Nt2 (parcelles privées à camper) sont autorisés afin d'y relier une installation d'assainissement non collectif destinée à traiter les eaux usées domestiques pendant la période de stationnement.	Aucune nouvelle construction n'est admise en Nt2. Seuls 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 »). Les « nouveaux » blocs sanitaires interdits de fait interdits Le règlement pourra être complété pour préciser que les blocs existants, autorisés peuvent être entretenus et renouvelés.
ZONAGE Les parcelles section DL n°232, 213, 211 et section ZB n° 63, appartenant à Eau 17 et sur lesquelles sont implantés les forages d'eau potable de « Chaucre » et « Montlabeur » et des réservoirs d'eau potable, devraient être classées en zone Ae. Le règlement de la zone Ae spécifique aux stations d'épuration devrait être étendu aux ouvrages liés à la production et à la distribution d'eau potable afin d'autoriser les travaux d'infrastructure liés à cette activité.	Maintien en zonage A Possibilité de compléter le règlement pour renvoi aux servitudes et autorisations d'aménagements liés aux captages dans le ou les périmètres correspondants.

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
OAP OAP 1 – Rue de la Fontaine (page 10) : Ce secteur est traversé par un réseau d'assainissement collectif selon le SIG d'Eau 17 :  Afin de protéger cette canalisation, l'OAP devra mentionner les prescriptions suivantes (correspondantes aux servitudes de type A5) : - interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite ; - interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation ; - autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleteuse).	L'OAP sectorielle sera complétée
OAP 7 – Mottet Sud – Secteur Nord (page 40) : Ce secteur est d'ores et déjà équipé d'un réseau de collecte des eaux usées domestiques.  Afin de protéger cette canalisation, l'OAP devra mentionner les prescriptions suivantes (correspondantes aux servitudes de type A5) : - interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite ; - interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation ; - autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleteuse).	L'OAP sectorielle sera complétée

AVIS des PPA	Propositions de prise en compte retenues par la commune
ANNEXE : Zonage d'assainissement – pièce 006b3 : La carte de zonage d'assainissement présentée est erronée. Il manque la présentation de zones d'assainissement collectif, notamment secteur « Domino » et « Boyardville ». Vous trouverez en pièce jointe la carte de zonage d'assainissement approuvée après enquête publique le 24/09/2015	La carte fournie en pièce 006b3 a été communiquée par Eau17 le 12/11/2025 pour être intégrée aux annexes du PLU. Eau17 devra transmettre la dernière version du zonage à un format adapté pour remplacer l'annexe.
Compléments annexes sanitaires : Les arrêtés préfectoraux du 26 mai 2021 instaurant les périmètres de protection des captages d'eau potable de « Chaucre » et « Montlabeur » devraient être intégrés dans les annexes sanitaires du PLU. Nous attirons également votre attention sur le fait qu'Eau 17 possède des conduites de distribution principales sur le territoire de la commune de Saint-Georges-d'Oléron en acier, amiante-ciment, fonte, et PVC de diamètre 100 à 350 mm. Afin de protéger ces canalisations, nous préconisons les prescriptions d'usages suivantes qui pourraient apparaître dans les annexes sanitaires : - Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite ; - Interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation ; - Autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse)	Les arrêtés des périmètres de protection de captage seront ajoutés aux annexes. Le règlement écrit sera complété pour y ajouter la mention aux conduites de distribution principales.
<u>Avis d'Eau 17 sur le projet de révision du PLU de Saint-Georges-d'Oléron arrêté le 15/12/2025 :</u> FAVORABLE sous réserve : - de l'intégration des corrections, modifications et compléments demandés par Eau 17 sur le rapport de présentation, règlement, zonage, OAP, annexes du projet de PLU. - de la nécessaire prise en considération de la capacité d'approvisionnement en eau potable de la commune, liée notamment à la disponibilité à moyens et longs termes de la ressource en eau potable tributaire du dérèglement climatique. - de la prise en compte de la capacité résiduelle de la station d'épuration du bourg en période estivale pour le développement de l'urbanisation à court terme. Un programme d'extension de la capacité de traitement de cette station d'épuration pourra être engagée par Eau 17 à moyen terme. - de l'intégration du présent avis dans le dossier d'enquête publique du projet de révision du PLU.	Les modifications et compléments prévus pour répondre aux demandes d'Eau17 sont détaillées ci-dessus.
CNPF	
Pas de remarque Avis favorable	Sans objet
PARC MARIN	
Absence d'avis	Sans objet
SDIS	
Absence d'avis	Sans objet
LA BREE LES BAINS	
Absence d'avis	Sans objet
ST PIERRE D'OLERON	
Absence d'avis	Sans objet
ST DENIS D'OLERON	
Avis favorable sans observation particulière	Sans objet