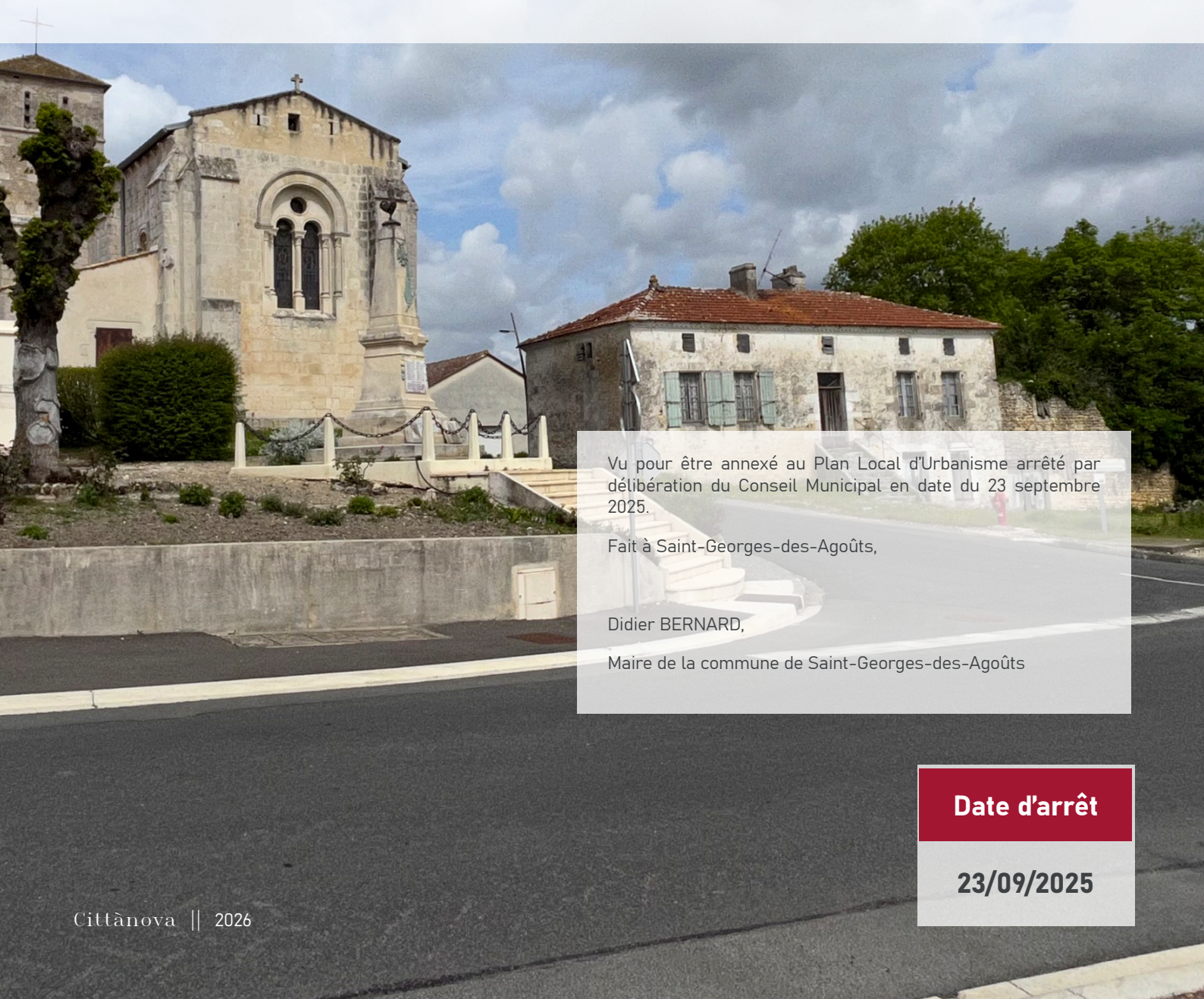


AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Georges-des-Agoûts

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2025.

Fait à Saint-Georges-des-Agoûts,

Didier BERNARD,

Maire de la commune de Saint-Georges-des-Agoûts

Date d'arrêt

23/09/2025

Monsieur le Maire
St Georges des Agoûts
18 Rue de Schweyen
17150 SAINT GEORGES DES AGOUTS

LE PRESIDENT

La Rochelle, le 14 janvier 2026

Ref/class : CT/AG
Class. : Avis élaboration PLU

Monsieur le Maire,

Par mail en date du 20/10/2025, vous nous sollicitiez afin de rendre un avis sur le projet de d'élaboration du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

L'examen des pièces transmises appelle les remarques suivantes :

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

La présentation des activités agricoles sur la commune nous paraît très sommaire : en effet, même s'il est fait état d'une cartographie des bâtis agricoles (Annexe 7 du RP), celui-ci ne fait pas un état précis des exploitations de la commune avec leurs localisations, leurs activités et productions, leurs projets de développement. Or un recensement complet et précis nous paraît essentiel afin que soit pris en compte les activités agricoles qui sont exercées sur la commune et que soit rendu possible à travers le règlement graphique et le règlement écrit le développement de ces entreprises agricoles.

Le recensement agricole 2020 faisait état de 10 exploitations agricoles sur la commune dont 6 exploitations viticoles, 1 exploitation en grandes cultures, 1 exploitation en maraîchage et 2 exploitations de polyculture. Il nous semble d'autant plus primordial de localiser précisément ces exploitations _ et notamment celles d'élevage _ dans la mesure où s'applique des périmètres de réciprocité au titre de l'article L 111-3 du code rural.

Sur le projet communal :

Le projet communal repose sur un taux de croissance annuel de la population de + 1.19 %/an (soit 342 habitants projeté en 2035), et 56 habitants de plus entre 2020 et 2035. Sur la période 2011-2023, le territoire de St Georges des Agout a gagné 26 habitants soit une évolution de +10%.

Aussi, selon cette hypothèse d'évolution démographique qui nous paraît relativement ambitieuse, le projet se traduit par la construction de 14 logements d'ici 2035.

.../...

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

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

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

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

En effet, le potentiel de réinvestissement _densification, résorption de la vacance et changement de destination_ n'est pas comptabilisé et décompté du nombre total de logement produire.

A titre d'exemple, l'étude de densification identifie 4 logements en densification dans l'enveloppe urbaine alors que ce potentiel n'est pas pris en compte dans le nombre de logements restants à construire. Il en est de même des changements de destination identifiés. (...)

Sur le règlement graphique :

Concernant les changements de destinations, 6 sont identifiés dans le règlement graphique.

Nous rappelons que l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme permet, dans les zones agricoles, de designer les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole.

La charte agriculture, urbanisme et territoire (AUT) de la Charente-Maritime, préconise que si les bâtiments sont encore fonctionnels et présentent un potentiel pour l'agriculture, les constructions doivent être laissées en zone agricole (même sans usage immédiat) pour pouvoir répondre aux besoins futurs des agriculteurs et favoriser l'installation de nouveaux exploitants. Le repérage de ce bâti doit s'effectuer en amont des projets à travers le diagnostic agricole.

Or, les éléments de présentation de ces bâtiments et l'analyse du caractère et de la vocation de ces derniers ne semblent pas présents dans le rapport de présentation.

En outre ces changements de destination, s'ils sont identifiés doivent être comptabilisés au moins pour partie dans le potentiel de production de logements en réinvestissement.

Sur le règlement écrit des zones A et N :

Concernant les dispositions relatives aux extensions des habitations existantes, le règlement mentionne les plafonds de 30 % d'emprise au sol, dans la limite de 50 m².

Concernant les dispositions relatives aux annexes des habitations existantes le règlement écrit mentionne une limite d'emprise au sol de 50 m² et impose une implantation dans un rayon de 20 mètres de la construction principale.

Ces dispositions sont conformes aux prescriptions usuelles en zone A et N.

Des dispositions concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions font état d'un coefficient de pleine terre en Zone A et N de 30 % pour les unités foncières comprises entre 600 et 1000 m² et de 50 % au-delà de 1000 m². Ces dispositions nous semblent trop contraignantes pour les exploitations agricoles. En effet, cette règle n'est pas compatible avec une gestion économe du foncier agricole de production dans le cadre du développement bâtiminaire des exploitations. Aussi, il est préférable que les bâtiments agricoles se développent de façon plus dense et regroupée, plutôt qu'en dispersion sur des espaces de production, lorsque c'est techniquement possible. Nous demandons donc d'exonérer l'activité agricole de ces dispositions.

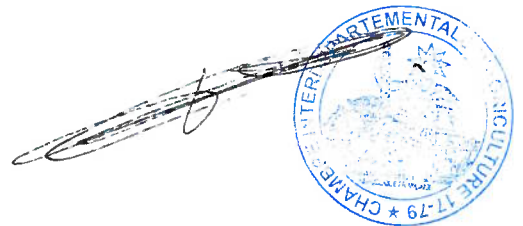
Sur la consommation foncière et la loi ZAN :

Sur le territoire de St Georges des Agout, 2.60 ha ont été consommés entre 2011 et 2021 selon les données du Portail National de l'artificialisation, et 0.9 ha a été consommé entre 2021 et 2024. Le projet de PLU qui porterait sur 0.87 ha se positionne en deçà des objectifs de sobriété foncière de la loi climat et résilience et au-delà de la garantie communale de 1 ha sur la période 2021-2031.

Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, et de la consommation foncière limitée du projet communal nous émettons un avis **favorable** à ce projet, **sous réserve** de la prise en compte de nos remarques.

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

Cédric TRANQUARD
Président Territorial de la Charente-Maritime





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : F. PARDON

Tél. : +33(0)5 45 35 30 00

Mél : inao-cognac@inao.gouv.fr

V/réf. : mairie@saintgeorgesdesagouts.fr

Mairie de Saint-Georges-des-Agoûts

À l'attention de Monsieur le Maire

Didier BERNARD

18 rue de Schweyen

17150 SAINT-GEORGES-DES-AGOUTS

Châteaubernard, le 6 janvier 2026

Objet : révision PLU commune de Saint-Georges-des-Agoûts 17335

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu le 20 octobre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Georges-des-Agoûts dans le département de la Charente-Maritime.

Le territoire de la commune est concerné par plusieurs Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO). Il est situé dans les aires géographiques de production des appellations d'origine contrôlées (AOC) et des appellations d'origine protégées (AOP) « Cognac Fins Bois », « Pineau des Charentes », « Beurre Charentes-Poitou », des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau du Poitou-Charentes », « Caviar d'Aquitaine », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », des IGP viticoles « Charentais » et « Atlantique » et de l'IG spiritueuse « Cassis de Saintonge ».

Les communes classées en AOC-AOP et en IG-IGP citées ci-dessus ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de la parcelle. Il s'agit de délimitations par communes ou parties de communes. Ainsi, l'ensemble du territoire communal est concerné par ces SIQO, y compris la zone du projet.

La commune de Saint-Georges-des-Agoûts accueille 7 sièges d'exploitation habilités pour la production de SIQO, tous en AOC « Cognac » dont deux produisent également en AOP « Pineau des Charentes ». La commune est viticole avec 167 hectares plantés de vignes en 2022. La majorité des vignes est destinée à la production d'AOC « Cognac ». L'Institut est attentif à ce que ces parcelles de vignes soient préservées, en raison de leur valeur économique pour les exploitations.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le diagnostic agricole (annexe du diagnostic territorial) fait état des principaux SIQO dont l'INAO est le garant. Les exploitants agricoles ont été interrogés, peu ont répondu. Les vignes en place ne sont pas incluses dans les projets de zones urbaines ou à urbaniser.

INAO - Délégation territoriale Aquitaine Poitou-Charentes
Site de Cognac - 3 rue Champlain - 16100 CHATEAUBERNARD
www.inao.gouv.fr

Ainsi, après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence négative directe sur les AOC-AOP et IG-IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Délégué Territorial
Laurent FIDELE



Copie : DDT(M)



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

**Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de la Charente-Maritime**

Affaire suivie par : Sandu HANGAN
sandu.hangan@culture.gouv.fr

La Rochelle, le 24 octobre 2025

Monsieur le Maire,

La commune de Saint Georges des Agoûts a arrêté son projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2025. Par courriel du 20 octobre 2025, vous m'avez transmis ce projet pour avis.

En ce qui concerne l'UDAP, l'analyse du dossier a pour objectif, d'une part, de s'assurer de la bonne prise en compte des servitudes d'utilité publique relevant du code du patrimoine, de l'environnement et de l'urbanisme et, d'autre part, de s'assurer que le document d'urbanisme peut encadrer une architecture et un urbanisme de qualité, s'intégrant harmonieusement dans le milieu environnant.

Après examen du dossier, j'émet un avis favorable. Aussi, je vous fais part des observations suivantes :

- Liste des servitudes d'utilité publique. Patrimoine culturel - Monuments historiques. Dans l'onglet service gestionnaire : remplacer « STAP » par « UDAP ». En effet, le service s'appelle depuis 2016 « Unité départementale de l'architecture et du patrimoine ».
- Règlement : Les toitures inclinées en tuiles rouges de type canal participent du caractère du village et de la région. Compte tenu de leur impact visuel très important dans le paysage de ce secteur, il serait judicieux de limiter les emprises de toitures plates à 30% de l'emprise bâtie totale. En effet, la rédaction de l'article 2 permet des interprétations divergentes entre les cas des annexes et des volumes bâtis principaux, ce qui peut aboutir à des dénaturations du paysage.

En ce qui concerne l'implantation de panneaux solaires, il serait judicieux d'encadrer leur insertion plus discrète dans le paysage. La pose sur la partie inférieure des toitures et la pose de format rectangulaire sont des critères minimaux d'intégration.

Il est conseillé de clarifier la rédaction des règles de l'Article 2 (applicable à toutes les zones) ainsi que des articles U3 et AN3, en s'assurant que les prescriptions concernant la volumétrie, l'aspect des façades et le choix des matériaux s'appliquent sans ambiguïté aux bâtiments principaux et aux annexes.

Le règlement doit également garantir la préservation des éléments d'identité locale : exiger des façades enduites de teinte claire, en privilégiant les teintes traditionnelles du Haut-Saintongeais ; favoriser la simplicité des volumes et la sobriété des constructions neuves, pour une insertion en harmonie et non en contraste avec les édifices et les paysages existants.

- Éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : L'article L.151-19 vise, 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. Le plan réglementaire comportant l'identification des immeubles concernées par cette protection n'est pas accompagné d'un inventaire photographique avec des fiches synthétique sur les immeubles, or ce document apparaît comme fondamental pour justifier et localiser précisément les enjeux patrimoniaux.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Le chef de l'Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine
de la Charente-Maritime



Sandu Hangan

Monsieur Didier BERNARD
Maire de Saint Georges des Agoûts
18 Rue de Schweyen 17150 Saint Georges des Agoûts

Copie :

DDTM de la Charente-Maritime
Service Aménagement
89 Avenue des Cordeliers, 17018 La Rochelle cedex 1

Madame Hélène LEMESLE
Sous-préfète de l'arrondissement de Jonzac
4 Rue du Château, 17500 Jonzac

Délibération
AVIS DE LA CCI SUR LE PLU DE SAINT-GEORGES-DES-AGOUTS

L'assemblée générale de la CCI Charente-Maritime, consultée par voie électronique du 8 au 15 décembre 2025, sous la Présidence de Philippe PÉTORIN, Président en exercice,

VU, la délibération du Conseil Municipal approuvant la révision du PLU de la Commune de Saint-Georges-des-Agouts

VU les articles L. 143-20 et R.143-5 du Code de l'Urbanisme, mentionnant l'obligation de soumettre les projets pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie, en sa qualité de Personne Publique Associée (articles L.132-7 et L.132-8 du Code de l'urbanisme)



VU le dossier complet transmis à la CCI Charente-Maritime en sa qualité de Personne Publique Associée,

CONSIDERANT la note d'enjeux présentée par les services et les commentaires apportés,

EMET L'AVIS SUIVANT : **Avis Favorable**

AUTORISE son Président à transmettre cet avis au Maire de Saint-Georges-des-Agouts



Nombre de Membres élus en exercice	39
Nombre minimum de Membres titulaires pour atteindre le quorum	20
Nombre de votants	22
Nombre de voix POUR	20
Nombre de voix CONTRE	1
Nombre d'ABSTENTIONS	2
Signature 	Signature 
Le Président Philippe PÉTORIN	La Secrétaire Cécile RICHARDI

Centre National de la Propriété Forestière
Nouvelle-Aquitaine

MAIRIE DE St Georges les Agoûts
M. Didier Bernard
18 Rue de Schweyen
17150 SAINT GEORGES DES AGOUTS

Vos réf. : mail du 20/10/25

Nos réf. : FB/MM 423
Affaire suivie par : Manuel Mirlyaz

**Objet : Avis projet d'arrêt du PLU
suivie par M. Didier Bernard**

Smarves, le 27/10/25

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre dossier par mail datant du 20/10/25 concernant votre projet d'arrêt du PLU et nous vous en remercions.

Les règlements, graphique et littéral, ne présentent pas de remarques particulières pour le développement des forêts privées. Nous avons noté que pratiquement tous les boisements étaient en EBC (Espace Boisé Classé) mais que la surface de ces boisements et leurs proportions par rapport à la commune pouvaient se justifier.

Nous avons juste une remarque sur la forme, les documents sont bien présentés, en particulier l'OAP TVB avec de nombreuses illustrations. Un détail à souligner, sans conséquence, il serait bienvenu d'ajouter sur les cartes quelques lieux pour se situer.

Compte tenu de ces éléments, **nous émettons un avis favorable à votre PLU.**

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Fabienne Benest,
Directrice adjointe



Re: Saisine pour avis – Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Georges des Agoûts

À partir de RTR (Régulation des transports routiers) - DREAL Nouvelle-Aquitaine/SDIT/DRTR emis par MIGUEL Véronique (Adjointe au chef de Département) - DREAL Nouvelle-Aquitaine/SDIT/DRTR <rtr.dreal-nouvelle-aquitaine@developpement-durable.gouv.fr>

Date Mar 21/10/2025 11:58

À Mairie - ST GEORGES DES AGOUTS <mairie@saintgeorgesdesagouts.fr>

Bonjour,

Votre message ne relève pas du champ de compétence de notre service, en charge de la régulation des transports routiers.

Cordialement.

--

Régulation des transports routiers

DREAL Nouvelle-Aquitaine

Service déplacements, infrastructures, transports

Département Régulation des Transports routiers (DRTR)

Le 20/10/2025 à 15:49, > mairie (par Internet) a écrit :

Monsieur le Directeur,

Conformément aux dispositions des articles L.132-7 et suivants du Code de l'urbanisme, et dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Georges des Agoûts, j'ai l'honneur de vous transmettre, au nom de la collectivité, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2025.

En votre qualité de Personne Publique Associée, je vous invite à **formuler votre avis sur ce projet dans un délai de trois mois à compter de la réception du présent courrier**, conformément à la réglementation en vigueur. À l'issue de ce délai, l'absence de réponse vaudra avis favorable.

Pour des raisons pratiques et afin d'éviter les liens qui expirent rapidement, le dépôt du dossier d'arrêt est disponible sur la plateforme ICI, accessible au lien suivant : <https://ici.realta-inno.fr/>

Pour vous connecter et accéder au dossier, il vous suffit d'entrer les identifiants suivants :

Adresse mail : ppa.cdchs@cittanova.fr

Mot de passe : plu_saintonge

Vous trouverez sur la plateforme ICI, les documents suivants :

- Une copie de la délibération d'arrêt du PLU,
- Le dossier complet du projet de PLU.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir accuser réception du présent envoi, par retour de courrier ou par voie électronique, afin d'en assurer le bon suivi administratif.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Cordialement,

Didier BERNARD

Le Maire

MAIRIE DE SAINT GEORGES DES AGOUTS

18 Rue de Schweyen

17150 SAINT GEORGES DES AGOUTS

05.46.86.02.14

Service Urbanisme
N/Réf : ND/KP
Affaire suivie par Nicolas DELBOS
☎ 05/46/92/39/96

Commune de Saint-Georges-des-Agoûts
Révision du PLU arrêtée le 23/09/2025

Saintes, le 14 janvier 2026

La Directrice Générale par intérim,
à

Monsieur le Maire

18 rue de Schweyen
17150 SAINT-GEORGES-DES-AGOUTS

**COPIE POUR
INFORMATION**

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 20 octobre 2025, vous nous avez adressé le projet de révision arrêtée de votre PLU en date du 23/09/2025, pour avis et nous vous en remercions.

Vous trouverez ci-dessous les remarques d'Eau 17 relatives à l'alimentation en eau potable et l'assainissement. Celles-ci constituent un rappel de certaines observations formulées par Eau 17 le 31 juillet 2025 dont vous trouverez une copie en pièce jointe. Outre les remarques générales formulées le 31 juillet dernier qu'il est nécessaire de prendre en compte, Eau 17 est en mesure de faire les commentaires suivants :

RAPPORT DE PRESENTATION – DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

1.1 Diagnostic et état initial de l'environnement - Annexe 13 – Eau potable (page 93) :

Il est indiqué que la moitié des communes du territoire est gérée en affermage par le Syndicat des Coteaux de Gironde. Ce syndicat n'existe plus et il convient de corriger les informations selon les éléments des annexes sanitaires du PLU et des commentaires d'Eau 17 ci-dessous relatifs à ces mêmes annexes sanitaires.

1.1 - Diagnostic et état initial de l'environnement - Annexe 13 – Assainissement (page 96) :

Il est nécessaire de préciser que la commune de Saint-Georges-des-Agoûts dispose d'un zonage d'assainissement approuvé par le Conseil Municipal le 02/04/2010. L'ensemble du territoire communal est classé en zone d'assainissement individuel. Ce zonage d'assainissement, opposable aux tiers devrait être intégré au paragraphe « Zonages réglementaires ». Les orientations du PLU doivent en effet être cohérentes avec le zonage d'assainissement.



REGLEMENT ECRIT :

Article 4 : Conditions de desserte des terrains - Alimentation en eau potable (page 25) :

Il convient de préciser dans cet article que le schéma de distribution d'eau potable, approuvé par le Comité Syndical d'Eau 17 le 6 décembre 2024, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine « *une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable* ».

Article 4 : Conditions de desserte des terrains - Gestion des eaux usées (page 25) :

En application de l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme, le règlement doit ainsi être rédigé :
« *L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.*

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol ».

Articles U2, AU2, AN2 : Implantation et volumétrie - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (pages 31, 37, 45) :

Pour toute les zones du PLU, dans les « implantations alternatives autres que la règle générale qui peuvent être autorisées », Il est nécessaire d'ajouter :

« *Lorsque la topographie est défavorable aux écoulements gravitaires des fluides en cas de mise en place d'une installation d'assainissement non collectif* ».

Articles AN1 : Usage des sols et destination des constructions - Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles (page 43) :

Il est précisé que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » sont autorisés sous conditions : « le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole (...) sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». **Eau 17 précise que le terrain d'assiette nécessaire à des équipements publics d'assainissement tel qu'une station d'épuration, ou d'eau potable, tel qu'un château d'eau ne sont pas compatibles avec une activité agricole ou la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il conviendrait que le règlement puisse autoriser sans ambiguïté la mise en place ou l'extension des équipements publics relatifs à l'alimentation en eau potable et l'assainissement collectif.** Si nécessaire une zone Ne devra être créée pour les stations d'épuration et les stockages d'eau potable existants (voir éléments adressés par Eau 17 à Cittanova le 31 juillet 2023 pour localiser ces équipements). C'est le cas, notamment, des parcelles 781 et 783 cadastrées section B appartenant à Eau 17 sur lesquelles est implanté un réservoir d'eau potable.

OAP

OAP sectoriel – Paragraphe 2 – Les orientations communes à tous les secteurs (page 10) :
Eau 17 souhaite, à nouveau, que ses préconisations formulées à la page 4 de son avis du 31 juillet 2025 (en pièce jointe) et relatives à la gestion de l'eau soient prises en considération.

OAP sectoriel - site « Bourg » :

Le paragraphe « enjeux » devra mentionner la nécessité de réaliser une étude de faisabilité de l'assainissement non collectif avant tout projet d'aménagement du secteur. Cette étude sera demandée par la Service Public d'Assainissement Non Collectif en application des dispositions de l'article R441-6 du Code de l'Urbanisme.

OAP thématique de densification (page 18) :

Il est nécessaire de préciser que les prescriptions de densités minimales selon le sous-secteur du PLU **doivent être adaptées à la faisabilité de l'assainissement individuel sur les zones classées en zone d'assainissement non collectif et non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées**. Comme évoqué dans son courrier du 31 juillet 2025, Eau 17 préconise une densité maximale de 12 logements par hectare pour permettre la réalisation d'installations d'assainissement non collectif.

ANNEXES SANITAIRES :

– Paragraphe 2.1 – L'alimentation en eau potable (page 4) :

Eau 17 est compétent au 1^{er} janvier 2024, pour la production et la distribution d'eau potable de 432 communes et non de 423 réparties sur 12 EPCI.

– Paragraphe 3.1 – L'assainissement individuel (page 7) :

En application de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, La notice sanitaire devrait également indiquer que la commune dispose d'un zonage d'assainissement approuvé par le conseil municipal le 02/04/2010. L'ensemble du territoire communal a été classé en zone d'assainissement individuel.

Il est indiqué que 43 % des installations contrôlées sont conformes ou ne présentent pas de danger pour l'environnement ou la salubrité publique. Selon les chiffres indiqués ce pourcentage est de 64 % et non 43 %.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Nous attirons votre attention sur le fait qu'Eau 17 possède des conduites de distribution principales de distribution d'eau potable sur le territoire de la commune de Saint-Georges-des-Agoûts en fonte et PVC de diamètre 150 à 250 mm. Le périmètre de l'OAP « Le Bourg » n'est cependant pas concerné par le franchissement de ces réseaux.



Afin de protéger ces canalisations d'eau et d'assainissement collectif, Eau 17 préconise les prescriptions d'usage suivantes qui pourraient figurer 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).

Avis d'Eau 17 sur la révision du PLU arrêtée de Saint-Georges-des-Agoûts :

FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des dispositions listées ci-dessus et de l'intégration du présent avis dans le dossier d'enquête publique.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

La Directrice Générale par intérim,

Hortense BRET

PJ : courrier d'Eau 17 du 31/07/2025

NB – Copie pour information à : Bureau d'études Cittanova

RE: Saisine pour avis – Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Georges des Agoûts

À partir de secretariat-pole-operationnel <secretariat-pole-operationnel@sdis17.fr>

Date Lun 20/10/2025 16:47

À Mairie - ST GEORGES DES AGOÛTS <mairie@saintgeorgesdesagouts.fr>

Bonjour,

Nous vous informons que le SDIS 17 n'émettra pas d'avis sur le PLU transmis.

Toutefois, si vous avez des interrogations quant à la distribution des secours ou un problème d'accessibilité, nous nous tenons à votre disposition via l'email suivant : operationnel-ouest@sdis17.fr OU operationnel-est@sdis17.fr

Cordialement



Secrétariat du pôle opérationnel

+33(0)5.46.00.59.26

secretariat-pole-operationnel@sdis17.fr

Service départemental d'incendie et de secours de la Charente-Maritime

ZI des 4 Chevaliers • 2 avenue Eric Tabarly • BP 60099 • 17187 Périgny cedex

www.sdis17.fr

Afin de contribuer au respect de l'environnement, merci de n'imprimer ce message que si nécessaire. Ce message et toutes les pièces jointes sont transmis à l'attention exclusive de ses destinataires et peuvent être confidentiels, contenir des données à caractère personnel ou sensibles. Si vous recevez ce message par erreur et/ou si vous n'êtes pas le destinataire désigné de ce message, sa lecture, sa copie, sa diffusion, sa publication ou son utilisation sont strictement interdites. Merci de le détruire ainsi que les pièces jointes s'y rattachant sans garder copie et d'avertir immédiatement l'expéditeur. Tout message électronique est susceptible d'altération et le Service départemental d'incendie et de Secours de la Charente-Maritime décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé, falsifié.

De : secretariat-direction <secretariat-direction@sdis17.fr>

Envoyé : lundi 20 octobre 2025 16:44

À : secretariat-pole-operationnel <secretariat-pole-operationnel@sdis17.fr>

Objet : TR: Saisine pour avis – Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Georges des Agoûts

Importance : Haute



Christelle Bougras

Assistante de direction

+33(0)5.46.00.59.39

Secretariat-direction@sdis17.fr

ZI des 4 Chevaliers • 2 avenue Eric Tabarly • BP 60099 • 17187 Périgny cedex

www.sdis17.fr

De : Mairie - ST GEORGES DES AGOUTS <mairie@saintgeorgesdesagouts.fr>

Envoyé : lundi 20 octobre 2025 16:26

À : secretariat-direction <secretariat-direction@sdis17.fr>

Objet : Saisine pour avis – Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Georges des Agoûts

Importance : Haute

Monsieur le Préfet,

Conformément aux dispositions des articles L.132-7 et suivants du Code de l'urbanisme, et dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Georges des Agoûts, j'ai l'honneur de vous transmettre, au nom de la collectivité, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2025.

En votre qualité de Personne Publique Associée, je vous invite **à formuler votre avis sur ce projet dans un délai de trois mois à compter de la réception du présent courrier**, conformément à la réglementation en vigueur. À l'issue de ce délai, l'absence de réponse vaudra avis favorable.

Pour des raisons pratiques et afin d'éviter les liens qui expirent rapidement, le dépôt du dossier d'arrêt est disponible sur la plateforme ICI, accessible au lien suivant : <https://ici.realta-inno.fr/>

Pour vous connecter et accéder au dossier, il vous suffit d'entrer les identifiants suivants :

Adresse mail : ppa.cdchs@cittanova.fr

Mot de passe : plu_saintonge

Vous trouverez sur la plateforme ICI, les documents suivants :

- Une copie de la délibération d'arrêt du PLU,
- Le dossier complet du projet de PLU.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir accuser réception du présent envoi, par retour de courrier ou par voie électronique, afin d'en assurer le bon suivi administratif.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes salutations distinguées.

Cordialement,

Didier BERNARD

Le Maire

MAIRIE DE SAINT GEORGES DES AGOUTS

18 Rue de Schweyen

17150 SAINT GEORGES DES AGOUTS

05.46.86.02.14



Poitiers, le 21 octobre 2025

Le président du tribunal administratif
de Poitiers

à

M. le Maire
Commune de Saint Georges des Agouts
18 Rue de Schweyen
17150 ST GEORGES DES AGOUTS

Réf. : votre mail du 16/10/2025

Affaire suivie par : Isabelle BERTHEAU
Téléphone : 05.49.60.79.19
Courriel : isabelle.bertheau@juradm.fr

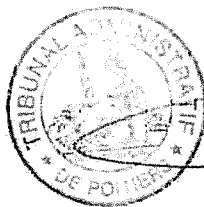
M. le Maire,

Par demande du 16 octobre 2025, vous m'invitez à formuler un avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune, dans le cadre des dispositions des articles L. 132-7 et suivants du code de l'urbanisme.

Toutefois, le tribunal administratif dans le ressort duquel se trouve une commune ne fait pas partie des personnes publiques associées listées par les articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme. Il ne saurait être regardé, par ailleurs, comme un « service de l'Etat » au sens de l'article L. 132-10 de ce code.

Je vous informe donc que le tribunal administratif de Poitiers n'émettra pas d'avis sur l'élaboration du PLU de votre commune.

Pour le président empêché,
Le greffier en chef,



S. GAGNAIRE



Communauté de Communes de Haute Saintonge
7 rue Taillefer
CS 70002
17501 JONZAC cedex



Claude BELOT
Président de la Communauté des Communes de la
Haute Saintonge
à
Monsieur le Maire de St Georges des Agouts

Jonzac le 16 Janvier 2026

Objet : Avis de la CDC de la Haute Saintonge sur le PLU arrêté de St Georges des Agouts.

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 20 octobre 2026, vous sollicitez mon avis, en tant que président de l'EPCI en charge du schéma de cohérence territoriale de la Haute Saintonge (SCoT), sur votre projet de plan local d'urbanisme (PLU).

De manière générale, les travaux menés dans l'élaboration de votre PLU sont d'une grande qualité et permettent une bonne compréhension des enjeux de votre commune et des objectifs de votre projet politique.

L'ensemble des grandes orientations portées par le SCoT de la Haute Saintonge ont été bien appréhendées et vous avez apporté une réponse à l'échelle de votre commune.

Votre projet de développement à l'horizon 2035 s'appuie sur une hypothèse de croissance démographique conforme aux objectifs du SCoT, fixés à +1,19 % par an, permettant d'atteindre une population de 342 habitants. Cette trajectoire se traduit par un objectif de production de 14 logements.

Vous démontrez un potentiel de 4 logements dans l'enveloppe urbaine, cependant au vu des terrains mobilisables au sein du centre-bourg et des hameaux, ce chiffre paraît sous-évalué.

De plus, les éléments présentés dans le rapport et les justifications omettent de présenter le travail sur les logements vacants mobilisable notamment au sein de l'enveloppe urbaine.

Il manque également une démonstration claire et argumentée de l'objectif de modération de la consommation foncière sur les périodes d'études imposées par les dispositions législatives en vigueur.

La présentation aurait gagné en lisibilité avec un tableau présentant ces données à l'échelle de la commune, du groupement d'étude, du bassin de vie, permettant de mieux expliciter et de relativiser le caractère ambitieux du projet.

La surface mobilisée en extensions comprise dans l'OAP et la densité proposée est en adéquation avec les orientations du SCoT à l'échelle du bassin de vie de Jonzac et de l'armature urbaine à laquelle appartient votre commune.

En conclusion et au vu des éléments transmis, le projet de développement présenté dans votre PLU s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT de la Haute Saintonge et à ce titre j'émetts un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président Claude BELOT