

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Concertation agricole et aquacole

réunion du 30 MARS 2023

LE PLU FAIT SA RÉVISION !

Le Plan Local d'Urbanisme est le document de planification urbaine qui explique, justifie, traduit et réglemente le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Pour quelle durée?

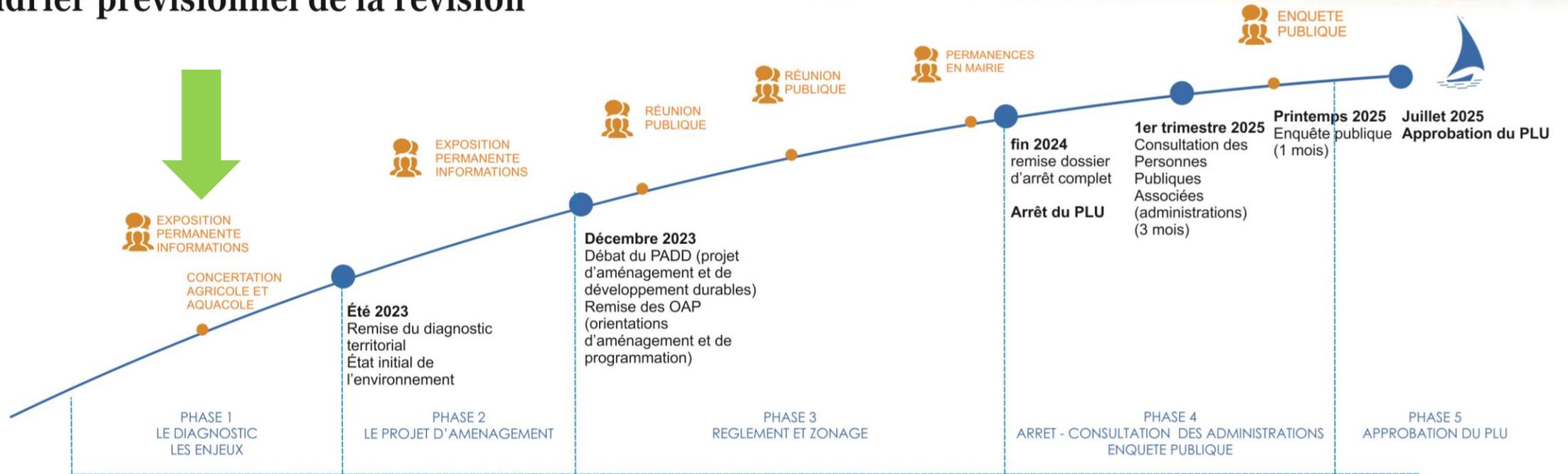
Un moyen terme de 10 ans.

Ses effets:

Le PLU approuvé est opposable aux personnes publiques et privées.

LE PLU FAIT SA RÉVISION !

■ Calendrier prévisionnel de la révision



DES OBJECTIFS COMMUNS

1/ Protéger et soutenir les activités agricoles du territoire

2/ Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers

3/Préserver la biodiversité et prendre en compte des continuités écologiques

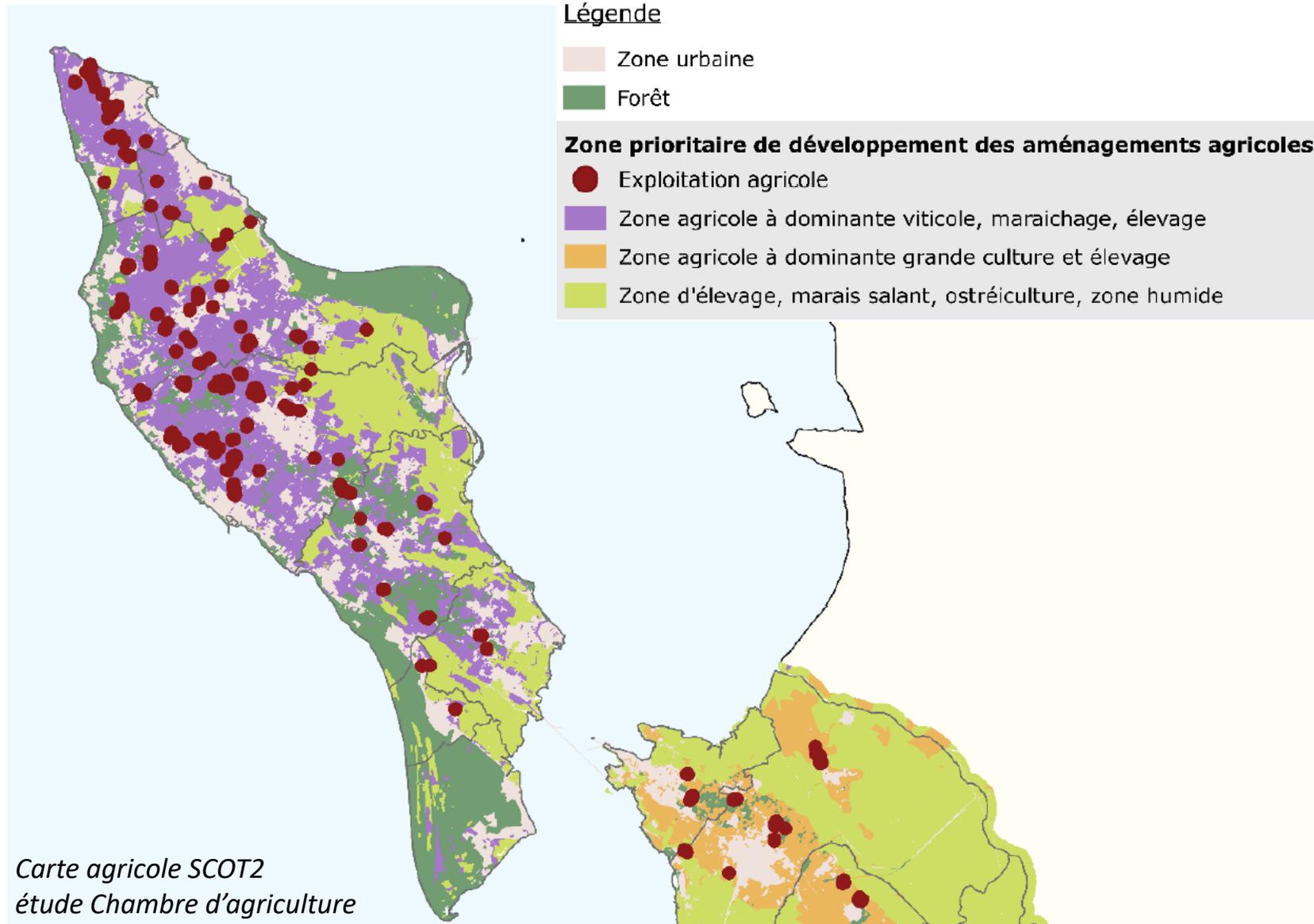
4/ Mettre en valeur et protéger les paysages entretenus, exploités et façonnés par les agriculteurs

5/ Partager l'espace entre les différentes usagers et fonctions et anticiper/éviter les conflits d'usages

1/ PROTEGER ET SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES DU TERRITOIRE

1/ PROTÉGER ET SOUTENIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES DU TERRITOIRE

[Carte des espaces agricoles](#)



Les actions de la CDC de l'île Oléron

- **Accompagnement des porteurs de projet pour la reprise de terre agricole**
 - Priorité donnée aux parcelles présentant des risques liés aux incendies ou sangliers + intérêt des agriculteurs.
 - La CCIO prend en charge le défrichage des parcelles
 - Recherche de pérennité des îlots, en continuité d'exploitations existantes
 - Envoi de courrier au proprio pour vendre ou louer : 100 courriers distribué à Saint-Georges

- **La CCIO préempte des terres agricoles**
 - Dans le cas de vente qui excède les 3000€/ ha
 - Si suspicion de projet de terrain à camper
 - Si le projet est porté et présenté à la SAFER

- **Environ 12 préemptions/ an** (dont 2/3 avec porteur de projet)

Un diagnostic agricole en cours

Les actions du CRC

Le décret n°24-1608 du 26 décembre 2014 fixe les missions des CRC. Les comités régionaux sont, dans leur ressort territorial, chargés :

1- D'étudier, de formuler et de proposer des recommandations relatives :

- aux méthodes de production et d'exploitation du domaine conchylicole
- aux bonnes pratiques culturelles
- à une meilleure adaptation de la production aux besoins du marché

2- De réaliser des actions de promotion en faveur des produits conchylicoles de sa région

3- De créer, de faciliter ou d'assurer la gestion d'actions collectives de nature à favoriser l'exercice de la conchyliculture, dont ceux destinés à améliorer la productivité des exploitations ou à organiser l'exploitation des bassins conchylicoles

4- De proposer ou de prendre toutes mesures tendant à améliorer la formation professionnelle et l'emploi

1/ PROTÉGER ET SOUTENIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES DU TERRITOIRE

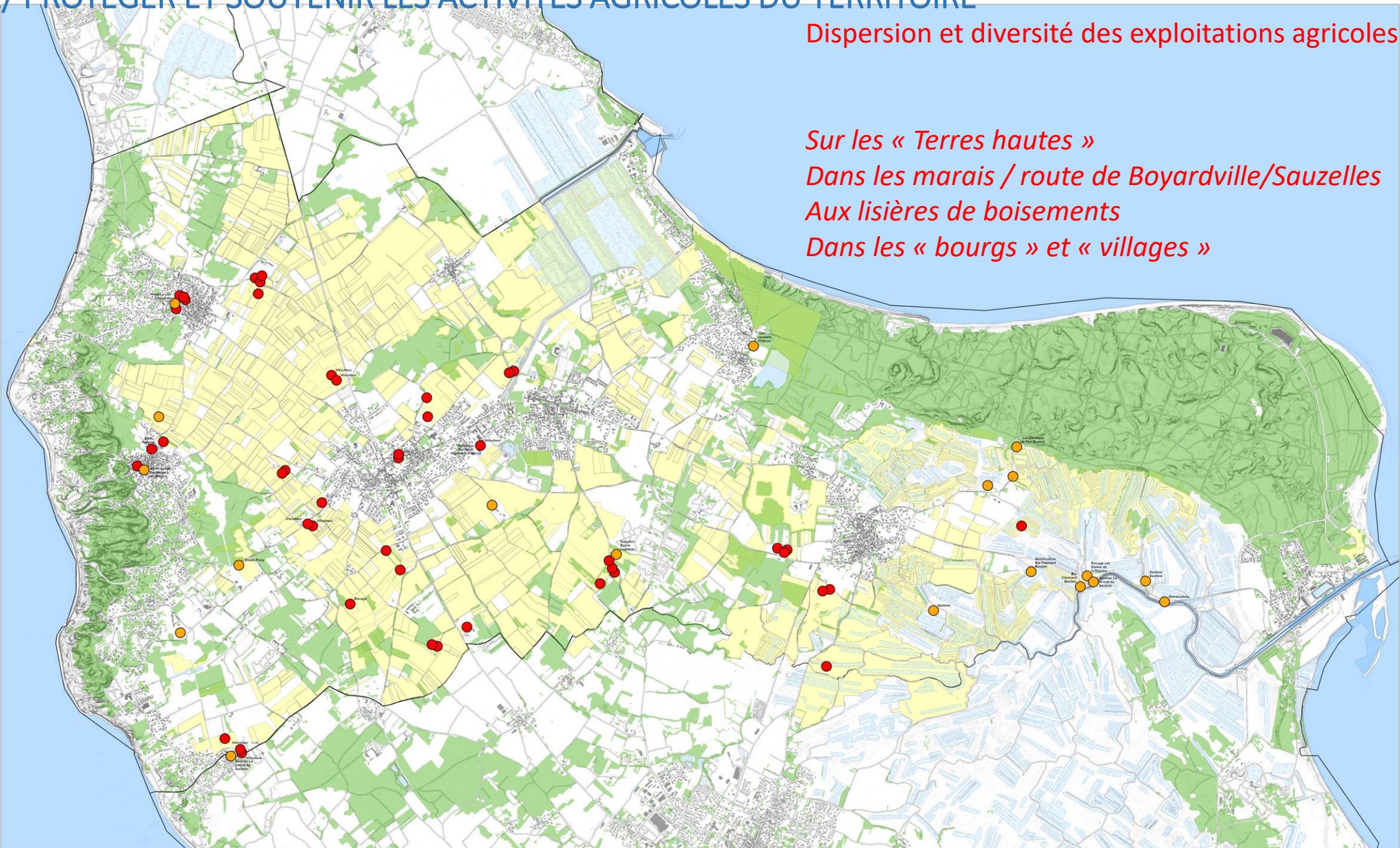
Dispersion et diversité des exploitations agricoles

Sur les « Terres hautes »

Dans les marais / route de Boyardville/Sauzelles

Aux lisières de boisements

Dans les « bourgs » et « villages »



La commune regroupe tous les types d'agriculture présentes sur l'île d'Oléron : viticulture, élevage, culture, saliculture, maraichage...





Les jardins de la Josière





La balade de la mouette



Dream Pony



Les cavaliers du Fort Boyard



Les cavaliers d'Oléron

**2/ LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET
MAÎTRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS**

2/ LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET MAÎTRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS

Diminuer la consommation d'espaces agricole et l'étalement urbain :

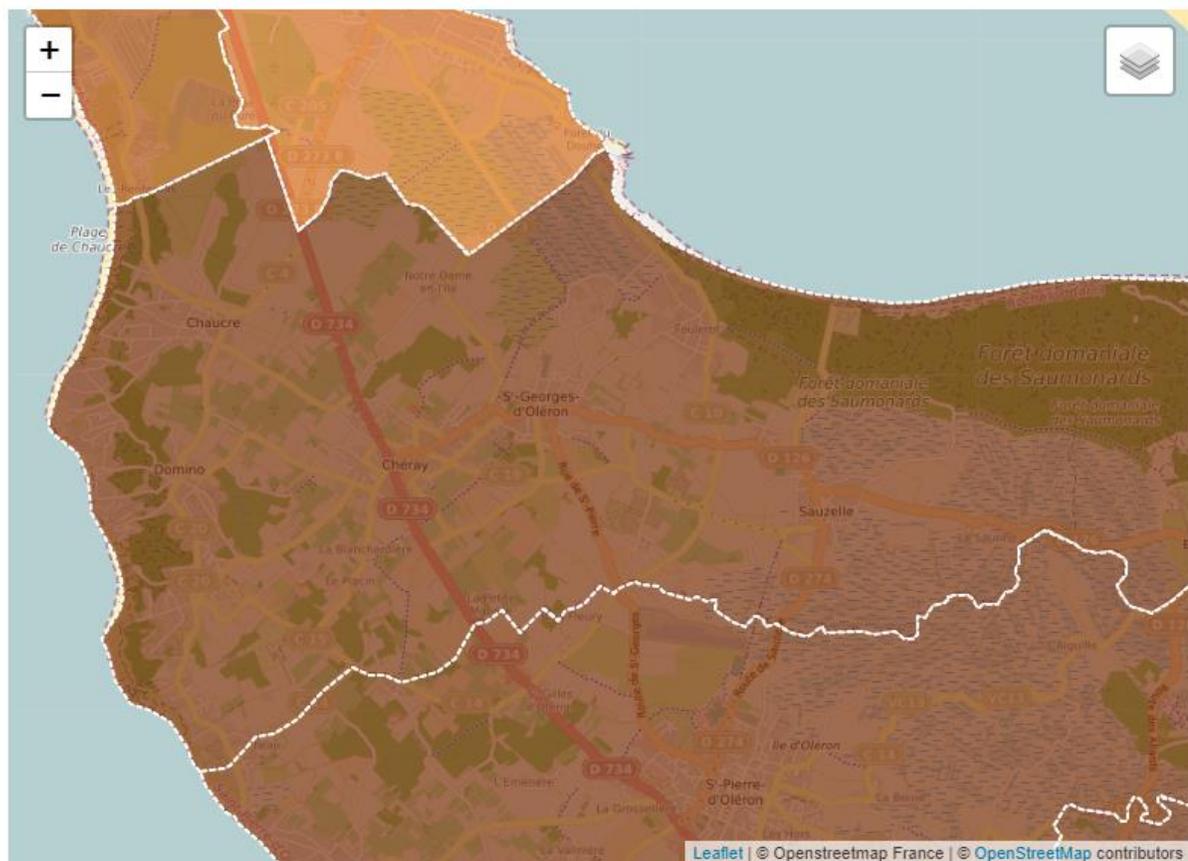
- ✓ Identification des espaces agricoles et naturels consommés depuis 10 ans
- ✓ Définition d'objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces agricoles
- ✓ Des formes urbaines plus « compactes », optimisées

2/ LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET MAÎTRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS

Consommation d'espaces entre le 1er janvier 2009 et le 1er janvier 2021

Source : Portail de l'artificialisation des sols – 01/2023

Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période de 2009 à 2021



17 - Charente-Maritime

17337 - Saint-Georges-d'Oléron

Saint-Georges-d'Oléron

(EPCI CC de l'Île d'Oléron)

données pour la période 2009-2021

352 922 m²

de nouvelles surfaces consommées

soit 0.76%

de la surface communale nouvellement consommée

dont 286 885 m²

de surfaces consommées de type **habitat**

dont 25 336 m²

de surfaces consommées de type **activité**

dont 2 899 m²

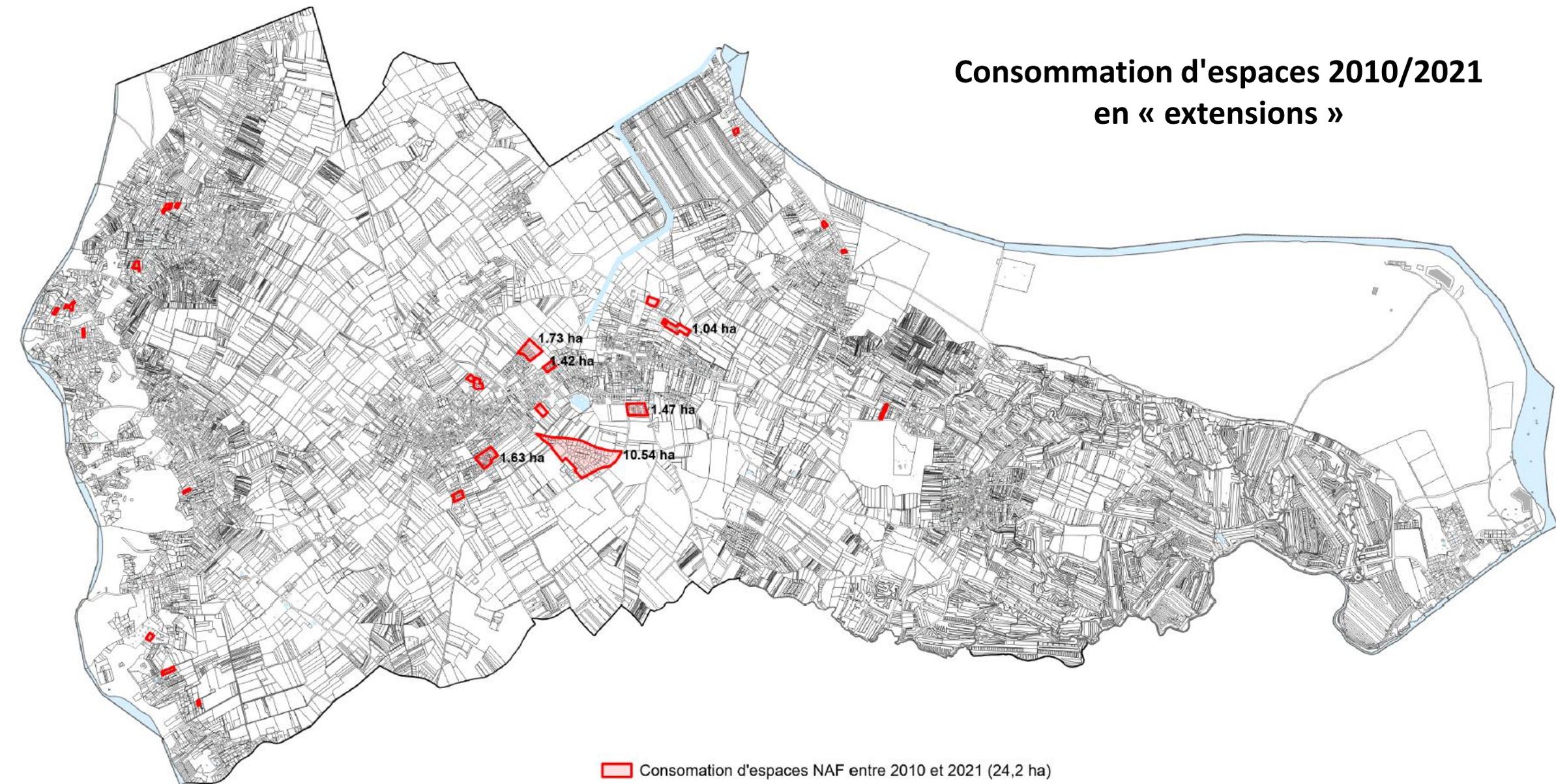
de surfaces consommées **mixte**

**Total surfaces consommées
2009/2021 : 35,3 ha**

**dont 28,7ha pour l'habitat
et 2,5 ha pour les activités**

2/ LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET MAÎTRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS

Consommation d'espaces 2010/2021
en « extensions »



2/ LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET MAÎTRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS

- ▶ Réduire le rythme de consommation foncière d'au moins 50 % entre 2021 et 2031 et maintenir une trajectoire vertueuse à horizon 2043.

Accélérer la réduction de la consommation foncière

L'évolution des espaces Urbanisés par rapport aux espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (NAF) sur la période 2010-2020 représente une croissance de 159 ha (BD-OCS-NA), soit 16 ha/an.

Le SCoT prévoit de diminuer de 50 % au moins le rythme annuel de consommation foncière pour la décennie 2021-2031.

En référence à la base de données régionale d'occupation du sol à grande échelle (observatoire NAFU), le rythme annuel moyen est fixé à 7,9ha/an sur l'ensemble du périmètre. La consommation foncière maximale est ainsi fixée à 79 ha.

L'effort est réparti différemment entre les 2 EPCI du SCoT. Entre 2021 et 2031, le rythme de consommation foncière est réduit de près de 60 % pour la CCIO et 40 % pour la CCBM.

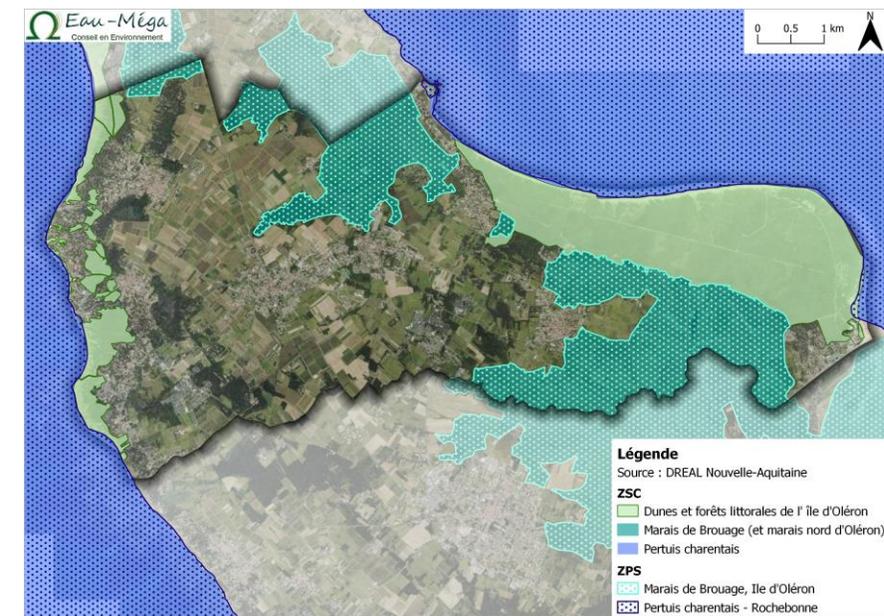
Projet Scot2 en cours :
moins 60 % de consommation
d'espaces pour la CCIO entre
2021 et 201



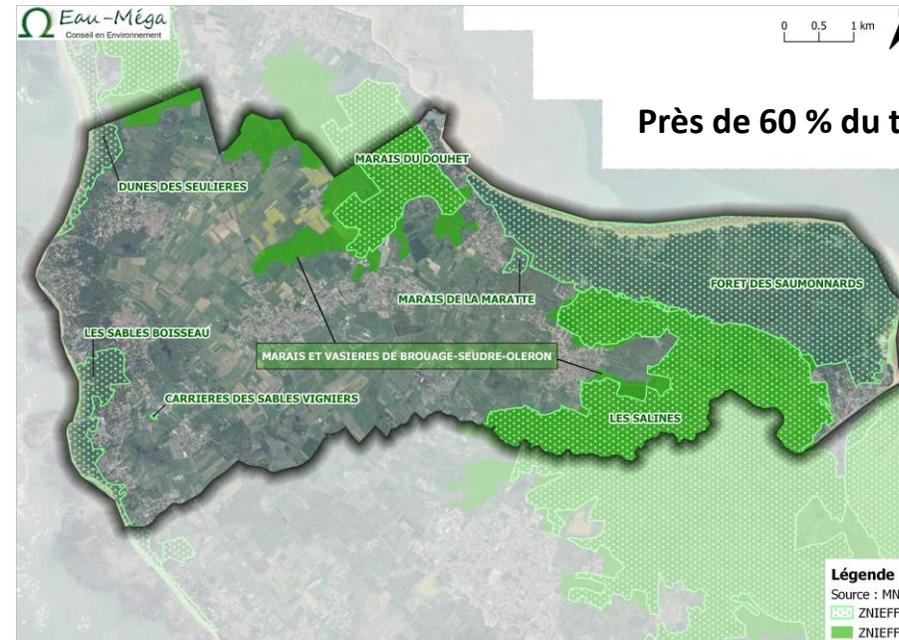
3/PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET PRENDRE EN COMPTE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

3/PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET PRENDRE EN COMPTE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

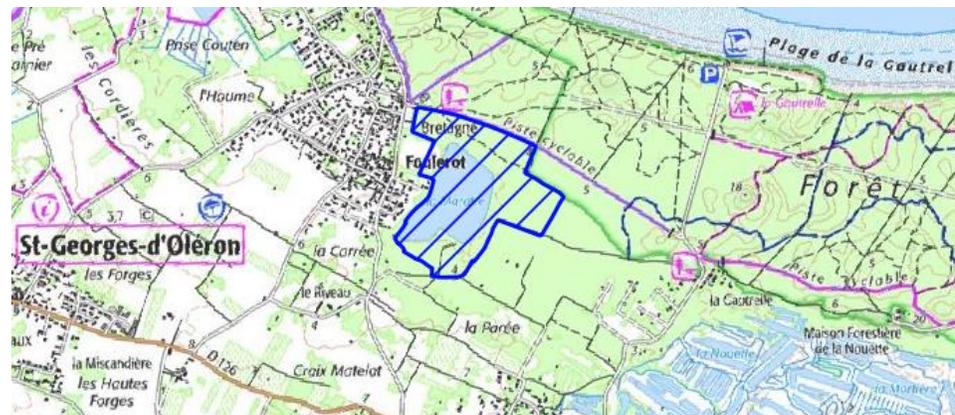
40 % du territoire est couvert par Natura 2000



Près de 60 % du territoire est couvert par des ZNIEFF

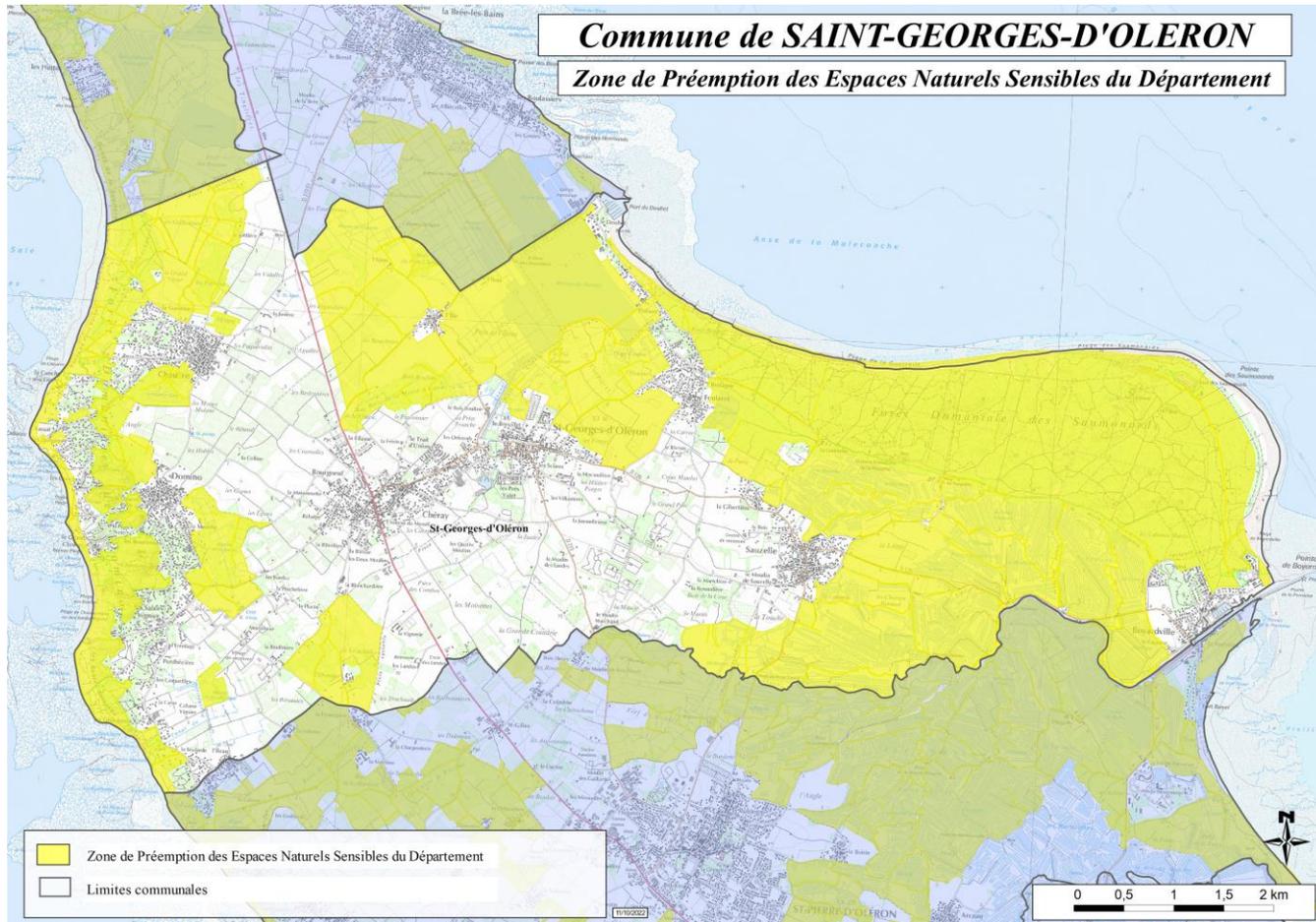


Arrêté de Protection de Biotope (Marais de la Maratte)



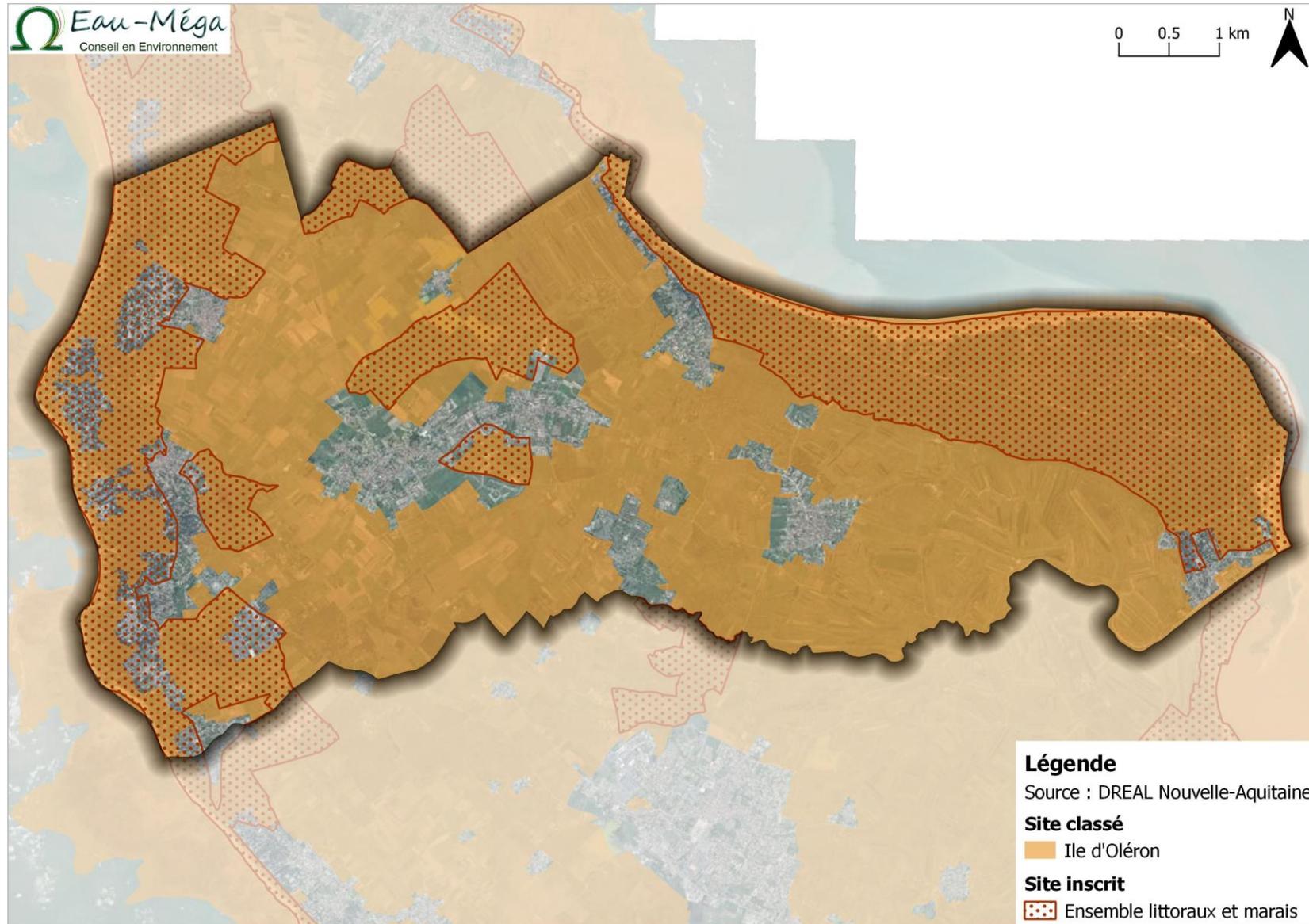
3/PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET PRENDRE EN COMPTE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Zones de Prémption des Espaces Naturels Sensibles du Département



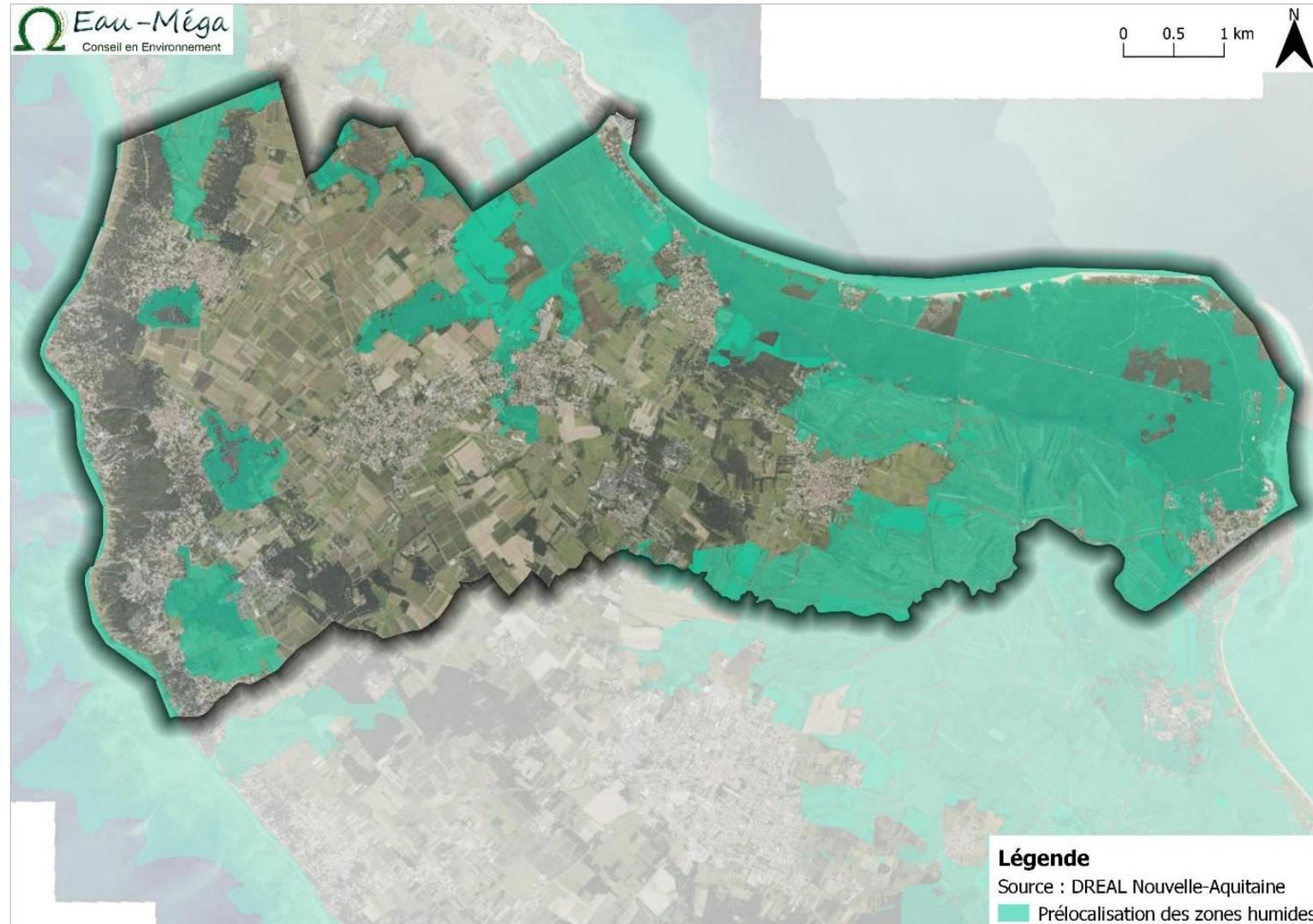
3/PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET PRENDRE EN COMPTE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Site classé (île d'Oléron) et site inscrit (Ensemble littoraux et marais)

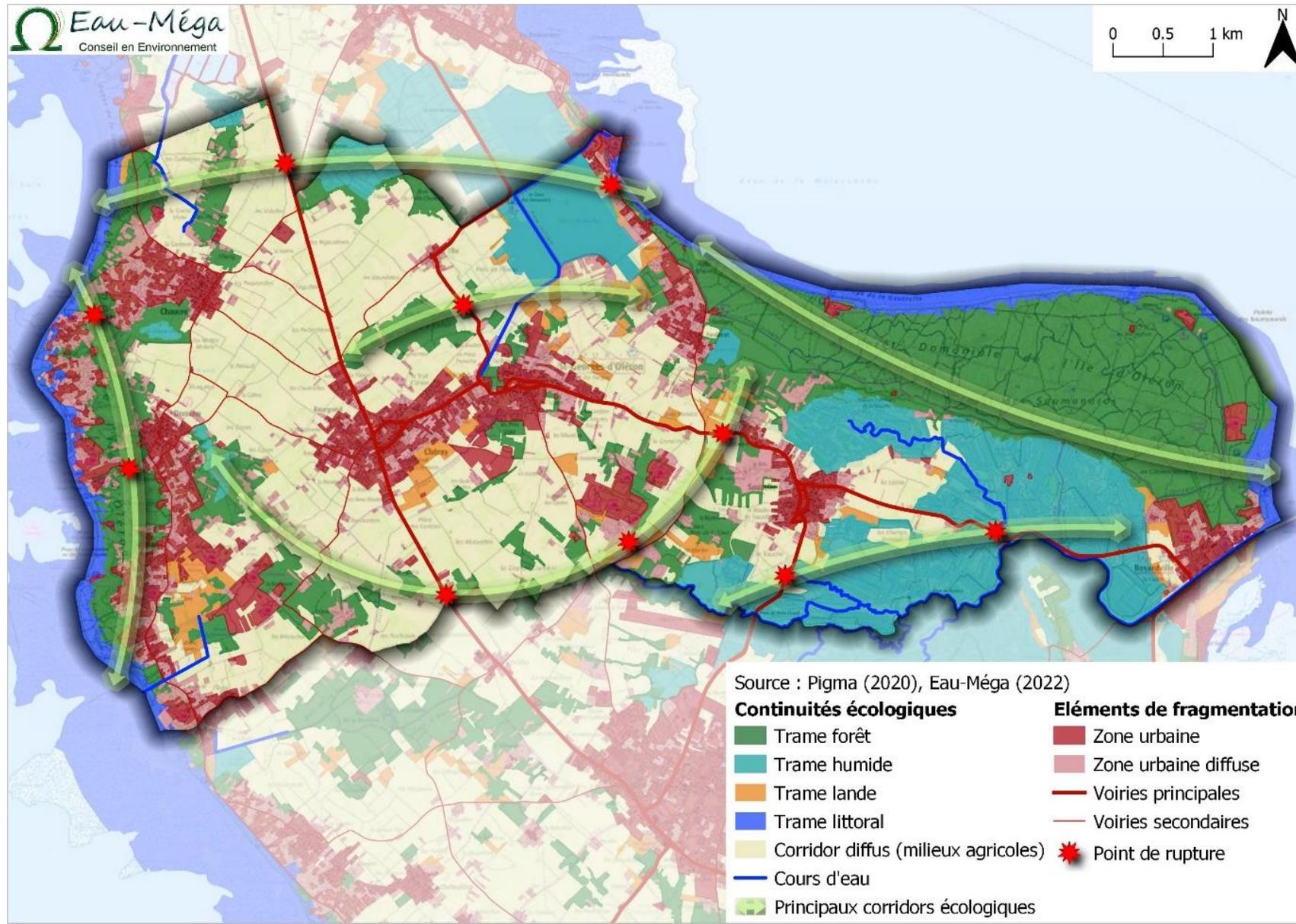


ZONES HUMIDES

Prélocalisation des zones humides (DREAL)



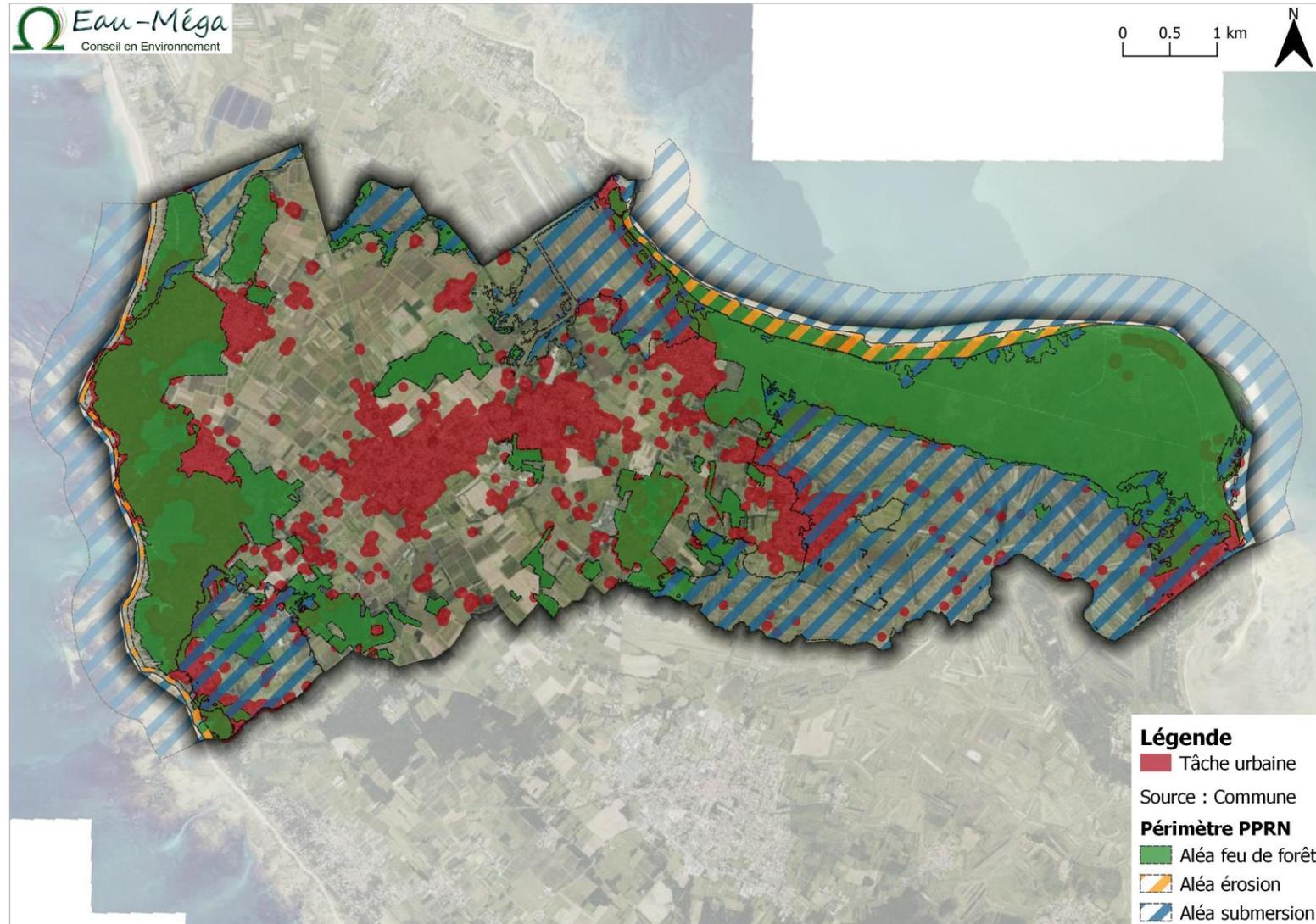
TRAME VERTE ET BLEUE



3/PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET PRENDRE EN COMPTE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

RISQUES

PPRN - EROSION COTIERE, SUBMERSION MARINE, INCENDIE DE FORET



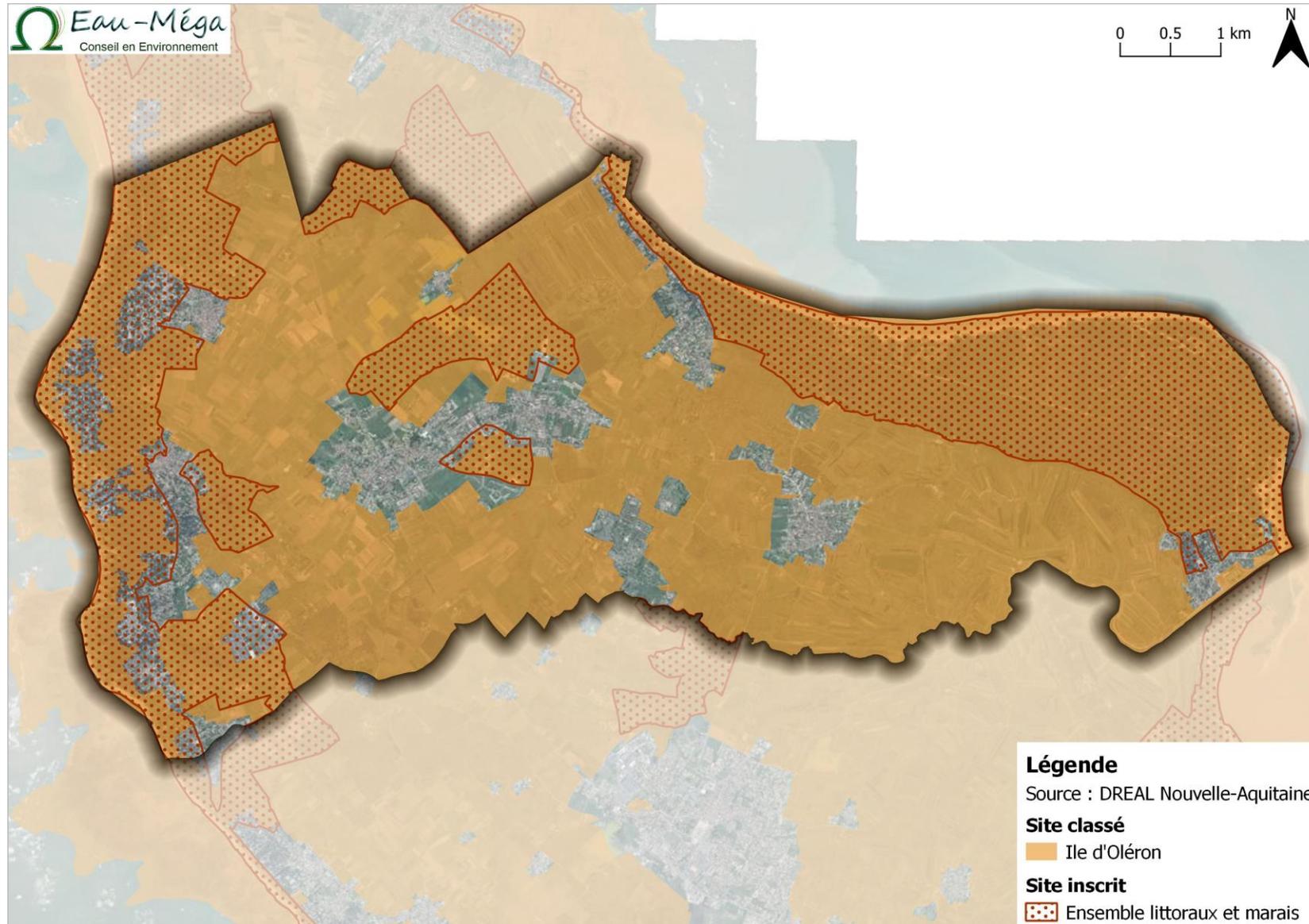
Enjeu : zones de conflit avec le PPRN ?

- PPRN approuvé le 17 août 2018
- 17 zones réglementaires couvrant 3 aléas
 - Risque feu de forêt : la forêt domaniale (= 75% des boisements communaux)
 - Risque submersion : les marais et la bordure littorale
 - Risque érosion : recul du trait de côte -> inscription sur la liste des communes soumises au risque d'érosion du décret n°2022-750 du 29 avril 2022

4/ METTRE EN VALEUR ET PROTÉGER LES PAYSAGES ENTRETENUS, EXPLOITÉS ET FAÇONNÉS PAR LES AGRICULTEURS

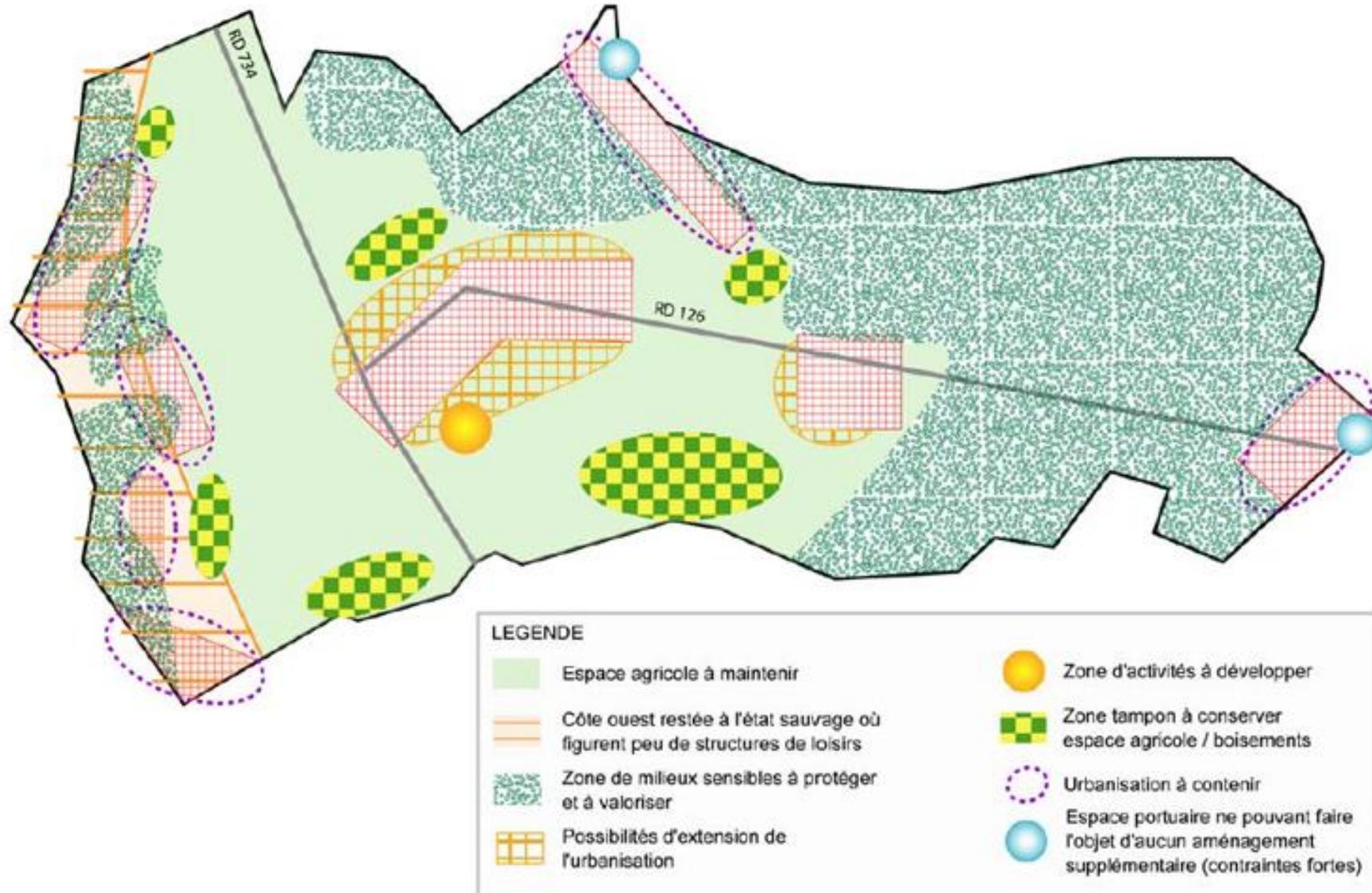
4/ METTRE EN VALEUR ET PROTÉGER LES PAYSAGES ENTRETENUS, EXPLOITÉS ET FAÇONNÉS PAR LES AGRICULTEURS

Site classé (île d'Oléron) et site inscrit (Ensemble littoraux et marais)

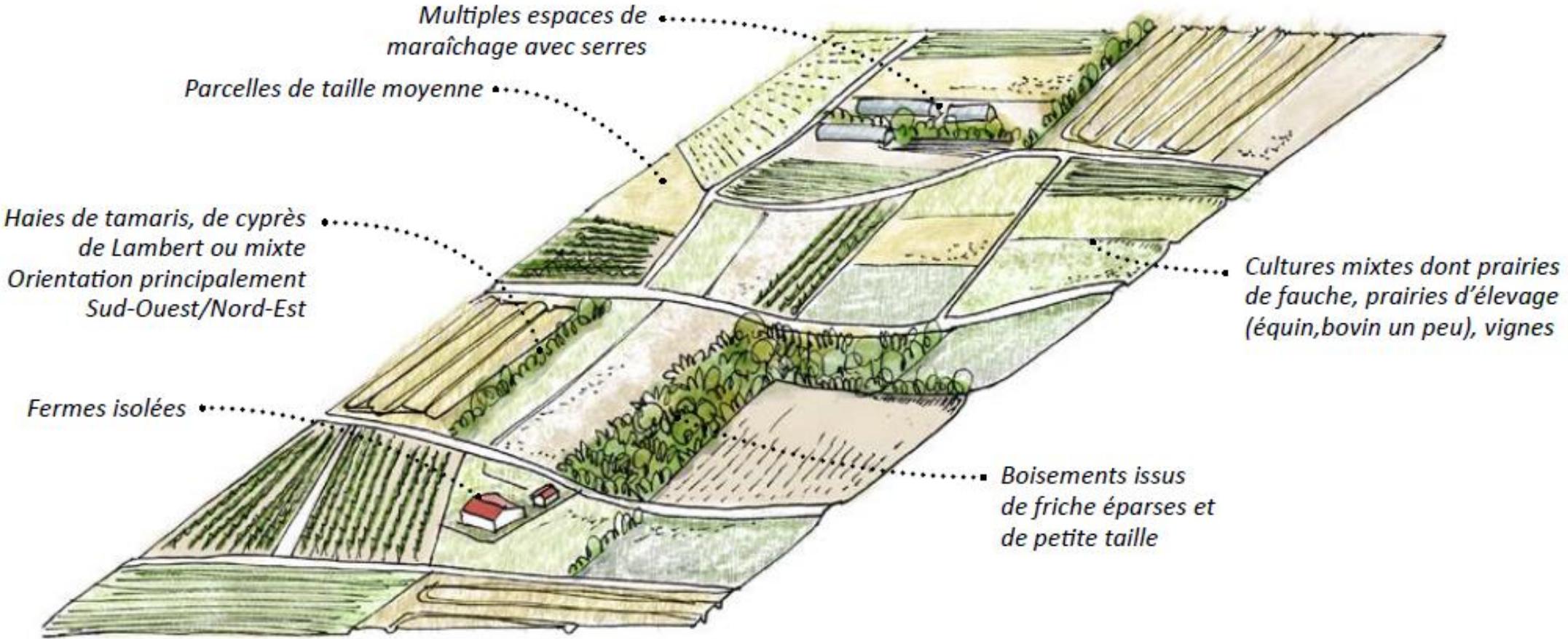


4/ METTRE EN VALEUR ET PROTÉGER LES PAYSAGES ENTRETENUS, EXPLOITÉS ET FAÇONNÉS PAR LES AGRICULTEURS

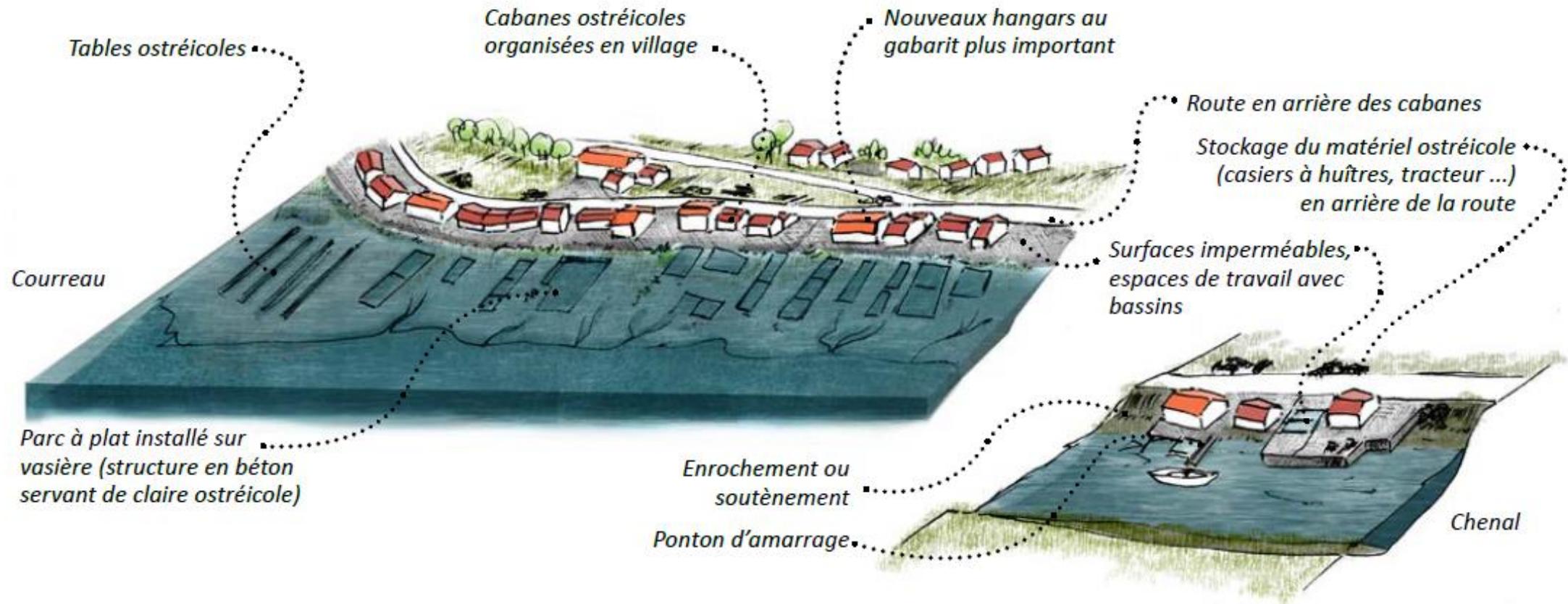
Carte de synthèse



4/ METTRE EN VALEUR ET PROTÉGER LES PAYSAGES ENTRETENUS, EXPLOITÉS ET FAÇONNÉS PAR LES AGRICULTEURS



4/ METTRE EN VALEUR ET PROTÉGER LES PAYSAGES ENTRETENUS, EXPLOITÉS ET FAÇONNÉS PAR LES AGRICULTEURS



5/ PARTAGER L'ESPACE ENTRE LES DIFFÉRENTES USAGERS ET FONCTIONS ET ANTICIPER/ÉVITER LES CONFLITS D'USAGES

5/ PARTAGER L'ESPACE ENTRE LES DIFFÉRENTES USAGERS ET FONCTIONS ET ANTICIPER/ÉVITER LES CONFLITS D'USAGES

NON



NON



5/ PARTAGER L'ESPACE ENTRE LES DIFFÉRENTES USAGERS ET FONCTIONS ET ANTICIPER/ÉVITER LES CONFLITS D'USAGES

Croquis illustratif « traitement des franges urbaines » (zones « U »)



Exemples de haies végétales mélangées



- Arrières de jardins (zone tampon/frange urbaine)
- Espaces agricoles périphériques en franges urbaines
- Lisières boisées et bois existant
- Habitations et annexes
- Espace à maintenir en jardin, planté
- Clôture légère: grillagée doublée d'une haie ou simple haie constituée de végétaux/arbustes d'essences adaptées et diversifiées; éléments de clôture de qualité
- Perméabilité visuelle ou filtrage des vues par le végétal des clôtures
Préservation du passage de la petite faune
- Lisière boisée à maintenir et compléter

Le Plan Local d'Urbanisme et l'Agriculture

CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET AQUACOLES

La construction de **bâtiments NECESSAIRES** aux activités agricoles et cultures marines :

- prioritairement en zone agricole A
- prioritairement hors espaces remarquables (surface plancher <50 m² pour les constructions agricoles)
- Par dérogation à l'art L 121-8 du code de l'urbanisme (art L 121-10)
- Avec accord Etat
- Après avis de la CDNPS et CDPENAF

- impérativement
 - hors coupures d'urbanisation
 - Hors espaces proches du rivage
 - hors espaces boisés classé
 - *(hors bande littorale sauf activités aquacoles)*

La proximité de maisons de tiers détermine les possibilités de construction sur place : la règle de réciprocité.

Il est donc nécessaire d'anticiper vos futurs besoins pour permettre le développement de votre exploitation.

Nature, nombre d'animaux, ouvrages annexes, évolutions probables ?

Sites possibles ?

La construction d'une maison d'exploitation sur le site agricole (zone A) ?

Des projets de changements de destination d'anciens bâtis agricoles?

CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET AQUACOLES

Article L121-10 du code de l'urbanisme (loi ELAN)

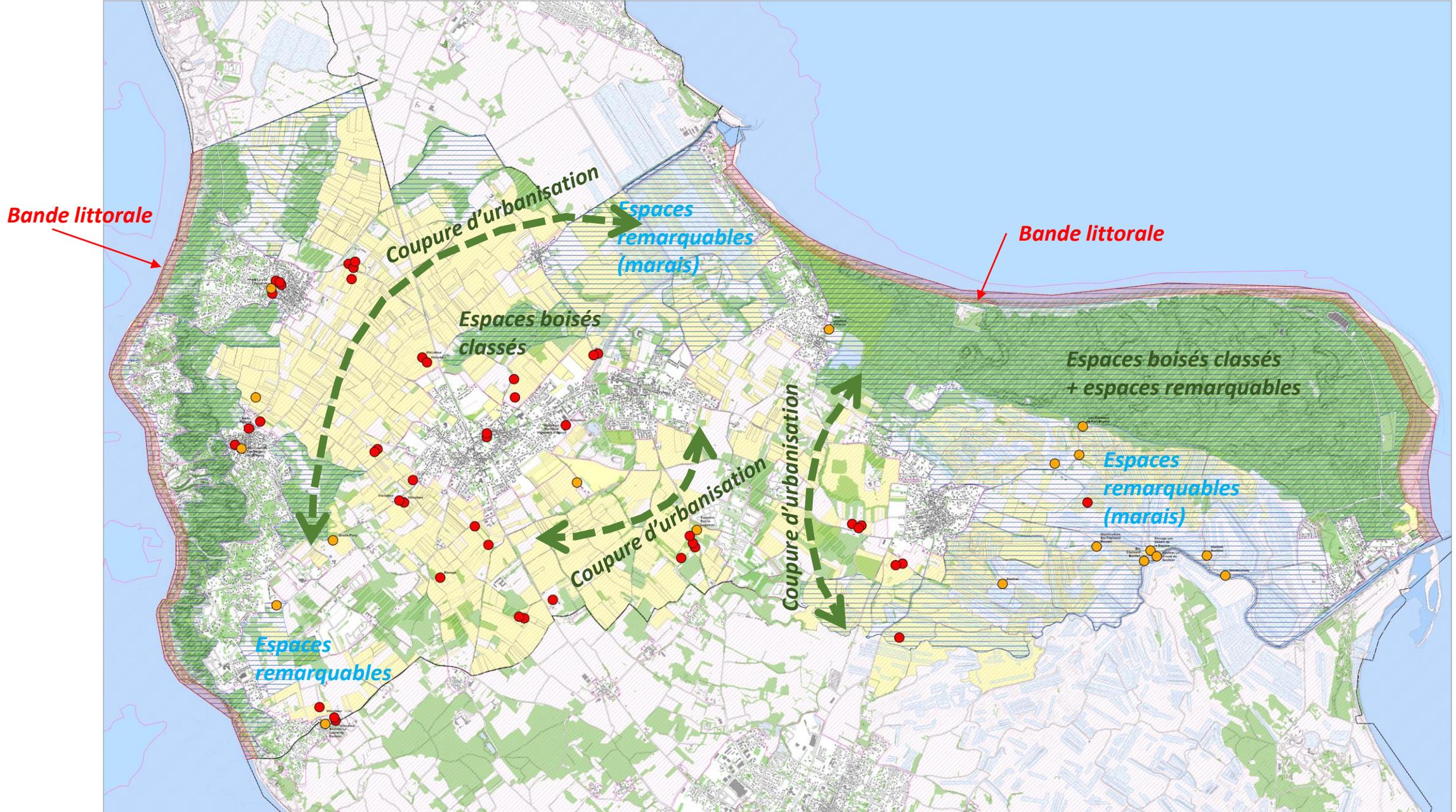
Par dérogation à l'article [L. 121-8](#), les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

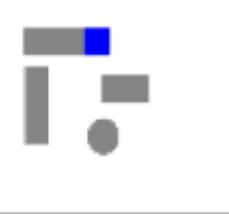
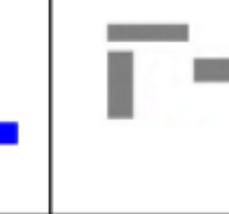
L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Application de la loi Littoral



Application de la loi Littoral

	extension mesurée de bâtiment existant	construction d'un bâtiment agricole au sein du périmètre bâti d'une exploitation	construction d'un bâtiment en discontinuité	construction dans le cadre de travaux de mise aux normes sans augmentation des effluents
				
Bande des 100 mètres (agricole)	non	non	non	non
Espace remarquable <i>Espaces remarquables (marais)</i> <i>Espaces remarquables (espaces boisés classés)</i>	oui, jusqu'à 50 m ²			
Espace proche du rivage	oui	oui	non	oui
Coupures d'urbanisation	non	non	non	oui

Bande littorale

Espaces remarquables (marais)

Espaces remarquables (espaces boisés classés)

Coupure d'urbanisation

Les changements de destination d'anciens bâtis agricoles (art L151-11-2° du code de l'urbanisme)

Pour valoriser d'anciens bâtiments agricoles (construits avant 1943)

- qui ne sont plus mobilisables, plus adaptés aux usages agricoles A DEMONTRER
- qui présentent une valeur patrimoniale A DEMONTRER
- qui sont suffisamment éloignés de bâtiments ou activités agricoles A DEMONTRER
- qui ne sont pas soumis aux risques/nuisances A DEMONTRER
- qui sont suffisamment desservis en voiries et réseaux, défense incendie... A DEMONTRER

Le changement de destination devra recevoir au moment du permis :

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

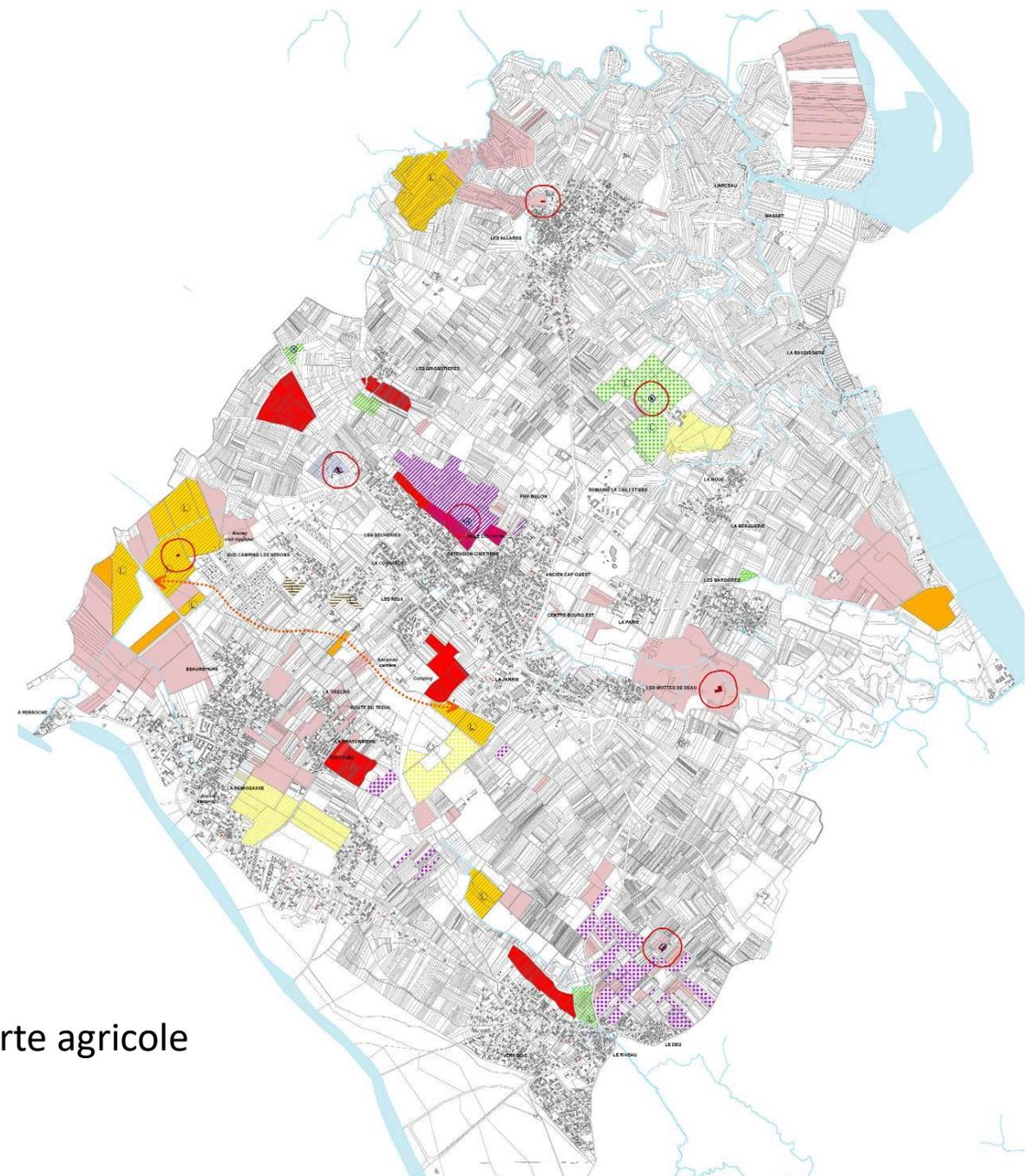
La production d'une carte agricole suite à la concertation

- Parcelle construite ou permis de construire en cours
- Terre de haute qualité agronomique
- Terre du projet pastoral en zone de marais
- Siège d'exploitation
- Bâtiment agricole
- Terres agricoles en location
- Projet de corridor agricole naturel (pastoral)

A titre indicatif :

- Périmètre de 100 m autour des bâtiments agricoles connus

(Volet conchylicole en attente des cartes inventaire CRC)



Exemple de carte agricole

