SAINT-GEORGES D'OLÉRON

COMMUNE DE SAINT-GEORGES D'OLERON

Plan Local d'Urbanisme

1.RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'ARRET
Conseil Municipal du 15 Décembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du 15/12/2025

Le maire,
Dominique RABELLE



Gheco Urbanisme

Eau-Méga
Conseil en Environnement

Table des matières

TOME I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 8

I. La situation géographique et administrative 9

I.1. La situation géographique 9

I.2. La situation administrative 11

II. Les évolutions sociodémographiques 12

II.1. L'évolution et la structure de la population 12

II.2. La répartition des habitants permanents sur la commune 16

II.3. La répartition des habitants «à l'année» et résidents «saisonniers» sur la commune 19

II.4. Les hypothèses de développement démographique inscrites au SCOT Marennes-Oléron 21

II.5. Les hypothèses de développement démographique sur la commune 23

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES - POPULATION 28

III. L'habitat : situation, typologie, évolutions et prospectives 29

III.1. Le parc de Logements 29

III.2. Les caractéristiques et la typologie des Logements 31

III.3. Le rythme de construction – logements autorisés, logements commencés 31

III.4. La répartition et la typologie des llogements dans la commune par quartiers 33

III.5. La vacance 36

III.6. L'offre en logements sociaux et l'accession à la propriété 38

III.7. Les logements et hébergements spécialisés 39

III.8. Dispositifs de maîtrise des meublés de tourisme 40

III.9. Les zones de regroupements de caravanes 40

III.10. Les objectifs du Programme Local de l'Habitat 42

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : HABITAT 45

IV. Les activités économiques 46

IV.1. Le contexte économique général 46

IV.2. L'agriculture 47

IV.3. L'aquaculture 57

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : ECONOMIE AGRICOLE ET AQUACOLE 61

IV.4. Les activités commerciales et de services 62

IV.5. Les activités artisanales et industrielles 71

IV.6. L'activité touristique et de loisirs 73

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : ECONOMIE 75

V.Les équipements et services 77

V.1. Les équipements scolaires et liés à l'enfance 78

V.2. Les équipements et services de santé ou à vocation sociale 78

V.3. Les équipements culturels, sportifs et de loisirs 79

V.4. Les plages 79

V.5. Les ports 80

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES - EQUIPEMENTS 80

VI.Les déplacements et mobilités 81

VI.1. Insularité et déplacements 81
VI.2. La desserte 81
VI.3. Les déplacements et les modes de transport utilisés 82
VI.4. Les transports en commun 83
VI.5. Les déplacements « doux » 84
VI.6. Le stationnement – inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités 85
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : DEPLACEMENTS MOBILITES 88
TOME II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 89
I. Le milieu physique 90
I.1. Climat 90
I.2. Relief 94
I.3. Géologie 94
I.4. Hydrographie 95
I.5. Hydrogéologie 97
I.6. Occupation du sol 98
II. Le milieu naturel 102
II.1. Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel 102
II.2. Sites Natura 2000 103
II.3. Parc Naturel Marin « Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis » 110
II.4. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique 114
II.5. Site classé « Île d'Oléron » 117
II.6. Site inscrit « Ensemble littoraux et marais » 117
II.7. Espaces Naturels Sensibles (ENS) 118
II.8. Arrêté de protection de biotope « Marais de la Maratte » 120
II.9. Sites du conservatoire du littoral 121
II.10. Réserve naturelle nationale de Moëze-Oléron 122
II.11. Zones humides 123
II.12. Trames vertes et bleues 126
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – ENVIRONNEMENT ET CONTINUITES ECOLOGIQUES 135
III. Les entités paysagères et la morphologie urbaine 137
III.1. La morphologie et l'évolution des formes urbaines 137
III.2. Analyse paysagère 146
IV. Le patrimoine architectural, urbain et archéologique 161
IV.1. Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques 161
IV.2 L'aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) 162
IV.3. Le patrimoine archéologique 165
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – PAYSAGE ET PATRIMOINE 166
V. Risques et nuisances 168
V.1. Les arrêtés de catastrophes naturelles 168
V.2. Les risques naturels 168
V.3. Les risques technologiques et sanitaires 174
V.4. Les nuisances sonores des infrastructures routières 175

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – LES RISQUES....178
VI. Réseaux et sources de pollutions....179
VI.1. Le réseau d'eau potable....179
VI.2. L'assainissement collectif....181
VI.3. L'assainissement non-collectif....183
VI.4. La gestion des eaux pluviales....183
VI.5. La défense incendie....187
VI.6. La collecte des déchets ménagers....188
VI.7 La réduction des consommations d'énergie, des émissions atmosphériques et le développement des énergies vertes / renouvelables....189
VI.8 La desserte numérique....193
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – RESEAUX....195
VII. Documents et programmes de portée supérieure....196
VIII. Application de la loi Littoral (art. L 121 du Code de l'Urbanisme)....197
VIII.1. Capacité d'accueil....197
VIII.2. Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants- secteurs déjà urbanisés....198
VIII.3. Coupures d'urbanisation....227
VIII.4. Espaces boisés significatifs....228
VIII.5. Espaces remarquables....230
VIII.6. Espaces proches du rivage....233
VIII.7. Bande littorale....261
SYNTHESE ET ENJEUX – DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AU REGARD DE LA LOI LITTORAL ET DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX....263
TOME III. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS - CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR....265
I. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS....266
I.1 Consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023 (informatif)....267
I.2 Consommation d'espaces entre 2011 et 2021 : "temps 1" 10 ans avant loi Climat....268
I.3 Estimation de la consommation NAF 2015/2025 – "temps 1 bis" : 10 ans avant l'arrêt du PLU (2015/2025)....270
I.4 Estimation de la consommation NAF 2015/2025 – "temps 2" : 2021/2025 "de la Loi Climat à l'arrêt du PLU"....270
I.5 Estimation de la consommation projetée après 2025....272
I.6 Bilans des consommations NAF 2011/2021 – 2021-/2025- projet PLU après 2025....274
II. ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS....275
II.1. Ccaractérisation des espaces résiduels des secteurs bâtis et aménagés....275
II.2 Présentation de la méthode utilisée et étapes et évolution des périmètres d'étude de densification....278
II.3 - Etape 1 : 1ère analyse du potentiel « théorique » de densification dans les enveloppes constructibles du PLU en vigueur....278
II.4 – Etape 2 : 2e estimation : bilan des capacités d'accueil dans les enveloppes urbaines constructibles au regard de la loi littoral et du contexte environnemental (TVB, niveau d'équipements, risques, paysage…)....282
II.5 – Etape 3 : 3e estimation : étude de densification actualisée sur la base du projet de règlement et des OAP....286
II.6 - Capacité corrigée - intégration d'un taux de dureté foncière » (rétention foncière, temps d'aménagement…)....305
II.7 - Estimation du potentiel en logements dans les zones d'activités....305
II.8 - Les espaces ou bâtiments mutables....305
III. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR....306

III.1. Bilan du PADD 306
III.2 Bilan du règlement graphique 309
III.3 Bilan des zones à urbaniser du PLU en vigueur 310
III.4 Bilan du règlement écrit 313
III.5 Bilan des Orientations d'Aménagement 314
III.6 Bilan des emplacements réservés 315
III.7 Bilan des secteurs à projet – servitudes de logements locatifs (ex article L123-2-d du code de l'urbanisme) 315

TOME IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT 316

I. LES HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATIONS ET LES BESOINS EN LOGEMENTS, D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENTS – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 317

I.1. HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DU PARC DE LOGEMENTS 317
I.2. LES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR L'HABITAT EN SUS DES ZONES RESIDUELLES 325
I.3. HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES 326
I.4. HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS 327

II. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET OAP AU PLU 328

I.1 Justification des choix retenus 328
I.2 Déclinaisons du PADD au règlement et aux OAP au PLU révisé 331
I.3. Les orientations du PLU en matière de consommation d'espaces au regard des objectifs du SCOT 341

III. COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD 342

III.1 Les OAP sectorielles 343
III.2 Les OAP thématiques 354

TOME V. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE ET LES DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES 359

I. DELIMITATION DES ZONAGES 360

I.1 Les zonages retenus au PLU 360
I.2 La zone Ua et secteur Uav 363
I.3 La zone Ub et secteurs 366
I.4 La zone Uc et les secteurs Ucv, Uce, UcL et UcLp 371
I.5 La zone Ue et secteurs Uec, UeL 375
I.6 La zone Up 377
I.7 Les secteurs Uya, Uyb et secteur Uyv 379
I.8 La zone A et secteurs Ar, Aor 381
I.9 Les STECAL Ah et Ach 384
I.10 La zone N et secteurs Nea, Nee, Nj, NL, Nt1, Nt2, Nt3, Nr 387
I.11 Les STECAL Nc1 et Nc2, Nx1 à Nx4 392

II. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES 399
III. JUSTIFICATION DES ZONES U 400
IV. JUSTIFICATION DE LA SUPPRESSION DE ZONES DE TYPE U et AU POUR L'HABITAT 401
V. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES ET AQUACOLES AU PLU 407
VI. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES ART L.151-41 DU CU 409
VII. JUSTIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE DE MIXITE SOCIALE ART. L.151-41-4° DU CU 410
VIII. LE PERIMETRE DE CENTRALITE OU DIVERSITE COMMERCIALE L.151-16° DU CU 411

IX. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU 414
TOME VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 416
I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 417
II. UNE DÉMARCHE CONTINUE ET ITÉRATIVE 417
III. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES 420
III.1 Catégorisation des composantes environnementales 420
III.2 Prise en compte des composantes environnementales dans le PADD 420
III.3 Evaluation des incidences de la traduction réglementaire sur les composantes environnementales 421
IV. PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD 423
V. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES, ZONE PAR ZONE . 427
V.1 Incidences de la zone urbaine, « zone U » 427
V.2 Incidences de la zone agricole, « zone A » 447
V.3 Incidences de la zone naturelle et forestière, « zone N » 454
V.4 Incidences du PLU révisé sur le réseau Natura 2000 462
TOME VII. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 464
I. CADRE REGLEMENTAIRE 465
II. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT2 MARENNES-OLERON 465
III. COMPATIBLITE AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE L'ILE D'OLERON 471
IV. COMPATIBLITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 474
TOME VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 476
I. CADRAGE REGLEMENTAIRE 477
II. LES INDICATEURS DE SUIVI 478
TOME IX. RESUME NON TECHNIQUE 480
I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 481
I.1. La situation géographique et administrative 481
I.2. Les évolutions démographiques 482
I.3. L'habitat 491
I.4. L'économie 497
I.5. Equipements 505
I.6. Déplacements et mobilités 508
II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 511
II.1. Milieu physique 511
II.2. Milieu naturel 513
II.3. Entités paysagères et morphologie urbaine 518
II.4. Le patrimoine architectural, urbain, paysager 524
II.5. Risques et nuisances 527
II.6. Réseaux et sources de pollution 529
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – RESEAUX 538
III. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL 539
III.1. Capacité d'accueil 539

III.2. Continuité de l'urbanisation (art. L.121-8 du CU)....539
III.3. Les coupures d'urbanisation....543
III.4. Les espaces boisés significatifs-classés en EBC....544
III.5. Les espaces remarquables (article L.121-23 du CU)....546
III.6. Les espaces proches du rivage (art. L. 121-13 du CU)....547
III.7. La bande littorale (articles L.121-16 et 17 du CU)....548
IV. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR....551
IV.1. Consommation des espaces NAF....551
IV.2. Estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis....557
étude de densification actualisée sur la base du projet de règlement et des OAP....557
IV.3. Bilan du PLU en vigueur....564
V.LES HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATIONS ET LES BESOINS EN LOGEMENTS, D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENTS – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS....569
V.1 . Hypothèses d'évolution démographique et du parc de logements....569
V.2 Les surfaces constructibles pour l'habitat en sus des zones résiduelles....574
V.3. Hypothèses d'évolution en matière de développement des activités économiques....575
V.4. Hypothèses d'évolution en matière d'accueil d'équipements....576
VI. LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT....577
VI.1. Justification des choix retenus....577
VI.2 Déclinaisons du PADD au règlement et aux OAP au PLU révisé....579
VI.3. Les orientations du PLU en matière de consommation d'espaces au regard des objectifs du SCOT....587
VI.4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD....587
VII. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE....591
VII.1. Définition des zones et secteurs....591
VII.2. Tableau de surfaces de zonages....613
VII.3. Justification des zones U....614
VII.4. Justification de suppression des zonages U et AU pour l'habitat....615
VII.5. Prise en compte des activités agricoles et aquacoles au plu....616
VII.6. Les emplacements réservés....616
VII.7. Les autres dispositions réglementaires....617
VIII. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE....619
VIII.1. Méthodologie....619
VIII.2. Prise en compte des composantes environnementales dans le PADD....619
VIII.3. Incidences de la révision du PLU sur les composantes environnementales, zone par zone....624
IX. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE ET LES SUP....629
IX.1. Compatibilité du PLU avec le SCOT Marennes-Oléron....629
IX.1. Compatibilité du PLU avec le PCAET....630
X. INDICATEURS DE SUIVI – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU....631

TOME I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I. La situation géographique et administrative

I.1. La situation géographique



La commune de Saint-Georges d'Oléron est située à 25 kms du continent.

La commune de Saint-Georges d'Oléron est la plus vaste de l'île, située entre Saint-Denis d'Oléron et La Brée-les-Bains au nord, Saint-Pierre d'Oléron au sud.

Elle est traversée par la RD 734 qui dessert l'île suivant un axe Sud-Est / Nord-Ouest.



Le territoire de l'île d'Oléron est un territoire exceptionnel où la nature, le patrimoine, les loisirs, la gastronomie sont réunis.
Un territoire aux paysages contrastés, aux conditions climatiques particulièrement favorables et aux nombreuses richesses écologiques.

La commune est située dans un site privilégié, caractérisé par une grande diversité de paysages et d'usages.

Elle bénéficie de 2 vastes façades littorales.

Elle dispose de 2 ports : Boyardville et Le Douhet

Source : rapport de présentation Projet de classement au titre des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement de L'ÎLE D'OLÉRON

La commune est caractérisée par une organisation structurée autour de 2 bourgs, de « villages » et de « quartiers ».
Ils se partagent entre vocations résidentielle et villégiature et deux ports de plaisance, à Boyardville et au Douhet.

- Bourg de St Georges et bourg de Cheray, agglomérés, incluant le quartier du trait d'Union (au nord)
- Foulerot
- Sauzelle / La Gibertière
- Chaucre
- Les Épinouses
- Domino
- Les Sables Vignier
- Les Joncs
- L'Ileau
- Boyardville
- Plaisance
- Notre Dame en l'Isle



I.2. La situation administrative

La communauté de communes de l'île d'Oléron

La Communauté de communes de l'île d'Oléron a été créée le 26 décembre 1996, faisant suite au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM). La Communauté de communes regroupe les 8 communes de l'île d'Oléron : Dolus d'Oléron, La Brée les Bains, Le Château d'Oléron, Le Grand Village Plage, Saint-Denis d'Oléron, **Saint-Georges d'Oléron**, Saint-Pierre-d'Oléron, Saint-Trojan-les-Bains.

Les compétences de la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron

Deux compétences sont obligatoires :

- Aménagement de l'espace,
- Développement économique.
- Neuf autres optionnelles :
    - Environnement : collecte des déchets, lutte contre les insectes parasites, nettoyage des plages,
    - Équipements culturels et sportifs concernant l'ensemble de l'île (intérêt communautaire),
    - Patrimoine bâti et espace à vocation muséographique ou éducative d'intérêt communautaire (musée de l'Île d'Oléron),
    - Voile et natation scolaires,
    - Apprentissage de la musique,
    - Différents moyens de communications (médias),
    - Groupe "création, aménagement et entretien de la voirie" - Construction et aide à l'entretien des pistes cyclables,
    - Groupe "politique du logement - cadre de vie" - Élaboration de programmes visant à la mise en œuvre de l'OPAH (rénovation des façades),
    - Enfance jeunesse.
- Autres compétences :
    - Sécurité des plages et sécurité estivale,
    - Chambre funéraire,
    - Aérodrome,
    - Participations au service départemental d'incendie et de secours,

Le PETR Marennes Oléron



Créé le 1er janvier 2006, par arrêté du Préfet de Charente Maritime. Il regroupe deux communautés de communes membres : celle de l'île d'Oléron comptant 8 communes et celle du Bassin de Marennes comptant 7 communes (6 depuis la création de la commune Marennes-Hiers-Brouage en 2018).

Le Pays Marennes Oléron a été transformé par arrêté préfectoral au 1er janvier 2015, en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR).

Les compétences déléguées au PETR Marennes Oléron par ses communautés de communes membres sont :

-**l'exercice d'activités d'études, d'ingénierie, d'animation, de coordination** ou toute autre prestation nécessaire à la réalisation des projets de développement local, économiques, sociaux, environnementaux, culturels, technologiques et touristiques, d'intérêt collectif tels que définis dans le cadre des orientations de **la charte de développement durable du Pays Marennes Oléron.**

- l'élaboration**, le suivi et la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Marennes Oléron (révision approuvée en juillet 2024)**

- **la représentation du Pays Marennes Oléron**, et en particulier l'aptitude à engager contractuellement ses membres avec l'Europe, l'Etat, le Conseil régional et le Conseil départemental, ou toute autre collectivité publique ou partenaire.

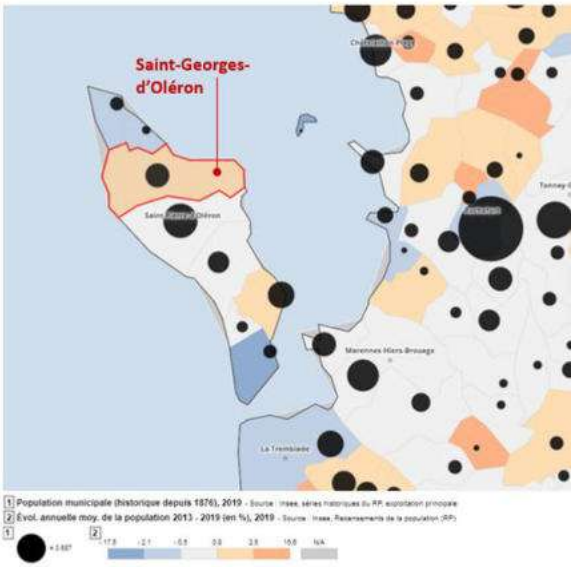
- **l'élaboration et la mise en œuvre du projet de territoire** pour le compte et en partenariat avec les communautés de communes. Ce projet définit les conditions du développement économique, écologique, culturel et social du territoire. Il précise les actions en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace et de promotion de la transition écologique qui sont conduites soit par les communautés de communes membres, soit, en leur nom et pour leur compte, par le PETR.

II. Les évolutions sociodémographiques

II.1. L'évolution et la structure de la population

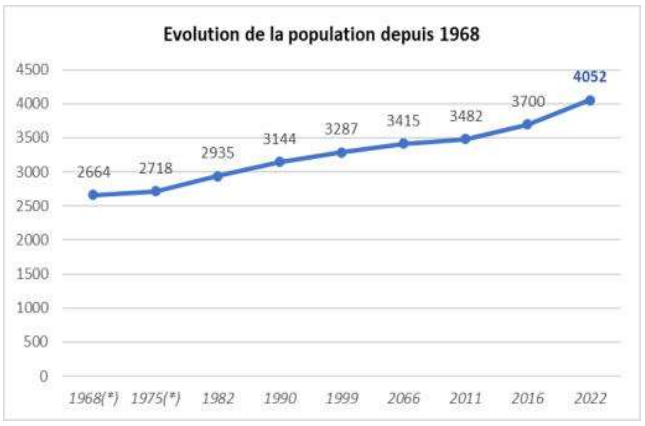
La population : le cadre général

La commune se démarque sur le territoire de l'île d'Oléron par un taux de croissance annuel moyen le plus élevé de la CDC avec +1,2 %/an sur la période 2011/2016, puis + 1,5% par an (2016/2022) encore renforcée sur la période 2020/2022 (+2,7 %/an).



Sur la commune :
Progression **continue** depuis 1968, renforcée depuis 2011 : 1,2 %/an 2011/2016**, + 1,5 %/an 2016/2022.**

Seuil des 4000 habitants dépassé en 2022



On observe une augmentation de la population résidente « à l'année » (4052 habitants en 2022). Cette croissance s'explique notamment

- par la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation principale, en particulier la ZAC du Trait d'Union dont la 5e et dernière tranche démarre fin 2025),
- par la mutation de résidents secondaires en résidents principaux (principalement des seniors)

Plusieurs programmes de logements mixtes dont locatifs sociaux, engagés et programmés, devraient confirmer cette dynamique.

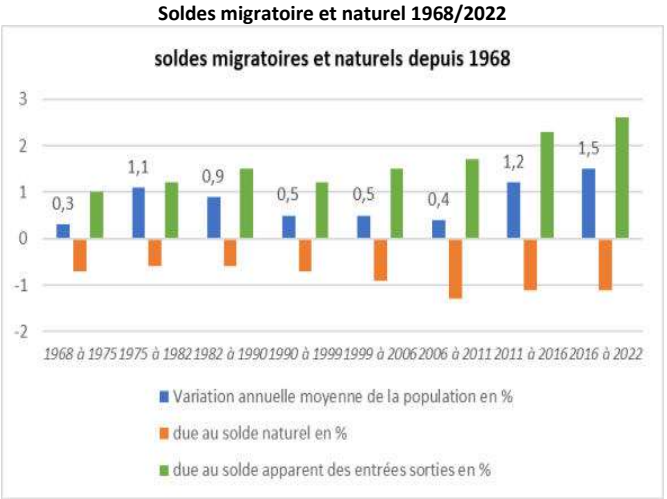
Les taux de variation annuels

Le solde migratoire, source de la croissance démographique

La commune maintient une courbe démographique positive, presque exclusivement **liée au solde apparent des entrées sorties de +2,3 %/an de 2011 à 2016, puis +2,6 %/an entre 2016 et 2022.**

Le solde naturel reste négatif depuis 1968 et s'accentue à partir du milieu des années 2000.
Le déficit naturel ne cesse de se creuser (plus de décès que de naissances), alors que le solde migratoire affiche un excédent de plus en plus important.
Ce phénomène se retrouve à l'échelle du Pays de Marennes d'Oléron. **Toutefois il se stabilise à -1,1 %/an depuis 2011.**

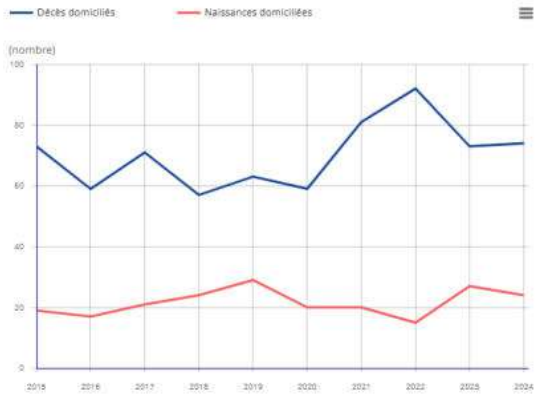
Taux de variation annuel de population
Soldes migratoire et naturel 1968/2022



Les décès restent très supérieurs aux naissances :

environ 70 / an depuis 2014, contre 20 naissances/an.

Naissances et décès domiciliés



Source : Insee, statistiques de l'état civil en géographie au 01/09/2025

Indicateurs démographiques insee

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,3	1,1	0,9	0,5	0,5	0,4	1,2	**1,5**
due au solde naturel en %	*-0,7*	*-0,6*	*-0,6*	*-0,7*	*-0,9*	*-1,3*	***-1,1***	***-1,1***
due au solde apparent des entrées sorties en %	*1*	*1,2*	*1,5*	*1,2*	*1,5*	*1,7*	***2,3***	***2,6***

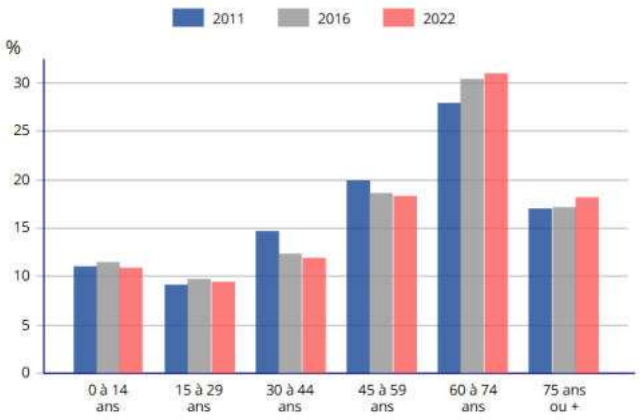
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales- État civil.

→ **L'objectif pour le territoire est de renouveler sa population en soutenant le maintien ou l'accueil de ménages et de familles « à l'année » pour redresser le taux de natalité (notamment pour le maintien des équipements scolaires).**

Age de la population

Âge	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	**3 482**	**100,0**	**3 700**	**100,0**	**4 052**	**100,0**
0 à 14 ans	387	11,1	425	11,5	442	10,9
15 à 29 ans	316	9,1	363	9,8	385	9,5
30 à 44 ans	513	14,7	460	12,4	487	12,0
45 à 59 ans	694	19,9	692	18,7	746	18,4
60 à 74 ans	975	28,0	1 123	30,4	1 256	31,0
75 ans ou plus	597	17,1	637	17,2	736	18,2

Population par tranches d'âges



Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

On observe une part importante des personnes de 45 ans ou + (les 2/3 des habitants), tandis que les 30-44 ans sont moins représentés et leur part baisse progressivement (environ 12 % en 2022 contre 14,7 % en 2011 et 16,4 % e, 2008).

La tranche des 30/44 en âge d'être active et d'avoir des enfants, est nécessaire au renouvellement démographique naturel.

Près de 50 % des habitants ont 60 ans ou + (49,2 %).

Toutefois la part des enfants (moins de 15 ans) se stabilise à environ 11 % depuis 2011.

Cette **tendance au vieillissement de la population** s'explique en partie par l'importance des mouvements migratoires, phénomène très caractéristique en zones littorales attractives.

→ **La commune doit trouver des leviers pour maintenir et attirer de jeunes ménages et renouveler sa population**

→ **Elle doit aussi prendre en compte le vieillissement de sa population et les besoins des « seniors »** en considérant que cette tranche de population exige des équipements adaptés, une offre en logements dédiée (avec services associés ou proches, accessibilité…) et est aussi créatrice d'emplois. Les seniors ont globalement un revenu stable et sont demandeurs de structures et de services (activité/animation/loisirs, services médicaux, maintien à domicile…).

La structure des ménages

Ménages selon leur composition

Type de ménages	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2011	%	2016	%	2022	%	2011	2016	2022
Ensemble	**1 756**	**100,0**	**1 920**	**100,0**	**2 126**	**100,0**	**3 420**	**3 645**	**3 992**
Ménages d'une personne	**644**	**36,7**	**765**	**39,8**	**873**	**41,1**	**644**	**765**	**873**
Hommes seuls	284	16,2	355	18,5	369	17,4	284	355	369
Femmes seules	360	20,5	410	21,4	504	23,7	360	410	504
Autres ménages sans famille	**32**	**1,8**	**40**	**2,1**	**35**	**1,6**	**68**	**85**	**70**
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	**1 080**	**61,5**	**1 115**	**58,1**	**1 218**	**57,3**	**2 708**	**2 795**	**3 049**
Un couple sans enfant	684	39,0	695	36,2	758	35,7	1 376	1 405	1 532
Un couple avec enfant(s)	304	17,3	300	15,6	304	14,3	1 108	1 105	1 143
Une famille monoparentale	92	5,2	120	6,2	155	7,3	224	285	374

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2025.

La commune compte **une part importante de personnes vivant seules** (41,1% en 2022) une tendance en augmentation régulière (moins de 35 % en 2008, moins de 40 % en 2016), **en lien avec le vieillissement progressif de la population.**
La commune compte 2126 ménages dont 57,3% correspondent à une « famille » *(au sens de l'INSEE*)

Dans les familles,

- les couples avec enfants se stabilisent (304 en 2011 et en 2022) et leur part diminue très légèrement (14,3 % en 2022 contre 15,6% en 2016),
- les couples sans enfants augmentent (758 en 2022 contre 695 en 2016),
- la part des familles monoparentales est en légère augmentation (7,3 % des familles en 2022), majoritairement des femmes seules avec enfant.

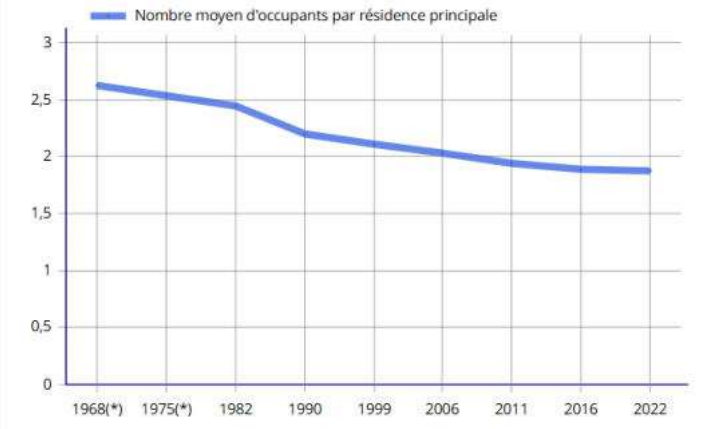
Les ménages sont composés de familles de plus en plus petites (moins de 2 personnes/ménage : 1,88 personnes par ménage en 2022) :

- Personnes seules
- Familles monoparentales
- Couples sans enfants
- Couples avec peu d'enfants

→ **La baisse régulière de la taille des ménages et les évolutions structurelles de composition des ménages doivent être prises en compte dans le projet de développement de l'habitat, afin d'adapter l'offre en logements aux nouveaux profils d'habitants (taille des logements, situation, proximité avec les équipements et services publics…).**

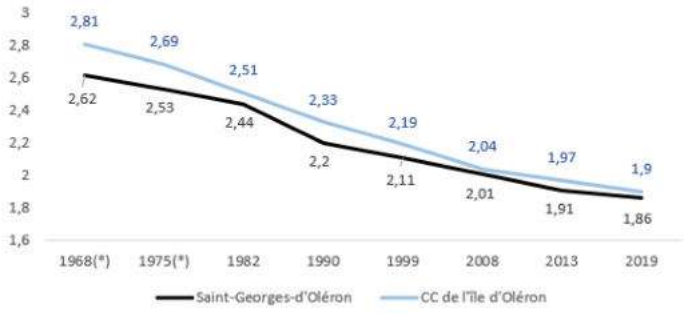
→ **En parallèle la commune doit aussi proposer des « produits » résidentiels et logements susceptibles d'accueillir des familles et de plus grands ménages pour diversifier sa population**

Évolution de la taille des ménages depuis 1968 sur la commune



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Evolution de la taille des ménages sur la commune depuis 1968 et sur l'île d'Oléron

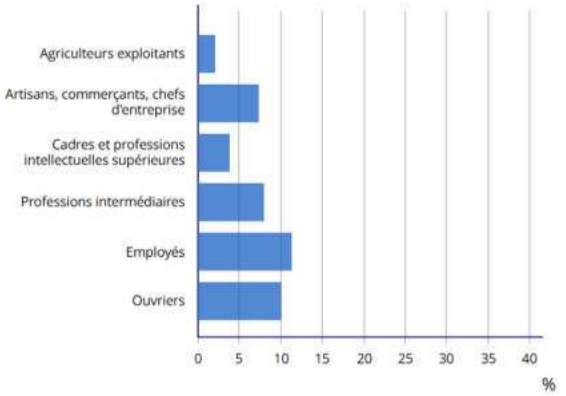


La population active et les catégories socioprofessionnelles des habitants

Une population majoritairement active :
- **63,7 % des habitants de St-Georges d'Oléron (25/64 ans) sont actifs et ont un emploi.**
-un taux de chômage qui baisse : 14,6% (population des 15-64 ans) contre 20,6 % en 2016 et 17,1 en 2011

Catégories socioprofessionnelles de la personne référente des ménages :
- près de 30 % des personnes de référence des ménages sont des employés ou ouvriers ou ont des professions « intermédiaires »
- les cadres et professions intermédiaires supérieures sont peu représentés (moins de 4 %)
- 7,3 % des personnes de référence des ménages sont des artisans ou commerçants

Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle actuel ou antérieur de la personne de référence en 2022



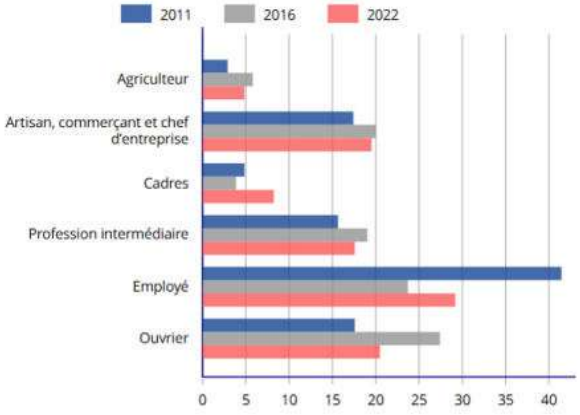
Source : Insee, RP2022 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2025.

Evolution des emplois par CSP :

Les employés et les ouvriers sont les CSP les plus représentée en 2022 (plus de 50 % au total), mais :
- la part des employés après avoir baissé, est en augmentation depuis 2016 (23,7 %) : 29,3 % en 2022
- alors que la part des ouvriers baisse dans la même période (27,5 % en 2016, 20,5 % en 2022

La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprises est stable depuis 2011 (19,5 % en 2022), comme celle des professions intermédiaires (17,6 % en 2022).
Les cadres et professions intellectuelles supérieures restent peu représentées (environ 8,2 % des CSP des emplois en 2022). La part des agriculteurs exploitants est la plus faible , en légère baisse depuis 2016 (4,9 % en 2022)

Emplois par catégorie socioprofessionnelle 2011 à 2022



Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2025.

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2022	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	**1943**	**1449**	**74,6**	**1238**	**63,7**
15 à 24 ans	252	146	57,9	105	41,7
25 à 54 ans	1067	970	90,9	845	79,2
55 à 64 ans	624	333	53,4	288	46,2

Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025.

En croisant les données par type d'activités et le tableau ci-dessus présentant le taux d'emploi, on peut souligner que le chômage touche peu les 25-54 ans, ce qui montre les signes d'un bon dynamisme de l'emploi sur la commune.

Le taux d'activité global des 15/64 ans, de 63,7 %, dépasse légèrement le taux constaté à l'échelle de l'île d'Oléron (61,7 %).
Le taux d'activité des 25/54 ans de 79,2 % rejoint celui de l'île (78,5 %).

II.2. La répartition des habitants permanents sur la commune

L'analyse de la répartition des populations a été réalisée courant 2022/2023, sur la base des chiffres insee 2018.

RAPPEL - Evaluation à l'échelle communale

Chiffres insee 2018 :

- *3738 habitants*
- **3681 habitants - population des ménages**
- **1959 rés. Principales**
- **Taille moyenne des ménages des RP : 1;87**

Evaluation à l'échelle des « quartiers »

Estimation à partir de la base de données géographique TH 2018 (taxe habitation 2018) ,Résidences Principales. et insee 2018 (taille ménages)

Données chiffrées référentes :

- **2 053 Rés. Princ**. (base de données 2018)
- Taille moyenne des ménages des RP insee 2018 : 1,88

On observe un différentiel de 135 résid. principales entre chiffres insee et données TH

Les données statistiques fournies le PETR PMO (source taxe habitation « TH » 2018) identifie géographiquement et différencie les résidences principales et les résidences secondaires. L'exploitation de ces données permet d'appréhender de manière globale, la répartition et la typologie des logements et les « poids » de populations par quartiers, bourgs, villages et écarts bâtis.

L'estimation des poids de population a été établie sur la base de la taille moyenne des ménages/RP (1,87 en 2019).

Ces estimations ont été confrontées aux données de « travail » des agents recenseurs, non diffusables (confidentialité statistique) qui permettent de confirmer les poids de population estimés (pour les Résidences Principales : populations à l'année).

Données logts TH 2018 Nombre de résidences principales	Taille des ménages moyenne 2018 insee	Population des résidences principales - estimation	Population des ménages (= pop des Résidences Principales) - insee 2018
2 145	1,87	**4 011**	3 681

On observe un différentiel de 330 habitants entre insee 2018 et estimation à partir de la base de données logts TH 2018

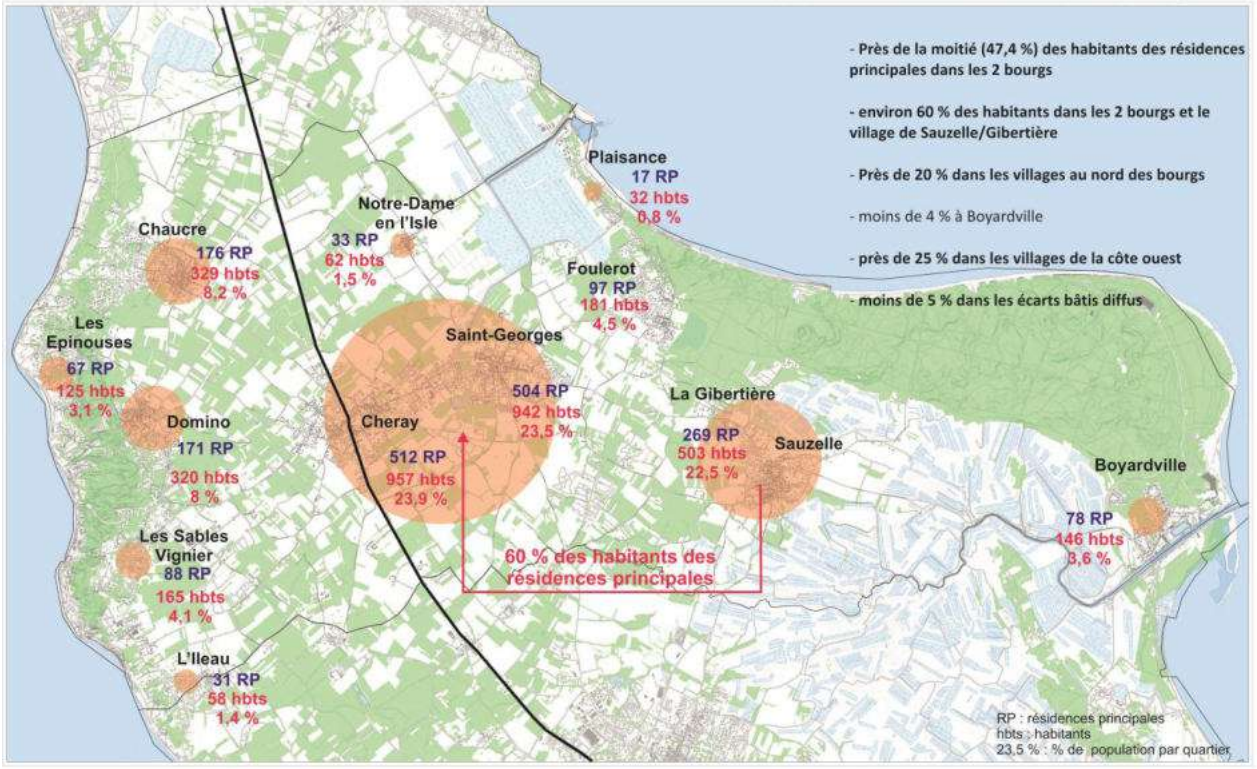
Malgré ce léger différentiel **il est proposé d'exploiter les données «TH de 2018 pour établir une estimation des poids de populations par quartiers.**

Conclusion : en 2018 :

- **2 145 résidences principales**
- **3 681 habitants (pop des ménages – habitants des Rés Principales)**

Cette estimation permet de chiffrer la population à l'année (rés. principales) par quartiers.

REPARTITION DES POPULATIONS «A L'ANNEE» DANS LES QUARTIERS
(populations des résidences principales) - 2018



1ER Bilan chiffré à l'échelle des « quartiers » (2018)
Estimation poids des populations des RP par quartiers

Quartier	Résidences principales s	Estimation population « à l'année » Nbre RP * 1,87 *	Part de population par quartier en %
St-Georges	504	942	23,5
Cheray	512	957	23,9
Foulerot	97	181	4,5
Sauzelle	241	451	11,2
La Gibertière	28	52	1,3
Chaucre	176	329	8,2
Les Épinouses	67	125	3,1
Domino	171	320	8,0
Les Sables Vignier	88	165	4,1
L'Ileau	31	58	1,4
Boyardville	78	146	3,6
Plaisance	17	32	0,8
Notre Dame en l'Isle	33	62	1,5
Autres écarts bâtis, habitat diffus	102	191	4,8
TOTAL	2145	4011	100

**1,87 = taille moyenne des ménages RP, insee 2018*

Conclusion : en 2018

- **Près de la moitié (47,4 %) des habitants des résidences principales dans les 2 bourgs (60 % avec Sauzelle/ La Gibertière)**
- **Près de 20 % dans les villages au nord des bourgs**
- **moins de 4 % à Boyardville**
- **près de 25 % dans les villages de la côte ouest**
- **moins de 5 % dans les écarts bâtis diffus**

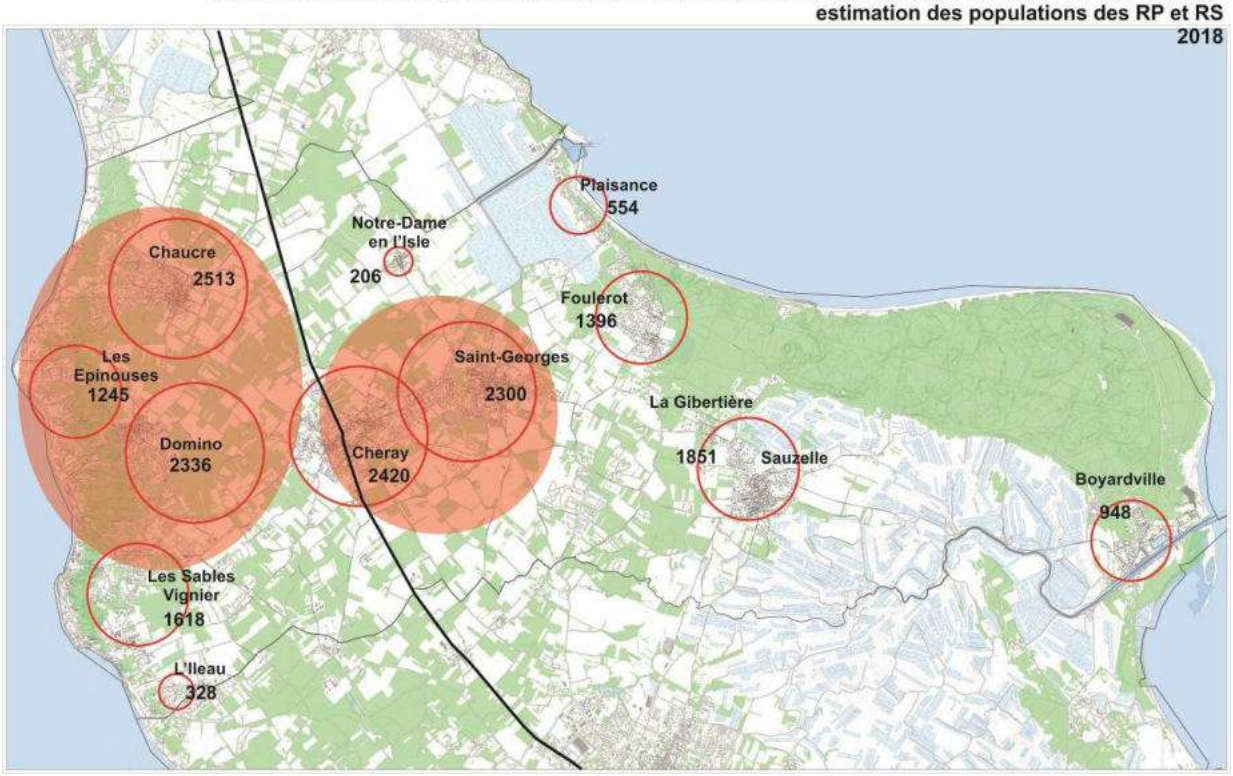
II.3. La répartition des habitants «à l'année» et résidents «saisonniers» sur la commune

Source : données taxe Habitation 2018 et estimations de population

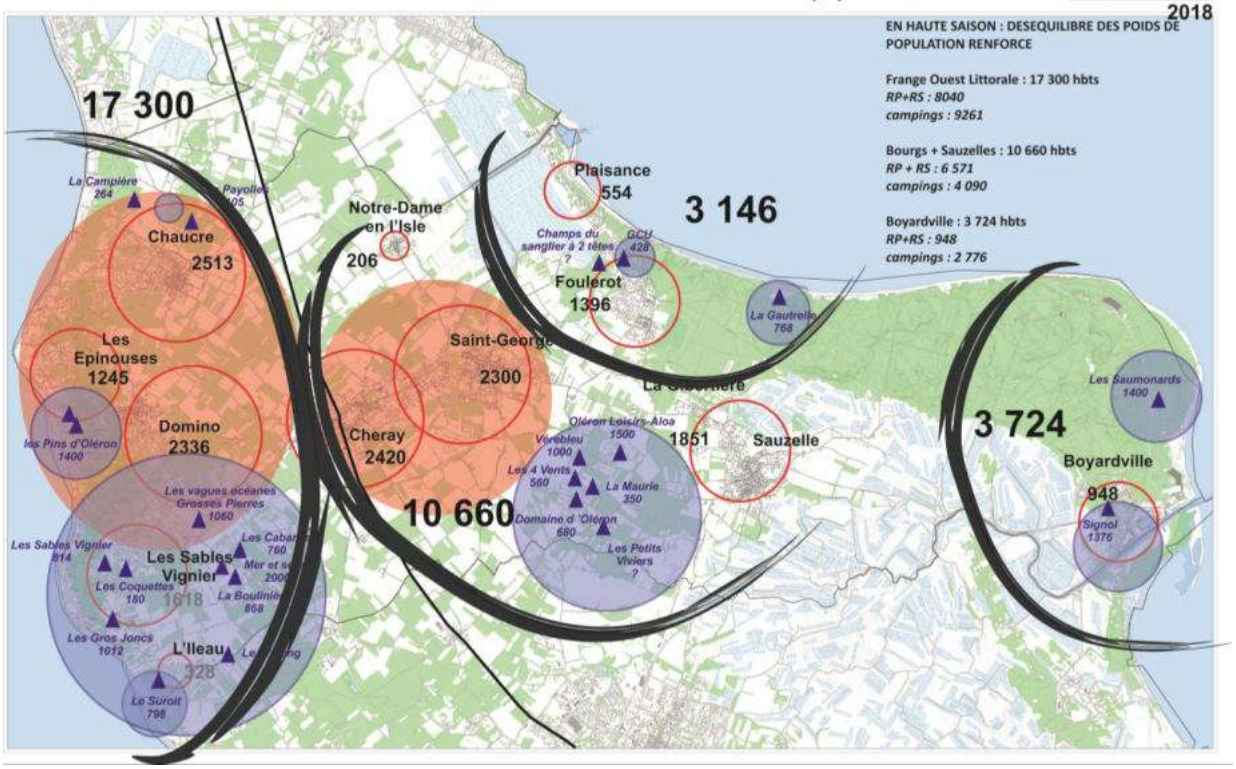
Pour l'estimation de la capacité d'accueil globale (à l'année ET saisonnière) sont prises en compte les capacités en populations :

- des résidences secondaires : estimation des poids de population établie sur la base d'une taille moyenne de 3,5 personnes par résidence secondaire.
- des hôtels, campings, tous hébergements (données des gestionnaires des établissements 11/2022)
- des zones à camper « ZAC » identifiées et celles « non officielles », connues : base : données commune + association des ZAC) : entre 5500 et 10000 habitants

POIDS DE POPULATIONS PERMANENTES ET SECONDAIRES/TOURISTIQUES DANS LES QUARTIERS
estimation des populations des RP et RS
2018



POIDS DE POPULATIONS PERMANENTES ET SECONDAIRES/TOURISTIQUES DANS LES QUARTIERS
estimation des populations des RP et RS ET CAMPINGS
2018



Détail des calculs et estimations :

- Pop des RP : nbre RP X 1,87pers/RP
- Pop des RS : nbre RS X 3,5 perso/RS
- Pop des campings : chiffres des gestionnaires de campings, 10/2022

Quartier	Pop des RP	Pop des RS	Pop. des campings	Part de population par quartier, en %		
Bourg de St Georges	942	1358	4090	**17,7**	**2 bourgs 24,4%** 8 810 personnes	
Cheray	957	1463	0	6,7		
Sauzelle	451	1197		4,6	**5,1 %** 1 851 personnes	***30 %***
La Gibertière	52	151		0,6		
Chaucre	329	2184	369	8,0	**Frange ouest littorale 47,9 %** 17 301 personnes	
Les Épinouses	125	1120		3,4		
Domino	320	2016	1400	10,3		***48 %***
Les Sables Vignier	165	1453	6694	**23,0**		
L'Ileau	58	270	798	3,1		
Boyardville	146	802	2776	10,3		
Foulerot	181	1215	1196	7,2	**Nord-ouest commune 9,3 %**	***9 %***
Plaisance	32	522	0	1,5		
Notre Dame en l'Isle	62	144	0	0,6		
Autres écarts bâtis, habitat diffus	191	893		3,0		
TOTAL	*4011*	*14788*	*17323*	100 %	100%	

Non comptabilisés les populations des ZAC par quartiers

Résidents des zones à camper

ZONES A CAMPER classées Nt2
362 emplacements

Capacité estimée résidents
entre 4 et 6 personnes par emplacement en moyenne
Entre 1448 et 2172 « résidents » ou « occupants »

AUTRES ZONES A CAMPER
1281 emplacements

entre 4 et 6 personnes par emplacement en moyenne
Entre 5124 et 7686 « résidents » ou « occupants »

Total : entre 6 572 et 9 858 résidents en sus des résidents des RP, RS, campings

Notons par ailleurs, que :

- de plus en plus de ménages occupent leur résidence secondaire en résidence alternée. Ainsi, une partie non négligeable des résidences secondaires est occupée non plus 5 à 10 semaines par an, seulement, mais de 3 à 6 mois.
- Une petite partie des ZAC est occupée à l'année

bilan :

- **on passe de plus de 4000 habitants (insee 2022) en basse saison à + de 50 000 « résidents » en haute saison (avec les ZAC)**
- **concentration des RP et populations « à l'année » dans les 2 bourgs + village de Sauzelle/Gibertière (70 %)**
- **en haute saison, basculement des poids de populations vers les villages et quartiers « ouest » : 17300 habitants dans les quartiers ouest, idem à l'est de la RD (2 bourgs, villages de Sauzelle, Foulerot, Boyardville, Plaisance)**

enjeux :

- **capacité d'accueil au regard de la loi Littoral**
- **capacité en réseaux**
- **capacité d'assurer la sécurité (risques naturels, circulations…)**

II.4. Les hypothèses de développement démographique inscrites au SCOT Marennes-Oléron

Source : extraits SCOT MO approuvé le 05/07/2024, DOO

Le SCOT Marennes Oléron approuvé le 05/07/2024 inscrit l'orientation suivante :

Objectif 10 : « Se développer en accord avec la capacité d'accueil du territoire »

« Les projets de développement et les opérations d'aménagement prévoient une production de logements et un développement économique en adéquation avec la capacité de l'environnement et du paysage à supporter ce développement.

Il s'agit notamment de prendre en considération :

• les pressions exercées sur la ressource en eau potable ;
• les pressions exercées sur les capacités épuratoires des infrastructures de traitement des eaux usées domestiques et des milieux, aussi bien en assainissement collectif qu'en assainissement non collectif
• la préservation des espaces remarquables et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques du littoral ;
• la protection des continuités écologiques y compris dans le tissu urbain ;
• l'existence de risques naturels dans un contexte d'accentuation du changement climatique, notamment ceux liés à la submersion marine et au recul du trait de côte ;
• la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières, aquacoles, nautiques et maritimes ;
• les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés ;
• l'approche paysagère comme outil d'élaboration des stratégies d'aménagement. »

Le DOO retient une croissance annuelle moyenne de 0,3 % sur la période 2019/2043 (sur 25 ans), déclinée par ECPI:
+ 0,2 %/an sur la CCIO
+ 0,5 %/an sur la CBM

10.2 ACCOMPAGNER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE, ET PROMOUVOIR LE TERRITOIRE AUPRÈS DES JEUNES ET DES ACTIFS

- Le SCoT vise une croissance démographique modérée par rapport à la période précédente (2000-2020), et plus équilibrée en faveur des jeunes et des familles.
- L'objectif de croissance démographique à l'échelle du SCoT correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,3 % par rapport à 2019, ce qui représente un gain d'environ 3 350 habitants sur 25 ans, pour atteindre près de 40 800 habitants en 2043.
- Cet objectif démographique se décline par EPCI pour tenir compte des spécificités locales.

	TRAJECTOIRE PASSÉE			OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE SCoT 2	
	Population 1999 (référence SCoT 1)	Population 2019 (diag SCoT 2)	Taux de Variation Annuel Moyen 1999-2019 (sur 20 ans)	Taux de Variation Annuel Moyen 2019-2043 (sur 25 ans)	Population 2043
CCIO	20 009	21 972	0,5 %	0,2 %	23 300
CCBM	12 470	15 487	1,1 %	0,5 %	17 500
PMO	32 479	37 459	0,7 %	0,3 %	40 800

11.1 CONFORTER L'ARMATURE EXISTANTE

Les territoires du SCoT présentent une armature multipolaire et hiérarchisée entre les pôles principaux, les pôles d'appuis, et les pôles de proximité. Chaque commune apporte une réponse complémentaire aux besoins des habitants et des usagers du territoire.

Les pôles principaux : Saint-Pierre-d'Oléron, Marennes-Hiers-Brouage

> Ces communes sont les plus peuplées et elles concentrent les équipements, les services structurants et les emplois. Elles doivent maintenir leur rôle et conforter les liens avec les pôles d'appui.

Les pôles d'appui : Saint-Georges-d'Oléron, Dolus-d'Oléron, Le Château-d'Oléron, Bourcefranc-Le Chapus, Saint-Just-Luzac et Le Gua

> Les pôles d'appui doivent continuer à accueillir une part significative du développement démographique et des activités économiques, en parallèle du maintien et du renouvellement de l'offre de services et d'équipement.

Les pôles de proximité : Saint-Denis-d'Oléron, La Brée-les-Bains, Le Grand-Village-Plage, Saint-Trojan-les-Bains, Saint-Sornin, Nieulle-sur-Seudre

> Le potentiel pour développer l'offre de service est assez restreint mais ces communes bénéficient de la proximité des pôles d'appui. L'objectif est d'y assurer un renouvellement de la population et de préserver un cadre environnemental et paysager de qualité, en offrant des possibilités de réponse à une demande pérenne de vivre et travailler à la campagne et à proximité du littoral.

Le DOO précise dans son objectif 11.1 que,

« Les pôles d'appui doivent continuer à accueillir une part significative du développement démographique et des activités économiques, en parallèle du maintien et du renouvellement de l'offre de services et d'équipement. »

Le SCOT ne fixe pas de taux de croissance annuel moyen par commune ou par types de communes (pôles principaux, d'appui, de proximité).

Le taux de croissance moyen projetée sur St Georges d'Oléron, « pôle d'appui », doit tenir compte :

- **de l'évolution récente positive renforcée sur la commune, >1 % (+1,2 %/an 2011/2016 ; +1,5 %/an 2016/2022)**
- **de la capacité de la commune, principalement dans ses bourgs équipés, à renouveler et à accueillir de nouvelles populations**
- **des programmes résidentiels en cours et programmés, en particulier les programmes de logements abordables, sociaux : 15 sur le secteur de « La Couture » (en cours de construction), 40 logements principaux, sociaux, locatifs ou en accession) sur la 5e tranche de la ZAC du Trait d'Union en cours de construction 2025), 83 minimum sur les secteurs soumis à OAP (sur un potentiel de 182 logements environ), susceptibles d'accueillir environ 250 personnes dans les 10 ans à venir**
- **à l'absence de risques littoraux et de contraintes environementales fortes dans ses bourgs et la plupart de villages**

Cela justifie la définition d'un taux de croissance « renforcé », majoré par rapport :

- **au taux moyen de 0,2 % retenu sur esemble dela CCIO**
- **aux taux de croissance envisageables sur des communes plus contraintes en termes de risque , de sensibilité environnementale (zones humides, desserte, réseaux…) ou de disponibilités foncières proches des centralités (bourgs, gros villages équipés).**

II.5. Les hypothèses de développement démographique sur la commune

Méthodologie et étapes de calculs

1/ étape 1 – automne 2022

Dans le cadre des études de diagnostic, les premières projections ont d'abord été faites sur la base des chiffres insee disponibles pour l'année 2019 (environ 3 740 habitants).

Fin décembre 2022, il avait été proposé initialement 2 projections,

- Une pour atteindre 4000 habitants « sur » la période 2019/2029
- Une pour atteindre 4000 habitants « d'ici » 10 ans (2019/2033)

sur la base de 2 taux de croissance annuels de 0,60 et 0,67%, inférieurs au taux constaté sur la période 2013/2019.

2/ étape 2- janvier 2023

L'insee a fourni des statistiques complémentaires le 29/12/2022, qui indiquaient une population en 2020 de 3845 habitants, soit un chiffre très (trop) proche de l'objectif initialement retenu (l'objectif d'une population de 4000 habitants est presque déjà atteint en 2020 !).

Ces chiffres ont confirmé la dynamique de croissance forte, encore renforcée.

La commune a retenu de proposer de construire les hypothèses de projections sur la base du chiffre de population municipale 2020 (3845 habitants) et de travailler sur 2 taux de croissance annuels : 1% et 0,75%.

3/ étape 3 – février 2023

A mesure de l'avancement de la révision du SCOT et après examen du projet de DOO du SCOT2 (réunion du 23/02/2023, PETR Marennes-Oléron) et plus précisément,

- Des projections démographiques chiffrées pour les 2 CDC du territoire SCOT (objectif de +0,2 %/an en moyenne sur l'île d'Oléron inscrite au DOO)
- Des objectifs chiffrés en matière de production de logements et de résidences principales sur l'île et sur les 3 pôles d'appui (dont fait partie St-Georges d'Oléron)

Il a été constaté que les projections démographiques du projet de SCOT2 étaient globalement très inférieures aux projections retenues par la commune.

Pour s'inscrire dans le « cadre » inscrit au DOO et pour prendre en compte les hypothèses établies dans le cadre du SCOT2 (projet), il a été retenu de proposer une projection démographique « théorique », basée sur un taux de croissance < 1% (entre 0,5 et 0,7 %/an), même si ces taux étaient inférieurs aux taux récents constatés (insee 2020).

4/ étape 4 – mi 2025

→ Le seuil des 4 000 habitants a été dépassé en 2022 (4052 habitants ; insee, résultats diffusés mi 2025)

→ Les taux de croissance démographiques relevés sur les 2 dernières périodes insee sont de +1,2 %/an 2011/2016 et de +1,5 %/an 2016/2022)

→ Le taux de croissance annuel moyen 2020/2022 et de 2,7 %

La commune a repris ses hypothèses de croissance pour :

- prendre en compte les taux de croissance démographique récents, très forts et dynamiques,
- intégrer la capacité de la commune, principalement dans ses bourgs équipés, à renouveler et à accueillir de nouvelles populations,
- **anticiper dans les hypothèses de croissance démographique,**
  - **les populations attendues dans plusieurs programmes résidentiels en cours et programmés, en particulier les programmes de logements abordables, sociaux : 15 sur le secteur de « La Couture » (en cours de construction), 40 logements principaux, sociaux, locatifs ou en accession) sur la 5e tranche de la ZAC du Trait d'Union en cours de construction 2025, 83 minimum sur les secteurs soumis à OAP, susceptibles d'accueillir environ 250 personnes dans les 10 ans à venir (base 1,82 personne/ménage ou par RP)**
  - **les populations « à l'année » dans les opérations individuelles des bourgs et villages :** environ 220 habitants dans les RP diffuses (bourgs et villages), hors OAP, dans des espaces résiduels (base calcul 40 % des logements potentiels des résiduels hors secteurs à OAP, soit 40 % de 300 logements : 122 RP * 1,82 pers/ménages)
- **considérer l'absence de risques littoraux et de contraintes environementales fortes dans ses bourgs et la plupart de villages**

Cela justifie la défnition d'un taux de croissance « renforcé », majoré par rapport :

- **au taux moyen de 0,2 % retenu sur l'ensemble dela CCIO**
- **aux taux de croissance envisageables sur des communes plus contraintes en termes de risque , de sensibilité environnementale (zones humides, desserte, réseaux…) ou de disponibilités foncières proches des centralités (bourgs, gros villages équipés).**

4 hypothèses « tests » projetées

Le mode de calcul retenu se base sur les statistiques **insee 2022** (disponibles mi 2025), sur le chiffre de **population de 4052 habitants (population des ménages qui correspond aux personnes vivant dans les résidences principales (populations «à l'année»)).**

C'est à partir de ce chiffre de population « ménages » de 3 845 habitants que les hypothèses de développement sont établies (pour évaluer ensuite, le nombre de résidences principales nécessaires aux populations à l'année, existantes et à venir).

Hypothèse A Croissance "faible" de 0,2% par an (objectif SCOT CCIO)
Soit + 0,2%/an entre 2022 et 2036
= taux de croissance démographique « faible », taux référent SCOT CCIO mais pas adapté à un « pôle d'appui »

Hypothèse B : Croissance "moyenne" de 0,5% par an
Soit + 0,5%/an entre 2022 et 2036
= taux de croissance démographique « moyen », supérieur au taux référent SCOT CCIO adapté à un « pôle d'appui » mais qui ne prend pas en compte la dynamique démographique de la commune, passée (depuis 2011) et projetée (opérations de logements « à l'année » engagées, programmées, réglementées….)
Cette hypothèse ne correspond pas à la dynamique réelle observée et prévisible dans les années à venir, du fait :

- de la situation et de l'attractivité de la commune d'une part,
- des programmes de logements en cours d'étude et projetés, d'autre part
- de la politique très volontariste de la commune en matière de production de logements sociaux, enfin.

Hypothèse C : croissance "dynamique" de 0,70 % par an
Soit + 0,7%/an entre 2022 et 2036
= taux de croissance démographique « dynamique » qui permet

- de tenir compte de la dynamique positive stabilisée et d'absorber les arrivées de population récentes depuis 2022, notamment dans les opérations d'ensemble telles que la ZAC du Trait d'Union, sur le Mottet sud et opérations individuelles
- d'absorber les arrivées de populations des programmes de logements « à l'année »
    - en cours de réalisation (exemples : La Couture, 15 logements sociaux ou abordables 40 logements principaux, sociaux, locatifs ou en accession) sur la 5e tranche (5b) de la ZAC du Trait d'Union,
    - programmés (autorisations accordées : Le Mottet sud, rue de la fontaine…)
    - ou envisagés et réglementés (OAP sectorielles des bourgs)

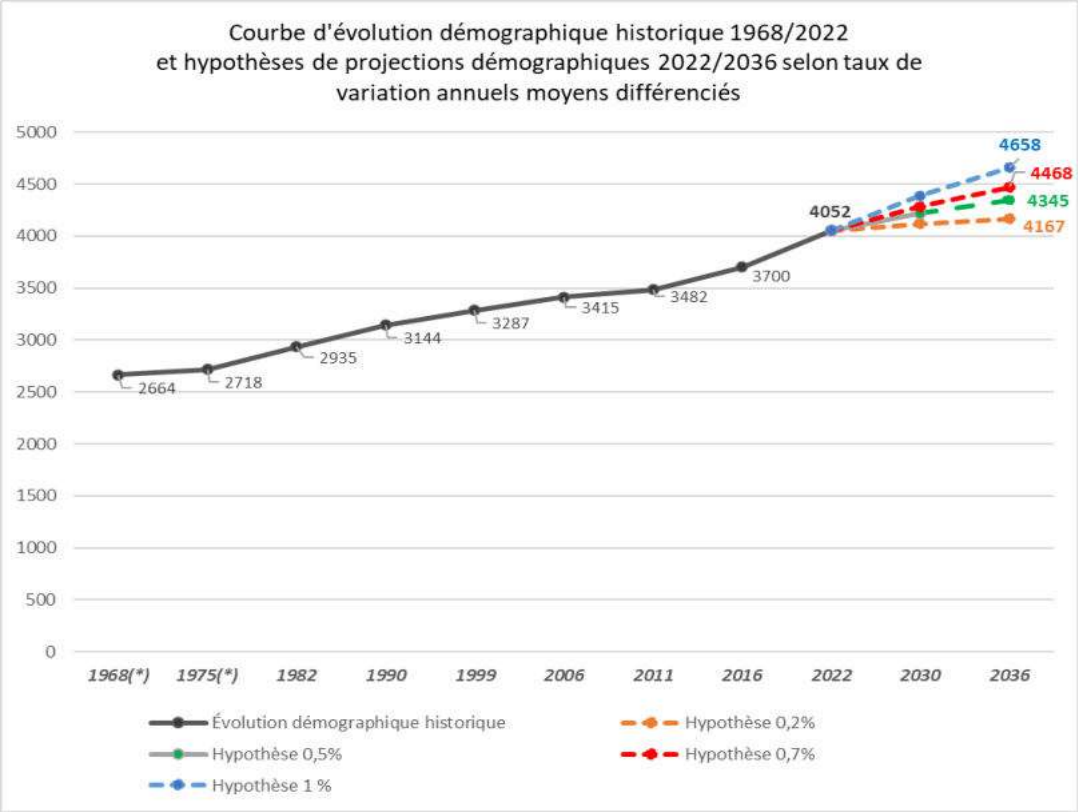
Croissance de 1 % par an : taux "fort" mais < aux taux 2011/2016 et 2016/2022
Soit + 1%/an entre 2022 et 2036
= taux de croissance «soutenu » qui tend à rejoindre et à maintenir la croissance récente mais trop fort au regard de l'objectif de maîtrise de l'accueil de population sur le territoire en raison de sa situation insulaire, de sa sensibilité environnementale, de la desserte en réseaux, de la pression foncière, coût du foncier et difficulté de maîtrise des programmes

Hypothèse A taux de croissance annuel moyen 0,20%			
2022	0,00	4052	
2023	8,10	4060	
2024	8,12	4068	
2025	8,14	4076	
2026	8,15	4085	
2027	8,17	4093	
2028	8,19	4101	
2029	8,20	4109	
2030	8,22	**4117**	
2031	8,23	4126	
2032	8,25	4134	
2033	8,27	4142	
2034	8,28	4150	*Apport population 2022/2036*
2035	8,30	4159	
2036	8,32	**4167**	*+ 115*

Hypothèse B taux de croissance annuel moyen 0,50 %			
2022	0,00	4052	
2023	20,26	4072	
2024	20,36	4093	
2025	20,46	4113	
2026	20,57	4134	
2027	20,67	4154	
2028	20,77	4175	
2029	20,88	4196	
2030	20,98	**4217**	
2031	21,08	4238	
2032	21,19	4259	
2033	21,30	4281	
2034	21,40	4302	*Apport population 2022/2036*
2035	21,51	4323	
2036	21,62	**4345**	*+ 293*

Hypothèse C taux de croissance annuel moyen 0,70 %			
2022	0,00	4052	
2023	28,36	4080	
2024	28,56	4109	
2025	28,76	4138	
2026	28,96	4167	
2027	29,17	4196	
2028	29,37	4225	
2029	29,58	4255	
2030	29,78	**4285**	
2031	29,99	4315	
2032	30,20	4345	
2033	30,41	4375	
2034	30,63	4406	*Apport population 2022/2036*
2035	30,84	4437	
2036	31,06	**4468**	*+ 416*

Hypothèse D taux de croissance annuel moyen 1,00%			
2022	0,00	**4052**	
2023	40,52	4093	
2024	40,93	4133	
2025	41,33	4175	
2026	41,75	4217	
2027	42,17	4259	
2028	42,59	4301	
2029	43,01	4344	
2030	43,44	**4388**	
2031	43,88	4432	
2032	44,32	4476	
2033	44,76	4521	
2034	45,21	4566	
2035	45,66	4612	*Apport population 2022/2036*
2036	46,12	**4658**	+ 606



Ces hypothèses permettent d'accueillir 115 à 606 habitants d'ici 2036 (sur 14 ans).

Hypothèse A Croissance "faible" de 0,2% par an (objectif SCOT CCIO)	**4167 habitants en 2036**	**2022/2036 + 115 habitants**
Hypothèse B : Croissance "moyenne" de 0,5% par an	**4345 habitants en 2036**	**2022/2036 + 293 habitants**
Hypothèse C : croissance "dynamique" de 0,70 % par an	**4468 habitants en 2036**	**2022/2036 + 416 habitants**
Croissance de 1 % par an : taux "fort"	**4658 habitants en 2036**	**2022/2036 + 606 habitants**

HYPOTHESES/SCENARIOS	COMMENTAIRES
Hypothèse A Croissance "faible" de 0,2% par an (objectif SCOT CCIO)	Cette hypothèse de croissance repose sur un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de **0,20 %/an**, appliqué à la population municipale INSEE de 2022 (4052 habitants). Elle permet théoriquement d'atteindre **4167 habitants en 2036**, soit, - **115 habitants supplémentaires** sur la période 2022/2036 Cette croissance et l'apport de 115 habitants nécessiteraient la production de 63 résidences principales (RP) (115/1,82 personnes par ménage ou RP), soit 6 RP/an (très inférieur au rythme observé actuellement : 33 logements/ an sur la période 2022/2025, dont 12 RP). Avec cette hypothèse le rythme de RP/an est réduit de moitié Cette hypothèse se distingue comme le scénario du SCOT globalisés sur la CCIO. Ce scénario « théorique » ne peut être retenu sur St Georges qui en tant que « pôle d'appui » est ciblé pour « ***continuer à accueillir une part significative du développement démographique » (DOO SCOT).*** Par ailleurs, ce scenario absorbe les populations récemment arrivées depuis 2022 (en lien avec les opérations résidentielles dans les bourgs (notamment la ZAC du Trait d'Union) et villages, 38 RP réalisées pour environ 70 habitants à l'année). Mais il n'absorbe pas les arrivées de populations pressenties : 140 minimum sur les opération en cours, programmées (accordées ou prévues au PLU notamment dans les secteurs à OAP sectorielles). ➢ **Hypothèse trop faible non adaptée au pôle d'appui, qui ne prend pas en compte les tendances démographiques récentes (+1,2 %/an 2016/2022) et pressenties au vu des programmes engagés et politique de renforcement du parc social** ➢ **Cette hypothèse n'est pas retenue**
Hypothèse B : Croissance "moyenne" de 0,5% par an	Ce scénario permettrait d'atteindre **4345 habitants en 2036**, soit **+ 293 habitants d'ici 2036** Ce taux de croissance reflète mieux le rebond démographique observé depuis 2011 (installations de ménages dans les résidences principales (RP) des opérations groupées, ZAC et lotissements ou opérations individuelles des bourgs et villages). L'apport de 293 habitants nécessiterait 161 résidences principales (RP) à produire (293/1,82), soit 16 RP/an (supérieur au rythme observé actuellement de 12 RP/an sur la période 2022/2025). Ce scénario propose un taux « moyen », supérieur au taux référent SCOT pour le territoire de la CCIO adapté à un « pôle d'appui » mais ne prend pas en compte la dynamique démographique de la commune, passée (depuis 2011) et projetée (opérations de logements « à l'année » engagées, programmées, réglementées….). Cette hypothèse ne correspond pas à la dynamique réelle observée et prévisible dans les années à venir, du fait : - de la situation et de l'attractivité de la commune d'une part, - des programmes de logements en cours d'étude et projetés, d'autre part - de la politique très volontariste de la commune en matière de production de logements sociaux, enfin. Elle n'absorbe pas les arrivées de populations pressenties : - 250 habitants minimum sur les opération en cours, programmées (accordées ou prévues au PLU notamment dans les secteurs à OAP sectorielles) - Environ 220 habitants dans les RP diffuses (bourgs et villages), hors OAP, dans des espaces résiduels (base calcul 40 % des logements potentiels des résiduels hors secteurs à OAP, soit 40 % de 300 logements : 122 RP * 1,82 pers/ménages) ➢ **Cette hypothèse n'est pas retenue**

Hypothèse C : croissance "dynamique" de 0,70 % par an	**Cette hypothèse de croissance renforcée a été établie :** - **sur la base de la croissance de population forte passée et pressentie** - **en considérant les programmes de logements engagés, en cours (La Couture, Tranche 5 de la ZAC…), programmés et inscrits au PLU (OAP sectorielles notamment)** - **en s'appuyant sur la politique communale et communautaire en faveur du logement social et abordable** Elle permettrait d'atteindre **4468 habitants en 2036**, soit **+ 416 habitants d'ici 2036.** L'apport de 416 habitants nécessiterait 228 résidences principales (RP) à produire (416/1,82), soit 23 RP/an (supérieur au rythme observé actuellement), rythme qui pourra être atteint grâce à l'application du règlement du PLU en matière de mixité sociale, dans le respect des objectifs inscrits au SCOT. Ce scénario 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), à venir sur les programmes en cours de construction fin 2025 (La Couture, tranche 5 ZAC Trait d'Union, RP en cours). 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). ➢ **C'est cette hypothèse réaliste et volontaire qui est retenue par la commune**
Croissance de 1 % par an : taux "fort"	Ce scénario permettrait d'atteindre **4658 habitants en 2036**, soit **+ 606 habitants d'ici 2036** Le taux de variation annuel de 1 % reste très inférieur aux taux récents (insee) : +1,2 %/an 2011/2016 et de +1,5 %/an 2016/2022 + 2,7 % 2020/2022 C'est donc un taux de croissance «soutenu» qui tend à rejoindre et à maintenir la croissance récente mais il est trop fort au regard de l'objectif de maîtrise de l'accueil de population sur le territoire en raison de sa situation insulaire, de sa sensibilité environnementale, de la desserte en réseaux, de la pression foncière, coût du foncier et difficulté de maîtrise des programmes Il nécessiterait des densités très fortes dans les opérations d'ensemble, ce que la commune ne souhaite pas, ou bien l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation au-delà des gisements fonciers identifiés dans les enveloppes urbaines ce qui conduirait à de la consommation d'espaces NAF supplémentaires, sur des zones agricoles hors enveloppes urbaines. ➢ **Cette hypothèse n'est pas retenue.**

C'est l'hypothèse C qui est retenue par la commune (taux de croissance moyen annuel de 0,70 % période 2022/2036).

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES - POPULATION

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Croissance démographique dynamique et renforcée depuis 2011, qui se démarque sur l'île par sa croissance forte d'habitants « à l'année » **La population de la commune qui a évolué le plus fortement entre 2016 et 2022, par rapports aux communes de l'île.** **Une population « à l'année » qui franchit le seuil des 4000 habitants en 2022 (insee).** **Des populations à l'année concentrées dans les 2 bourgs principaux et au village de Sauzelle/la Gibertière, proches des équipements et services de proximité**	**Une part de la croissance démographique liée à l'installation de ménages seniors précédemment résidents secondaires** **Une population vieillissante avec des besoins spécifiques (logements, accessibilité, services…)** **Le risque de voir certains équipements fragilisés si on ne retient ou si on n'attire pas de jeunes ménages** **Un fort déséquilibre de poids de populations entre saison (en d'avril/mai à septembre) et hors saison.**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

Renforcer l'accueil de populations à l'année, prioritairement sur les bourgs de St-Georges et de Chéray, où sont concentrés équipements, services, commerces

- Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié

- Renforcer la mixité sociale et la production de logements diversifiés et accessibles, prioritairement dans les bourgs agglomérés proches des équipements et services globalement sur les villages) et leurs extensions, pour des opérations d'ensemble

- Permettre / soutenir le développement de logements saisonniers, de logements spécialisés (type logements seniors)

Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs

- Prioriser la mise en œuvre de petites et moyennes opérations résidentielles, sur plusieurs secteurs des bourgs agglomérés, aux typologies et aux densités diversifiées (adaptées à la situation et au tissu urbain environnant)

Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans le village de Sauzelle/La Gibertière, proche des bourgs, où vivent les populations à l'année et usagers des équipements et services,

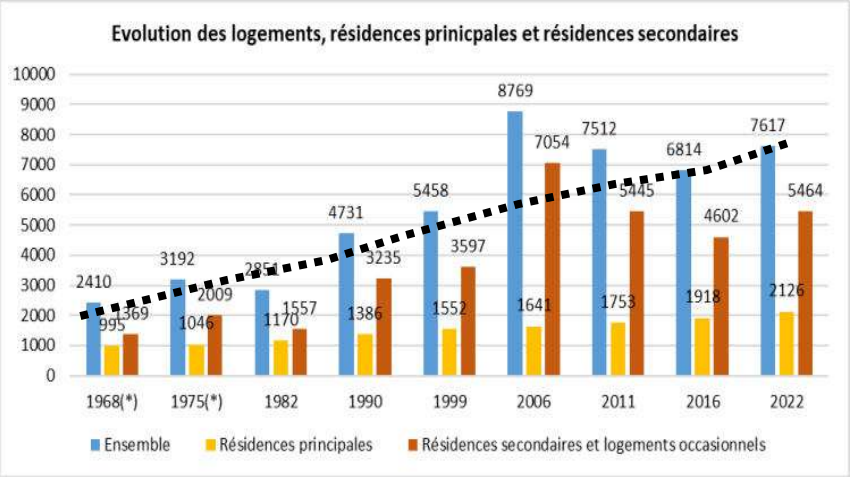
- Favoriser la construction de logements dans les enveloppes urbanisées et aménagées du village, sans extension linéaire ou en couronne des parties déjà urbanisées

III. L'habitat : situation, typologie, évolutions et prospectives

III.1. Le parc de Logements

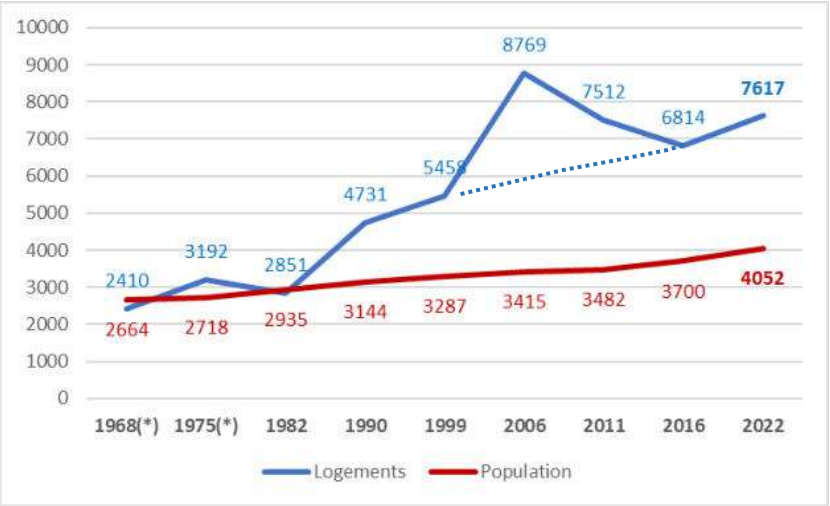
Une évolution continue du parc de logements

Nota : les statistiques de logements sont à manipuler avec précaution car il y a eu des changements de méthodes dans les calculs insee.
En effet une partie des campings ont été comptabilisés dans les chiffres de logements (cf 2006, 2011).
C'est ce qui explique les « pics » sur les graphique ci-contre et ci-après)



Les courbes d'évolution de la population et des logements ne se suivent pas,

- En raison de la prise en compte dans le parc de logements de campings (2006,2011)
- Du fait de la part prédominantes des résidences secondaires



La structure du parc

- 7617 logements en 2022 (insee) dont 28 % de résidences principales

- 5464 résidences secondaires, qui dominent le parc de logements (71,6 % du parc)

- 0,4 % de logements vacants (parc de 27 logements selon l'insee)

Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	*2006*	*2011*	2016	**2022**
Ensemble	2410	3192	2851	4731	5458	8769	7512	6814	**7617**
Résidences principales	995	1046	1170	1386	1552	1641	1753	1918	**2126**
Résidences secondaires et logements occasionnels	1369	2009	1557	3235	3597	7054	5445	4602	**5464**
Logements vacants	*46*	*137*	*124*	*110*	*309*	*74*	*314*	*294*	***27***

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales

La commune se distingue par la sur-représentation du parc de logements secondaires (71,6 % du parc contre 62% à l'échelle de l'île)

Catégories et types de logements : comparaison de territoires	CC de l'Ile d'Oléron	St Georges d'Oléron
Nombre total de logements en 2022	32861	7 617
Part des résidences principales en 2022, en %	35,5	28,2
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2022, en %	62	71,6
Part des logements vacants en 2022, en %	2,5	0,4

Source : Insee,

Les résidences principales selon le statut d'occupation et l'ancienneté d'installation

	2022				2016	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	2126	100	3992	16	1918	100
Propriétaire	1474	69,5	2758	19,8	1333	69,5
Locataire	578	27,2	1103	6,3	510	26,6
dont d'un logement HLM loué vide	*143*	*6,7*	*314*	*6,6*	*131*	*6,8*
Logé gratuitement	74	3,5	131	13,4	75	3,9

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au01/01/2022.

- La majorité des résidences principales (69,5%) sont occupées par leur propriétaire
- 578 résidences principales sont occupées par un locataire (plus du ¼ des RP) , représentant plus de 1100 habitants
- 143 résidences principales sont des logements HLM vides contre seulement 79 en 2011 (6,7% en logements »sociaux »).

On observe **une faible mobilité immobilière** de la part des habitants, propriétaires et locataires confondus.
En moyenne n 2022 les propriétaires occupaient leur logement depuis **près de 20 ans et les locataires depuis près de 7 ans.**

Examen des données TH (taxe d'habitation 2018) et comparaison avec données insee 2018

	Données TH 2018 Nombre de logts	Données TH 2018 %	Données insee 2018 * Nombre de logts	Données insee 2018 * %
Total logements	**6 575**	100 %	6 959	100 %
Total résidences principales	**2 145**	32,6 %	1 959	28,2 %
Total résidences secondaires et occasionnels	**4 224**	64,2 %	4 699	67,5 %
Total logements vacants *Maisons, appartements*	**206**	3,1 %	300	4,3 %

**Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021*

! si on compare les données TH 2018 et données insee 2018 on a un différentiel de près de 400 logements (384)
Ce différentiel s'explique par la prise en compte dans les données TH2018 de « logements » en ZAC + décalage temporel des estimations)

Rappel : Etat année 2018 (pour pouvoir comparer la base de connées « logements » et les chiffres insee
Cette 1ère étape ne prend pas en compte les logements produits et en cours depuis 2018.

III.2. Les caractéristiques et la typologie des Logements

Une majorité de logements individuels et de « maisons »

Le parc de logements est constitué en 2022 à 92,5 % de maisons individuelles (contre 62,2 % en 2008, mais 96,5 % en 2016) : leur part se stabilise.

Ce type d'habitat, particulièrement consommateur d'espace, a tendance à se développer encore mais de façon plus « compacte » ces dernières années au bénéfice de petites opérations groupées ou petits permis d'aménager un peu plus denses à proximité des bourgs. Dans les villages et quartiers littoraux on a encore des projets de maisons individuelles sur grands terrains.

Des grands logements

Le parc de logements (RP) est principalement constitué de grands logements de 4 pièces et + : près des 2/3 des résidences principales

Ces logements sont adaptés à l'accueil de « familles » mais les revenus des « locaux » et le prix de l'immobilier rendent difficile l'accès à ces logements aux jeunes ménages et aux arrivants même actifs.

De plus le vieillissement progressif de la population ainsi que l'enjeu du maintien à domicile et à la production de logements adaptés de petite taille pour les seniors, doivent être pris en compte dans les programmes à venir.

III.3. Le rythme de construction – logements autorisés, logements commencés

Période 2012/2021

Les logements autorisés

Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (2012-2021) - données arrêtées à fin novembre 2022

Type / Année	Logements autorisés en individuels purs	Logements autorisés en individuels groupés	Logements autorisés en collectifs	Logements autorisés en résidences	Total
2012	56	67	47	0	**170**
2013	37	7	0	0	44
2014	31	7	0	0	38
2015	27	5	10	0	42
2016	38	6	6	0	50
2017	34	2	0	0	36
2018	46	5	0	0	51
2019	40	19	0	5	64
2020	33	9	79	0	121
2021	28	42	**0**	100	**170**
Total Données SITADEL	**370**	**169**	**142**	**105**	**786**

→ **786 logements autorisés de 2012 à 2021**
→ **Soit 79 logements autorisés par an**

Les logements commencés

Source : Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (2011-2020) - données arrêtées à fin novembre 2022

Type / Année	Logements commencés en individuels purs	Logements commencés en individuels groupés	Logements commencés en collectifs	Logements commencés en résidences	Total
2011	45	7	0	0	**52**
2012	27	22	0	0	49
2013	20	4	0	0	24
2014	32	0	2	0	34
2015	22	8	2	0	32
2016	33	6	6	0	45
2017	33	2	0	0	35
2018	38	2	0	0	40
2019	37	14	10	4	65
2020	29	4	**0**	0	**33**
Total Données SITADEL	**316**	**69**	**20**	**4**	**409**

Sources : données SITADEL, 01/2023

→ **409 logements commencés de 2011 à 2020**
→ **Soit 41 logements commencés par an**
dont les ¾ en logements individuels purs et seulement 24 en collectifs ou en résidence

Même si les périodes renseignées via Sitadel ne sont pas les mêmes (2012/2021 pour les logements « autorisés » ; 2011/2020 pour les logements « commencés »), sur 10 années on constate que :

→ Globalement on observe que les chiffres de logements individuels autorisés et commencés sont proches (respectivement 370 et 316) ; soit entre 32 et 37 logements individuels/an
→ Que le nombre de logements collectifs ou en résidences « autorisés » sont bien plus importants que ceux « commencés » donc réalisés (142+105 soit 247 autorisés entre 2012 et 2021), seulement 24 « commencés » entre 2011 et 2020, soit 1/10^{e} ; 2 logements/an

Période 2012/2021

Bilan des logements accordés commencés ou réalisés depuis 2022
Constructions neuves tous logements (RP et RS)

année	Nbre logts commencés-réalisés
2022	43
2023	25
2024	12
2025	11
Total	**91**

Auxquels on doit ajouter 40 logements en cours de constructions (permis délivrés avant 2022)

131 logements sont construits ou en cours de construction fin 2025, réalisés depuis le dernier recensement insee de 2022

III.4. La répartition et la typologie des llogements dans la commune par quartiers

La base de données fournie par PMO (source TH 2018) identifie géographiquement, à la parcelle, et différencie :

- Les résidences principales « uniquement »
- Les résidences principales > résidences secondaires
- Les résidences principales = résidences secondaires
- Les résidences secondaires > résidences principales
- Les résidences secondaires « uniquement »

La base de données distingue et chiffre le nombre de résidences principales et secondaires pour chaque parcelle.

Pour appréhender de manière globale, la répartition et la typologie des logements et les « poids » de populations par quartiers, bourgs, villages et écarts bâtis,

1/ ont été considérés ,

- **Le nombre de résidences principales**
- **Le nombre de résidences secondaires**

2/ ont été pris en compte,

- **les biens vacants (« maisons » et « appartements ») depuis 1984 et jusqu'à 2017 inclus**

Les différents quartiers ont été identifiés et nommés en séance de travail avec les élus (09/2022).

Ont été retenus les « quartiers » suivants pour mieux appréhender les poids de logements et de populations dans la commune :

- Bourg de St Georges
- Cheray
- Foulerot
- Sauzelle / La Gibertière
- Chaucre
- Les Épinouses
- Domino
- Les Sables Vignier / Les Gros Joncs
- L'Ileau
- Boyardville
- Plaisance
- Notre Dame en l'Isle
- Autres écarts bâtis, habitat diffus

L'objectif de ce diagnostic est de mieux cerner les poids de logements/hébergements et des populations (à l'année et saisonnières) des quartiers.

Les périmètres considérés ici, pour estimer le nombre de logements et évaluer les capacités d'accueil en populations correspondantes sur chacune de ces entités ne correspondent :

- pas aux limites de zonage du PLU,
- ni aux enveloppes urbaines des bourgs, villages au sens de la Loi Littoral.

Ils couvrent les noyaux ou secteurs les plus densément bâtis mais aussi les secteurs résidentiels caractérisés par un tissu bâti plus lâche.

Les logements comptabilisés dans les écarts bâtis et habitat diffus comprennent les logements inscrits dans les zones à camper (ZAC), campings, parcs résidentiels de loisirs.

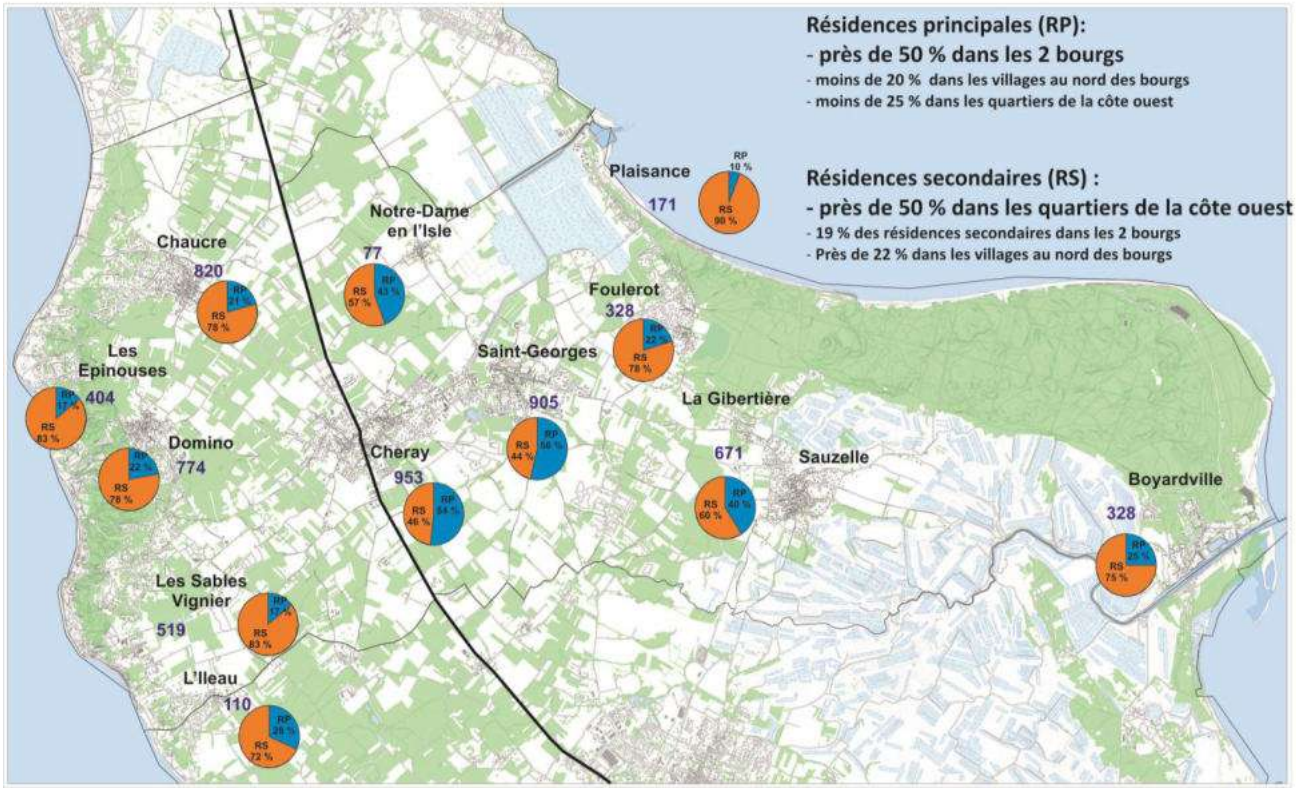
L'exploitation des données « TH 2018 », croisée à la base de données « vacance » (LOVAC – début de vacance 2017 inclus), traitée géographiquement par « quartiers », donne les résultats suivants :

Bilan chiffré à l'échelle des « quartiers » (2018) - Structure du parc de logements par quartiers

Quartier	Total logements	Part dans la commune en %	Résidences principales	Résidences secondaires	*Logements vacants*
St-Georges	905	13,8	504	388	*13*
Cheray	953	14,5	512	418	*23*
Foulerot	453	6,9	97	347	*9*
Sauzelle	600	9,1	241	342	*17*
La Gibertière	71	1,1	28	43	*0*
Chaucre	820	12,5	176	624	*20*
Les Épinouses	404	6,1	67	320	*17*
Domino	774	11,8	171	576	*27*
Les Sables Vignier / Les Gros Joncs	519	7,9	88	415	*16*
L'Ileau	110	1,7	31	77	*2*
Boyardville	328	5,0	78	229	*21*
Plaisance	171	2,6	17	149	*5*
Notre Dame en l'Isle	77	1,2	33	41	*3*
Autres écarts bâtis, habitat diffus	390	5,9	102	255	*33*
TOTAL	**6575**	100,00	**2145**	**4224**	*206*

NOTA :
Chiffres insee 2018 : 1959 rés. Principales / On observe un différentiel de moins 186 résid. principales.
Les données TH sur les logements vacants ne sont pas exploitées ici directement car après vérification par la commune sur le terrain, il apparait que sur 206 logements dits « vacants », au moins la moitié voire les 2/3 sont en réalité des résidences secondaires ou logements occasionnels.

REPARTITION DES LOGEMENTS PRINCIPAUX ET SECONDAIRES DANS LES QUARTIERS 2018



1ER Bilan chiffré à l'échelle des « quartiers » (2018)

Structure du parc de logements par quartiers

Quartier	% Résidences principales	% Résidences secondaires	% Logements vacants *Avant vérifications commune*	commentaire
Bourg de St Georges	**55,7**	42,9	1,4	Répartition équilibrée RP>RS
Cheray	**53,7**	43,9	2,4	Répartition équilibrée RP>RS
Foulerot	21,4	**76,6**	2,0	RS > RP déséquilibre +++ (+ de 75 % de RS) Rapport 1 /4 - 3/4
Sauzelle	**40,6**	57,0	2,8	RS > RP Déséquilibre + Part RS > 50 % et < 60 %
La Gibertière	39,4	60,6	0,0	RS > RP Rapport 1/3 - 2/3
Chaucre	21,4	**76,1**	2,4	RS > RP déséquilibre +++ (+ de 75 % de RS)
Les Épinouses	16,6	**79,2**	4,2	RS > RP déséquilibre +++ (+ de 75 % de RS)
Domino	22,1	74,4	3,5	RS > RP déséquilibre ++ part RS> 70 % et < 75 %
Les Sables Vignier	17,0	**80,0**	3,1	RS > RP déséquilibre +++ (+ de 75 % de RS)
L'Ileau	28,2	70,0	1,8	RS > RP déséquilibre ++ part RS> 70 % et < 75 %
Boyardville	23,8	69,8	**6,4**	RS > RP déséquilibre ++ part RS> 70 % et < 75%
Plaisance	9,9	**87,1**	2,9	RS > RP déséquilibre +++ (+ de 75 % de RS)
Notre Dame en l'Isle	42,9	53,2	3,9	RS > RP Déséquilibre + Part RS > 50 % et < 60 %
Autres écarts bâtis, habitat diffus	26,2	65,4	8,5	RS > RP Rapport 1/3 - 2/3
COMMUNE	***32,6***	**64,2**	**3,1**	

Conclusions : en 2018

Résidences principales :

- **47,4 % des résidences principales dans les 2 bourgs**
- **19,4 % env. dans les villages au nord des bourgs**
- **moins de 4 % à Boyardville**
- **près de 25 % dans les quartiers de la côte ouest**
- **5 % env. dans les écarts bâtis diffus**

Résidences secondaires :

- **19 % des résidences secondaires dans les 2 bourgs**
- **Près de 22 % dans les villages au nord des bourgs**
- **Plus de 5 % env. à Boyardville**
- **47,6 % dans les quartiers de la côte ouest**
- **6 % dans les écarts et bâtis diffus**

III.5. La vacance

Bilan chiffré à l'échelle des « quartiers » (2018) - Structure du parc de logements par quartiers

Quartier	Total logements	Logements vacants			
		Etape 0 Total logements vacants LOVAC 1984 à 2020	Etape 1 Logements vacants Date vacance jusqu'à fin 2017	Etape 2 Logements vacants Date vacance jusqu'à fin 2017 sans doublons « vacant » et RP/RS »	Etape 3 Logements vacants après vérification par la commune 04/2023
St-Georges	905	120	64	13	4
Cheray	953	112	48	23	11
Foulerot	453	23	10	9	2
Sauzelle	600	57	23	17	2
La Gibertière	71	2	1	0	0
Chaucre	820	55	30	20	5
Les Épinouses	404	29	20	17	0
Domino	774	57	32	27	2
Les Sables Vignier / Les Gros Joncs	519	119	83	16	1
L'Ileau	110	2	2	2	0
Boyardville	328	43	34	21	0
Plaisance	171	12	6	5	0
Notre Dame en l'Isle	77	3	3	3	1
Autres écarts bâtis, habitat diffus	390	63	39	33	1
TOTAL	**6575**	**697**	**395**	**206**	29

Méthodologie

0/Etape 0 :
Recueil des données LOVAC 2020 : on ne retient que les immeubles qualifiés « maisons » ou « appartements »
Résultat : 697 logements « vacants »

Sur les 697 données LOVAC 2020,

1/ étape 1
on exclut les vacances « récentes » datées après 31/12/2017
La base de calcul et les vérifications portent donc sur 395 logements (maisons, appartements) dits vacants (LOVAC vacance jusqu'au 31/12/2017)

2/ étape 2
On ne retient sur ces 395 logements, que ceux qui ne sont pas qualifiés « RP » ou « RS » sur la base de donnes TH 2018
On arrive à un total de 206 logements potentiellement vacants

3/ étape 3 : vérification communale à la parcelle
La commune a vérifié sur chaque logement/parcelle identifiée « vacant », la réalité de l'occupation.

3.1/ A été distinguée/précisée, l'occupation réelle de l'immeuble (information commune, 04/2023) :

- « Résidence principale »
- « Résidence secondaire »
- « Location saisonnière »

Résidences secondaires	131
Résidences principales	48
Locations saisonnières	144
total	**323**

Ces 323 logements sont occupés ils ne peuvent pas être mobilisés pour accueillir des nouvelles populations.

3.2/ Ont été identifiés les logements situés en ZAC (zones à camper)

Logements « vacants » selon LOVAL en ZAC	26

Ces 26 logements n'ont pas vocation à être mobilisés pour accueillir de nouvelles populations (ZAC amenées à disparaitre à terme)

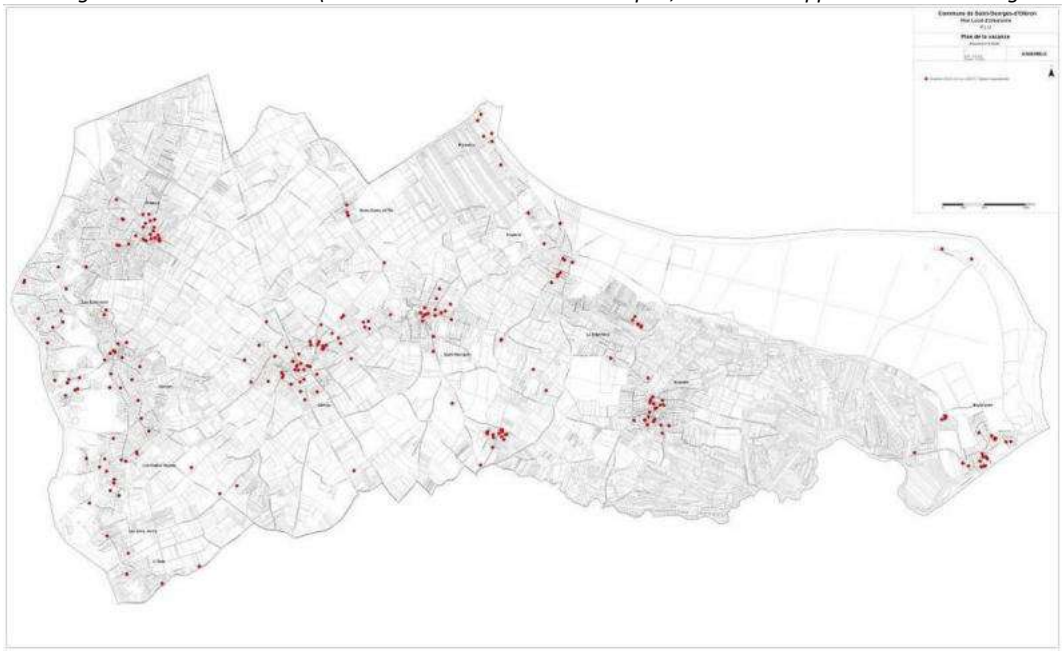
Bilan : la vérification par la commune porte donc sur 395 moins 323 moins 26 logements, soit 46 logements potentiellement vacants

Sur les 46 logements, 17 ne sont pas ou plus vacants ou mobilisables à court-moyen terme :

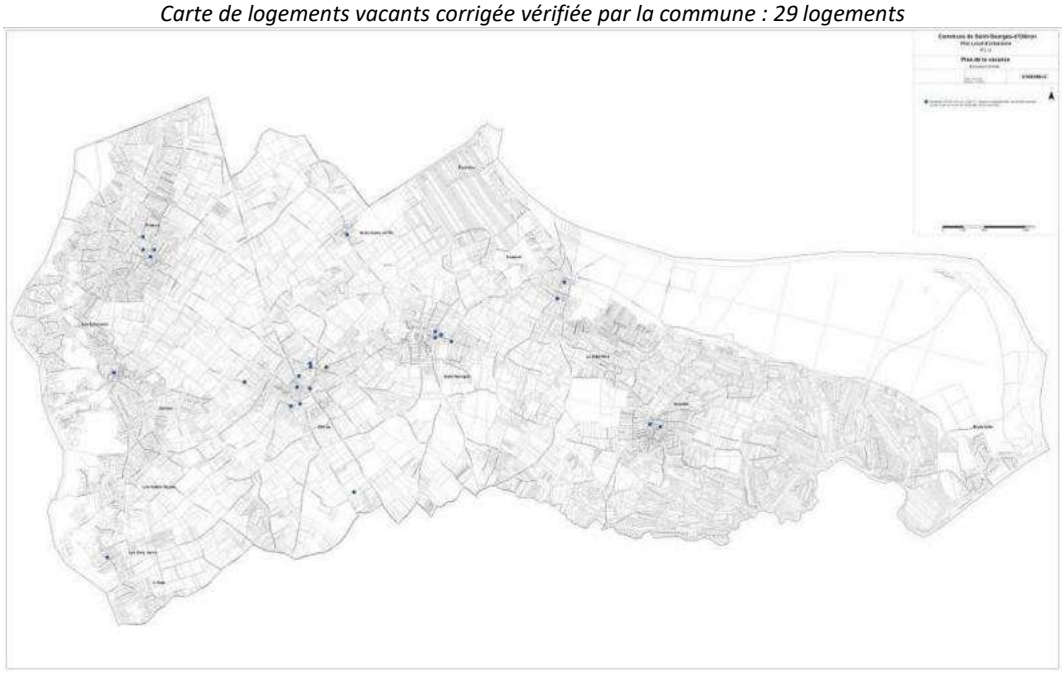
Statut	Nbre
Mutations/travaux en cours/projets	6
Transformé ou utilisé comme garage ou annexe	3
En cours de vente	1
Démolis	4
Ruines	2
Absence réseau et défense incendie	1
Risques naturels PPRN - Non constructible	0
	17

BILAN TOTAL
La commune a identifié une vacance réelle de 29 logements.

Carte de logements vacants LOVAC (vacance « ancienne » 2017 compris, maisons et appartements : 395 logements



Carte de logements vacants corrigée vérifiée par la commune : 29 logements



III.6. L'offre en logements sociaux et l'accession à la propriété

Depuis des années, la question du logement des jeunes ménages sur Oléron est problématique.
Entre un prix du foncier devenu inaccessible pour beaucoup (autour de 200 le m² viabilisé) et une capacité moyenne d'endettement comprise entre 150 et 190 k€ sur 20 ans selon les retours des institutions bancaires locales, cette frange de la population ne peut plus se loger dans l'île. Les conséquences directes sont : baisse des effectifs des écoles, fermetures de classe, accroissement important de la part des 60 ans et + dans la démographie insulaire avec l'effet baby-boom et augmentation importante de la population dans les communes du continent, notamment celles de la CdC du bassin de Marennes (report des populations).

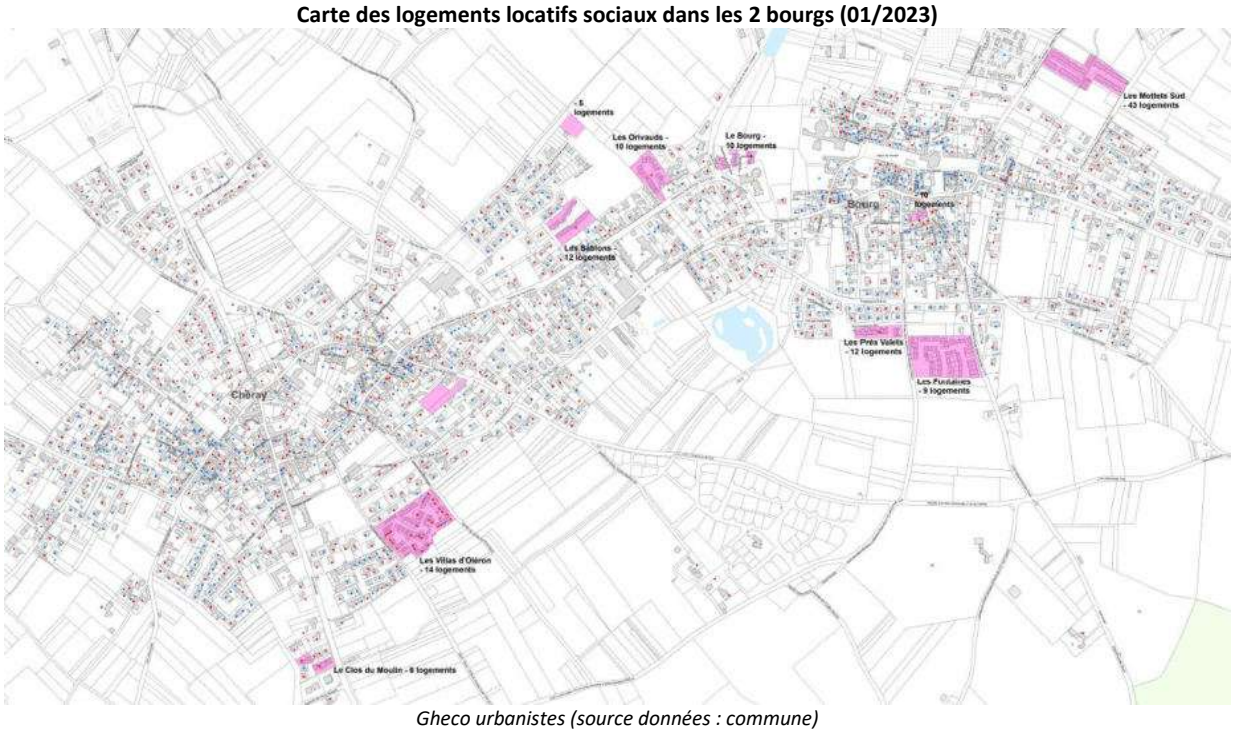
Selon le bilan intermédiaire 2001-2013 du PLH du Pays de Marennes d'Oléron, les ménages modestes quittaient le territoire.
En 2011, 60% des ménages installés sur Oléron étaient éligibles au logement social (en 2005, ils étaient 70%).

Les logements sociaux sur la commune

Nom programme	Adresse	Bailleur	Nombre de logements
	36 rue de Saint Pierre	Habitat et Humanisme	10
Les Villas d'Oléron	135 chemin de la Porte Rouge	Immobilière Atlantic Aménagement	14
Les Sablons	12 rue Samuel Champlain	Immobilière Atlantic Aménagement	12
Le Clos du Moulin	25 route départementale 734	Immobilière Atlantic Aménagement	6
Le Jardin des Sables	rue de Ponthezière - Les Sables Vignier)	Immobilière Atlantic Aménagement	3
Les Fontaines	380 route de Saint Pierre	Immobilière Atlantic Aménagement	9
Les Mottet Sud	rue de la Plage/rue de l'Océan	Immobilière Atlantic Aménagement	43
Le Bourg	23 impasse Bouguainville	SEMIS	10
Les Prés Valets	Rue des Aubépines, 324 rue des 4 Moulins	SEMIS	12
Les Orivauds	Impasse Amiral Courbet	SEMIS	10
	12 route du Marché	SA UES Pact Sud-Ouest	2
TOTAL			**131**

→ **La commune comptait début 2023, 131 logements sociaux, tous implantés dans les 2 bourgs de St-Georges et de Chéray, sauf 3 aux Sables Vignier**
→ **Une vingtaine de logements sociaux (LL, BRS*) est programmée dans les 2 ans à venir, dans les bourgs.**

Carte des logements locatifs sociaux dans les 2 bourgs (01/2023)



Gheco urbanistes (source données : commune)

Programmes en cours de construction fin 2025 :

Adresse	Bailleur	Nombre de logements
156 rue de la Couture	La Vendéenne du Logement	15 (9 LL et 6 BRS*)
rue Amiral Duperré - ZAC du Trait d'Union	La Vendéenne du Logement	5 BRS*
ZAC Trait d'Union		15 logements locatifs sociaux ou en accession sociale

*BRS : Bail réel solidaire : le BRS est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale.
Le bail réel solidaire (BRS) est un contrat par lequel un organisme de foncier solidaire (OFS) consent à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.
Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat (comprise entre 18 et 29 ans), à être occupés à titre de résidence principale.
Le BRS permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis.

La commune est très activement engagée sur cette politique de l'habitat et étudie depuis plusieurs mois, la faisabilité de deux projets « BRS », dans le bourg.

Ce dispositif devrait permettre de retenir voire d'attirer des populations diversifiées, aux moyens plus modestes, mais implantées à l'année, sur une durée minimale imposée, ce qui garantit le maintien de services, commerces et équipements.
Ces projets visent à maintenir et renouveler la population par l'installation de jeunes ménages et de familles

Convention de partenariat pour le soutien à la réalisation de logements sociaux 2023/2025 entre CCIO et les bailleurs sociaux

Une convention a été signée en décembre 2022 entre la communauté de commune île d'Oléron et 10 bailleurs sociaux identifiés, pour le soutien à la réalisation de logements sociaux sur la période 2023/2025.

Les orientations générales pour les projets doivent prendre en compte notamment, les enjeux suivants :

- Développement durable du territoire (économie du foncier, logements économes en énergie, développement de l'énergie solaire, économe de la ressource en eaux, mobilités douces…)
- Anticipation du vieillissement de la population (développement de logements alternatifs, de l'habitat inclusif, localisation des projets adaptée..)
- Accessibilité des logements

III.7. Les logements et hébergements spécialisés

Les logements pour seniors

La commune offre également des logements spécialisés destinés aux personnes âgées :

- **Résidence Autonomie (ancien Foyer logement) « Résidence du Parc »** : 51 logements (avenue du Trait d'Union)
  Ce mode d'hébergement collectif non médicalisé accueille des personnes âgées autonomes mais qui ont besoin d'un cadre sécurisant et ont occasionnellement besoin d'être aidées. La résidence dispose de studios ou de deux pièces offrant aux personnes âgées un logement indépendant avec possibilité de bénéficier de locaux communs et de services collectifs (blanchissage, restauration, salle de réunion, etc.) dont l'usage est optionnel.

- **Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D.) Château Fournier** (bourg de St Georges)
  L'EHPAD accueille :
  - Des personnes âgées dépendantes : hébergement Complet Internat : 151 places
  - Des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer ou de maladies apparentées : Accueil de Jour : 3 places / Hébergement Complet Internat : 16 places

Les logements saisonniers

Le SCOT a fixé dans son objectif 12.3 « RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES », l'objectifs suivant : *«Anticiper les besoins de logements à destination des travailleurs saisonniers dans les communes sous influence littorale (toute l'île d'Oléron, Marennes-Hiers-Brouage et Bourcefranc-Le Chapus). »*
Il prévoit des enveloppes de Consommation foncière maximale pour le développement économique intégrant une enveloppe foncière mobilisable pour les constructions et aménagements qui sont nécessaires à la valorisation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers : aménagements liés à l'exploitation agricoles et aquacole agricoles ou aquacoles, hébergements touristiques ou saisonniers spécifiques…
Sur la commune aucun site n'est strictement identifié et réservé à l'hébergement saisonnier. Toutefois des réflexions sont engagées sur plusieurs ex-colonies de vacances, sites bâtis potentiels pour une mutation vers du logement ou logement saisonnier.

III.8. Dispositifs de maîtrise des meublés de tourisme

Face à l'essor des plateformes de location saisonnière et l'augmentation du nombre de meublés de tourisme, les communes oléronaises rencontrent des difficultés à préserver l'équilibre entre le développement du tourisme et l'accessibilité du logement pour les habitants permanents.
Actuellement 4000 meublés de tourisme sont recensés sur le territoire, avec une augmentation significative tous les ans d'environ 400 logements. Par ailleurs, les résidences secondaires constituent près de 61% du parc immobilier de l'île contre 22% à l'échelle départementale.

La mise en place d'une régulation efficace est devenue essentielle pour éviter la transformation massive de logements en locations de courte durée, qui engendre une raréfaction de l'offre résidentielle et une hausse des loyers.

Afin d'apporter une réponse adaptée à cette problématique, la loi LE MEUR (n°2024-1039 du 19 novembre 2024) a donné la possibilité aux communes de réguler les meublés de tourisme. Les élus oléronais, comme la plupart des territoires touristiques, ont souhaité saisir cette opportunité et ont choisi d'instaurer un numéro d'enregistrement obligatoire et une autorisation préalable au changement d'usage pour les résidences louées en meublé de tourisme.

Jusqu'à présent, les propriétaires de meublés de tourisme devaient uniquement effectuer une déclaration en mairie, une démarche jugée insuffisante pour limiter les effets sur le marché du logement. Avec ce nouveau dispositif, adopté par délibération communale, un cadre plus rigoureux sera instauré. L'entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2026.

III.9. Les zones de regroupements de caravanes

Campings sur parcelles privées :
Il existe sur la commune un nombre très important de parcelles privées sur lesquelles des caravanes ou mobil-homes sont présents une partie de l'année au moins. Cette occupation n'est pas compatible avec l'application de la Loi Littoral

Zones d'aménagement concerté de zones de regroupement de caravanes
Par ailleurs, 2 « zones à camper » (ZAC) de zones de regroupement de caravanes (ZAC « Les Genets » et ZAC « Les Landes »)) ont été créées dans les années 1990, pour résorber le camping « sauvage » très développé sur des parcelles isolées, diffuses.
Ces ZAC ont été créées avec une convention entre le lotisseur et la municipalité ; elles disposent d'un cahier des charges et concession de terrain établi avec un règlement d'urbanisme un règlement intérieur, des statuts et associations syndicales qui gèrent les ZAC.

Le secteur Nt2 du PLU en vigueur recouvre les espaces naturels occupés par du stationnement de caravanes sur parcelles privées. Les espaces classés en zone Nt2 ne recouvrent pas la totalité des secteurs occupés temporairement par des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs mais uniquement ceux :

- qui ont fait l'objet d'aménagements organisés dans les années 1990 sous forme de Zones d'Aménagement Concerté diligentées par les services de l'Etat. Ces zones dites « ZAC à camper » sont au nombre de 2 (ZAC « Les Genets » et ZAC « Les Landes ») et concernent un périmètre restreint.
- qui ne sont pas situés dans des espaces soumis à un risque naturel dont l'aléa a été identifié dans le cadre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels à l'époque de l'approbation du PLU
- qui ne sont pas inclus dans un périmètre de protection au titre de Natura 2000.
- qui ne sont pas intégrés dans le Site Patrimonial Remarquables (SPR géré par la ZPPAUP transformée en AVAP).
- qui ne sont pas inclus dans le périmètre du Site Classé.

Problématiques et évolutions
Les propriétaires et usagers des ZAC demandent la reconnaissance ou « régularisation » des ZAC par un zonage dédié (concertation publiques, enquête publiques, courriers à la mairie…).

Le PLU révisé peut identifier ces zones de regroupement par un secteur dédié (Nt2) mais ne pourra permettra aucune augmentation des capacités d'accueil, aucune nouvelle installation ne pourra y être autorisée, seulement de simples travaux de rénovation et d'entretien de l'existant pourront être réalisés.
La collectivité n'envisage pas de démarche d'expropriation ou mutation forcée des ZAC.

Par ailleurs,

- Le SCOT2 révisé mentionne des objectifs en matière de gestion des zone de regroupement de caravanes/campeurs dans son objectif 3 *«Éviter et réduire le mitage des espaces naturels et forestiers par des « parcelles à camper»*
  « Ces terrains sont fréquemment clôturés et leur occupation génère des pollutions sonores et lumineuses présentant des impacts potentiels sur les populations d'espèces forestières.

Leur occupation est également susceptible de générer une pollution des eaux compte tenu de l'absence ou de l'impossibilité de mettre en place des installations d'assainissement non collectif performants le cas échéant.

> Prendre les dispositions adaptées pour réduire les occupations illicites dans les espaces agricoles et naturels. Ces parcelles sont destinées à redevenir des espaces naturels ou agricoles fonctionnels.

> Ne pas étendre l'urbanisation dans les secteurs au caractère naturel préservé, dans lesquels le stationnement de caravanes hors terrains aménagés est autorisé ("ZAC à camper"). Dans ces espaces, prévoir une réglementation adaptée à la circulation de la petite/moyenne faune. Il s'agit d'adapter les clôtures de manière à minimiser l'obstacle qu'elles représentent (emplacement, hauteur, maille…) et en ménageant un espace de circulation (éviter les clôtures linéaires ou contiguës…).

En cohérence avec la jurisprudence administrative, les parties urbanisées ou fortement artificialisées ont été exclues des espaces remarquables : les campings et zones à camper, ainsi que des zones d'équipement public (…) »

- La CCIO travaille sur des fiches actions sur la gestion du site classé ; une réflexion est à l'étude sur la question de la résorption du camping sur parcelles privées et des actions d'acquisition foncière et renaturation ou mise en culture sont effectuées

Dans le respect de la Loi Littoral le PLU,

- **peut reconnaitre l'existence de ces terrains de regroupement de parcelles à camper dites « ZAC » avec un zonage dédié suivant exactement les périmètres validés par l'Etat**
- **ne peut permettre aucune augmentation des capacités d'accueil, aucune nouvelle installation ne pourra y être autorisée.**

Seulement de simples travaux de rénovation et d'entretien de constructions et installations existantes <u>régulièrement édifiées</u>, pourront être réalisés (bâtiments techniques, sanitaires prévus dans les cahiers des charges de certaines « ZAC »).

On ne peut pas non plus annexer les cahiers des charges pour les appliquer strictement car :

- ils ne sont pas compatibles avec la Loi Littoral (bâtiments techniques, sanitaires)
- ils n'autorisent que les tentes et caravanes : aujourd'hui la quasi-totalité des parcelles/lots sont occupées par des mobil-homes
- certaines dispositions des cahiers des charges ne sont pas de ressort du code de l'urbanisme (« shon », …)

Dans le cadre des études de PLU la DDTM a rappelé qu'il n'est pas non plus possible d'autoriser le remplacement d'un mobil-homes usagé par un neuf puisque les installations admises dans les cahiers des charges étaient <u>exclusivement</u> caravanes ou tentes. »
Également il est rappelé la décision de justice faisant référence au jugement n° 2000445 du 20 janvier 2022 du tribunal de Poitiers sur le PLUi de l'île de Ré reconnaissant (au point 28) que ce type de ZAC (malgré la constitution d'une zone d'aménagement concerté à l'origine) devait être considérée comme de la zone naturelle camping, excluant de facto tout aménagement.

On ne peut pas envisager de zonage de type U ou N ayant pour effet de permettre une augmentation des capacités d'accueil ni nouvelle installation.

Les enjeux du PLU révisé sont notamment d'intégrer :

- Les évolutions de jurisprudences et dispositions de la loi Littoral : ces zones de regroupement ne constituent pas des « agglomérations, ou villages », ni des « secteurs déjà urbanisés » au sens de l'article L 121-8 du CU
- Le risque naturel, identifié et inscrit au PPRN

Le PLU révisé ne devra pas conforter l'occupation dans les ZAC : aucune augmentation des capacités d'accueil, nouvelles installations ne pourront y être autorisées, seulement de simples travaux de rénovation et d'entretien de l'existant.
Par ailleurs, les dispositions réglementaires de la servitude PPRN définissent les possibilités d'occupations autorisées. Le PPRN réglemente également la durée de stationnement des caravanes dans :

- la zone rouge RF (zones soumises aux seuls aléas incendies de forêt).
- La zone bleue Bs1 (zones urbanisées soumises à un aléa submersion marine faible à court terme.
- La zone verte VF1 (zones urbanisées et d'activités économiques, ainsi que les campings et les activités de loisirs en zone urbanisée, soumises uniquement a un alea incendie de forêt en alea faible avec une bonne ou moyenne défendabilité du territoire).

Le code de l'urbanisme ne permet pas à l'outil PLU d'inscrire d'autres dispositions en l'état actuel.

III.10. Les objectifs du Programme Local de l'Habitat

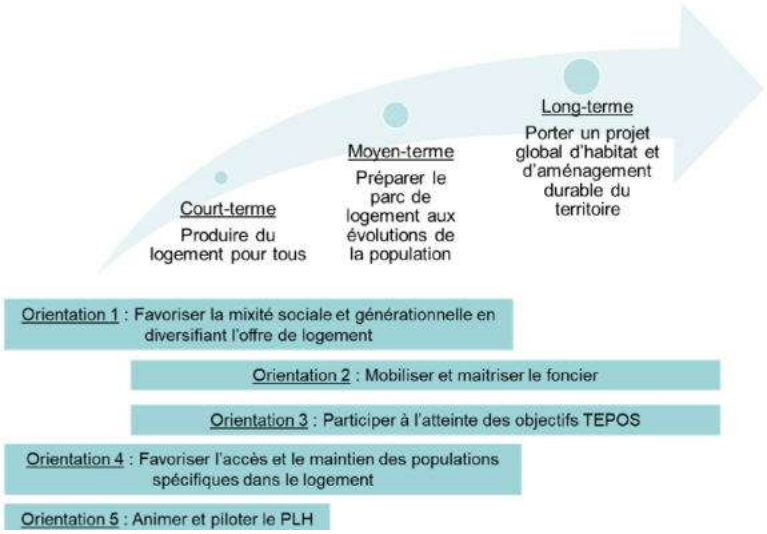
Source : PLH 2019/2024

Fin 2025 le bilan du PLH est en cours de mise au point (CCIO). Le PLH va être prorogé pour 2 ans.

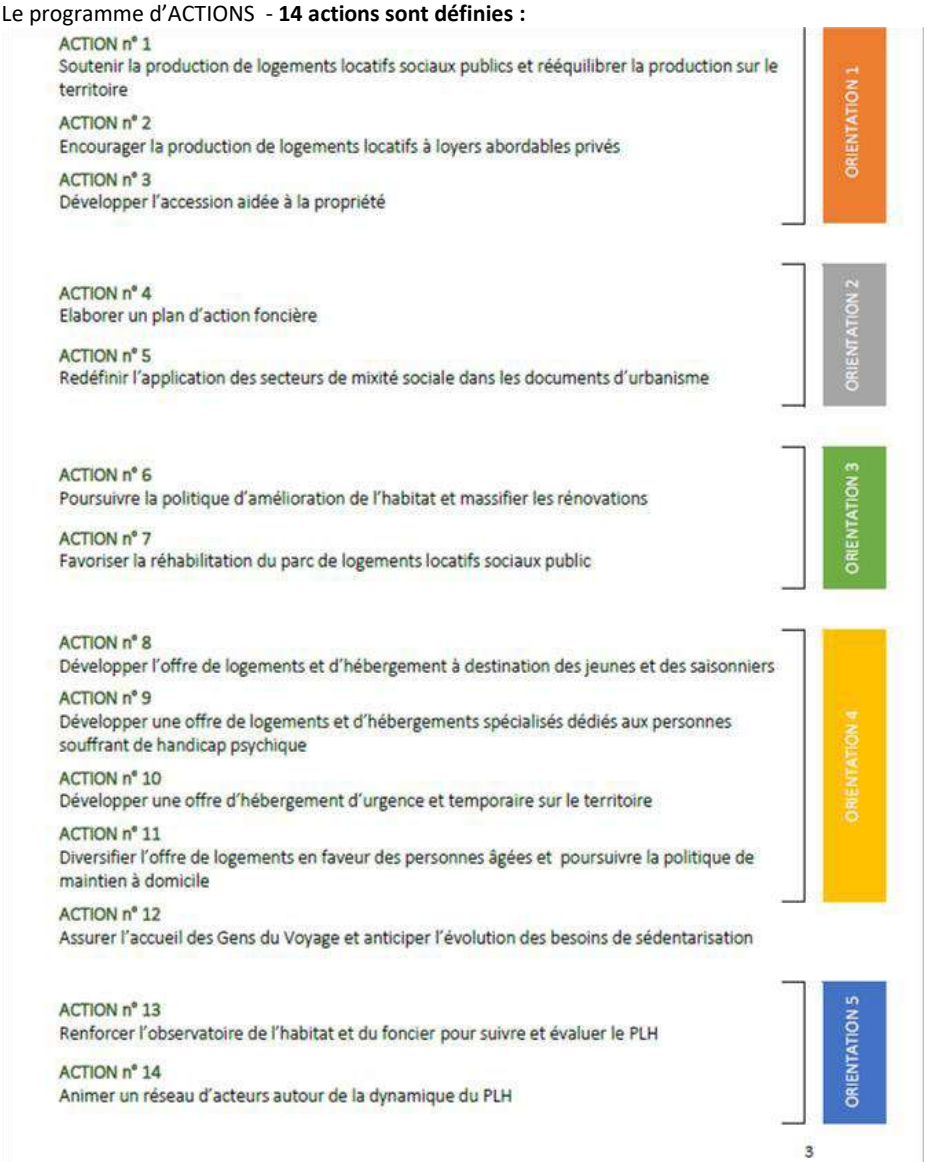
Extrait contexte territorial PLH :

« Le document d'orientations du PLH définit les objectifs quantitatifs et qualitatifs du Programme local de l'Habitat pour 6 ans et les grands axes stratégiques pour y parvenir.

Le nouveau PLH cherche à répondre aux difficultés de logement rencontrées aujourd'hui par la population oléronaise et à construire un modèle d'habitat sur le long-terme qui soit durable pour la population comme pour le territoire. »



Le programme d'ACTIONS - **14 actions sont définies :**



source : PLH

Définitions des besoins et objectifs PH 2019/2024
Exraits PLH

DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2024
L'objectif de production sur l'île, sur la période 2019/2024 (6 ans) est de :

- 1 120 logements (600 logements en résidences principales, 520 en résidences secondaires)
- soit 187 logement/an, dont 100 résidences principales par an

REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR L'ILE
Le territoire a été sectorisé en trois secteurs distincts auxquels ont été attribués des objectifs précis de production de logements :

Les secteurs retenus sont ceux établis dans le cadre du 1er PLH, mais pourront être amenés à évoluer, en cohérence avec le SCOT :

	Logements commencés 2009 - 2014 (moyenne annuelle)		Proposition objectifs annuels PLH 2018 - 2023	
	Valeur	%	Valeur	%
Pôle urbain	42	22%	56	30%
dont RP	*22*	*21%*	*34*	*34%*
Pôles secondaires	114	59%	103	55%
dont RP	*64*	*62%*	*57*	*57%*
Communes Touristiques	36	19%	28	15%
dont RP	*18*	*17%*	*10*	*10%*
Total	**191**	**100%**	**187**	**100%**
dont RP	*104*	*100%*	*100*	*100%*

source : PLH, 2019

Les objectifs annuels sur les pôles secondaires dont fait partie Saint-Georges d'Oléron sont les suivants :

- **103 logements/an**
- **Dont 57 résidences principales / an**

Rappel :
*. Le **Pôle urbain** est composé de la commune de Saint-Pierre d'Oléron qui constitue le secteur le plus urbanisé du territoire et concentrant une offre importante de services et commerces,*
*. Les 3 **Pôles secondaires,** composés des communes de **Saint-Georges d'Oléron**, Dolus d'Oléron et le Château d'Oléron, constituent une **zone sur laquelle s'est engagée une importante dynamique de construction**. Ces communes disposent encore d'importantes disponibilités foncières, susceptibles d'accueillir de nombreuses nouvelles zones d'habitat, tout en bénéficiant d'une offre de services et de commerces satisfaisante.*
*. Le **Secteur à forte vocation touristique** est composé des communes de La Brée-les-bains, Saint-Denis d'Oléron, Le Grand-Village Plage et Saint-Trojan-les-Bains et constitue une zone au développement plus modéré compte tenu des contraintes physiques de leur territoire (présence importante de secteurs boisés classés, et zones naturelles). Le potentiel de développement de l'urbanisation dans cette zone s'en trouve fortement réduit et cette zone ne dispose que d'une offre restreinte de commerces et services.*

DIVERSIFICATION DE L'OFFRE
Les orientations :

La production de logements locatifs sociaux et intermédiaires (loyer encadré)

L'objectif de production de logements locatifs sociaux et intermédiaires arrêté par la CCIO s'élève à 31% de l'offre totale soit 186 logements (dont 137 locatifs sociaux Publics + Privés ANAH).
Cet objectif apparaît réaliste au regard des réalisations récentes (239 logements sociaux livrés dans la période 2010/2016 dont 210 PUBLICS) et des prévisions des bailleurs qui projettent un niveau de production moindre.
Cette nouvelle offre doit permettre de :
- Répondre à la demande endogène des ménages vivant sur le territoire,
- Proposer une offre locative attractive et diversifiée pour les familles afin d'assurer une rotation de la population au sein des communes,
- Favoriser le développement d'une offre en logements sociaux et intermédiaires dans le territoire, notamment en petits logements.

Cet objectif de production de logements sociaux (137) passe aussi bien par la réalisation d'opérations neuves que par des interventions dans le parc existant. La CCIO a fixé un objectif de **15 logements sociaux à réaliser dans l'existant**, à travers des conventionnements via les aides de l'ANAH.

Le développement de l'accession privée sociale et intermédiaire

Le diagnostic a mis en évidence des prix à l'acquisition élevés pour tous les types de produits (maisons et terrains). L'accession aidée est un segment très peu développé sur le territoire, alors qu'il pourrait contribuer à attirer une nouvelle population ou permettre aux jeunes ménages locaux d'y demeurer.
L'offre privée (accession libre/aidée, locatif privé) représentera **75%** de la production totale de Résidences Principales (100 logements), soit **75 logements par an**.

Le PLH porte une volonté d'expérimenter et de développer l'accession sociale et abordable à la propriété.

La communauté de communes de l'Ile d'Oléron s'est fixée des objectifs ambitieux de production et de diversification de l'offre de logements. Afin de répondre aux besoins des résidents permanents, elle s'est fixée des objectifs de production tant en locatifs (social et intermédiaire) qu'en accession abordable à la propriété.

IV.1 - Objectifs quantitatifs définis au PLH II (2020 / 2025) :

Secteurs	Production en RP	Dont LOCATIFS		Dont ACCESSION SOCIALE	
		PLAI / PLUS	PLS / PLI / Conventionnés ...	Type PSLA	Type BRS
Pôle Urbain St-Pierre d'Oléron	204	61	24	36	42
Pôle Secondaire St-Georges, Dolus, Le Château	336	69	37		
Communes Touristiques St-Denis, La Brée, Grand-Village, St-Trojan	60	6	5		
TOTAL	**600**	**136**	**66**	**36**	**42**

source : convention CCIO/bailleurs sociaux, 12/2022

DEMARCHE FONCIERE

L'enjeu du PLH est de **concilier production des logements nécessaires** et ralentissement de **l'étalement urbain**.
Les communes se sont positionnées en faveur d'une économie de la ressource foncière, d'une inscription dans les principes du développement durable et d'une prise en compte des contraintes foncières dans la stratégie opérationnelle du PLH.

→ Pour l'île d'Oléron, l'objectif retenu était de limiter l'urbanisation de nouvelles surfaces (*en extension*) à destination de l'habitat à **3.5 hectares par an, soit 21 hectares sur la durée du PLH** et de prioriser l'utilisation des potentialités foncières incluses dans l'enveloppe urbaine

Le travail d'identification du potentiel foncier a identifié sur l'ensemble de l'île, **environ 29 ha mobilisables dans les zones AU situées dans l'enveloppe urbaine.** De même, des **réserves foncières** potentielles sont incluses dans les zones U des PLU communaux, de façon plus dispersée, à hauteur de **364 hectares.**

Démarche de stratégie foncière (CCIO, 2021/2023)

Par délibération du 2 juin 2021, la Communauté de Communes a décidé de se lancer dans une démarche de constitution de réserves foncières en vue de développer une gamme de logements à coût maîtrisé tant en location qu'en accession à la propriété adaptée aux besoins des ménages actifs, notamment des jeunes souhaitant s'installer sur le territoire. Une stratégie foncière est en cours d'élaboration. Elle devrait être validée dans le courant du 1er trimestre 2023. Par ailleurs, en 2023 un bilan intermédiaire de mise en œuvre du PLH sera établi.

Au regard de la stratégie foncière en cours d'élaboration, des résultats à mi-parcours et de l'impact de la crise sanitaire sur le marché immobilier qui a renforcé les difficultés d'accès au logement pour les actifs notamment, les objectifs présentés ci-dessus seront amenés à évoluer : renforcement des objectifs en locatifs intermédiaires (type PLS / PLI notamment), délaissement du PSLA au profit du BRS ... Un avenant à la présente convention sera alors établi.

en orangé **pré localisation des secteurs stratégiques d'invertion**



Source : CCIO, 02/2023

Les études de stratégie foncière menées par les communes, la CCIO et la Semdas (études de faisabilité) ont été restituées à l'automne 2024, pour débat avec les communes. Elles n'ont pas abouti à des acquisitions foncières par la CCIO ni par la commune ni à l'engagement de programmes par les collectivités ou des bailleurs sociaux, à l'exception du programme rue de la Couture, déjà engagé en 2024.

→ **Un emplacement réservé pour acquisition et production d'une opération « logement aidé 100 % » est inscrit au PLU au titre de l'article L 151-42-4° du code de l'urbanisme, près du marché de Chéray.**

→ **Les secteurs stratégiques correspondaient pour la plupart à des terrains identifiés dans le cadre de la révision du PLU, pour lesquels des réflexions ont été menées pour « encadrer » les opérations potentielles. Plusieurs terrains font ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation,(OAP) sectorielles au PLU révisé.**

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : HABITAT

SYNTHESE

7617 logements en 2022 (insee)
71,6 % de logements secondaires (part en augmentation
Moins de 30 logements vacants (source : expertise commune 01/2023 et insee 2022)

Une politique communautaire et communale renforcée en matière de diversité d'habitat

Hypothèse de développement, retenue:

- **Un accroissement démographique sur la base d'un taux de croissance annuel de l'ordre de 0,7%, pour atteindre une population de 4050 2030) à 4100(2033)**

Elle permettrait d'atteindre **4468 habitants en 2036**, soit **+ 416 habitants d'ici 2036.**

L'apport de 416 habitants nécessiterait 228 résidences principales (RP) à produire (416/1,82), soit 23 RP/an (supérieur au rythme observé actuellement), rythme qui pourra être atteint grâce à l'application du règlement du PLU en matière de mixité sociale, dans le respect des objectifs inscrits au SCOT.
Ce scénario 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), à venir sur les programmes en cours de construction fin 2025 (La Couture, tranche 5 ZAC Trait d'Union, RP en cours).
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).

Le PLU révisé ne doit pas conforter l'occupation dans les zones à camper « ZAC » : aucune augmentation des capacités d'accueil, nouvelles installations ne peuvent y être autorisées, seulement de simples travaux de rénovation et d'entretien de l'existant.

Les lois LITTORAL, SRU, Grenelle II, ALUR, LAAF, Climat…. visent la limitation du « mitage » ; la commune en assure l'application, tout en préservant le bâti existant traditionnel épars et en développant de nouveaux sites pour accueillir de nouveaux habitants et répondre aux besoins (renouvellement et diversification de la population, besoins économiques…).

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs

- ✓ **Prioriser la mise en œuvre de petites et moyennes opérations résidentielles, sur plusieurs secteurs des bourgs agglomérés, aux typologies et aux densités diversifiées (adaptées à la situation et au tissu urbain environnant)**
- ✓ **Organiser et encadrer l'urbanisation de certains espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation et de niveau d'équipement, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements, en intégrant les questions urbaines, fonctionnelles et environnementales**
- ✓ **Renforcer la mixité sociale et la production de logements diversifiés et accessibles,**
  - prioritairement dans les bourgs agglomérés proches des équipements et services
  - globalement sur les villages~~)~~ et leurs extensions, pour des opérations d'ensemble

4.2- Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans le village de Sauzelle/La Gibertière, proche des bourgs, où vivent les populations à l'année et usagers des équipements et services,

4.3- Contenir l'urbanisation dans les parties constituées et organisées des villages de Notre-Dame en l'Isle et Foulerot

4.4- Contenir et encadrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités dans les villages de la frange littorale ouest, dans les parties les plus constituées et desservies (noyaux et extensions les plus denses) en préservant les secteurs « sous-bois » et « sensibles » (interfaces avec la dune boisée, les marais) et en lien avec les réservoirs de biodiversité (Trame Verte et Bleue)

4.5- Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage

4.6-Stopper le développement de nouvelles constructions en extension des écarts bâtis

IV. Les activités économiques

IV.1. Le contexte économique général

A l'échelle de Marennes-Oléron
SCoT du Pays Marennes Oléron – Rapport de présentation

L'économie du territoire est très dépendante de sa position géographique.
Tout d'abord de par le tourisme : moteur principal de l'économie du territoire par ses emplois induits directs (restauration, hôtellerie, camping, …) ou indirects (bâtiment, travaux publics pour la construction de résidences secondaires).

La présence de l'océan oriente également fortement l'économie. En effet, l'ostréiculture et l'aquaculture sont des pôles importants d'emplois sur le Bassin de Marennes ainsi que sur le sud de l'Ile d'Oléron.

Cependant, une grande part des emplois générés par l'ostréiculture et l'aquaculture ou le tourisme est composée d'emplois saisonniers. Le chômage sur le Pays est donc très dépendant de la saisonnalité mais ne varie que très peu annuellement (environ 15 % depuis 1982).

Près de 1 600 entreprises sont présentes dans le Pays avec la répartition suivante :
- 82 % des entreprises situées sur l'Ile,
- 18 % concentrés sur le Bassin de Marennes.

Le Bassin de Marennes regroupe moins de 300 entreprises.
Il existe donc un déséquilibre dans la répartition spatiale des entreprises. Ce constat révèle la forte polarisation économique de l'Ile sur l'ensemble du Pays Marennes Oléron. Cette polarisation est notamment due à l'importance du tourisme sur l'Ile générant une activité importante puisque près de 20 % des entreprises de l'île sont des hôtels ou des restaurants.

Au sein de l'île d'Oléron 3 communes centrales : Saint-Georges, Saint-Pierre et Dolus, représentent l'épicentre économique et démographique.

A l'échelle de la CDC île d'Oléron
Source CCIO, 02/2023

Le service développement économique de la CdC de l'île d'Oléron a été créé en 2009. Il a pour vocation d'accompagner et promouvoir les filières économiques locales en développant l'attractivité du territoire.
Il exerce sa compétence autour de 4 axes d'interventions :
- Appui à la structuration des filières
- Implantation et développement des entreprises
- Animation et communication
- Aménagement du territoire

IV.2. L'agriculture

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

























La balade de la mouette



Dream Pony



Les cavaliers du Fort Boyard



Les cavaliers d'Oléron

La CCIO a établi un diagnostic agricole de l'île en 2023 qui rappelle l'évolution générale de l'agriculture de l'île, les enjeux retenus dans le programme d'actions, expose l'état en 2023 de l'activité, commune par commune et qui recense les projets.
Source : extraits du diagnostic agricole CCIO 2023

L'île d'Oléron est un territoire littoral attractif et très fréquenté engendrant diverses pressions sur les espaces agricoles et naturels. Néanmoins, l'île reste un territoire rural où les activités primaires jouent un rôle très important à l'année, autant d'un point de vue social qu'économique, sans compter les services rendus en matière d'entretien de l'espace et des paysages.
L'agriculture sur l'île d'Oléron a subi de nombreuses modifications au cours de son histoire, les causes principales sont les 2 guerres mondiales, le mitage et le micro parcellaire à la suite de successions et transmissions de terres en fonction du nombre d'héritiers. Ces modifications influencent sur la valeur agronomique des sols et la spéculation foncière.
Le développement du tourisme et de l'urbanisme, dans les années 1960, joue un rôle important sur le développement du secteur agricole, par une déprise agricole ou bien le développement de parcelles à camper.
Après la seconde guerre mondiale, le vignoble s'étend sur 2 000 ha et 90% de la production se fait au travers des 5 caves coopératives de l'île. Les différentes crises viticoles ont contribué à affaiblir ce secteur. Une seule cave viticole est aujourd'hui présente sur l'île d'Oléron.
Le nombre d'exploitants viticoles à quant à lui grandement diminué.

Entre 2012 et 2014
La charte de l'agriculture durable de l'île d'Oléron de 2012 (CCIO) faisait apparaître plusieurs problématiques et défis.
Le programme d'actions des collectivités pour le maintien et le développement durable de l'agriculture oléronaise est construit autour de **5 enjeux :**
1. Connaissance du territoire
2. Accès au foncier et au bâti
3. Diversification et circuits-courts
4. Systèmes et pratiques d'exploitations durables
5. Sensibilisation et mobilisation

Durant cette période un premier diagnostic agricole est réalisé par la Communauté de communes afin d'obtenir un état des lieux précis de l'activité, des besoins et des projets de chaque entreprise du territoire.

Aujourd'hui (2023)

Le programme d'actions des élus est de s'orienter vers une agriculture durable. Les grands axes du plan d'action de l'agenda 21 comme « la protection et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles » ainsi que « la gestion du littoral » sont poursuivis au travers de la feuille de route Oléron 2035.

Les objectifs pour le développement agricole sont les suivants :

1. La maîtrise foncière par la remise en état des friches et la lutte contre la déprise agricole
2. La réhabilitation des marais
3. L'accompagnement des agriculteurs et porteurs de projets
4. La structuration de l'offre locale au travers du Plan Alimentaire Territorial
5. Le développement de nouveaux débouchés
6. Accompagnement des systèmes agricoles à devenir plus résiliant face au changement climatique et en luttant contre ce dernier

En 2023

Source : étude agricole CCIO, 2023

L'île d'Oléron compte **99 structures agricoles**, contre 72 en 2012, dont une douzaine a une double activité non agricole
L'augmentation du nombre d'exploitations entre 2012 et 2023 n'est pas forcément synonyme d'une augmentation due à de nouvelles installations mais à des installations existantes non connues du service agricole.
La moitié des exploitations en double activité sont des exploitations maraîchères ayant une surface moyenne de 2.5 hectares.
Le territoire compte **19 exploitations agricoles avec une orientation élevage et 3 exploitations apicoles**.
Les activités dominantes en nombre d'exploitations, comme en 2012, restent **la viticulture et le maraîchage**, le maraîchage inclus la culture de légumes, certains fruits et l'horticulture. La viticulture et le maraîchage représentent environ 70 exploitations.
Les exploitations ayant une orientation grandes cultures sont minimes, il s'agit souvent d'un atelier secondaire dans les exploitations.

En 2023, **8 centres équestres** sont en activité sur le territoire. Tous n'ont pas un statut agricole, certains sont sous forme juridique associative. Tous participent au développement du tourisme sur le territoire.

Activité salicole

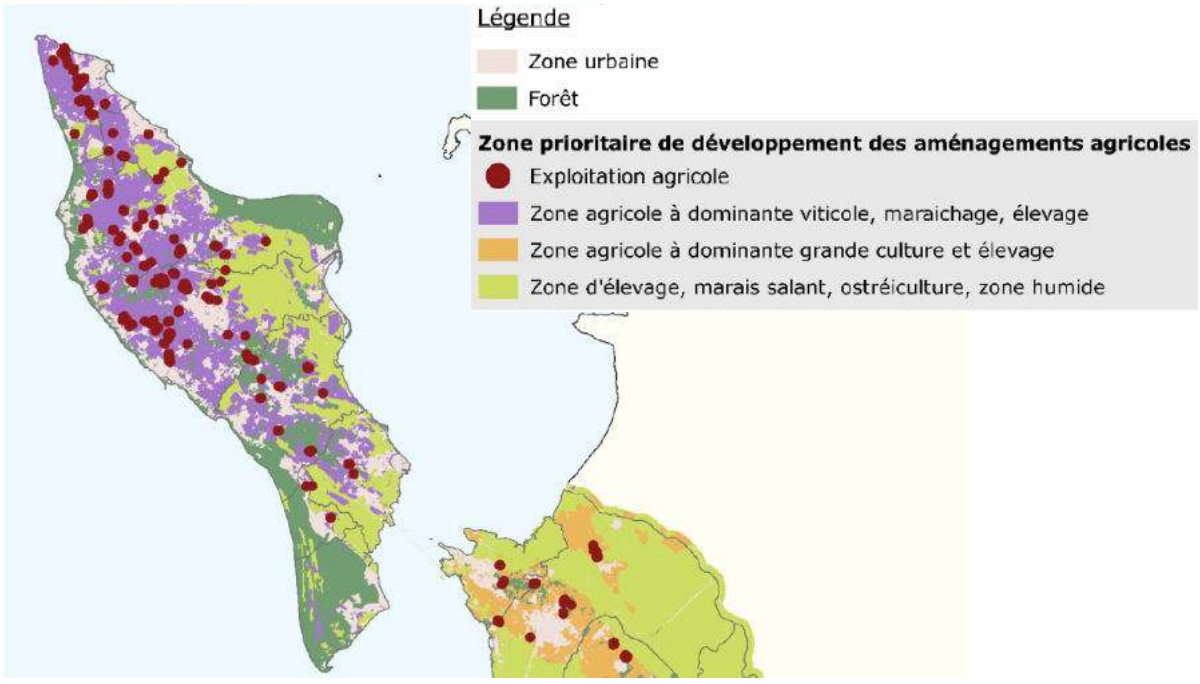
En 2023

Le nombre de sauniers installés a doublé depuis 2012. **12 sauniers** sont installés et trois autres installations sont en cours à la suite de la réhabilitation des marais. Le potentiel d'installation en saliculture est en cours d'évaluation, l'objectif serait d'une vingtaine d'exploitations salicoles selon la capacité du circuit de commercialisation pour la filière sel.

En 2025

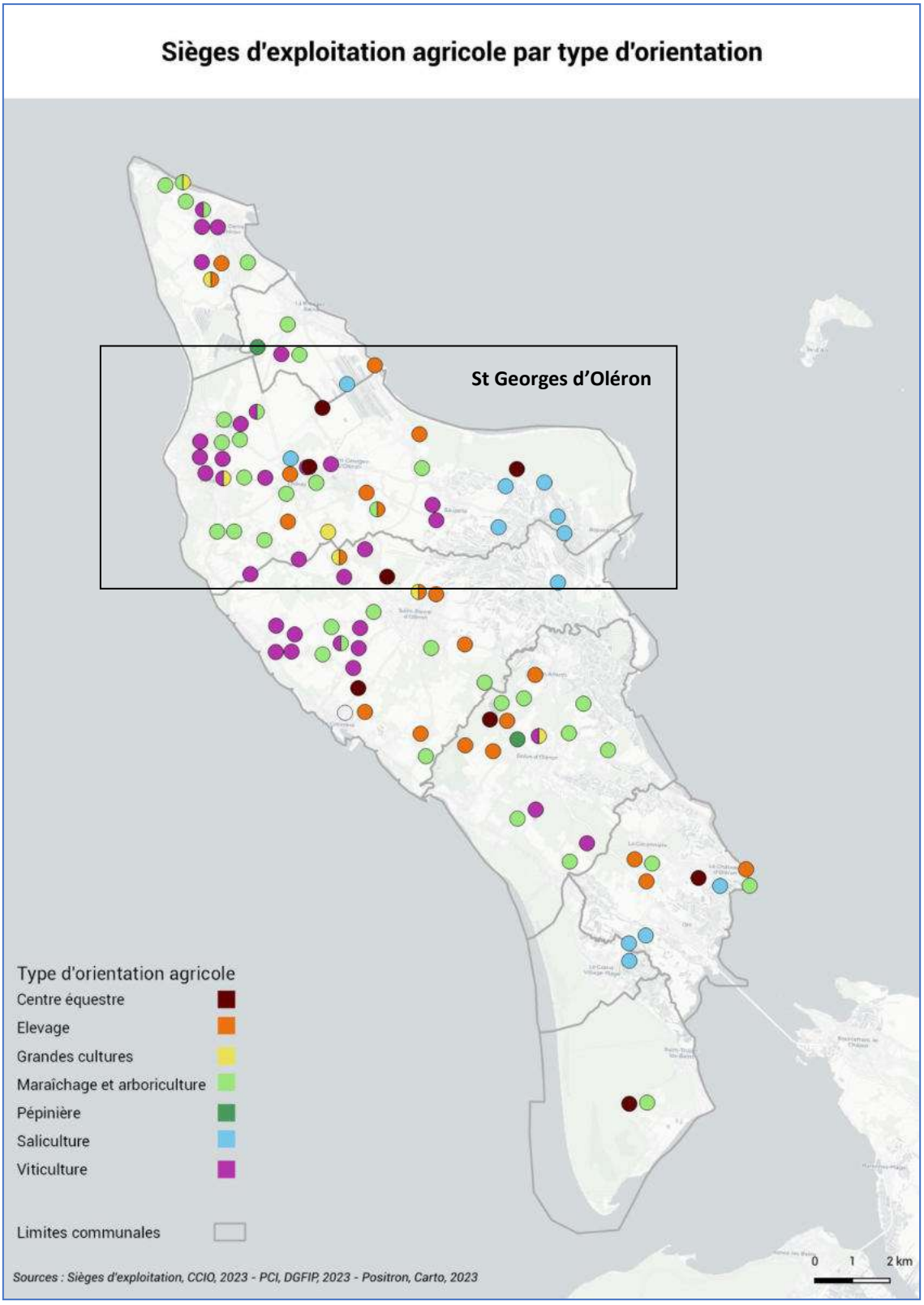
- 11 Sauniers sur l'île d'Oléron, 4-5 à Saint-Georges d'Oléron
- Les sauniers d'Oléron sont majoritairement implantés à Saint-Georges d'Oléron

Carte des espaces agricoles

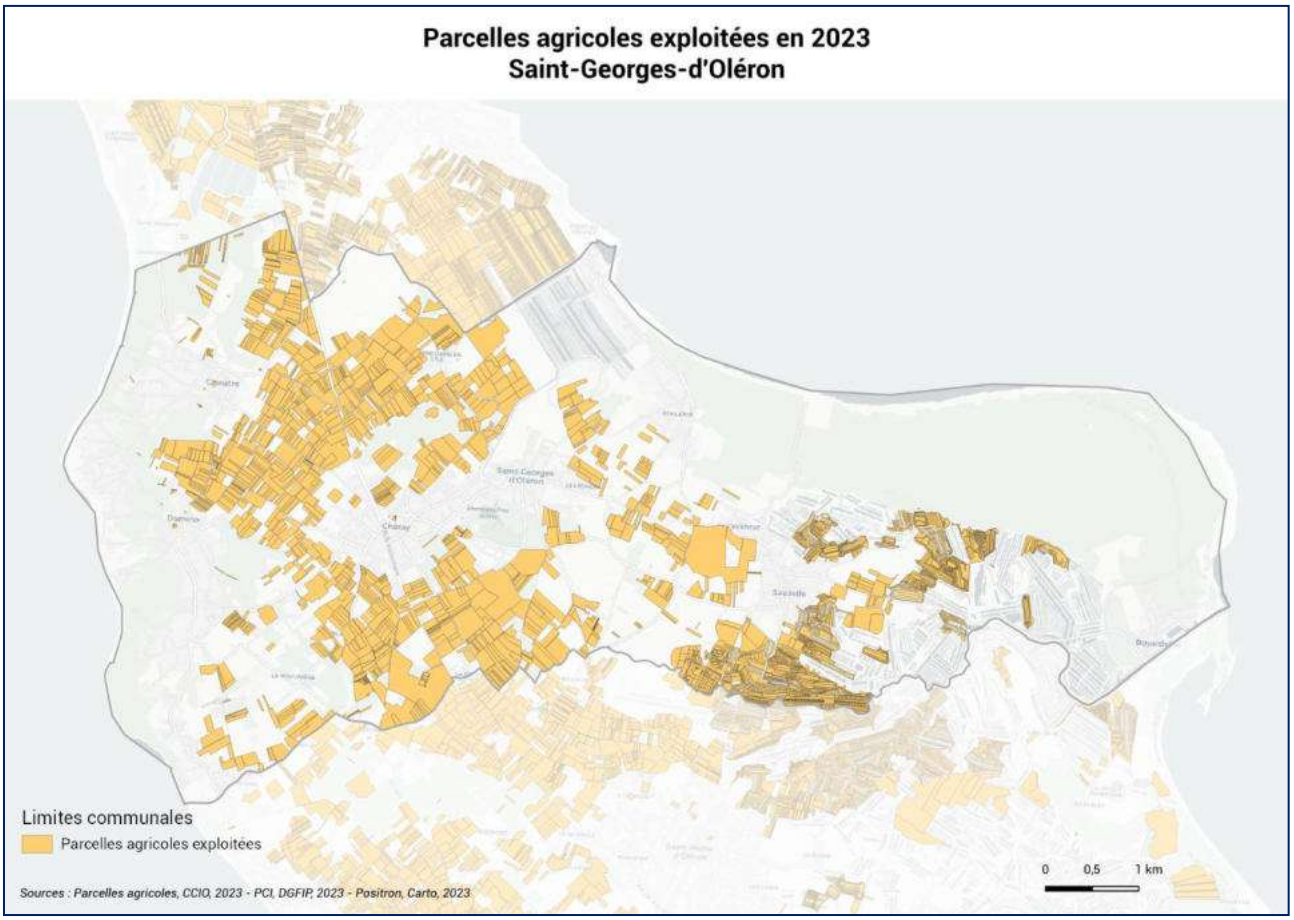


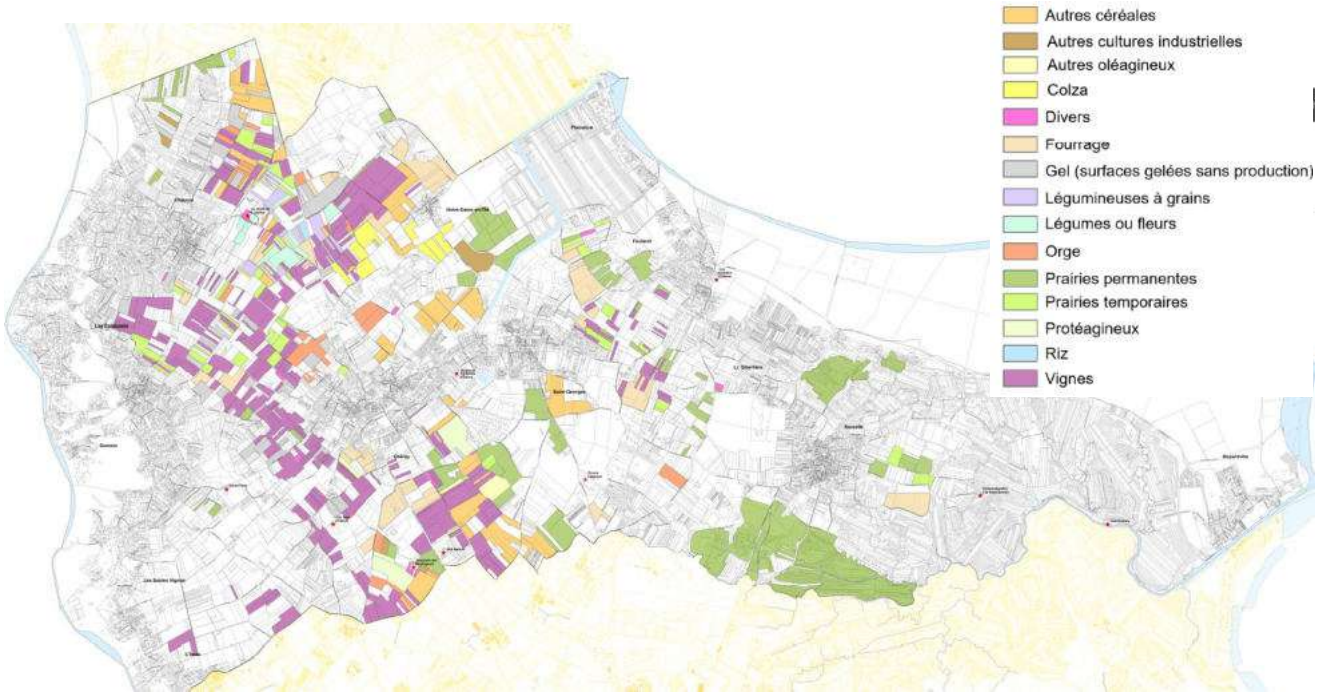
Extrait diagnostic SCOT MO, 2024

Source : extraits du diagnostic agricole CCIO 2023



LES PARCELLES EXPLOITEES





LES EXPLOITATIONS

Source : extraits du diagnostic agricole CCIO 2023

Sur les 101 sièges d'exploitation recensés en 2023 sur l'ile (recensées et connues lors du diagnostic agricole de 2023 incluant les centres équestres et les structures associatives tels que l'APO), **St Georges d'Oléron en regroupe 30 (contre 21 en 2012/2014).**

32 structures agricoles sont présentes sur la commune.

11 exploitations viticoles ont été recensées dont la coopérative viticole. 3 viticulteurs sont coopérateurs. 2 autres exploitations ont un atelier viticole et 8 exploitations font du maraîchage & arboriculture.

En plus des structures agricoles, 3 centres équestres sont présents sur la commune.

NOM DES EXPLOITATIONS	ORIENTATIONS AGRICOLES	LIEU D'EXPLOITATION	SIEGE D'EXPLOITATION
EA CHARPENTIER Aymeric	Maraîchage et arboriculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
EA VERRAT Mathieu	Maraîchage et arboriculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
EA VINET Olivier	Maraîchage et arboriculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
Jardin Melifera*	Maraîchage et arboriculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges-d'Oléron
La clef des champs*	Maraîchage et arboriculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
La p'tit Chaucrine*	Maraîchage et arboriculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
Le champ des Alouettes*	Maraîchage et arboriculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
Le potager de Papou	Maraîchage et arboriculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
Aux demoiselles d'or	Elevage – apiculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
L'Association Cheval de scène	Elevage	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
Les Anes d'Oléron	Elevage	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
La brasserie des naufrageurs	Grandes cultures	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
Cabane O sel	Saliculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
EA MINETTE Joshua	Saliculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
La Saline aux 4 vents	Saliculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
Oléron Pur Sel	Saliculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
EA BAROUX Yann	Saliculture	Saint-Georges d'Oléron	
Les salines de l'Ebe du Pin	Saliculture	Saint-Georges d'Oléron	Le Château d'Oléron
EA COUSSY Christian	Viticulture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
EA GUERBE Manon	Viticulture	Saint-Georges d'Oléron	Segonzac
EA JOUSSEMET Robert	Viticulture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
EA JOYEAU Jérôme	Viticulture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
EA JOYEAU Sylvie	Viticulture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
EA LUTARD Maxime*	Viticulture	Saint-Georges d'Oléron	Segonzac
EA MORPAIN Jean-claude	Viticulture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
EA PRIVAT Dominique	Viticulture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
EARL de l'Ileau	Viticulture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
EURL La Colline	Viticulture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
SCA VITI OLERON	Viticulture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
EARL PELLETIER Pierre-Adrien	Viticulture Grandes cultures	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
Le jardin de la Josière (EARL les pesas)*	Viticulture Maraîchage et arboriculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron
EA Gorichon Lionel	Elevage Maraîchage et arboriculture	Saint-Georges d'Oléron	Saint-Georges d'Oléron

*exploitations en agriculture biologique ou en cours de conversion

LISTE EN CORRESPONDANCE AVEC LA CARTE AGRICOLE ANNEXEE -

N° exploitant	*Nom exploitation (informatif)*	Typologie	Bati / Installation
1	*Ets Clarinard Bastien*	Ostréiculture	Vente
2	*BERLIOZ*	Maraîchage (serre) / Vente + habitat	Retraité (sans reprise connue)
3	*Les écuries de Laguivari*	Centre équestre	Hangars / Accueil / Ecurie
4	*Les Anes d'Oléron*	élevage	Bâti élevage animaux
5	*Les cavaliers d'Oléron*	Equestre	Centre équestre
6	*La brasserie des naufrageurs*	grandes cultures	Hangars / Vente
7	*SCEA DYONIS (coop)*	viticulture	Hangars / Cuves
8	*Les cavaliers de Fort Boyard*	Equestre	Centre équestre
9	*MASSE Guy-Pierre*	Ostréiculture	Hangar
10	*Cabane au sel*	sel	Vente
11	*SCEA les 4 Moulins*	viticulture / grandes cultures	Hangar
12	*EARL LA COLLINE*	viticulture	Hangar
13	*Les Viviers de la Saurine*	Vente	Restaurant
14	*Le Cristal du saulnier*	sel	Habitation
14	*Le Cristal du saulnier*	sel	Vente
15	*EARL De L'Ileau*	viticulture	Hangar / cuves
16	*ETS JOUBERT - Jean Jacques*	Ostréiculture	Vente
17	*RICHARD*	viticulture / grandes cultures	Hangar / Habitation
19	*EA JOUSSEMET Robert*	viticulture	Hangar
19	*EA JOUSSEMET Robert*	viticulture	Hangar
20	*EARL Pelletier*	viticulture / grandes cultures	Hangars / Chais / Cuves (3 sites)
21	*PRIVAT Dominique*	viticulture	Hangar / Stockage
22	*VINET Olivier*	Maraîchage	Serres / Habitation
23	*GAEC GUINOT*	polyculture-élevage	Hangars
24	*JOYEAU Jerome*	viticulture / vinification	Habitation / Hangar / Cuves
25	*JOYEAU Sylvie*	viticulture / vinification	Habitation / Hangar
26	*Les demoiselles d'or*	Elevage / apiculture	Habitation / Siège / Ou sont les ruches ? Et l'élevage ?
27	*EA MORPAIN*	viticulture / vinification	Hangar / Stockage / Vente
28	*viti gdb*	viticulture / vinification	Hangars
29	*Oléron Pur Sel*	sel	Hangars / Habitation
30	*Les vignerons d'Oléron*	Viticulture	Hangar
31	*GAILLARD Olga*	?	Habitation
32	*Les Vergers de Domino*	Arboriculture	Serre / Habitation
33	*La p'tit Chaucrine*	PPAM	Vente - plantes aromatiques
34	*SCDF GOURNAY Frères*	Mytiliculture	Mytiliculture
35	*Les Marais de Salamine El*	Aquaculture	Siège
36	*MELIFERA*	PAAM	Cabanon + vente
37	*Le P'tit Sel d'Oléron*	sel	Habitation
38	*Le champ des alouettes*	maraichage	Vente
40	*Vignoble Favre et Fils*	viticulture / vinification	Hangar
41	*GORICHON Lionel*	maraîchage / élevage	Maison / Hangar / 2 serres
42	*SARL MARTIN Christelle et Luc*	maraîchage	Serres / Cuves
44	*La saline aux 4 vents*	Sel	Vente

N° exploitant	*Nom exploitation (informatif)*	Typologie	Bati / Installation
45	*BROIS Alain*	élevage	Hangar sans animaux
46	*L'Association Cheval en scene*	prestation en traction animale	Centre équestre
48	*Bord à bord*	Restaurant	Vente
49	*Le jardin de la Josière (EARL Les Pesas)*	viticulture / maraîchage / grandes cultures / transformation	Hangars / Serres / Vente
50	*Dream Pony*	Centre équestre (reprise en cours associé)	Accueil / Hangar
51	*La clé des champs*	maraîchage	
Non localisée	*Le potager de Papou*	maraîchage	Non localisée
Non localisée	*Passion du sel - EA MINETTE JOSHUA*	sel	Non trouvée Non localisée

LES SURFACES

Source : extraits du diagnostic agricole CCIO 2023

La superficie agricole utile était en diminution entre 2000 et 2010. Elle est en croissance en 2023.
La superficie agricole utilisée en 2023, est établie en fonction du diagnostic agricole établi (CCIO).
Toutes les superficies exploitées sont prises en compte quelques soit l'orientation des exploitations (apiculture, centre équestre, saliculture, pépinière sont aussi inclus).

Communes	***superficie agricole utilisée, 2000***	***superficie agricole utilisée, 2010***	***superficie agricole utilisée, 2023***
Saint-Denis-d'Oléron	556,43	365,27	452,48
La Brée-les-Bains	184,41	119,52	363,36
Saint-Georges-d'Oléron	**705,81**	**530,64**	**1183,01**
Saint-Pierre-d'Oléron	1075,46	1051,61	1145,00
Dolus-d'Oléron	298,43	161,75	369,31
Le Château-d'Oléron	56,05	29,66	*76,84*
Le Grand-Village-Plage	2,44	2,07	16,31
Saint-Trojan-les-Bains	6,00	0,00	48,41
Total	2885,03	2260,52	3654,72

Surface exprimée en hectare

Source : extraits du diagnostic agricole CCIO 2023

NOM DES EXPLOITATIONS	ORIENTATIONS AGRICOLES	SURFACES TOTALES	SURFACES MOYENNES
EA CHARPENTIER Aymeric	Maraîchage et arboriculture	2,82	2,84 hectares
EA VERRAT Mathieu	Maraîchage et arboriculture	4,83	
EA VINET Olivier	Maraîchage et arboriculture	1,67	
Jardin Melifera	Maraîchage et arboriculture	3,03	
La clef des champs	Maraîchage et arboriculture	4,85	
La p'tit Chaucrine	Maraîchage et arboriculture	1,17	
Le champ des Alouettes	Maraîchage et arboriculture	1,53	
Le potager de Papou	Maraîchage et arboriculture		
Aux demoiselles d'or	Elevage - apiculture	0,21	
L'Association Cheval de scène	Elevage	11,41	
Les Anes d'Oléron	Elevage	36,56	
La brasserie des naufrageurs	Grandes cultures	40,01	

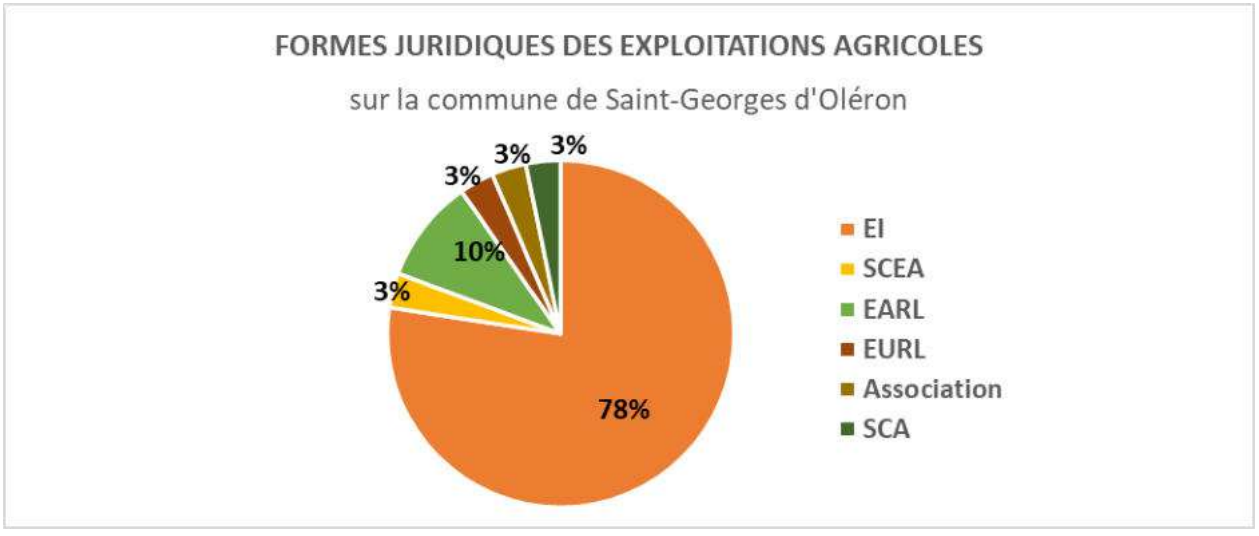
NOM DES EXPLOITATIONS	ORIENTATIONS AGRICOLES	SURFACES TOTALES	SURFACES MOYENNES
Cabane O sel	Saliculture	2,67	
EA MINETTE Joshua	Saliculture	3,12	
La Saline aux 4 vents	Saliculture	2,56	
EA BAROUX Yann	Saliculture	1,59	
Les salines de l'Ebe du Pin	Saliculture	13,32	
Oléron Pur Sel	Saliculture	19,16	
EA COUSSY Christian	Viticulture	1,37	15,70 hectares
EA GUERBE Manon	Viticulture	11,74	
EA JOUSSEMET Robert	Viticulture	16,47	
EA JOYEAU Jérôme	Viticulture	11,41	
EA JOYEAU Sylvie	Viticulture	11,26	
EA LUTARD Maxime	Viticulture	9,08	
EA MORPAIN Jean-claude	Viticulture	11,97	
EA PRIVAT Dominique	Viticulture	27,96	
EARL de l'Ileau	Viticulture	31,00	
EURL La Colline	Viticulture	18,76	
SCA VITI OLERON	Viticulture	21,62	
EARL PELLETIER Pierre-Adrien	Viticulture Grandes cultures	80,48	
Le jardin de la Josière (EARL les pesas)	Viticulture Maraîchage et arboriculture	112,72	
EA Gorichon Lionel	Elevage Maraîchage et arboriculture	51,54	
		567,91 Hectares	

**exploitations en agriculture biologique ou en cours de conversion*

LES EMPLOIS

Source : extraits du diagnostic agricole CCIO 2023

L'activité agricole sur cette commune emploie 8 salariés et 45 saisonniers.



LES PROJETS REELEVES EN 2023 PAR LA CCIO ET EN CONCERTATION AGRICOLE DU PLU

Source : extraits du diagnostic agricole CCIO 2023, compléments commune 11/2025

PROJET 2023	INCIDENCES SUR LE PLU
Verrat Mathieu : Agrandissement de sa surface foncière, créer un lieu de transformation et production de fruits et miel.	*Non localisé* Maintien du zonage agricole sur le site et terres
Jardin Melifera* : Développement et diversification des plantes. Création d'un séchoir	Maintien du zonage agricole sur le site et terres Pas de développement urbain Réduction-suppression de zonages constructibles (U, AU)
Le champ des Alouettes* : Construction d'une serre et d'un hangar de stockage. Transformation des produits avec un séchoir.	Maintien du zonage agricole sur le site et terres Pas de développement urbain Réduction-suppression de zonages constructibles (U, AU)
L'Association Cheval de scène : développer l'activité de nettoyage des pistes cyclables à l'aide de la traction animale. Faire une production d'ail, ail noir et ail fumé.	Maintien du zonage agricole sur le site et terres
Les Anes d'Oléron : Vente de lait d'ânesse et de chèvres. Prestation de service pour de la collecte de déchets avec les animaux sur les plages	Maintien du zonage agricole sur le site
Oléron Pur Sel : Souhaite un bâtiment de stockage pour le sel sur Saint-Georges et Sauzelle. Idée possible de le mettre en commun avec d'autres sauniers.	Maintien du zonage agricole autour de Sauzelle Suppression de zonages constructibles (U, AU) ouest Sauzelle, zonage A sur ancien hangar et terrains nus.
Joyeau Jérôme : Faire un regroupement de son parcellaire quand c'est possible. Joyeau Sylvie : Regrouper son foncier agricole. Structure sans repreneur dans les 10 ans	Maintien du zonage agricole sur le site et terres Pas de développement urbain Réduction-suppression de zonages constructibles (U, AU)
Lutard Maxime* : (Nouvellement installé) Remettre en production d'anciens pieds de vigne. Aménagement du bâtiment de stockage, construction d'une aire de lavage. Création d'un chai de vinification (vin Bio nature). Projet pour avoir un point de vente et d'accueil. Certification AB en cours.	*Non localisé*
EARL de l'Ileau : Achat de parcelles agricoles	Maintien du zonage agricole sur le site et terres Réduction-suppression de zonages constructibles (U)
EURL La Colline : Déménagement du siège de l'exploitation pour pouvoir acquérir un bâtiment agricole de stockage.	Maintien du zonage agricole sur le site et terres Pas de développement urbain Réduction-suppression de zonages constructibles (U, AU)
EARL Pelletier Pierre-Adrien : Recherche du terrain pour renouveler son vignoble (autour de 10 hectares), perte de productivité des vignes et perte des surfaces exploitées suite au tracé de la piste cyclable. Souhaite déplacer le chai sur une autre parcelle plus accessible avec un agrandissement de bâtiment.	*Projet non localisé* Maintien du zonage agricole sur le site et terres Pas de développement urbain Réduction-suppression de zonages constructibles (U, AU)
	Projet élevage volailles (poules) ouest Sauzelle

LES COMPETENCES CCIO

- 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 défrichement des parcelles
    - Recherche de pérennité des îlots, en continuité d'exploitations existantes
    - Envoi de courriers aux propriétaires pour vendre ou louer à agri, 100 courriers distribué à Saint-Georges (programme qui fonctionne)
- 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)

IV.3. L'aquaculture

L'activité ostréicole est pratiquée depuis longtemps sur le littoral (fin du XIXe siècle) mais n'a pris un véritable essor que depuis les années 1970. Le bassin de Marennes Oléron est au cœur de la production française d'huîtres et commercialise 45 000 à 55 000 tonnes d'huîtres par an. L'activité ostréicole s'est progressivement substituée à l'exploitation du sel en occupant des bassins réaménagés en claires d'affinage. Les étapes nécessaires à l'élevage des huîtres se déroulent en différents lieux depuis le captage du naissain sur les collecteurs disposés sur la slikke puis leur élevage en sacs posés sur des trépieds plantés dans la vase, jusqu'à leur affinage dans les claires du marais.
L'ostréiculture connaît le même phénomène de concentration que l'agriculture : diminution du nombre de concessionnaires mais augmentation de la taille des concessions. L'activité ostréicole est un des pôles d'emplois majeurs sur le Pays puisqu'elle emploie 1300 salariés permanents mais également 3400 salariés saisonniers.

Au sein du secteur primaire l'ostréiculture se développe fortement sur le territoire, les marais salants sont réhabilités en claire pour la production d'huitres fines de claire sous l'origine Marennes-Oléron. Il s'agit d'un secteur à fort potentiel économique encore aujourd'hui.

On recense 3 sites d'exploitation aquacole sur la commune (source CRC 2024) :



Les **activités de pisciculture et pénéiculture** (élevage de crevette impériale notamment) ne sont pas identifiées au plan (pas de constructions sur la commune). Ces activités « spécialisées » sont incluses dans l'activité « aquacole » (liées à l'eau).

Lors de la concertation agricole ont été mentionnés **une quinzaine d'exploitants mytiliculteurs à Sauzelle** : installations et concessions sur les plages de Gautrelle et des Saumonards et bâtiments dans le village de Sauzelle. Les exploitations de moules entre la plage des Saumonards et Gautrelle sont spécifiques et ne peuvent se faire ailleurs sur la commune de Saint-Georges d'Oléron.
La carte agricole les fait figurer (sur le littoral).

Les mutations – évolutions de l'activité :
Les activités ostréicoles sont en pleine mutation suite aux évolutions réglementaires et économiques.
Les cabanes ostréicoles traditionnelles qui sont généralement situées en bordure des chenaux sur le Domaine Public Maritime (DPM) ne répondent plus aux besoins actuels et sont progressivement abandonnées au profit de nouvelles superstructures édifiées sur domaine privé, en retrait des chenaux.

D'autres activités liées à la mer sont présentes mais leur poids est nettement moindre : la mytiliculture, la vénériculture ou bien la pêche en mer et la vente des produits qui en sont issus.

Identité patrimoniale et activités locales anciennement implantées.
L'étude portant sur les enjeux culturels du Pays Marennes Oléron « renouvellement de la stratégie de développement culturel » montre que l'**intégration des nouveaux arrivants, comme la fierté des jeunes de leur territoire, passe aussi par la connaissance et l'appropriation du patrimoine local.** La richesse patrimoniale de Saint-Georges et plus généralement d'une grande partie du territoire intercommunal, passe par la conservation d'un savoir-faire et de productions locales anciennes.
Les activités humaines, métiers et activités liées à la mer et au littoral (ostréiculture, pêche), constituent une part importante de cette richesse. Malgré la richesse des patrimoines naturel et culturel, les concertations ont soulevé un problème de transmission lié au manque de valorisation de certains métiers, telles les activités du secteur primaire, les modes de culture et d'élevage. Au-delà des enjeux de maintien de ces activités à valeur économique, c'est bien la question du maintien d'un patrimoine vivant dont il est question.

LA CONCERTATION AGRICOLE ET AQUACOLE

La réunion de concertation agricole et aquacole s'est tenue le 31 mars2023.

L'objectif la concertation approfondie et privilégiée avec les acteurs agricoles doit permettre de recueillir et de prendre en compte les évolutions et projets de la profession.
L'ensemble des exploitants ayant leur siège ou un bâtiment agricole/aquacole et/ou travaillant sur le territoire a été invité à participer à cette réunion de concertation qui a permis de préciser le diagnostic et l'indentification, la prise en compte des activités existantes et les projets.

La carte agricole (annexée au présent rapport de présentation) a été établie sur la base des échanges et élément fournis par les élus, les exploitants (relevés PAC, questionnaires agricoles renseignés), les données du diagnostic agricole de la CCIO, en sus de plusieurs échanges complémentaires directs avec les exploitants, qui ont rencontré les élus ou le service urbanisme, pour exposer leurs difficultés et projets.

Les enjeux et problématiques mise en avant lors de la concertation agricole sont les suivants :

Enjeux identifiés	Réponses de la collectivité
Prise en compte des activités de pisciculture et pénéiculture (élevage crevette impériale notamment) dans un zonage adapté « aquacole » (remarquable au sens de la loi Littoral, de fait)	Zonage adapté au PLU, de type Aor (remarquable)
Importance des installations d'environ 15 exploitants mytiliculteurs à Sauzelle : installations et concessions sur les plages de Gautrelle et des Saumonards et bâtiments dans le village de Sauzelle ; prévoir un local de stockage mutualisé, soit sur Sauzelle soit entre Sauzelle et Gautrelle Ces exploitants ont également besoin d'un espace de stationnement et de manœuvre (ponctuels, limités dans la « saison » et dans le temps, pour leurs véhicules, si possible route de Gautrelle proche des boisements.	ni les exploitants, ni la commune, ni la CCIO, ni le CRC ne dispose d'une cartographie complète et fiable des lieux de stockage dans le village) **Le zonage A aux abords de Sauzelle permet l'implantation d'un bâtiment mutualisé (stockage)**
Les zones à camper posent différents problèmes : Ces zones sont illégales et ne devraient pas être aménagées ; cela génère un sentiment d'injustice pour les habitants et exploitants qui doivent respecter les différentes règlementations (PLU, Natura 2000, Site Classé…) alors que les zones à camper persistent et parfois se renforcent (constructions illégales, ventes). Ces zones pour la majorité, sont soumises au risque incendie et peuvent même en générer. Comment peut-on appliquer une réglementation et des mesures efficaces au regard des « ZNT » (zones de non traitement autour de ces « quartiers » ? Il est rappelé qu'en plus les chasseurs doivent respecter une distance minimum de 150 m autour des « habitations ».	La commune a instauré un système d'astreinte pour lutter contre les zones à camper. La police municipale constate les illégalités et verbalise. L'objectif est d'empêcher toutes nouvelles installations. En zones de préemption les notaires ont l'obligation de notifier les projets de vente au CD17 et au conservatoire du Littoral. Lorsqu'il y a une vente, le CD17 préempte si le terrain est dans le périmètre des Espaces Naturels Sensibles (ENS). La politique du CD17 est d'abord de préempter pour « *maîtriser des fonciers à forts enjeux environnementaux en vue de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels sensibles* » (Article L. 113-8 du code de l'urbanisme) Le PLU révisé ne devra pas conforter l'occupation dans les ZAC : aucune augmentation des capacités d'accueil, nouvelles installations ne pourront y être autorisées
Certains terrains préemptés par le CD17 sont insuffisamment entretenus ou posent des questions de gestion ; cela génère des friches qui gênent parfois l'activité agricole : enfrichement, végétation, risque de feux, habitat des sangliers…	Sur le territoire de l'île de nombreux terrains préemptés sont loués à des exploitants agricoles pour en assurer la gestion. Toutefois certains terrains ne trouvent pas preneurs, les exploitants ne sont pas intéressés. Le CD17 permet à plusieurs exploitants d'exploiter des terrains publics, finance la (re)plantation de haies, accompagne les exploitations.
Quels sont les impacts sur l'activité agricole selon le classement (zonage) au PLU ?	Les terres exploitées (cultures, viticulture, maraichage), activités d'élevage et bâtiment agricoles. L'activité agricole est en zone A et Ar.

Enjeux identifiés	Réponses de la collectivité
Quelle différence avec le zonage « remarquable » (« r ») ? dispositions de la Loi Littoral contraignantes en particulier : surfaces maximale en espaces remarquables, coupures d'urbanisation inconstructibles…	Les cultures « en eau » sont généralement classées en zone de type Ao ou Aor. En zone Ar, le règlement en vigueur autorise les extensions bâtimentaires à hauteur de 50m² pour les activités agricoles, pastorales et forestières. Pour les activités aquacoles il y a une tolérance et des constructions plus importantes sont autorisées. Le PLU ne reprendra pas les termes du code de l'urbanisme (il faut éviter tout risque d'interprétation ou d'être plus contraignant que la loi Littoral), le règlement écrit renverra directement à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme. 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 ». Important : on ne peut pas « pastiller » l'espace remarquable.
Les serres sont aussi soumises aux règles d'emprise maximale de 50 m² en espaces remarquables : cela peut être bloquant	Les serres existantes et potentielles seront classées en zone A
Demande de prise en compte des viticulteurs voulant développer des activités de distillerie. Ce n'est pas toujours possible sur le terrain d'exploitation. Pourra-t-on implanter ce type d'installations et construction à distance des chais existants et surtout en retrait de zones habitées, pour respecter la réglementation des ICPE (reculs de sécurité, zones de « danger »? Ou bien est-il envisagé un site d'accueil qui mutualise les activités industrielles sur la commune ou à l'échelle de l'île d'Oléron ?	Il est souvent suggéré d'implanter les distilleries directement dans des zones d'activités (ZAE) ou en continuité. Pour cela il faut que ce soit prévu dans le règlement des ZAE ou d'un ZAE de l'île L'implantation d'une distillerie se fait « au cas par cas ». il s'agit de bien déterminer le statut de l'installation, sa réglementation d'ICPE. On doit différencier les distilleries de l'exploitation ou celles qui distillent pour d'autres exploitations.
La possibilité de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles inquiète les exploitants : la transformation de bâtiments anciennement agricole en zone agricole ou naturelle génèrera des contraintes et conflits d'usage ; Ces bâtiments doivent être prioritairement destinés à des usages agricoles, y compris pour accueillir de nouveaux exploitants. D'anciens bâtiments agricoles ont déjà perdu leur vocation agricole et servent de stockage de caravanes. C'est une « perte » pour l'activité agricole. Il faut éviter au maximum l'identification de bâtiments pour changement de destination.	Il semble qu'il y ait peu (ou pas) de bâtiments « disponibles », anciennement agricoles aussi anciens. Dans tous les cas, cette identification ne peut être faite que sur des bâtiments - « anciens » (avant 1943) - qui ne sont plus mobilisables, plus adaptés aux usages agricoles - qui présentent une valeur patrimoniale - qui sont suffisamment éloignés de bâtiments ou activités agricoles - qui ne sont pas soumis aux risques/nuisances - qui sont suffisamment desservis en voiries et réseaux, défense incendie… De plus, tout 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 » Aucun ancien bâti agricole n'a été identifié pour changement de destination.

BILAN DU PLU

Le PLU en vigueur inscrit des zonages A, Ae et Ar, Aor :

- « zone A » : Zone dans laquelle les nouveaux sièges d'exploitation ne sont pas autorisés ; seules sont autorisées les constructions de bâtiments utiles et nécessaires à l'activité à proximité des bâtiments existants. Seule l''extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée dans la limite de 50% de la Surface de plancher existante et de 250 m² de Surface de plancher au total (existant + extension). (pas de nouvelle habitation, même agricole)

- « zone Ae » : Zone agricole destinée à l'accueil de nouveaux sièges d'exploitation et bâtiments liés et nécessaires à l'activité ; Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations (y compris la création de nouvelles habitations liées et nécessaires à l'activité).

- « zone Ar » : Zone agricole remarquable qui ne permet pas le logement

- « zone Aor » : Zone ostréicole et aquacole remarquable. Les possibilités de développement de ces deux zones sont limitées, le règlement étant proche de celui de la zone A avec un respect de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme.
(sans logements)

LOGEMENT AGRICOLE

La chambre d'agriculture rappelle qu'il faut démontrer que l'habitation est indispensable à l'activité agricole pour la construire en zone agricole A ; en effet l'évolution des trajectoires professionnelles et agricoles peuvent conduire à des dérives :

Quand l'agriculteur arrête son activité et vend son terrain, ou en cas de décès et héritage, l'occupant peut être une personne qui n'a pas le statut d'agriculteur. De ce fait, le site d'exploitation est perdu. Il n'est pas possible d'interdire la vente. Il n'y a pas d'outils pour maîtriser l'usage du bâtiment d'habitation

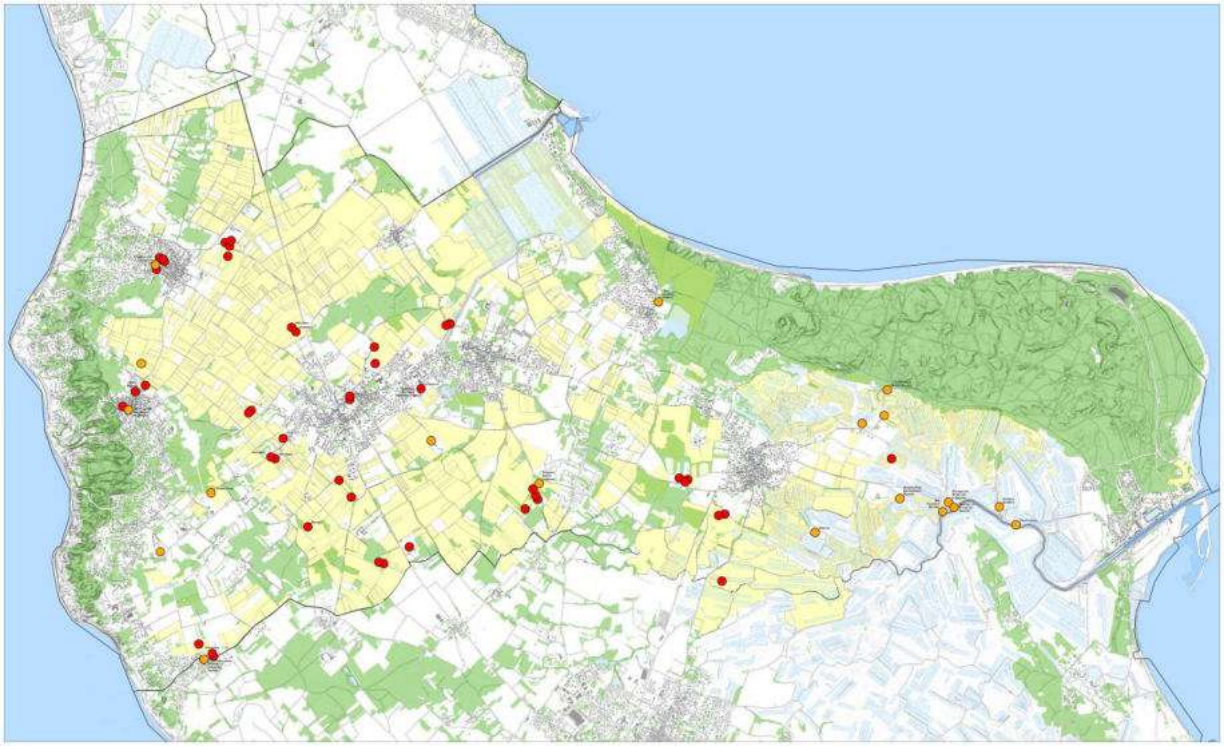
Aucune démarche foncière n'est engagée dans ce sens au niveau communal ou communautaire.

Enjeux : dégagés

- vérification et ajustement des zonage A sur les sites d'exploitations, bâtis, installations, serres…
- requalification des zonage remarquables Ar
- inscription des coupures d'urbanisation (Loi Littoral)
- zonage dédié pour la coopérative viticole
- un zonage A unique, suppression du secteur Ae
- réduction ou suppression de zonages AU trop proches d'exploitations, site agricoles, circuits agricoles

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : ECONOMIE AGRICOLE ET AQUACOLE

CARTE AGRICOLE SYNTHETIQUE
LOCALISATION DES SIEGES ET BATIS AGRICOLES ET AQUACOLES



SYNTHESE :

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

Dispersion et diversité des exploitations agricoles

- Sur les « Terres hautes »
- Dans les marais / route de Boyardville/Sauzelle
- Aux lisières de boisements
- Dans les « bourgs » et « villages »

Prédominance du maraîchage et de la viticulture

Coopérative viticole dans le bourg de St Georges

Elevage limité (1 élevage d'ânes, 14 élevage de chevaux), **sites éloignés des bourgs et villages**

ORIENTATIONS GENERALES – ESPACES ET ACTIVITES AGRICOLES-AQUACOLES

- ✓ **Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place**
- ✓ **Tenir compte de la diversité et des caractéristiques locales de l'activité agricole**

Tout en respectant les dispositions de la Loi littoral :

- ✓ **Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures**
- ✓ **Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation**
- ✓ **Prendre en compte les mutations, les demandes, les projets, …**
- ✓ **Permettre l'aménagement de bâtiments agricoles dans la zone agricole et prévoir des bâtiments de transformation industrielle dans la ZAE des 4 Moulins**
- ✓ **Prendre en compte les évolutions des activités localisées dans les bourgs et villages, notamment viticoles (coopérative du bourg St Georges, villages)**
- ✓ **Maîtriser le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extensions limitées des bourgs, dans les villages et en dehors des secteurs soumis aux risques, en prenant en compte les activités en place et la valeur agronomique des terres**
- ✓ **Maintenir des espaces tampons entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles et les habitations de tiers, pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et « l'agricole » et la pérennité des activités agricoles**
- ✓ **Prévoir des modes de gestion de zones de non traitement en interfaces agricoles**
- ✓ **Intégrer les circuits de déplacements et de stationnement des engins nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, salicoles, mytilicoles**

IV.4. Les activités commerciales et de services

A l'échelle de la CDC île d'Oléron

Source CCIO, 02/2023



Localisation des principaux centres commerciaux de l'ile (source : projet DAC juillet 2013).

Le contexte intercommunal

Sur l'île d'Oléron, on retrouve une offre commerciale alimentaire particulièrement dense.

De plus, depuis les années 2000 on observe une augmentation importante des surfaces commerciales à l'échelle du PETR Marennes Oléron.

Le SCOT révisé approuvé en 2024, indique que *« Les espaces commerciaux de périphérie et de centres-bourgs du PMO ont été évalués en se fondant sur différents critères tels que l'accessibilité, la qualité urbaine ou paysagère ou encore la continuité commerciale (services techniques du PMO et des CC du SCoT, 2021). Cette évaluation rend compte de la qualité générale des différents espaces commerciaux du PMO.*

***L'évaluation réalisée sur les centres-bourgs met notamment en évidence les qualités des centres-bourgs de Saint-Pierre-d'Oléron, Saint-Denis-d'Oléron (port), de Grand-Village-Plage et du Château-d'Oléron (port), dont l'accessibilité, la lisibilité ou encore la qualité urbaine sont bonnes**. »*

(…)

L'offre en équipements commerciaux est complétée par de nombreux marchés. Le territoire en présente un grand nombre, en particulier sur la communauté de communes de l'île d'Oléron (CCIO). En effet, 11 communes sur les 14 du pôle bénéficient d'un marché. «

Stratégie d'aménagement commercial et enjeux des commerces de centre-bourg

Différents documents réalisés sur le territoire du SCoT ont permis d'établir une stratégie d'aménagement commercial et de gestion des centres-bourgs. À l'échelle du PETR Marennes Oléron un document d'aménagement commercial (DAC) a défini la stratégie d'aménagement commercial en 2012 (annulé en 2016 mais qui a permis de définir les enjeux). À l'échelle des EPCI, deux études ont permis d'identifier les enjeux et potentiels liés aux commerces de centres-bourgs sur la CCIO (Lestoux et associés, 2018) et sur la CCBM (Cibles et stratégies marketing communication, 2016).

En 2018, une étude STRATÉGIE & PROGRAMME D'ACTION POUR L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES-BOURGS a été établie (échelle CDCio et commune par commune, quartier par quartier).

A l'échelle de la commune de St-Georges d'Oléron

Premier secteur économique de la commune en nombre d'établissements, l'activité commerciale est aussi un des secteurs les plus évolutifs : 27 créations de « commerces » en 2021 (le 1/3 des création d'établissements).

En 2025 :

secteur d'activité	Nombre d'établissements/entreprises	localisation
Boulangerie – pâtisserie – épicerie-dépôt de pain	**7**	Boyardille, Chéray, Domino, Sauzelle
Supérette-supermarché	**3**	St Georges, Chéray, Boyardville
Restaurant- bars -PMU	**32**	Boyardvillle, St Georges, Chéray, Chaucre, le Douhet, Sauzelle, les Sables Vignier
Tabac journaux	**4**	St Georges, Chéray, Boyardville, Domino
Bar snack glacier	**7**	Boyardville, Domino, Chaucre, Foulerot, Port du Douhet
Salons de coiffure	**5**	St George, Chéray, Domino, Sauzelle, Sables Vignier
Vêtements	**3**	Boyardville, Chéray
Création-bijoux et accessoires	**6**	Boyardville, Chéray, Domino, Chaucre
Esthétique-beauté	**3**	Chéray, Sables Vignier
Location vélos	**6**	Boyardville, Chéray, Domino, Sables Vignier, Port du Douhet
Maroquinerie	**1**	Chéray
Nettoyage	**2**	Chéray, Domino

Le commerce et les services

Carte des commerces avec cafés bars restaurants



On constate que les commerces sont concentrés dans les 2 bourgs et sur les villages de Boyardville et de Domino.

La plupart des commerces «dispersés» hors bourgs et villages, correspondent aux cafés, bars, restaurants de campings ou de plage.

Carte des commerces sans cafés bars restaurants



Cartes Gheco, source BPR insee 2022

L'étude menée à l'échelle de la CDC ile Oléron il y a quelques années (2017) a permis d'établir un bilan de l'activité commerciale sur l'île et par commune et quartiers, en s'attachant particulièrement aux bourgs et cœurs de villages : étude STRATÉGIE & PROGRAMME D'ACTION POUR L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES-BOURGS

Les objectifs de l'étude étaient les suivants :

- *Apporter aux élus et acteurs du commerce, via un dispositif de formation, une vision commune des enjeux du commerce de demain et des outils de pilotage à disposition pour maitriser le commerce tout en réactivant l'attractivité des centralités.*
- *Réaliser un bilan de la structuration commerciale du territoire.*
- *Identifier les défis à relever pour le commerce au regard des évolutions potentielles à 5/7/10 ans de la population, de l'appareil commercial et de la structuration des pôles environnants.*
- *Traduire, sur la base d'une concertation étroite avec les acteurs locaux ,l'ambition territoriale en matière de commerce pour disposer d'une stratégie commerce.*
- *Définir une stratégie d'organisation du commerce qui préserve, à la fois, les centralités comme lieu de vie, affirme les polarités face aux pôles extérieurs, et permet de diversifier les propositionscommercialesennonalimentairepourréduirelesdéplacementsde la population.*
- *Proposer au-delà des règles, des outils et actions opérationnelles pour redynamiser et ré-enchanter les centres-bourgs*

Centre-bourg - Saint-Georges-d'Oléron
Indicateurs commerciaux

6 — **L'offre commerciale existante sur le centre-bourg de Saint-Georges d'Oléron est très réduite** puisque l'on dénombre 6 commerces en activité à ce jour, dont 3 sont saisonniers réduisant le nombre de commerces ouverts à l'année à 3. Par ailleurs, le cœur de bourg profite d'une locomotive alimentaire que constitue la Coop (238 m²). En haute saison, la centralité profite également de l'ouverture d'une boulangerie.

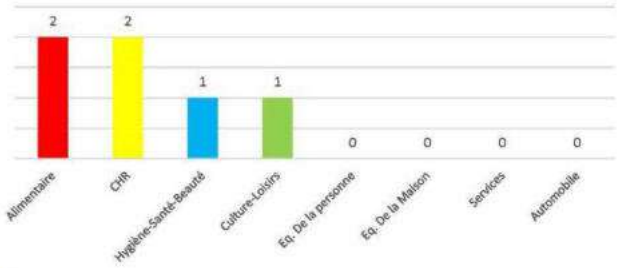
5.5 % — **La part des commerces implantés sur le centre-bourg de Saint-Georges d'Oléron au regard de l'offre existante à l'échelle de la commune.** Ce taux très faible témoigne du faible impact de la centralité sur le territoire communal. Il traduit également une forte dispersion de l'offre commerciale autour de différentes polarités secondaires.

Hyper proximité — **La centralité commerciale de Saint-Georges d'Oléron se caractérise par une fonction d'hyper-proximité** au vu de l'offre existante qui semble se compléter avec les activités recensées sur la centralité du Chéray (4 minutes en voiture).

0 % — **On note l'absence de cellules commerciales vacantes sur le centre-bourg de Saint-Georges d'Oléron** limitant ainsi la possibilité de développer une nouvelle offre commerciale sur le secteur.

50 % — **La part des commerces ayant lancé leur activité au cours des 5 dernières années soit 3 commerces à l'échelle de la centralité** (la date de lancement des 3 autres activités n'a pas été renseigné).

Répartition de l'offre commerciale à l'échelle de la centralité (Fichier CCI et Terrain 2017)



Spatialisation de l'offre commerciale (Fichier CCI et Terrain 2017)



Centre-bourg - Saint-Georges-d'Oléron
Indicateurs urbains et de polarité

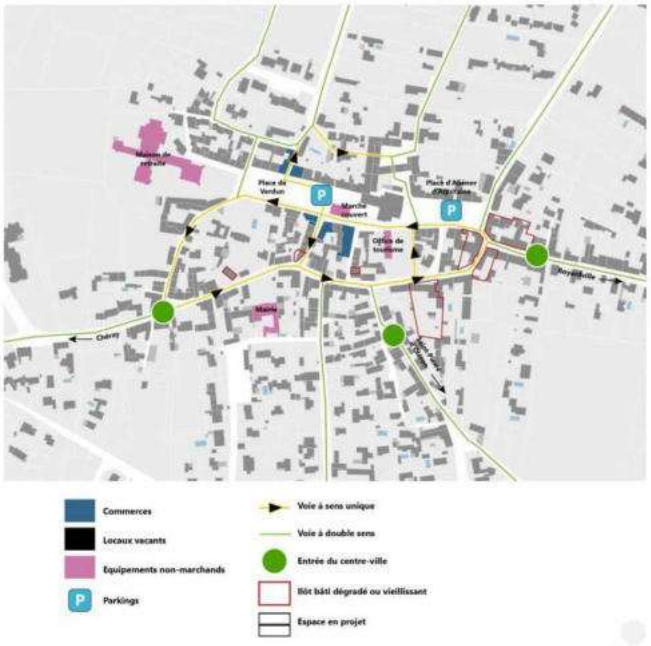
Circulation — **La circulation sur le centre-bourg de Saint-Georges d'Oléron s'organise autour de voies à sens unique** formant une boucle de circulation lisible entre la rue de la République et la rue des Dames. Les flux entrants sur la centralité arrivent principalement depuis le Sud en provenance de Chéray, Saint-Pierre-de d'Oléron ou encore Boyardville. Par ailleurs, la centralité regroupe approximativement 70 places de stationnement soit 11 places de stationnement par commerce. Une offre largement suffisante en dehors de la période touristique.

0 % — **On note l'absence de professionnels de santé sur le centre-bourg de Saint-Georges d'Oléron.** De fait, ce dernier ne joue plus un rôle de centralité structurante à l'échelle de la commune. Son rôle de centralité tend ainsi à se réduire à la fonction commerciale grâce à l'implantation de la Coop.

18 % — **Seulement 18% des équipements recensés à l'échelle de la ville sont implantés sur le centre-bourg de Saint-Georges d'Oléron.** Un taux faible ne permettant pas de créer du flux quotidiens et une attractivité résidentielle permanente.

Marchés — **Le cœur de bourg de Saint-Georges d'Oléron profite de l'attractivité d'un petit marché en haute saison.** En effet, organisé sous les petites halles, le marché a lieu 4 matins par semaine d'avril à juin puis tous les matins en juillet et Août. L'offre proposée est exclusivement alimentaire.

Fonctionnement urbain de la centralité (Terrain 2017)



BILAN 2017	ETAT 2025
• **Une centralité de proximité historique qui tend à se réduire mais qui préserve une locomotive alimentaire ainsi qu'une attractivité touristique considérable.** • **Des espaces publics vieillissants en cours de rénovation permettant toutefois d'identifier clairement l'espace de centralité.** • **Une concentration d'équipements faibles ne participant pas à la création de flux quotidiens.**	- **Quelques aménagements publics réalisés** - **Complexe Trait d'Union aménagé**

Chéray - Saint-Georges-d'Oléron
Indicateurs commerciaux

29

11 %

La part des commerces implantés sur la centralité du Chéray représentant un total de 12 commerces à l'échelle du périmètre, répartis le long de la rue Nationale de manière diffuse. Une centralité marquant un impact légèrement plus important que le centre-bourg historique puisqu'il profite des nombreux flux empruntant la rue nationale (axe central de l'île) et ainsi d'une meilleure visibilité.

Proximité

La centralité du Chéray regroupe une offre commerciale de proximité avec l'absence de commerces saisonniers. En effet, l'ensemble des commerces restent ouverts sur l'ensemble de l'année confirmant la fonction de proximité exercée par le secteur auprès des habitants du territoire.

2

On recense 2 cellules vacantes sur la centralité du Chéray marqué par un faible potentiel de reprise au vu de leur niveau de dégradation du bâti. La rénovation et la restructuration des cellules permettraient potentiellement la reprise d'une nouvelle activité.

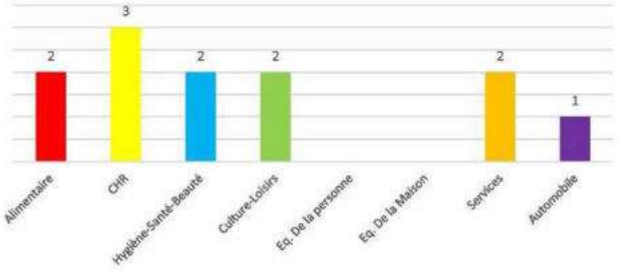
33 %

La part des commerces du centre-ville implantés depuis moins de 5 ans sur la centralité. Un renouvellement commercial légèrement supérieur aux moyennes habituellement observées (33%) témoignant d'une dynamique d'implantation récente de nouvelles activités commerciales.

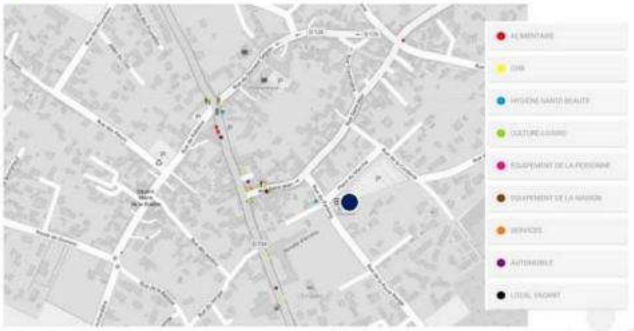
Projet

La centralité du Chéray est caractérisé par un projet d'implantation d'une nouvelle locomotive alimentaire le long de la rue Nationale à l'emplacement actuel du garage "Evasion Automobile"

Répartition de l'offre commerciale à l'échelle de la centralité (Fichier CCI et Terrain 2017)



Spatialisation de l'offre commerciale (Fichier CCI et Terrain 2017)



Chéray - Saint-Georges-d'Oléron
Indicateurs urbains et de polarité

30

Circulation

La centralité du Chéray s'organise essentiellement le long de la rue Nationale (départementale 734, axe structurant de l'île d'Oléron). Chéray est ainsi caractérisé par le passage de nombreux flux routiers assurant la visibilité des commerces mais impactant considérablement sur la qualité et l'attractivité urbaine du secteur. Par ailleurs les liaisons entre les principaux espaces de stationnement et les commerces à temps d'achat court sont peu attractives et sécurisés. L'accessibilité de certains commerces est ainsi contrainte.

0 %

Comme sur le centre-bourg de Saint-Georges d'Oléron, on note l'absence de professions médicales sur la centralité du Chéray. Malgré l'existence d'une offre commerciale de proximité quasiment complète, le Chéray ne concentre pas une offre en services médicaux pouvant créer une interaction entre les différentes fonctions d'une centralité.

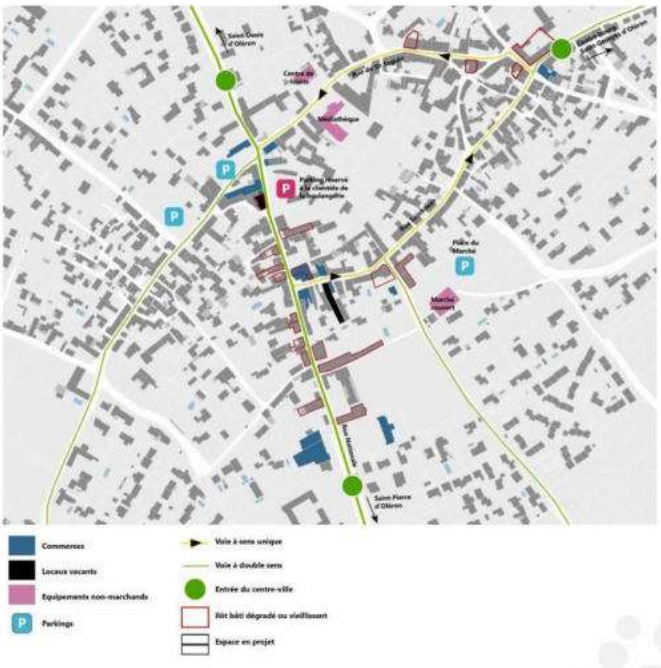
12 %

La centralité du Chéray ne concentre que 12% des équipements non-marchands recensés à l'échelle de la ville. Néanmoins, elle profite de l'attractivité de deux équipements majeurs créateurs de flux : la médiathèque puis le centre de loisirs.

Marchés

Le Chéray profite également de l'attractivité de marchés sur l'ensemble de l'année. De mi-Septembre à fin Mars, le marché est organisé tous les jours sauf le lundi au sein du marché couvert puis tous les jours de début Avril à mi-Septembre. Il rassemble en moyenne une douzaine de commerçants alimentaires.

Fonctionnement urbain de la centralité (Terrain 2017)



BILAN 2017	ETAT 2025
• Une centralité de proximité commerciale profitant du passage de nombreux flux routiers. • Un interaction entre différentes fonctions (équipements, services médicaux) restant limitée. • Des espaces publics et façades bâties vieillissants impactant sur l'attractivité urbaine de la polarité.	Potentiel autour du marché mais accessibilité (et lisibilité) difficiles Locaux commerciaux vacants, en vente dans la séquence la plus étroite de la RD (avant les feux) Un pôle d'activités médicales sur le secteur de la pharmacie et cabinet médical en entrée de bourg

Domino - Saint-Georges-d'Oléron
Indicateurs commerciaux

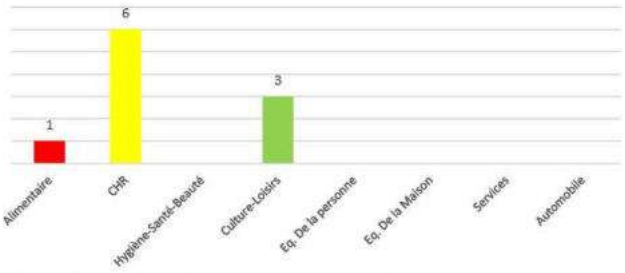
10 — **Le nombre de commerces ouverts recensés à l'échelle de la centralité** représentant 9 % de l'offre commerciale recensée sur l'ensemble de la commune. La centralité Domino constitue une polarité exclusivement touristique et saisonnière au regard de l'offre commerciale existante et de son niveau d'équipement.

60 % — **L'offre en cafés-restaurants représente 60% de l'offre soit plus de la moitié des activités recensées sur le secteur.** Egalement 7 commerces sur 10 sont ouverts qu'au cours de la haute saison. En dehors de cette période, seulement la boulangerie puis 2 CHR (dont 1 comprenant une activité de tabac-presse) reste ouvert.

23 % — **Le taux de vacance observé au cours du repérage terrain sur la centralité représentant un ensemble de 3 locaux disponibles.** Par ailleurs, cette vacance est très variable au fil des saisons et des années au regard du caractère très saisonnier de la polarité.

3/10 — **Le nombre de commerces ayant une ouvert au cours de ces 5 dernières années.** Un ratio témoignant d'une certaine stabilité des activités existantes et d'un turn over relevant de phénomènes naturels.

Répartition de l'offre commerciale à l'échelle de la centralité (Fichier CCI et Terrain 2017)



Spatialisation de l'offre commerciale (Fichier CCI et Terrain 2017)



Domino - Saint-Georges-d'Oléron
Indicateurs urbains et de polarité

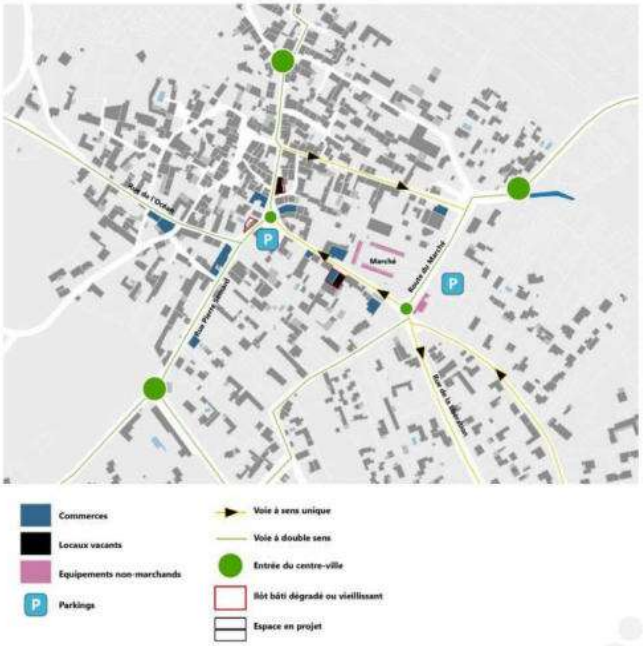
Circulation — **Les sens de circulation adoptés sur la centralité Domino assure une bonne lisibilité de la circulation et du fonctionnement urbain de la centralité,** notamment en haute saison où les flux routiers sont importants. Par ailleurs, l'aménagement de certains carrefours (notamment entre la rue Pierre Semard et la rue de la Libération) sont peu lisibles. L'offre de stationnement est principalement concentrée à proximité du marché estival (environ 84 places de stationnement.

0 % — **La centralité touristique de Domino ne présente aucune profession médicale sur son périmètre.** Là encore, cette absence témoigne de la fonction principalement touristique de cette dernière. En effet, aucun équipement médical ne vient créer du flux en hors saison comme en haute saison.

12 % — **La faible part des équipements non marchands recensés à l'échelle de la ville implantés sur la centralité de Domino.** Un taux particulièrement faible d'autant plus qu'on note l'absence d'équipement structurant visant à créer du flux au quotidien.

Marchés — **La centralité de Domino profite de l'attractivité de son marché en période estivale.** En effet, il est organisé de mi-avril à mi septembre et prend place au cœur de la centralité. Il organisé tous les matins et concentrent des commerçants alimentaires et non alimentaires en période de forte affluence.

Fonctionnement urbain de la centralité (Terrain 2017)



BILAN 2017	ETAT 2025
• **Une centralité touristique structurante de l'île d'Oléron bénéficiant de l'attractivité de son marché.** • **Des espaces publics et des cellules bâties en partie vieillissants fragilisant l'attractivité urbaine de la polarité.** • **L'absence de locomotive permettant de créer du flux en dehors de la période touristique.**	**Confirmation du bilan 2017**

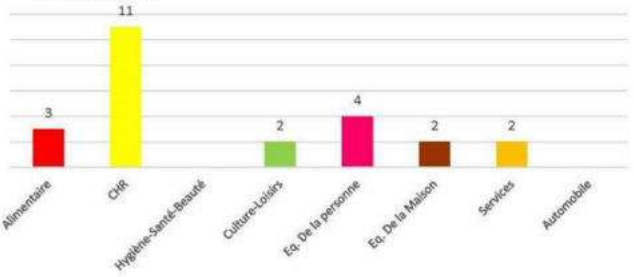
Boyardville - Saint-Georges-d'Oléron
Indicateurs commerciaux

24 — **Le nombre de commerces recensés à l'échelle de la polarité de Boyardville soit près de 22% de l'offre globale de la commune de Saint-Georges d'Oléron.** Il s'agit de la centralité marquant le plus fort impact en nombre de commerce sur le territoire communale. Par ailleurs, son rayonnement reste très variable et lié à l'attractivité touristique de l'île d'Oléron.

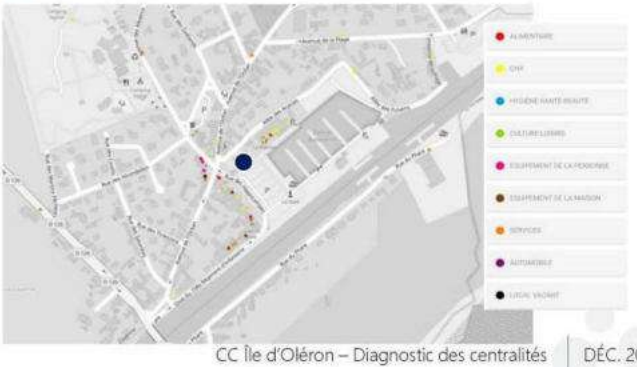
46 % — **Au même titre que la centralité de Domino, l'offre en cafés-restaurants est largement représentée puisque l'on dénombre 11 établissements de ce type sur le périmètre**. Egalement près de 88% des commerces recensés sur Boyardville sont ouverts exclusivement en période estivale. De fait, seulement 3 commerces restent ouverts sur l'ensemble de l'année.

20.8 % — **Environ 2 commerces sur 10 se sont implantés sur la centralité de Boyardville au cours des 5 dernières années.** Un phénomène de renouvellement légèrement moins important que les moyennes habituelles situées à 25%. Ce taux témoigne d'une pérennisation importante des activités sur le secteur touristique et ainsi d'une dynamique d'implantation freiner par l'absence de locaux disponibles.

Répartition de l'offre commerciale à l'échelle de la centralité (Fichier CCI et Terrain 2017)



Spatialisation de l'offre commerciale (Fichier CCI et Terrain 2017)



Boyardville - Saint-Georges-d'Oléron
Indicateurs urbains et de polarité

Centralité — **La centralité urbaine de Boyardville s'organise principalement le long du quai du 158e Régiment d'Infanterie, la rue des Hippocampes, l'allée des Acacias puis l'avenue de l'Océan.** Centralité touristique majeure organisée autour d'un port de plaisance, elle se caractérise par l'existence d'un large espace de stationnement (environ 170 places) en guise d'espace central puis d'un marché ouvert sur l'extérieur.

7.7 % — **La part des professionnels de santé recensés à l'échelle de la ville implanté sur la centralité de Boyardville.** De fait, on ne recense qu'un seul masseur-kinésithérapeute sur la centralité, témoignant une nouvelle fois de la vocation purement touristique du secteur largement impacté par la saisonnalité des activités.

6 % — **La part des équipements non marchands étant implanté sur la centralité de Boyardville.** Un taux très faible qui se résume à la présence d'un office de tourisme ouvert au cours de la saison estivale.

Marchés — **Comme sur la centralité Domino, Boyardville profite de l'attractivité d'un marché organisé de mi-avril à fin septembre tous les matins.** Les structures bâties visant à accueillir les exposants souffre d'un certain vieillissement. Egalement, des marchés nocturnes sont organisés tous les soirs en Juillet et Août.

Fonctionnement urbain de la centralité (Terrain 2017)



BILAN 2017	ETAT 2025
• Une centralité touristique majeure de l'île impactée par une forte saisonnalité de ses activités et donc de son attractivité. • Un enjeu de revalorisation des façades commerciales visant créer un ensemble harmonieux et qualitatif. • Un espace dédié aux marchés vieillissant.	Projet de requalification des espaces publics, des stationnements (Conseil départemental, commune) Potentiel de développement avec le Projet de restauration de Fort Boyard (et dans une moindre mesure, de la requalification du pôle sportif départemental

Les marchés

Le marché de Chéray situé chemin de la porte rouge, reste le seul marché de la commune ouvert à l'année tous les matins en pleine saison et tous les matins sauf le lundi en saison d'hiver.

Au cœur du centre bourg de Saint-Georges, sous les halles datant du XIXème siècle, le marché des halles n'est ouvert qu'en saison estivale, entre juillet et août

Le marché de Boyardville, sur la côte Est, est situé à proximité du port de plaisance.
(+ marché nocturne tous les soirs en Juillet et Août)

Le marché de Domino est le plus vaste marché saisonnier de la commune, alimentaire et artisanal.
Ouvert d'avril à mi-septembre

OBJECTIFS DU SCOT

Stratégie et programme d'action pour l'attractivité des centres-bourgs sur la CCIO
Sur la communauté de communes de l'île d'Oléron (CCIO), la stratégie proposée a pour but de préserver les centralités comme lieux de vie, d'affirmer les polarités face aux pôles extérieurs et de permettre une diversification des propositions commerciales du secteur non alimentaire afin de réduire les déplacements de la population.
Afin de structurer les centralités, les actions à mettre en place doivent permettre de :

- *préserver et renforcer l'attractivité des centralités (périmètres de centralité, intégration d'orientations d'aménagement et de programmation – OAP aux PLU) ;*
- *densifier la population en cœur de ville (mise en place d'Opah-RU, facilitation de l'accès à la propriété en centre-ville) ;*
- *favoriser et encourager l'implantation d'équipements non marchands et de services médicaux en centralité (gestion prévisionnelle du bâti, anticipation des besoins des professionnels de santé) ;*
- *maîtriser l'urbanisation commerciale et les équilibres commerciaux (réglementer les implantations commerciales, définir une enveloppe de surface maximum à autoriser en commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), intervenir sur les linéaires commerciaux, campagne d'habillage des vitrines saisonnières, boutiques à loyer modéré/à l'essai).*

Pour l'attractivité des commerces en centralité, les actions suivantes peuvent être organisées :

- *ré-enchanter le cœur des villages (chartes d'enseigne dans les PLU, plan lumière, intégration des aménagements pour enfants dans les projets urbains, plan de végétalisation, mobilité douce facilitée) ;*
- *intégrer de nouveaux services adaptés aux besoins (ouverture des commerces le midi et plus tard le soir, événements dans les centralités, centralités connectées, formations des commerçants aux outils numériques) ;*
- *booster la promotion et l'image des commerces de centralité ;*
- *conciergerie de centres-villes, service de livraison à domicile, création d'application).*



PERIMETRE DE CENTRALITE OU DIVERSITE COMMERCIALE / COMPATIBILITE AVEC LE SOT

Dans son DOO le SCOT prévoit :

- **Objectif 15 Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal**

15.1 FAVORISER LE MAINTIEN ET L'INSTALLATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES DANS LES CENTRALITÉS

- Prioriser l'installation des commerces et des activités de service dans les centralités.

Sous réserve des évolutions réglementaires, les commerces et activités de service correspondent à la destination prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme, à l'exception de la sous-destination « commerce de gros ». Les sous-destinations suivantes sont particulièrement visées : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma.

- Préciser les dispositions qui permettent de préserver et de renforcer les centralités dans les pôles principaux et les pôles d'appuis (par exemple : mise en œuvre de « périmètres de centralité », de secteurs stratégiques à l'intérieur desquels le changement de destination des cellules commerciales existantes est interdit, *d'une règle de non transformation des commerces en habitation, de préservation des accès séparés aux étages supérieurs, d'un droit de préemption commercial et artisanal…).*

15.2 LIMITER LA LOCALISATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES EN DEHORS DES CENTRALITÉS

Éviter la création de commerces de moins de 300 m² en dehors des centralités (voir les exceptions prévues ci-après dans « encadrer l'évolution du commerce diffus existant »).

> Identifier et protéger les linéaires commerciaux des centralités.

> Réserver les espaces commerciaux périphériques à l'installation de commerces de plus de 300 m² de surface de vente, lorsque ces derniers ne peuvent trouver d'emplacement adapté dans les centralités.

> Éviter l'augmentation des surfaces commerciales à prédominance alimentaire dans les ZAE

Concrètement cela veut dire que le PLU doit prioriser les commerces et services dans les pôles d'animation identifiés sur les bourgs et villages (dont ports) dans son règlement, et peut délimiter un ou des périmètre(s) de centralité, qui pourront accueillir :
-tous commerces et artisanat de détail
-restaurants
-services

Pour cela, le PLU doit prendre en compte,

- la morphologie complexe de l'enveloppe agglomérée des bourgs et tissu urbanisé :
  - concentration des commerces le long de la RD et autour du carrefour des RD (Chéray), qui crée un déséquilibre des centralités
  - l'« invisibilité » du bourg de St Georges non desservi par l'axe principal RD734
  - la dispersion des polarités commerciales : RD734/carrefour, place St Georges, Place du marché de Chéray, distants les uns des autres et sans liens lisibles, confortables, sécurisés pour les piétons et vélos
  - l'absence de parcours marchands dans et entre les 2 bourgs
  - un axe potentiel de « connexion » sur l'avenue du Trait d'Union, s'appuyant sur les équipements lieux d'animation et de fréquentation, support de cheminements et de parcours favorables aux commerces et services ?
- le projet communal de renforcement du pôle médical en entrée sud, accessible et proche des équipements de santé existants, issu d'une concertation longue avec les professionnels de santé
- la configuration « historique » de la commune constituée de 2 bourgs qui se sont agglomérés mais aussi de la multipolarité de la commune avec ses 8 « villages»
- la nécessité de conserver des activités libérales ou de services et certaines activités génératrices d'emplois en dehors du bourg et des polarités commerciales (marchés, places) pour conforter l'activité et les emplois « sur place »

Rappel : **la commune avait appuyé lors de l'élaboration du SCoT qu'elle était constituée de huit villages et que ces derniers constituaient des centralités « secondaires » ou « complémentaires » à ne pas négliger**.

→ **Il importe de bien prendre en considération la multipolarité de la commune et le rôle structurant des « villages»** (surtout Sauzelle et Chaucre, qui comportent des commerces de bouche notamment).

De plus,

Les « centralités des 2 bourgs » peuvent dépasser les limites des parties « anciennes » (zonage Ua) mais doivent être caractérisées par :

- **La présence de commerces et d'emplois** et aux lieux d'échanges ;
- **Une fonction identitaire** qui consiste à initier chez les habitants un sentiment d'attachement au lieu, un point de repère ;
- **Des fonctions de services permettant de répondre aux besoins non marchands des habitants** (services publics, médicaux

La présence de commerce ne nécessite pas systématiquement un « renforcement » du tissu commerçant. Comme il n'y a pas de Document d'aménagement commercial « DAAC », le PLU doit interpréter les orientations du SCOt en matière de localisation de zones ou périmètres d'accueil de commerces.

Dans le cadre des études de révision en association avec la CCI17, ont été validés les principes suivants :

- possibilité de nouveaux commerces et extensions dans les zones Ua des 2 bourgs (y compris marché de Chéray)

- possibilité d'une surface de vente supérieure pour le supermarché existant (si extension)

- en entrée de bourg sur le pôle pharmacie/cabinet médical uniquement les activités de « santé » (extension, renforcement de l'existant : mutation du cabinet médical en maison médicale, extension potentielle de la pharmacie)

- confortement des commerces sur Boyardville en tant que « village » (identifié au scot), à encadrer au port du Douhet (activités portuaires et touristiques)

- possibilité de nouveaux commerces sur le cœur de Domino autour du marché, abords

- possibilité de commerces sur les 2 villages de Sauzelle et de Chaucre car,
    - Présence de commerces, populations à l'année
    - Maîtrise garantie dans tous les cas par les règles de stationnement et le PVAP

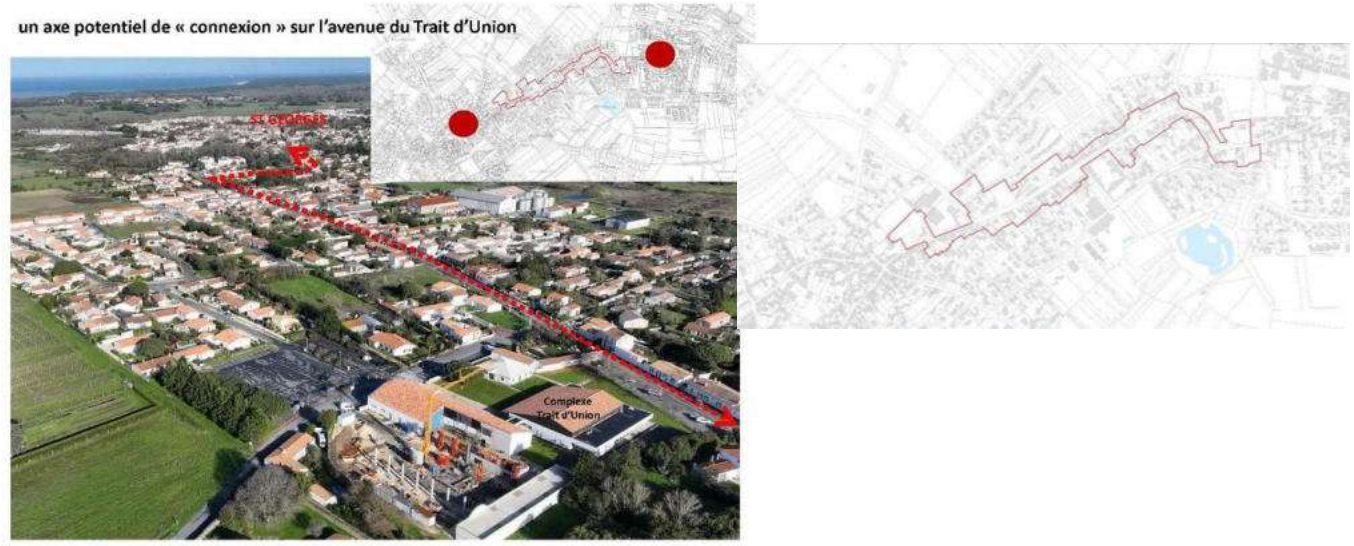
- dispositions (création/mutation/extensions) et les surfaces plancher différenciées (en particulier sur les cours de villages en distinguant les villages structurants de Domino, Chaucre, Sauzelle des villages « secondaires de Foulerot, ND en l'Isle)

- dans les ZAE et Uyv :
    - pas de commerces
    - encadrer l'agricole (sur certains lots ZAE 4 moulins seulement, souhait CDCIO)
    - pas d'entrepôts

- possibilité de services dans les quartiers autour des cœurs et noyaux de « centralités » (Ub, Ubv, …)

- des STECAL « activités » (hôtels, restaurants, artisanat de détail, chenil) en zone A et N (activités dispersées)

- **Création d'un périmètre de centralité est identifié sur l'avenue du Trait d'Union entre les 2 bourg et en se connectant à la salle du Trait d'Union :**



IV.5. Les activités artisanales et industrielles

Le service développement économique de la CdC de l'île d'Oléron a été créé en 2009.
Il a pour vocation d'accompagner et promouvoir les filières économiques locales en développant l'attractivité du territoire. Il exerce sa compétence autour de 4 axes d'interventions :
- Appui à la structuration des filières
- Implantation et développement des entreprises
- Animation et communication
- Aménagement du territoire

Au titre de son soutien aux entreprises, la CCIO assure notamment :

- L'aménagement, la commercialisation et la gestion de 9 Zones d'Activités Economiques (ZAE), devenues compétence communautaire depuis le 1er janvier 2017.
- La gestion de la « Maison des Entreprises », équipement communautaire offrant espace de coworking, location de bureaux et salle de formation à Saint-Georges-d'Oléron (ZAE des 4 Moulins).

Depuis 2021, les activités du service Développement Economique s'inscrivent dans le nouveau programme stratégique de la CCIO : OLERON 2035. Cette feuille de route, réalisée dans la poursuite des 2 Agendas 21 réalisés en 2008 et 2014, vise à assurer un développement durable et équilibré du territoire, avec plus de 140 actions organisées autour de 3 grands ambitions politiques :
- Vers une île authentique, nature et préservée,
- Vers une île accueillante, chaleureuse et dynamique
- Vers une île engagée, innovante et exemplaire.

Ce cadre stratégique est déployé dans un contexte où les enjeux environnementaux, économiques et sociaux se multiplient et amènent la collectivité à agir pour un territoire conciliant développement économique, préservation des espaces - ressources naturelles et lutte contre le changement climatique.
L'artificialisation des sols, l'étalement urbain et la surconsommation du foncier dégradent la biodiversité et menacent l'atteinte des objectifs climatiques de neutralité carbone. Ces éléments sont aujourd'hui inscrits dans les objectifs du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) de la loi Climat et Résilience. Cette loi place les territoires au cœur des enjeux du ZAN en fixant 2 échéances : une réduction par deux du rythme de consommation des sols d'ici 10 ans et un objectif de ZAN à 2050.

En complément des aspects environnementaux et règlementaires, la raréfaction foncière sur le territoire amène la collectivité à élaborer une nouvelle stratégie d'aménagement et de gestion des espaces et équipements économiques, afin de préserver sur le long terme l'attractivité du territoire.
Pour cela, la CCIO souhaite être accompagnée dans :

- la mise en œuvre de nouveaux équipements à destination des entreprises, pour faciliter leurs parcours résidentiels,
- la définition de nouveaux modes de gestion du foncier économique (attribution et acquisition), par la mise en place d'outils juridiques diversifiés et adaptés.

Elle a lancé en mars 2023 une étude de faisabilité pour optimiser l'aménagement et la gestion des espaces et équipements économiques, qui doit vérifier l'opportunité de développer :

- Une **nouvelle offre locative et d'accompagnement à destination des entreprises (type pépinière, hôtel d'entreprises, ateliers-relais, services aux entreprises…)** en précisant :
  - Le dimensionnement (quelle offre de services ?)
  - L'implantation (choix du ou des sites visant à assurer un maillage territorial cohérent)
  - Le fonctionnement et le cadre juridique (portage et mode de gestion)
  - Le financement des équipements concernés (investissement et fonctionnement)

- Une **nouvelle pratique de gestion foncière :**
  - o Dans les ZAE communautaires en cours de commercialisation : par la mise en place de baux à construire ou toutes solutions alternatives appropriées (sur des espaces choisis et ciblés) permettant à la collectivité de garder en partie la maîtrise foncière tout en facilitant le développement d'activités économiques de nouvelles activités,
  - o Dans les espaces à vocation économique publics et privés du territoire insulaire : par la mobilisation d'outils juridiques permettant l'acquisition foncière et immobilière.

Sur le territoire commune la CIO assure la gestion de la ZAE des 4 Moulins de la ZAE des Forges.

LES ZAE

La ZAE des 4 Moulins

Une Zone d'Activité Économique (ZAE) de 10 hectares, aménagée dans un environnement de haut standard de qualité, entièrement desservie par la fibre optique. Située à proximité immédiate de la RD 734 et conçue dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), la ZAE propose une soixantaine de lots à vocation d'activité économique (lots agricoles, lots tertiaires, lots artisanaux)

En investissant dans la desserte de la ZAE par la fibre optique, la Communauté de Communes a fait le choix d'ouvrir l'accès au très haut débit.

Surfaces disponibles : lots à partir de 400 m² environ.

La ZAE des Forges

La Zone d'activités des Forges située à la sortie Est de St Georges accueille des activités artisanales, entrepôts, dépôts.

OBJECTIFS DU SCOT /

Les enjeux économiques dégagés à l'échelle du SCoT pour les zones d'activités sont les suivants :

- *Le développement des zones commerciales de périphérie ne doit pas concurrencer l'activité commerciale des centres-bourgs. Le traitement paysager de ces espaces est aussi un enjeu important.*
- *Appliquer le principe de sobriété foncière aux activités économiques en optimisant les espaces existants et en les requalifiant.*

Le secteur de l'industrie et de la construction compte environ 92 établissements installés sur la commune, soit 21 % des établissement au 31/12/2019.

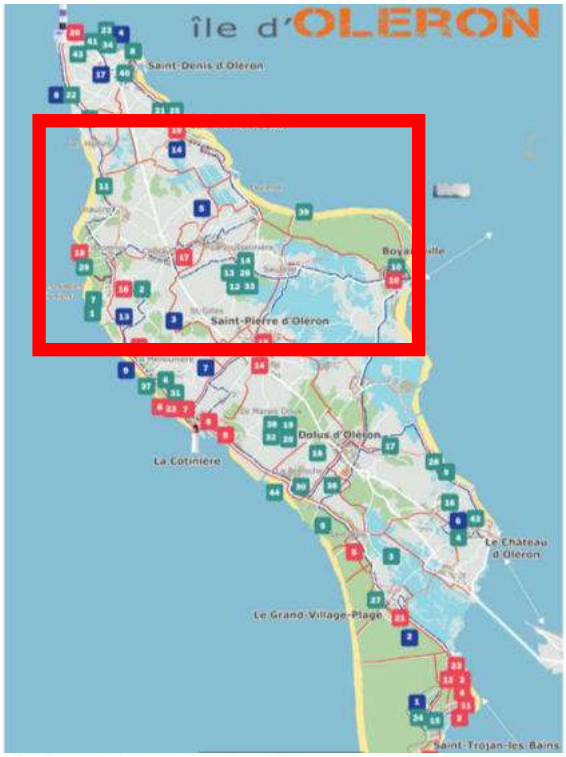
En 2025 :

secteur d'activité	Nombre d'établissements/entreprises	Localisation
ÉLECTRICITÉ - PLOMBERIE - CLIMATISATION - CHAUFFAGE	13	Cheray –St-Georges-Sauzelle-Foulerot – Boyardville- ND en l'Isle
MAÇONS	8	Chaucre - Cheray – Domino – Foulerot – L'Ileau – St Georges
MENUISIERS	3	Chéray - Sauzelle
PEINTRES EN BÂTIMENT	7	Chéray – St-Georges - Sauzelle
ENTRETIEN ESPACES VERTS - PAYSAGISTES - TRAVAUX AGRICOLES	6	Cheray – Domino – St-Georges-Sauzelle
FABRICATION ARTISANALE DE SAUMON FUMÉ	1	St-Georges
RÉPARATION AUTOMOBILE ET BATEAUX	3	Boyardville – St Georges – Les Sables Vignier

source : commune (01/2023

IV.6. L'activité touristique et de loisirs

Source : office du tourisme, sur la route des huitres



Carte de situation des hébergements :

Hôtels
Hôtels de plein air
Villages vacances, résidences, chambres d'hôtes
Pistes cyclables
Itinéraires conseillés
Chemins de la Seudre
Navette des plages
Vélodyssée
Croisières et promenades en mer
Train des Mouettes



Réseau des pistes cyclables. https://ile-oleron-marennes.loopi-velo.fr

Un poids important dans l'économie locale et principalement dans les domaines du commerce.

Les activités touristiques et de loisirs

Si la commune bénéficie directement de toutes les activités de loisirs proposées sur l'île, elle possède sur son **territoire des équipements et services attractifs** De nombreuses activités de pleine nature (randonnées, vélos, sports liés à la mer) sont aussi présentes. Cette particularité économique influence le secteur de l'emploi, ainsi les activités saisonnières sont créatrices d'emplois mais non permanent ce qui pose plusieurs questions (besoins en logements saisonniers, niveaux de revenus différentiés ...).

Si l'activité touristique offre une source de revenus important à la commune (commerce, services, hébergement...) son développement croissant depuis les 20 dernières années soulève la question des effets « pervers » qu'il importe de mesurer.

- production d'habitation uniquement dédié à l'hébergement touristique au détriment d'espaces agricoles ou naturels (dans les années 1980-2000)
- fragilisation des sites naturels visités
- économie ralentie en période hivernale
- conflits d'usages (en particulier dans les marais°

Des circuits de randonnées pédestres et cyclistes

La commune est traversée par les principaux tracés des pistes cyclables dont vélodysée.

Des sites et équipements de loisirs répartis sur le territoire

Le parc de loisirs des Prés Valet

Le parc de Loisirs des Prés Valet, de 14 hectares se situe au sud du bourg de Saint-Georges et tout proche du marché de Chéray, accueille diverses infrastructures au sein de son parc boisé et autour de son plan d'eau. L'étang du parc des Prés Valet permet de nombreux concours de pêche à la ligne et la possibilité de naviguer sur des petits bateaux électriques.

Une salle de spectacles (Trait d'Union)

Un gymnase (compétitions)

4 centres équestres

1 boulodrome

Les plages

De nombreuses plages de la commune sont labellisées : Boyardville, Les Saumonards, La Gautrelle, Plaisance, Le Douhet, Les Sables Vignier, Les Bonnes. Fin 2020, la plage de Boyardville a obtenu la marque nationale Tourisme & Handicap pour les handicap Auditif + Mental + Moteur. Ces plages sont particulièrement bien adaptées pour la pratique d'un large éventail de sports nautiques (côtes est et ouest), ainsi qu'aux marées basses, à une pêche à pied respectueuse de l'estran (côte ouest).

L'hébergement touristique

6 hôtels à Boyardville, Chéray, Domino, les Sables Vignier, St Georges, Sauzelle :

- 1 hôtel 1 étoile
- 3 hôtels 2 étoiles
- 1 hôtel 3 étoiles

20 campings pour 4802 emplacements au 01/01/2025 (insee) :

- 1 camping 1 étoile
- 3 campings 2 étoiles
- 3 campings 3 étoiles
- 6 campings 4 étoiles
- 7 campings 5 étoiles

1 résidence de tourisme (292 lits)
3 villages vacances et maisons familiales (348 lits)

Capacité d'hébergement touristique, loisirs et de plein air

camping	dates d'ouverture	nombres d'emplacements et capacité d'accueil		nombres d'emplacements et capacité d'accueil	capacité en personnes (*4)	
Les Gros Jonc	toute l'année	253 emplacements		253	1012	Les Sables Vignier
Le suroit	01/04 au 30/09	266 emplacements 798 personnes		266	798	L'Ileau
Les payolles	01/04 au 31/10	27 emplacements 105 personnes		27	105	Chaucre
Les 4 vents	01/03 au 01/12 résidents 15/06 au 15/09 estival	140		140	560	Saint-Georges
Domaine D'Oléron	31/03 au 30/09	172 emplacements 680 pers		172	680	Saint-Georges
La Bouliniere	toute l'année	217 emplacements 868 prs		217	868	Les Sables Vignier
Les Saumonards	1/04 au 15/10	267 emplacements 1400 prs		267	1400	Boyardville
Verébleu	01/06 au 30/09	324 emplacements 1000 pers		324	1000	Saint-Georges
La Maurie	15/06/ au 10/09	70 emplacements 350 prs		70	350	Saint-Georges
Oléron Loisirs	1/04 au 01/10	319 emplacements 1500 prs		319	1500	Saint-Georges
Signol	01/04 au 05/11	344		344	1376	Boyardville
G.C.U	05/04 AU 03/11	107 emplacements		107	428	Foulerot
Les Coquettes	15/06 au 15/09	45 emplacements		45	180	Les Sables Vignier
les Cabanes d'Oléron (ex st Hubert)	1/04 au 30/10	190		190	760	Les Sables Vignier
les Sables Vignier	01/04 31/10	254 Emplacements 814 prs		254	814	Les Sables Vignier
La Gautrelle	04/04 au 11/10	251 emplacements 768 pers		251	768	La Gibertière
Mer et soleil	01/04 au 31/10	493 emplacements 2000 prs		493	2000	Les Sables Vignier
La Campiere	01/04 au 30/09	66 emplacements		66	264	Chaucre
les Grosses Pierres		265 emplacements		265	1060	Les Sables Vignier
L'anse des pins	01/04 au 01/10	352 emplacements 1400 prs		352	1400	Domino
TOTAL				**4422**	**17323**	

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : ECONOMIE

SYNTHESE :

Le commerce :
Des centre bourgs peu dynamiques, des commerces vieillissants ou reportés le long de la RD734 et concurrencés par la ZA commerciale de St Pierre d'Oléron.
Des activités de santé regroupées en entrée de bourg sud le long de la RD734 (pharmacie, cabinet médical, ambulances)

L'artisanat et l'industrie
Des lots disponibles sur la zone d'activités artisanales récente (Les 4 Moulins)
Une zone artisanale remplie et peu qualitative à la sortie est de St-Georges (Les Forges)
Des activités artisanales dispersées dans les quartiers résidentiels et villages, avec des possibilités d'évolution limitées/contraintes

Tourisme :
Le tourisme est l'activité économique prédominante qui détermine la dynamique de l'économie locale (commerces, BTP, campings…).
L'offre touristique s'axe principalement sur les résidences secondaires et les nombreux campings

ORIENTATIONS GENERALES

COMMERCES ET CENTRALITE

B3 – Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports

- ✓ **Organiser et encadrer le renforcement et le développement des commerces, services et activités de proximité** en prenant en compte :
  - **la morphologie complexe de l'enveloppe agglomérée des deux bourgs**, caractérisée par une certaine dispersion des polarités commerciales, un plan de circulation avec de nombreux sens uniques, l'absence de parcours marchands lisibles dans et entre les deux cœurs de bourgs
  - **la concentration des commerces sur des pôles distincts, « déconnectés »**
    - le long de la RD734, sur le carrefour de Chéray,
    - sur le marché de Chéray,
    - autour de la place du bourg de St Georges
  - **un axe potentiel de « connexion » sur l'avenue du Trait d'Union**, s'appuyant sur les équipements lieux d'animation et de fréquentation (Complexe du Trait d'Union, poste, école…), support de cheminements et de parcours favorables aux commerces et services
  - **le projet communal de renforcement du pôle médical en entrée sud le long de la RD734**, accessible et proche des équipement de santé existants
  - **la configuration historique de la commune constituée de deux bourgs qui se sont agglomérés mais aussi de la multipolarité de la commune avec ses huit « villages» et ports,** qui se distinguent par leur niveau d'équipement commercial et/ou par leurs résidents (populations à l'année et/ou saisonnières)
  - **la nécessité de conserver des activités commerciales, libérales ou de services et certaines activités génératrices d'emplois en dehors du bourg et des « centralités »** (bourgs, cœurs de villages, ports, marchés, places) pour conforter l'activité et les emplois « sur place »
- ✓ **Favoriser l'installation de commerces et artisanat de détail, de services, restaurants… dans les centre- bourgs, autour des marchés et en appui des rues et places supports d'animation et de parcours marchands : entre Cheray et Saint-Georges, place du marché à Domino, …)**
- ✓ **Maîtriser et requalifier les activités économiques en bordure de l'axe RD734, dans un souci d'équilibre avec les pôles d'animation des bourgs**
- ✓ **Encadrer les activités des cœurs de villages et le développement ou la mutation d'activités (compatibles avec l'habitat) dans les quartiers résidentiels des bourgs et villages dans les villages**
- ✓ **Maintenir et requalifier les activités liées à la mer, portuaires et touristiques (sur les ports de Boyardville (comme « village » et « centralité ») et du Douhet**
- ✓ **Anticiper l'évolution et le développement des activités et des équipements liés au projet de sauvegarde et d'ouverture au public de Fort Boyard**

Activités de services et de santé

- ✓ **permettre le renforcement des équipements et structures liées au social et à la santé sur la commune**
- ✓ **conforter le pôle de services et d'activités liés à la santé au sud du bourg (RD734) autour de la pharmacie et des professionnels de santé**

ARTISANAT ET INDUSTRIE

✓ **Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités :**

. dans les zones d'activités de la Forge et des 4 Moulins prioritairement,

. dans les bourgs et dans les villages si les activités sont compatibles avec l'habitat

TOURISME ET LOISIRS

Activités d'hébergement touristique

- ✓ **Contenir les campings dans leur limites autorisées**
- ✓ **Prendre en compte les hôtels et restaurants existants dispersés ou en zone naturelle proches du littoral, prévoir leur développement mesuré et qualitatif**
- ✓ **Permettre la mutation et la valorisation de friches en hébergement touristique diversifié (dans les bourgs, villages, anciennes colonies de vacances, centre sportif départemental de Boyardville…)**

Activités de loisirs, culturelles et de découverte,

notamment,

- ✓ **Poursuivre les aménagements de valorisation du site des Prés Valets**
- ✓ **Garantir le maintien d'activités de loisirs « à l'année » : activités équestres, …**

ACTIVITES DISPERSEES

Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place

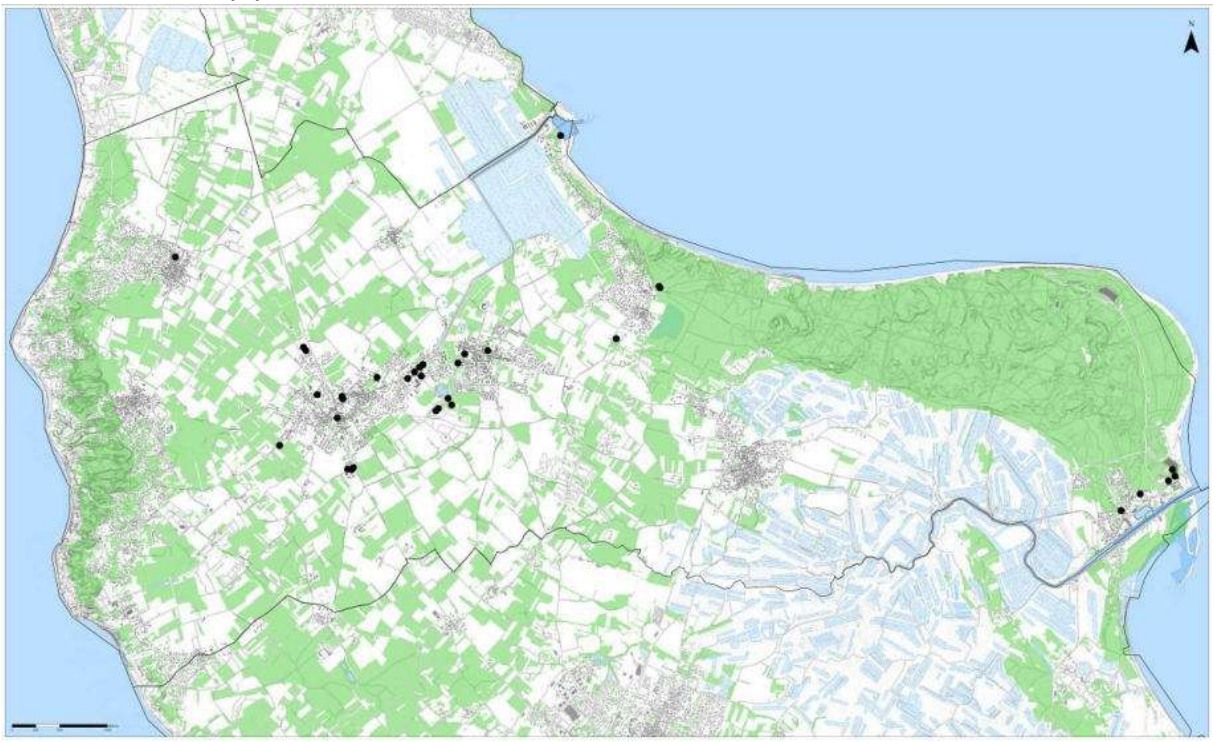
- ✓ **Accompagner le développement mesuré et qualitatif, dans le respect de la loi Littoral notamment, d'activités économiques existantes** et anticiper leurs besoins de mise aux normes et/ou d'extension au sein des zones agricoles et naturelles : activités de commerces et de détail, chenil, hôtels et restaurants, structure spécifique Fort de Saumonards…

V.Les équipements et services

La commune dispose de nombreux services et équipements publics ou de proximité (de première nécessité), le centre bourg de St-Georges étiré sur le quartier du Trait d'Union, exerce un rôle de centralité forte organisée autour d'équipements, services, commerces, édifices et espaces publics structurants (mairie, poste, école, …).

Services publics et assimilés
- Mairie
-1 salle municipales de réunions dans chaque village
- 1 bureau de poste
- 1 cimetière

Carte des services et équipements d'intérêt collectif



Source : carte Gheco, BPE insee 2022

Projet d'extension du cimetière

Un inventaire des emplacements et de concessions est tenu par la commune.

Sur les 2280 places du cimetière actuel on identifie 8 % d'emplacements libres.
Parmi ces emplacements,

- 63 dont les concessions ont expiré mais en attente de renouvellement par les familles
- 156 e l'état d'abandon mais no mobilisables tant que les procédure de vacance ne sont pas achevées (jusque 2/3 ans de délai)

Ces dernières années, on recense :

- 2024 : 24 décès et 41 transcriptions de décès
- 2025 : 32 décès et 32 transcriptions de décès

Soit un besoin d'emplacements ou concessions estimé entre 25 et 40 potentiels (maximum)

La commune envisage l'extension du cimetière en continuité de l'existant, mais n'a pas à ce jour établi de plan d'aménagement.
Il est envisagé une partie aménagée en forêt cinéraire, éventuellement un columbarium

V.1. Les équipements scolaires et liés à l'enfance

Les équipements scolaires et petite enfance

La commune compte une école maternelle de 3 classes et une école élémentaire de 6 classes qui forment le **groupe scolaire du Trait d'Union**, une crèche, la cantine, le centre de loisirs « Les farfadets »

En dehors du lycée situé à Bourcefranc qui accueille les élèves des communes d'Oléron, l'île d'Oléron dispose de deux collèges, l'un au Château d'Oléron (350 élèves), l'autre à Saint-Pierre d'Oléron (450 élèves).
Le territoire d'Oléron abrite également un lycée expérimental à Saint-Trojean, le centre expérimental pédagogique maritime en Oléron (CEPMO). Ce lycée accueille une centaine de jeunes, venant majoritairement de l'extérieur de l'île et dont la plupart logent chez l'habitant, cet établissement ne disposant pas d'internat.

De nombreuses structures et associations intervenant auprès des jeunes (Pays de Marennes d'Oléron) :

4 entités s'adressent aux enfants et aux jeunes de 0 à 18 ans :

- Un ACM, « accueil collectif de mineurs communautaire », accueille les enfants de 3 à 12 ans tous les jours en périscolaire et pendant les vacances.
- Quatre locaux jeunes répartis sur quatre communes sont destinés aux 12-17 ans.
- Un « relais d'information jeunesse » qui s'adresse aux jeunes de 12 à 30 ans sur toutes les questions d'information concernant les jeunes.
- Un lieu d'accueil enfants/parents (LAEP) qui s'adresse aux enfants de moins de 4 ans et à leurs parents.

V.2. Les équipements et services de santé ou à vocation sociale

Réseau de santé sur la commune :

- 3 médecins : 1 dans le quartier Trait d'Union, 2 dans le cabinet médicat RD 734
- 10 infirmiers-infirmières (5 structures, Cheray et St Georges)
- 3 kinésithérapeutes (2 cabinets, Cheray et St Georges)
- 1 pharmacie (RD 734 Chéray)
- 1 diététicienne

Service social

- CCAS
- Services de soins à domicile

Projet de maison médicale

La commune souhaite renforcer le secteur de services et activités de santé en entrée sud du bourg (pharmacie/cabinet médical).
Plusieurs sites ont été examinés sur les bourgs de Chéray et de St Georges, mais ils sont contraints essentiellement par le foncier et par l'accessibilité ; ils exigent également la réorganisation, voire le déplacement des activités en place, fonctionnelles et récentes telles que la pharmacie, les ambulanciers.

Sites examinés	Accessibilité axe principal RD734 et lisibilité de la maison médicale	Sécurité accès visiteurs et ambulanciers (+ livraisons)	Foncier disponible et suffisant en superficie OU potentiel en mutation/extension	Stationnement sur site ou abords directs	Validation des praticiens (du cabinet médical et des nouveaux praticiens potentiels)	Choix communal
Abords marché Chéray	NON	NON Absence de carrefour, détour compliqué	NON	**OUI**	NON	NON
RD 734 entre supermarché et carrefour à feux	**OUI**	NON	NON	NON	NON	NON
Avenue Trait d'Union entre complexe et école	NON	NON Plan de de circulation complexe	NON	NON	NON	NON
ZA 4 Moulins ou entre ZA 4 Moulins et St Georges	NON	NON Absence de carrefour, détour compliqué	NON ZA artisanale et industrielles non adaptée à ce type d'activités	NON	NON	NON
Secteur pharmacie/cabinet médical	**OUI**	**OUI**	**OUI**	**OUI** **A renforcer**	**OUI**	**OUI**

Il ne s'agit pas de créer ni d'étendre un secteur pour des activités « excentrée » (hors centralités » de bourgs), mais de transformer et étendre l'actuel cabinet médical pour le faire évoluer vers une « maison médicale », sur site, à côté de la pharmacie et des ambulanciers.
Le PLU doit délimiter un secteur dédié pour permettre de faire évoluer sur cet unique secteur, les activités existantes et d'accueillir ou renforcer services et équipements de santé.
Les médecins, praticiens et la commune travaillent sur un projet avec le CAUE17.

V.3. Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

La vie associative est dynamique. La commune propose de multiples activités regroupées au sein du complexe culturel « Le Trait d'Union», de la Maison des Associations, du centre aéré.
La commune vaste territoire comporte six salles des fêtes réparties dans les quartiers.

La Médiathèque

Médi@tlantique est la médiathèque municipale de Saint-Georges d'Oléron. Situé à Chéray, au centre géographique de la commune, l'établissement culturel est à proximité du centre de loisirs "Les Farfadets" et de la crèche "Les Petites Canailles".
Avec une superficie de 734 m² sur deux niveaux, les visiteurs peuvent venir y flâner, lire ou travailler dans différents lieux dont certains sont équipés d'une connexion informatique (salle avec 8 postes informatiques + connexion Ethernet pour PC portables).

Le parc de loisirs des Prés Valet

Le parc de Loisirs des Prés Valet, de 14 hectares se situe au sud du bourg de Saint-Georges et tout proche du marché de Chéray, accueille diverses infrastructures au sein de son parc boisé et autour de son plan d'eau.
Ouvert à tous, toute l'année, il comporte un parcours de promenade autour de l'étang, parcours de santé, d'orientation, des équipements pour faire des exercices de musculation, la tyrolienne, l'aire de jeux pour les enfants mais aussi le city park, la piste de skate, le terrain de boules et également une aire de pique-nique.

L'étang du parc des Prés Valet permet de nombreux concours de pêche à la ligne et la possibilité de naviguer sur des petits bateaux électriques.

Centres équestres

4 centres équestres sont implantés sur la commune.

Autres équipements

- Terrains de sports
- Boulodrome

V.4. Les plages

Bordée à l'Ouest comme à l'Est, par des plages de sable fin mais aussi par des estrans rocheux, la commune de Saint-Georges d'Oléron garantit via le label Pavillon Bleu, une qualité optimale de ses plages.
Le Pavillon bleu est un label environnemental et touristique international décerné annuellement depuis 1985 aux communes qui font des efforts en matière de gestion environnementale. C'est un label exigeant puisque lors de l'été 2020 seulement 401 plages ont bénéficié de ce label en France.
De nombreuses plages de la commune sont labellisées : Boyardville, Les Saumonards, La Gautrelle, Plaisance, Le Douhet, Les Sables Vignier, Les Bonnes.
Depuis novembre 2020, la plage de Boyardville a obtenu la marque nationale Tourisme & Handicap pour les handicap Auditif + Mental + Moteur.
Ces plages sont particulièrement bien adaptées pour la pratique d'un large éventail de sports nautiques (côtes est et ouest), ainsi qu'aux marées basses à une pêche à pied respectueuse de l'estran (côte ouest).
Depuis 2011, plusieurs sites de l'île d'Oléron ont fait l'objet de réhabilitations, comme sur le site des Saumonards. L'ensemble des chantiers réalisés par les équipes de l'ONF ont permis de guider les estivants des parkings jusqu'aux plages en favorisant la circulation douce. Des voies cyclables et des parkings à vélo ont été créés à cet effet par les ateliers bois de l'ONF.
L'ensemble du mobilier bois installé par les forestiers de l'ONF est issu d'un circuit court car il est conçu dans l'atelier bois de Bretagne. En accord avec la charte d'aménagement du plan plage et pour permettre leur intégration au paysage de manière durable, les équipements d'accueil sont fabriqués en bois robuste et non traité.
Grâce au programme de cofinancement Oléron 21 signé en 2019 par le Département de la Charente-Maritime et la communauté de communes de l'île d'Oléron, un budget de 7 millions d'euros a été prévu pour rénover 25 nouveaux sites de l'île d'Oléron sur 3 ans (2019-2021).

V.5. Les ports

Port de Boyardville
190 places dont 30 visiteurs à flot

Port du Douhet
290 places à flot sur pontons dont 20 visiteurs

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES - EQUIPEMENTS

SYNTHESE

La commune dispose de nombreux services et équipements publics ou de proximité (de première nécessité), le centre bourg de St-Georges étiré sur le quartier du Trait d'Union, exerce un rôle de centralité forte organisée autour d'équipements, services, commerces, édifices et espaces publics structurants (mairie, poste, école, …).

Les projets :
- Une maison médicale
- L'extension du cimetière (et stationnements aux abords)
- Le confortement et la requalification du CTM

ORIENTATIONS GENERALES

Intégrer les projets de développement et de requalification équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables

Assurer la mise en œuvre des aménagements d'intérêt collectif (voirie, réseaux….) et de projets de restructuration, sécurisation d'équipements :

Notamment,

- ✓ **L'extension du cimetière**
- ✓ **Le confortement et la requalification du Centre Technique Municipal**
- ✓ **La valorisation du site des Prés Valet**
- ✓ **Le stationnement des résidents, visiteurs, camping-cars autour du bourg et des villages**
- ✓ **Les parcours vélos/piétons utiles**
- ✓ **Les ouvrages de gestion de l'eau**
- ✓ **Les travaux liés aux stations d'épuration**

Activités de services et de santé

- ✓ **permettre le renforcement des équipements et structures liées au social et à la santé sur la commune**
- ✓ **conforter le pôle de services et d'activités liés à la santé au sud du bourg (RD734) autour de la pharmacie et des professionnels de santé**

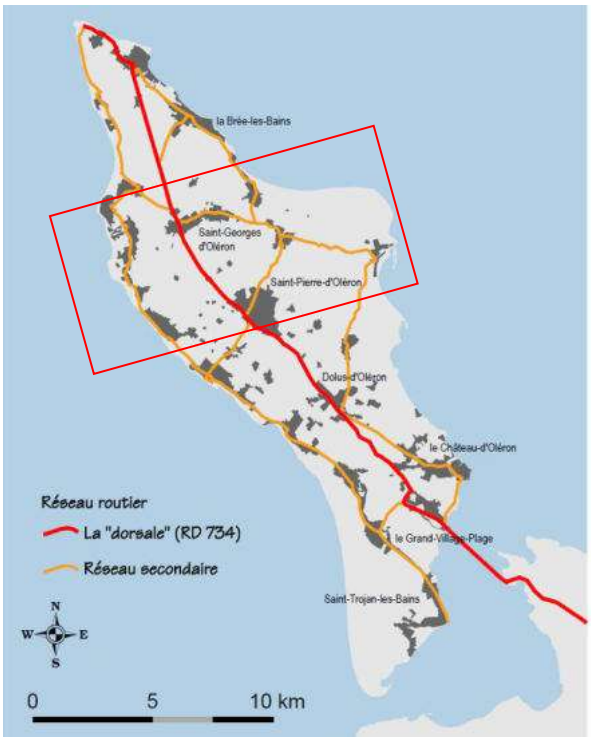
VI.Les déplacements et mobilités

VI.1. Insularité et déplacements

L'île d'Oléron est reliée au continent par le viaduc depuis près de cinquante ans (mis en service en 1966). C'est un axe de communication essentiel puisque, en dehors d'une navette fluviale qui relie par la mer l'île à La Rochelle d'avril à octobre, il constitue le seul axe de communication permanent entre l'île et le continent. Fortement fréquenté durant la période estivale, il est régulièrement utilisé aussi bien par les habitants de l'île que par ceux qui y travaillent.
Le pont a largement contribué au développement économique de l'île.
Sa gratuité depuis 1992 a facilité l'accessibilité à l'île aussi bien en termes d'installations de nouveaux arrivants que d'échanges sociaux et économiques ou encore de développement touristique de l'île.
« Pour le Pays Marennes – Oléron, les besoins à prendre en considération se déclinent à 2 échelles de temps :
– les besoins liés au projet de vie à l'année, de vie locale, de confort et de sécurité, de désenclavement et de mobilité personnelle notamment pour les plus défavorisés, de traitement paysager des voies et des bourgs, …
– les besoins liés à l'économie touristique, liés à la notion de temps de parcours, à la régulation des pics saisonniers, à l'offre de stationnement, à la qualité des sites, … »

Source : SCOT Pays de Marennes d'Oléron.

VI.2. La desserte



Source : rapport de présentation Projet de classement au titre des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement de L'ÎLE D'OLÉRON

L'ile d'Oléron est reliée, depuis 1966, au continent par un pont routier, long de 3027 m lui faisant ainsi perdre, en partie, son insularité. Il surplombe le Coureau d'Oléron, mince détroit qui sépare l'île du continent.

Il longe les deux estacades de l'ancien bac qui assurait la liaison maritime entre Bourcefranc et le Château- d'Oléron.

La commune est traversée par la RD 734 qui dessert l'île suivant un axe Sud-Est / Nord-Ouest.

La RD734 constitue la véritable colonne dorsale de l'ile elle traverse le bourg de Chéray ; le trafic estival rend sa traversée très difficile d'autant plus que la configuration de cet axe (voie étroite, bâti en alignement sur rue sans trottoir) ne permet aucun aménagement / élargissement.

La présence de nombreux villages sur le territoire communal engendre un maillage viaire important.

Ce réseau est peu hiérarchisé et il est difficile d'identifier les axes de transit des voies de desserte « locale » des villages, en particulier sur le secteur ouest littoral de la commune (villages de Chaucre à L'Ileau).



Une voie de desserte principale qui traverse le bourg : RD 734

A l'Est, deux axes majeurs :

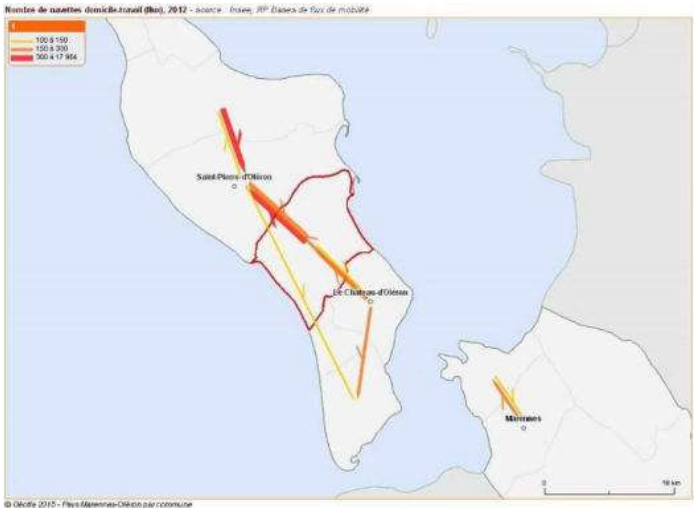
- → la RD 126 qui dessert les villages de Sauzelle et de Boyardville
- → une seconde voie desservant Plaisance et Port Douhet (rue de la Croix Mathelot)

A l'Ouest,

- → les villages sont desservis par une voie principale (« route de la côte »)
- → les extensions successives de villages, les quartiers déconnectés des villages et les campings sont desservis par un réseau secondaire complexe, hétérogène et un système « en peigne » et impasses sans lien avec la trame viaire principale

VI.3. Les déplacements et les modes de transport utilisés

Des mobilités journalières domicile – travail, importantes vers Saint Pierre d'Oléron et Château d'Oléron
Une grande partie des déplacements est interne à la commune.



Une enquête de mobilité a été menée en avril 2011 auprès de la population oléronaise.
Ce qui ressort :
.La part hégémonique de la voiture particulière toutes communes confondues,
.La part de la marche à pied et du vélo est la plus forte dans la commune de St Pierre, respectivement 5 et 15% ;
. L'usage du bus / navette est faible : moins de 1%.
Les commerces de proximité sont relativement nombreux en centre bourgs mais la voiture est le mode de déplacement privilégié pour accéder aux centres commerciaux et zones d'activités les plus proches (St-Pierre et Dolus), ainsi qu'aux commerces et services implantés le long de la RD734 : pharmacie, cabinet médical…

Les plages, le port de Boyardville, le port du Douhet et la plupart des campings sont situés sur les franges littoral et génèrent de nombreux déplacements voiture et de plus en plus à vélos (en lien avec les « Plans Vélos »).

Des mobilités différentes selon les catégories d'usagers

Les Oléronais :	Les visiteurs
· des déplacements majoritairement sur l'île, · fort usage de l'automobile, La nécessiter d'améliorer des services de transport de proximité toute l'année, en particulier les liaisons avec le canton Nord a été pointée par l'enquête.	**A la semaine et les résidents secondaires :** · arrivent et partent en voiture, · pendant le séjour, usage important des modes doux sur l'île. **A la journée :** · très mobiles, · fort usage de l'automobile.

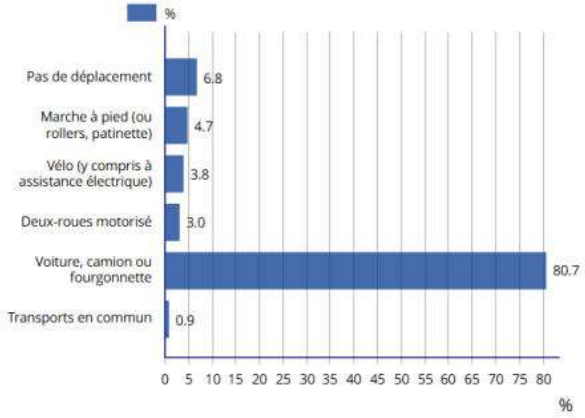
Le lieu de travail des habitats de St Georges d'Oléron et les moyens de transports utilisés

Lieu de travail des actifs, de 15 ans ou plus ayant un emploi, qui résident dans la zone

	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	**1060**	**100,0**	**1086**	**100**	**1271**	**100,0**
Travaillent :						
dans la commune de résidence	458	43,2	488	44,9	481	37,8
dans une commune autre que la commune de résidence	602	56,8	598	55,1	790	62,2

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025..

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2022



Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025.

38 % des actifs travaillent sur la commune mais plus de 80% utilisent la voiture (ou camion ou fourgonnette) pour se rendre au travail.

Près de 7 % travaillent chez eux (« pas de déplacement »).

VI.4. Les transports en commun

Les transports en commun malgré les aménagements successifs, sont encore peu fréquentés sur l'île.

Transports en commun « routier »

Le réseau de transports de la région Nouvelle-Aquitaine propose plusieurs liaisons en car pour vos déplacements sur l'île et vers le continent :

- ligne 6 : Saint-Pierre-d'Oléron <> Rochefort
- ligne 6 express : Saint-Pierre-d'Oléron <> Rochefort <> Surgères
- ligne 7 : Saint-Pierre-d'Oléron (jusqu'à Saint-Denis-d'Oléron en été) <> La Rochelle
- ligne 8 **en Juillet/Août uniquement** : (jusqu'à Saint-Pierre-d'Oléron en été) <> Marennes <> Saintes

Transports par bateau

Des liaisons maritimes sont organisées entre l'île et le continent **sur le port de Boyardville.**

- **Liaison maritime La Rochelle - Ile d'Oléron** - d'avril à fin septembre et pendant les vacances de La Toussaint.
- **Croisières Inter-îles** – Liaison La Rochelle / Saint-Denis, de juillet à août.
- **Saint Denis Croisières** - Liaison La Rochelle / St Denis d'Oléron, d'avril à mi-novembre

Bateau Passeur + vélos - Liaison Bourcefranc / Le Château d'Oléron - Liaison La Tremblade / Saint Trojan Les Bains - Liaison La Tremblade / Marennes, de juillet à août

Les navette des plages

La navette des plages est le transport estival organisé par la communauté de communes de l'île d'Oléron, en partenariat avec des campings et hôtels oléronais qui s'engagent pour l'environnement.
Parmi les destinations desservies : le phare de Chassiron, Le Château d'Oléron, **Boyardville, Domino**, La Cotinière, les plages de La Perroche et de la Rémigeasse, le parc aquatique Iléo, ...
Au parking du chenal de Boyardville, la navette des plages dessert l'embarcadère de la liaison maritime Ile d'Oléron - La Rochelle.
Elle est également connectée par des arrêts communs au réseau de transports de la Charente Maritime.
Le service est gratuit et ouvert à tous. Il fonctionne 7J / 7 en juillet et août.

VI.5. Les déplacements « doux »

La proximité du bourg (services, équipements, commerces) est un atout à valoriser au travers de la conservation, du développement et de l'aménagement des liaisons douces.
La morphologie du centre bourg St-Georges/Cheray est propice au développement de ces liaisons, plusieurs sont déjà existantes et offre des cheminements sans voiture, agréables, entre les différents quartiers.
Les liaisons douces du centre bourg sont aussi rejointes par les circuits vélos et de randonnées présents à l'échelle de l'île, et dont la vocation est aussi touristique.

L'île d'Oléron dispose de plus de 120 km d'aménagements cyclables, répartis du Sud au Nord de son territoire.
L'engagement du Plan Vélo I, lancé en 1995, visait à desservir les différents centres-bourgs par la traversée au moyen d'une traversée centrale de l'île, tout en faisant découvrir des sites naturels intéressants acquis par le Conseil Départemental de la Charente-Maritime au moyen d'aménagements légers. Ainsi, en 1996, la création de cette « Dorsale » a débuté sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron. La dorsale a été complétée par un réseau discontinu de pistes permettant la desserte de quelques plages et secteurs d'hébergement.
Le Plan Vélo II a eu pour objectif de compléter le réseau cyclable existant afin de relier les centres d'hébergement touristiques (campings, villages de vacances, résidences secondaires, etc.) aux secteurs d'activités vers lesquels se dirigent les vacanciers ou les résidents permanents, tels que les plages, les centres de loisirs, les commerces, etc.
Ces différentes liaisons se faisaient soit en voiture, soit en vélo dans des conditions de sécurité pas toujours optimales.

Comme indiqué précédemment, les deux plans vélos successifs avaient pour objectif principal de doter l'île d'Oléron d'un maillage d'aménagements cyclables à destination de la pratique touristique. Chaque Plan Vélo apporte des objectifs plus ambitieux en termes de desserte et de sécurité. Ils se concentrent autour de 6 axes principaux :

1. Poursuivre les liaisons inter-pôles : entre les communes, les centres-bourgs,
2. Assurer les liaisons utilitaires : domicile-travail, domicile-études, les équipements (écoles, collèges, lycées),
3. Traiter les points durs correspondant aux franchissements de routes départementales, de centres bourgs, …
4. Assurer des liaisons cyclables avec les zones de stationnement sur les principaux points d'échanges du réseau de Transport Public,
5. Développer les liaisons avec le continent (route et maritime),
6. Poursuivre les liaisons le long du littoral et les accès aux plages.

Au-delà du seul aspect des déplacements cyclables, la CCIO mène une politique de déplacement volontariste visant à réduire la place de la voiture, à favoriser le développement des solutions alternatives (modes doux, intermodalité, cohérence urbanisme-déplacements) et à faciliter les échanges avec les territoires voisins.

La CCIO travaille sur l'amélioration des déplacements avec une politique en matière de mobilité qui s'appuie sur trois documents de planification locaux, le Schéma de Cohérence Territoriale [SCOT] du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Ile d'Oléron - Marennes, l'Agenda 21 de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron et son Plan Global de Déplacements (PGD).

Le SCOT fixe des orientations en faveur des modes doux. Pour son volet déplacements, le PADD fixe quatre principes structurants dont l'un consiste en «la construction d'une véritable offre en transports alternatifs, diversifiée et concurrentielle à l'usage de la voiture».

L'Agenda 21 de la Communauté de communes prolonge le SCOT par un programme d'actions transversal aux enjeux du développement durable. En matière de déplacements, il réaffirme la nécessité de poursuivre le «développement des alternatives à la voiture individuelle toute l'année à travers la poursuite du Plan global de déplacements », enjeu qui constitue une priorité du forum participatif à partir duquel l'Agenda 21 a été construit.

Suite à un appel à projet du ministère de l'écologie, le Conseil Communautaire a également approuvé l'engagement de la structure dans un plan d'actions Territoire à Energie Positive (TEPOS) 2016-2018 dont un des axes majeurs est la mobilité avec la promotion et l'animation d'offres alternatives à la voiture individuelle.

Transport à la demande

Transports à la demande communaux

Six communes proposent un service à la demande : Saint-Denis d'Oléron, **Saint-Georges d'Oléron**, Saint-Pierre d'Oléron, Dolus d'Oléron, Le Château d'Oléron et Saint-Trojan-les-Bains. Le transport passe au domicile du demandeur et emmène en général au centre-bourg de la commune, ou à Saint-Pierre d'Oléron pour certains services/équipements

Transport à la demande du Centre Intercommunal d'Action Social (CIAS)

Le CIAS propose un service de transport à la demande pour ses bénéficiaires. Il peut par exemple accompagner les usagers jusqu'aux hôpitaux de Saintes, Royan, La Rochelle.

Transport à la demande de la CCIO (depuis septembre 2022)

Ce service est ouvert à tous (dans la limite des places disponibles) et vient chercher à domicile le demandeur, sur toute l'île d'Oléron.

VI.6. Le stationnement – inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités

Inventaire des parkings - BOURGS – VILLAGES - PLAGES
(2025, commune)

LIEUX - PARKINGS	Nombre de places	Nombre de places PMR	emplacement bus	Portique	Places matérialisées	Toilettes
Marché de Chéray	166	4	Non	Non	Oui	Oui
École primaire	34	1	Oui	Non	Oui	Non
Étang des Prés Valet	20	0	Non	Non	Non	Oui
Place du Centre - Chéray	8	1	Non	Non	Oui	Non
Avenue du Trait d'Union	13	1	Non	Non	Oui	Non
Rue des Sports	156	6	Non	Non	Oui	Non
Parking Godeau	60	2	Oui	Non	Non	Non
Parking feux - rue de Rabaine	10	1	Non	Non	Oui	Non
Parking Médiathèque	30	2	Non	Non	Oui	Non
Sauzelle - Place de la Chapelle	15	0	Non	Oui	Non	Non
Sauzelle - Place du Centre	16	1	Non	Non	Non	Oui
Parking du Douhet	63	2	Non	Non	Non	Oui
Plage de Plaisance	150	2	Non	Oui	Non	Oui
Plage de Foulerot	50	2	Non	Oui	Non	Non
Place Marie Briquet	40	0	Oui	Non	Non	Oui
Parking Marché de Domino	85	3	Non	Oui	Oui	Oui
Parking vert — Domino	100	0	Oui	Non	Non	Non
Plage de Chaucre	56	1	Oui	Non	Oui	Oui
Salle des fêtes - Chaucre	38	2	Non	Non	Non	Non
Place de l'ile	4	0	Non	Non	Oui	Non
Quai des Douaniers - (face Grain de Sel)	12	1	Non	Oui	Non	Non
Place Aliénor	40	0	Oui	Non	Non	Oui
Parking Chèvrefeuille	30	0	Non	Non	Non	Non
Place Chaban Delmas	20	1	Non	Non	Oui	Oui
Parking Vert — rue de Verdun	120	0	Non	Non	Non	Non
Parking Cimetière 50	50	3	Non	Non	Oui	Oui
Plage de la Gautrelie	40	2	Non			Oui

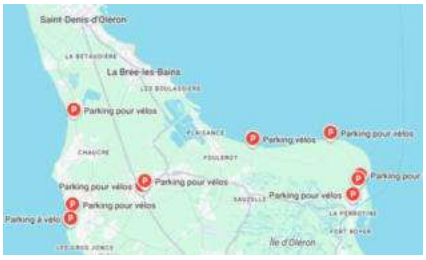
LIEUX - PARKINGS	Nombre de places	Nombre de places PMR	emplacement bus	Portique	Places matérialisées	Toilettes
Boyardville - Parking du Port - Payant	130	0	Arrêt-minutes	Non	Oui	Oui
Boyardville - Parking rue de Acacias	15	0	Non	Non	Non	Non
Boyardville - Parking rue des Goélands - Payant	40	4	Non	Non	Oui	Non
Boyardville - Port à Sec - Payant	100	3	Oui	Oui	Oui	Oui
Plage de Boyardville	150	3	Oui	Non	Non	Oui
Boyardville - Parking vert P1	70	0	Non	Non	Non	Non
Boyardville - Parking vert P2	100	0	Non	Non	Non	Non
Boyardville - Parking vert P3	120	0	Non	Non	Non	Non
Boyardville - Parking vert P4	150	0	Non	Non	Non	Non
Boyardville - Plage des Saumonards	130	2	Non	Oui	Non	Oui juillet/août
Parking Piste Skate	30	0	Oui	Non	Non	Non
Plage des Sables Vignier	130	0	Non	Non	Oui	Oui
Forêt Sables Vignier	40	0	Non	Non	Non	Non
Plage des Bonnes	60	4	Non	Non	Non	Oui
Grande Plage — Domino	45	1	Non	Non	Oui	Oui
Parking chemin des Pins - Domino	20	1	Non	Non	Oui	Non

Total 984 places

Parkings véhicules électriques et hybrides

Sur la commune des bornes de recharges électrique sont disponibles à Cheray : Parking Godeau Rue de la Rabaine, Chéray.

Parkings vélos



Des stationnements vélos sont aménagés

- dans les bourgs, villages, ports et parkings plages.
- Devant le supermarché (Chéray)

Stationnement des camping-cars

La commune ne dispose pas d'aire de camping-cars.
Les camping-cars stationnent dans les campings et en journée sur les parkings de bourgs, villages, plages,…
Ils stationnent également sur une aire naturelle de stationnement au nord du bourg de st Georges, parcelle communale près du cimetière.
Cette parcelle est en site classé, l'aire naturelle ne peut être aménagée en aire de camping-cars sur ce site.
La commune a étudié plusieurs sites potentiels pour l'aménagement d'une aire de camping-cars en continuité du bourg de st Georges, près du cimetière et du parking naturel utilisée actuellement.

Trois secteurs ont été identifiés :

- Un secteur compris entre l'actuel parking du cimetière, cimetière et frange nord du bourg (classement Uec et un emplacement réservé R2 y est inscrit pour stationnements et extension cimetière)
- Un secteur de prés, zone à camper, friches à l'est du cimetière, bordé d'une rue, classé en Uec (pour extension cimetière et stationnements, dot aire de camping-cars potentiellement)
- Un secteur derrière le parking du Centre Technique Municipal (espace en friche, partiellement boisé), classée également en secteur Uec, en continuité du cimetière, parking CTM et CTM

La commune relève des problématiques de stationnement :

- dans les cœurs de bourgs et de villages,
- dans les rues étroites et anciennes du SPR
- aux abords de Pré Valet

Les projets

- la réorganisation et le renforcement des stationnements sur le secteur du cimetière (St Georges)
- un espace de stationnement supplémentaire sur le secteur des pré Valets (dans le bourg)- parking naturel
- la réorganisation des stationnements et des espaces publics de Boyardville
- des réflexions engagées pour un parking pour les camping-cars (proche cimetière en continuité avec le bourg, le cimetière ou le CTM)

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : DEPLACEMENTS MOBILITES

SYNTHESE
Un territoire vaste avec 2 bourgs, 6 villages, 2 ports **Une desserte principale par la RD734, qui traverse et « coupe » le bourg en 2** **Peu de carrefours d'entrées aux bourg** **Une morphologie urbaine et un plan de circulation complexes, qui génèrent des circulations en boucles, des détours** **Des problématiques de stationnement dans les cœurs de bourgs et villages, rues et ruelles du tissu ancien** **Une offre en transports en commun limitée** **L'accès à l'île par Boyardville** **Un réseaux de pistes cyclables renforcé à l'échelle de l'île et sur la commune (Plan Vélo)**
ORIENTATIONS GENERALES
Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour des bourgs et en développant les circulations douces ✓ **Garantir la prise en compte de développement des mobilités douces pour rendre possibles le développement d'un système de transport en commun plus performant** ✓ **Préserver et développer les itinéraires de « promenade», de «découverte» en connexion avec les chemins de randonnées, de découverte, itinéraires vélos de découverte de l'île** ✓ **Tenir compte du besoin en circulations et en stationnement (résidents, visiteurs, camping-cars…) tout en tenant compte de la sensibilité paysagère, des connections avec les bourgs et les villages (liaisons douces), de l'accessibilité, des circulations agricoles…, maintenir ou retrouver des liaisons inter-quartiers** ✓ **Favoriser le développement résidentiel, de commerces et services sur les bourgs, dans les espaces disponibles (vides urbains) et en extensions proches et maîtrisées en surfaces, pour réduire les déplacements « tout voiture » et en intégrant les circuits de transports en commun** ✓ **Maîtriser le développement des quartiers éloignés des commerces et équipements structurants, pour limiter les déplacements motorisés (extensions et augmentation des capacités d'accueil)** ✓ **Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures** ✓ **Intégrer le Plan Vélo de l'île** ✓ **Prendre en compte, anticiper les projets d'aménagements publics (stationnements, circulations…)**

TOME II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

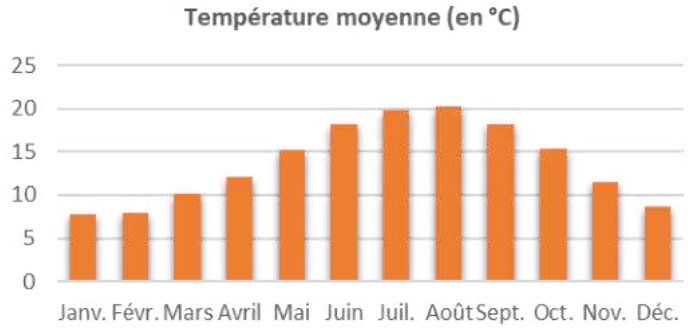
I. Le milieu physique

I.1. Climat

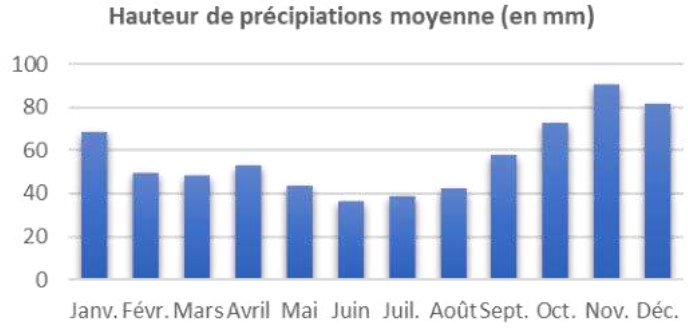
Source : données issues de Météo-France

L'île d'Oléron bénéficie d'un climat océanique. En bordure de l'Océan Atlantique, le climat est tempéré en été et doux en hiver. Cela est dû à l'inertie thermique de l'océan : la chaleur accumulée en été est restituée en hiver et la fraîcheur accumulée en hiver est restituée l'été.

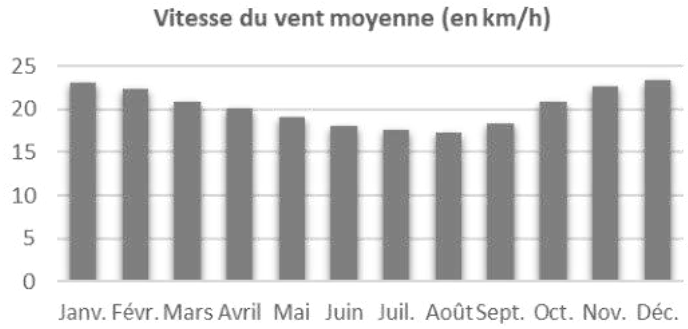
Ci-dessous sont illustrées les données de température, précipitation et vitesse du vent moyennes annuelles enregistrées par la station de Saint-Denis-d'Oléron (Nom usuel : Chassiron ; identifiant : 17323001. Période de référence utilisée : 1991-2020).



Les températures moyennes fluctuent de 8°C en hiver à 20°C en été.



Les hauteurs de précipitations moyennes varient entre 36 mm en été et 90 mm en hiver.

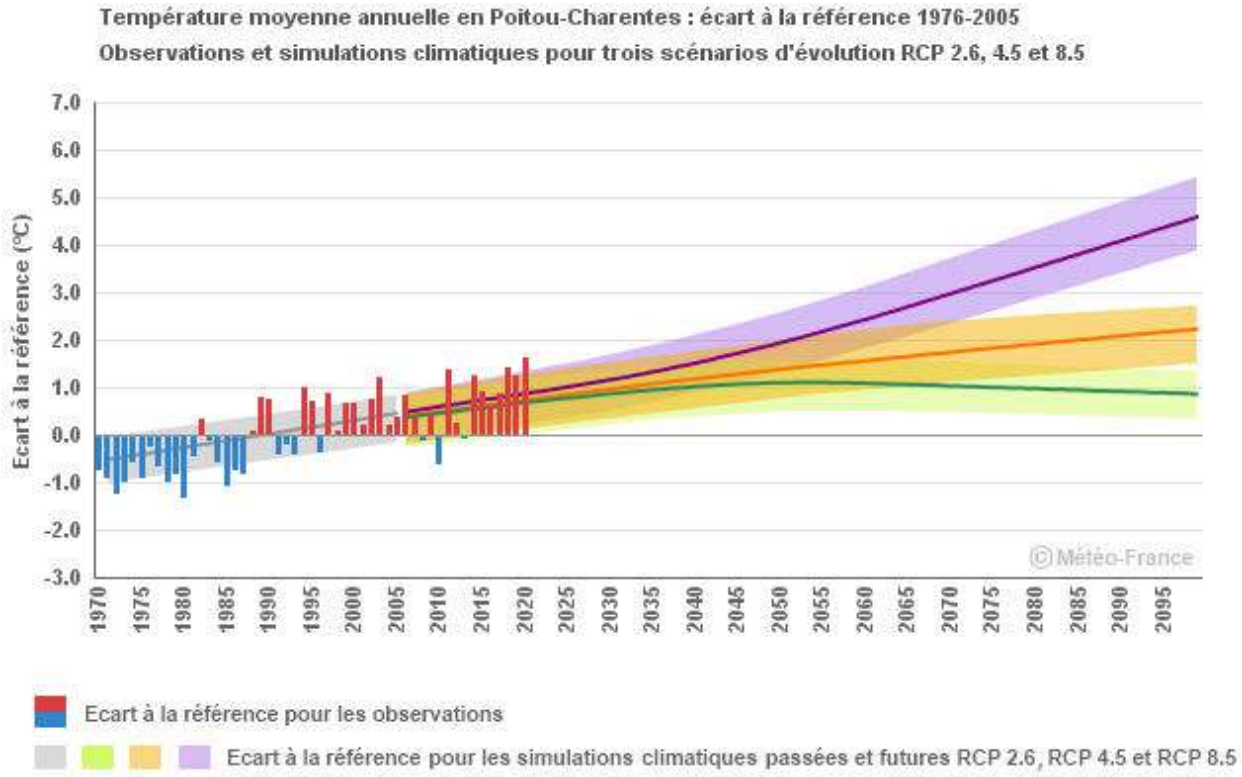


Les vitesses du vent moyennes avoisinent 17 km/h en été et atteignent 23 km/h en hiver.

<u>Une nette hausse des températures au XXIe siècle</u>

L'évolution des températures moyennes annuelles en Poitou-Charentes montre un net réchauffement depuis 1959. Sur la période 1959-2009, la tendance observée sur les températures moyennes annuelles est de +0,3 °C par décennie. Les trois années les plus chaudes depuis 1959 en Poitou-Charentes, 2011, 2018 et 2020, ont été observées au XXIe siècle.

Les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario. Sur la seconde moitié du XXIe siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario de faibles émissions (RCP2.6). Selon le scénario de fortes émissions (RCP8.5), le réchauffement pourrait dépasser 4,6°C en fin de siècle.



Source : données issues du PCAET de l'Île d'Oléron

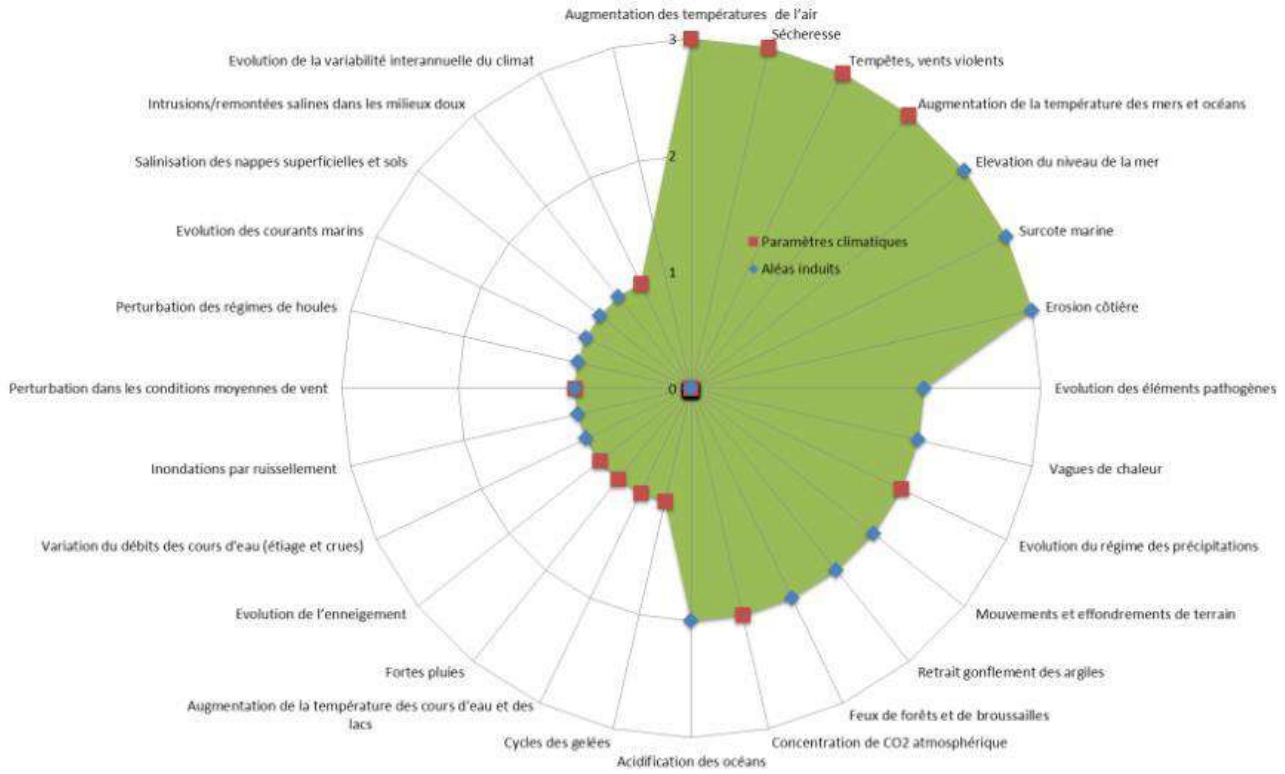
Depuis 2023, l'Île d'Oléron dispose d'un PCAET, qui fixe pour 6 ans les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité, en vue d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter.
Le diagnostic du PCAET présente l'exposition actuelle du territoire aux effets du changement climatique et dresse une analyse prospective de l'évolution du climat à l'horizon 2100.

1) Exposition actuelle du territoire de l'Île d'Oléron

Les principales évolutions constatées au cours des 50-100 dernières années sont les suivantes :

- Une élévation de la température moyenne d'environ 1°C depuis les années 1960.
- Une élévation de la température moyenne de l'eau de mer d'1,5°C et une augmentation de la salinité d'1,2 à 1,5 g/L dans le Bassin Marennes-Oléron depuis la fin des années 1970.
- Une modification de la saisonnalité se manifestant par : un réchauffement hivernal, l'augmentation du rayonnement printanier, lui donnant des caractéristiques plus « estivales », une diminution du rayonnement estival et une augmentation de la pluviométrie à cette saison. Cette transition progressive vers une diminution de la pluviométrie hivernale et une augmentation significative de la pluviométrie estivale pose d'importantes questions sur l'avenir de cette ressource dont dépendent de multiples secteurs sur l'île.
- Une élévation du niveau marin local d'environ 20cm depuis les années 1850, avec notamment une forte accélération du rythme d'élévation depuis les années 1970-1980 (passant d'1,7mm/an en moyenne sur la période 1850-2010 à 2,5mm/an).

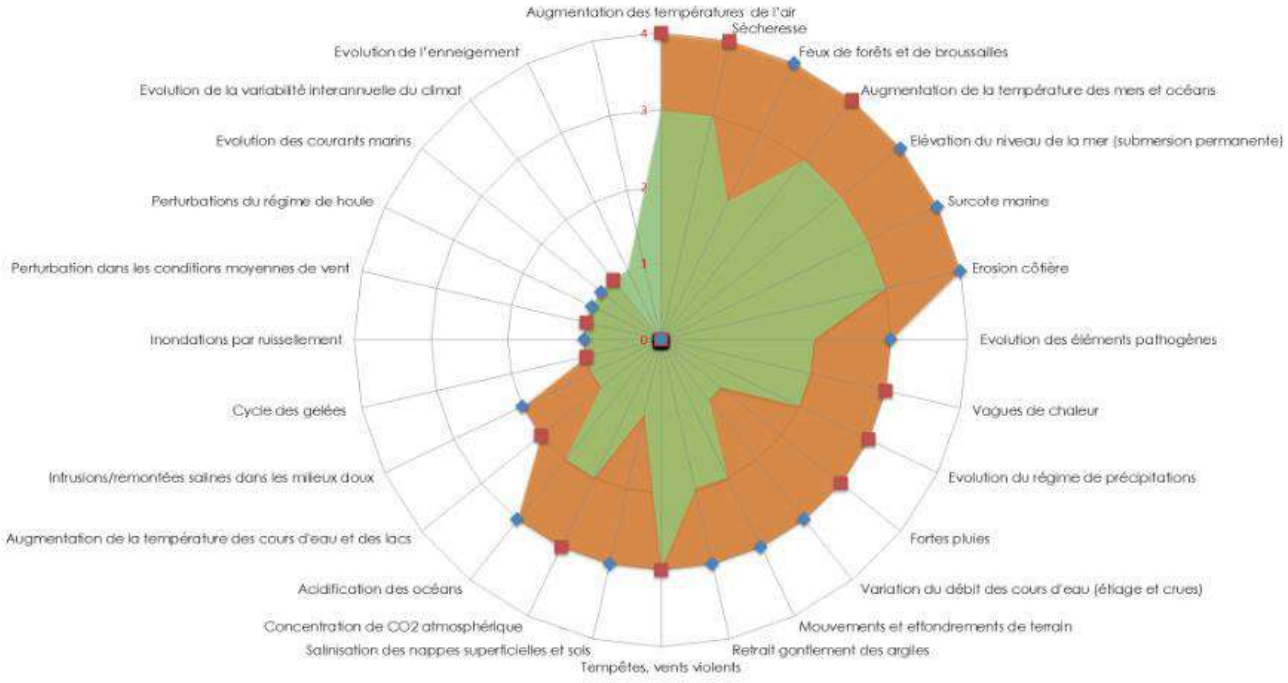
Le schéma présenté ci-après, issu du PCAET, illustre le degré d'exposition du territoire selon les différents paramètres et aléas climatiques. Le degré d'exposition s'étale de 0 (nul) à 3 (élevé).



Exposition actuelle de l'Île d'Oléron au changement climatique (Sources : PCAET, outil Impact'Climat)

2) Analyse prospective de l'évolution du climat sur l'Île d'Oléron

Le schéma ci-dessous synthétise l'exposition future du territoire et permet ainsi une comparaison avec l'exposition actuelle. Le degré d'exposition s'étale de 0 (nul) à 4 (très élevé).



Exposition future de l'Île d'Oléron au changement climatique (Sources : PCAET, outil Impact'Climat)

A l'échelle locale, les évolutions notables et prévisibles sont :

- **L'augmentation de la température de l'air** : L'augmentation des températures de l'air, moyennes et extrêmes, compte parmi les forçages climatiques les plus importants à prendre en compte. Tous les scénarios d'émissions de GES proposés par le GIEC, y compris le plus optimiste (2,6), prévoient une évolution de la température moyenne de +0,3 à +0,7°C à l'échelle du globe entre 2016 et 2035. A l'horizon 2100, seul le scénario le plus optimiste d'émissions (2,6) pourrait nous faire atteindre l'objectif annoncé durant la COP21 de limiter le réchauffement global à +2°C par rapport au niveau seuil de 1850.

Référence : 12,85°C	2050	2070	2100
RCP 4,5	13,7°C (+0,9)	13,8°C (+1)	14,7°C (+1,5)
RCP 8,5	13,8°C (+1)	14,6°C (+1,8)	16,2°C (+3,4)

Evolutions des températures moyennes journalières de l'Île d'Oléron jusqu'à l'horizon 2100, estimées à partir du modèle Météo-France Aladin (Sources : PCAET, Drias-Climat.fr)

- **La modification du régime de précipitations** : Aux échelles mondiales, nationales et régionales, les régimes de précipitations n'évolueront pas de manières uniformes. Pour la Charente-Maritime, une diminution du volume annuel des précipitations de 10 à 20% (soit entre 60 et 90 mm/an) serait possible à l'horizon 2050 (EPTB Charente, 2010). La tendance actuelle et locale d'une augmentation du volume des précipitations estivales pose la réflexion d'une transformation progressive du régime annuel. Un régime pluvial plus estival introduirait le risque d'avoir des pluies moins efficaces, du fait d'une évapotranspiration renforcée. C'est d'ailleurs la prévision proposée par l'étude de l'EPTB Charente (2010) qui révèle qu'à l'horizon 2040, le département connaitra une diminution de 50 à 70 mm des précipitations efficaces.

Référence 1976-2005: 761,4 mm/an	2050	2070	2100
RCP 4,5	796 (+35)	795,6 (+34)	714,1 (-47)
RCP 8,5	763,5 (+2)	745,6 (-16)	702,7 (-59)

Evolutions du cumul annuel des précipitations à l'Île d'Oléron jusqu'à l'horizon 2100, estimées à partir du modèle Météo-France Aladin (Sources : PCAET, Drias-Climat.fr)

- **La sécheresse** : L'évolution des sécheresses (saisonnalité, durée, intensité) est l'un des effets les plus préoccupants du changement climatique. En effet, il s'agit d'un forçage climatique déterminant pour la préservation des ressources en eau, des milieux et des activités (agriculture, conchyliculture, tourisme). Quelques soient les études et les modèles utilisés, toutes et tous s'accordent sur une augmentation future, plus ou moins sensible, de l'intensité et du temps passé en sécheresse.

- **La surcote marine** : L'Île d'Oléron possède une exposition « historique » à cet aléa, qui selon les conditions météorologiques, peut entrainer des épisodes de submersion plus ou moins importants et impactants. L'élévation du niveau marin devrait accroitre l'exposition du territoire à cet aléa. En effet, si le niveau marin de base augmente, le potentiel de submersion d'une surcote marine augmentera également.

- **L'érosion côtière** : Actuellement, l'Île d'Oléron fait face à des dynamiques d'érosion préoccupantes. En effet l'évolution de sa morphologie côtière, surtout concernant le recul du trait de côte, représente de forts enjeux quant à la préservation de certains milieux naturels, à la pérennité de certaines activités (conchyliculture et tourisme par exemple) et à la sécurité des habitants. L'évolution de l'exposition du territoire à cet aléa est profondément dépendante de celle des courants marins (dérive littorale), des vents et de la houle. Si l'effet du changement climatique sur l'évolution de ces paramètres est incertain, l'élévation du niveau marin est une raison majeure de l'exposition renforcée. En effet, cette élévation implique un rehaussement de l'interface terre-mer et donc du niveau de référence de l'érosion. Même si l'intensité, la fréquence des tempêtes, et les régimes de houles n'évoluent pas, leur action érosive sera renforcée par la hausse du niveau marin. Ainsi, l'Île d'Oléron pourrait être sujette à une érosion côtière renforcée par le changement climatique.

- **L'élévation du niveau de la mer (submersion permanente)** : Le dernier rapport du GIEC (2019) fait état de l'élévation du niveau marin prévu à l'horizon 2100 selon les différents scénarios d'émissions. Selon ces derniers, l'élévation pourrait atteindre entre 26 cm (scénario le plus optimiste : RCP 2,6) et 98 cm (RCP 8,5) supplémentaires par rapport au niveau actuel. D'après les prévisions, l'île d'Oléron semble très exposée compte tenu de sa relative platitude et de sa faible hauteur par rapport au niveau marin. Les répercussions sur le territoire seront probablement très nombreuses et

affecteront différents milieux et activités. Par exemple, de nombreuses zones de marais pourront se retrouver immergées de manière plus ou moins permanente (en tenant compte des marées).

- **Les feux de forêts et de broussailles** : Si les facteurs humains sont très souvent à l'origine des départs d'incendies, le changement climatique pourra fortement augmenter le risque d'incendie de forêt et broussailles sur l'Île d'Oléron. En effet, la hausse des températures moyennes et estivales attendue pourra accroitre le phénomène d'évapotranspiration et ainsi augmenter la sensibilité de la végétation aux départs d'incendies. D'ailleurs, selon l'ONF, les principales essences de l'île d'Oléron, le Pin maritime et le Chêne vert, sont déjà considérées comme les plus sensibles aux incendies.

- **Les tempêtes et vents violents** : il est encore très difficile de prévoir l'évolution des tempêtes et des vents violents. Les modèles de prévisions utilisés dans différentes études à l'échelle nationale n'ont, jusqu'alors, pas montré de tendance notable à ce sujet. Si les modèles météorologiques actuels permettent de simuler avec précision des évènements extrêmes passés comme les tempêtes Martin ou Xynthia, leur usage pour prévoir l'avenir des tempêtes (fréquence et intensité) est encore très incertain.

I.2. Relief

Le relief de la commune, tout comme l'ensemble de l'Île d'Oléron, est de faible altitude et présente peu de variabilité ; la majorité du territoire est marquée par une altitude comprise entre 5 et 10 m NGF. Seules les surfaces de forêt domaniale sont structurées par de petites buttes, qui forment des points hauts culminant à 20-25 m NGF (cf. photo ci-contre).



Source : Eau-Méga, 2022

I.3. Géologie

Les formations géologiques de la commune de Saint-Georges-d'Oléron (illustrées sur la carte ci-après) peuvent être décrites selon 5 grands ensembles :

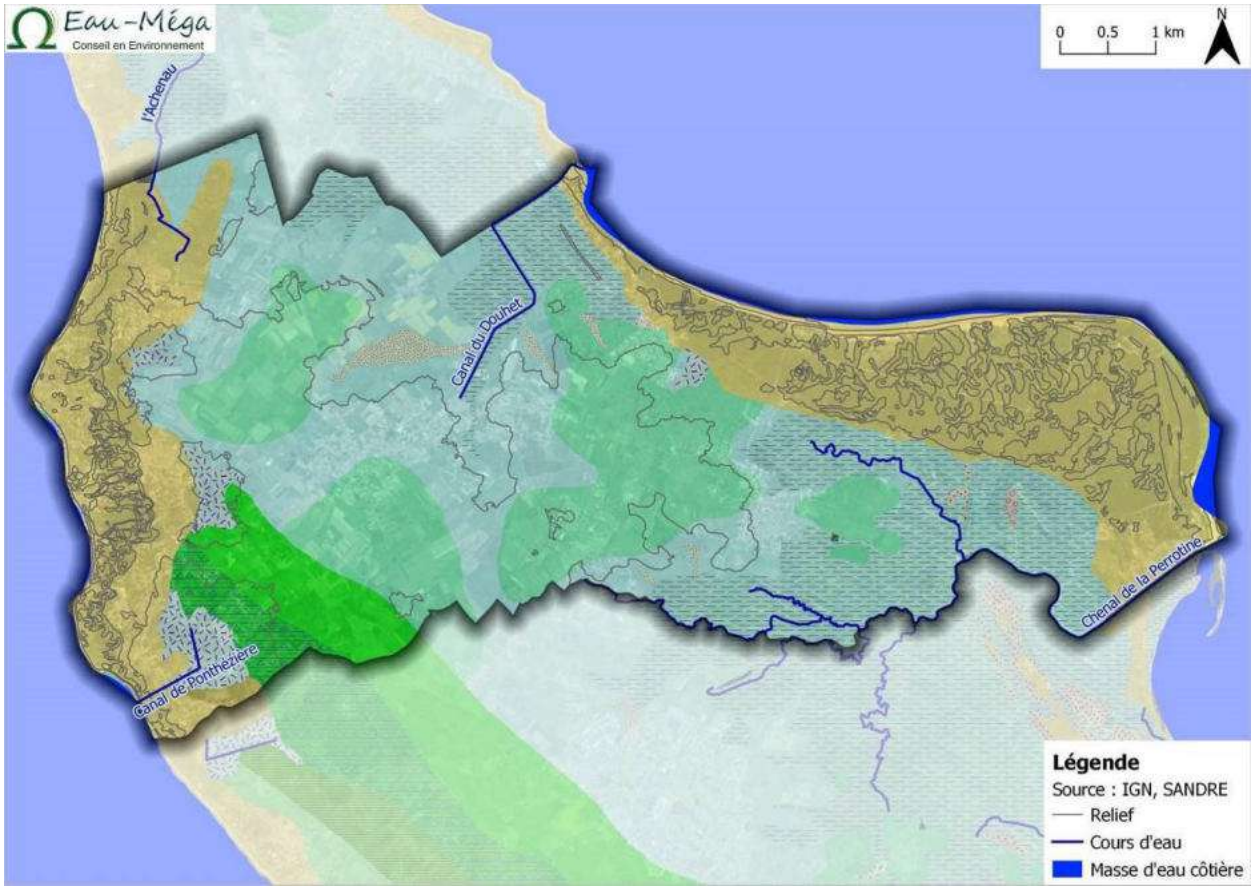
> **Sur les flancs est et ouest** : Les surfaces correspondant à la forêt domaniale de l'Île d'Oléron et aux plages reposent sur des formations dunaires et sableuses (**Dzc, N, Dza-b**)

> **Au sud-est et au nord** : Les alluvions marines et fluvio-marines caractérisent les grandes étendues de marais de la commune : Les Salines, marais du Douhet (**MFzflaA, MzFlG, MzFlS**)

> **Au sud-ouest** : Des formations des sables, grès, argiles et calcaires du Crétacé s'étendent depuis le sud-ouest de Saint-Georges-d'Oléron jusqu'au sud-est de l'Île d'Oléron (**c1a, c1b**)

> **À l'ouest** (et à l'est le marais de la Maratte) : En marge des formations dunaires, des alluvions fluviatiles tourbeuses récentes (Quaternaire) constituent les zones de tourbières et de marécages (**Tz**).

> **Sur la partie centrale de la commune :** Les formations des calcaires argileux et marnes gypsifères du Jurassique (**j7c**) ponctuées de larges étendues d'alluvions fluviatiles anciennes (**Fw**) accueillent notamment le centre-bourg de Saint-Georges-d'Oléron et Chéray, ainsi que les surfaces cultivées (vignes principalement).



Carte de la géologie, du relief et de l'hydrographie

Légende

Source : BRGM

- MzG, Alluvions marines à galets
- MzS, Alluvions marines à sables, sables argileux, sables coquilliers
- MFzflaA, Alluvions marines et fluvio-marines flandriennes : Argiles bleues à vertes à scrobiculaires ("bri" ancien)
- MzflG, Alluvions marines flandriennes : Cordons littoraux et plages dominante de graviers et galets
- MzflS, Alluvions marines flandriennes : Cordons littoraux et plages dominante de sables, sables coquilliers
- X, Dépôts anthropiques : déblais miniers, déblais-remblais divers résultant de l'activité humaine ancienne (salines) à actuelle
- Dzc, Dunes, cordons sableux, récents à actuels
- N, Placages de Sables éoliens
- Dza-b, Dunes protohistoriques à historiques (édifices de type barkhanoïde à parabolique)
- Tz, Tourbes, alluvions fluviatiles tourbeuses récentes (tourbières, marécages)
- Fw, Alluvions fluviatiles anciennes de moyenne à haute terrasse (Pleistocène moyen-Mindel)
- C, Colluvions indifférenciées, de versants, de fonds de vallées
- c2a, Formation des Calcaires marneux à huitres de Mosnac, calcaires crayeux de Pons (Turonien inférieur-"Ligérien à Angoumien basal")
- c1b, Formation des Calcaires à rudistes et alvéolines (Cénomanien moyen)
- c1a, Formation des Sables, grès, argiles, calcaires, à huîtres (Cénomanien inférieur)
- j7c, Formation des Calcaire argileux et Marnes gypsifères (faciès "Purbeckien") (Portlandien supérieur)

I.4. Hydrographie

a) Masses d'eau côtières

L'ensemble de l'Île d'Oléron est compris dans le bassin versant de la Charente. L'île est bordée par deux des trois pertuis du littoral charentais :

- **Le pertuis d'Antioche**, qui se situe entre l'Île d'Oléron et l'Île de Ré ;
- **Le pertuis de Maumusson**, qui sépare l'Île d'Oléron de la presqu'île d'Arvert.



Les 3 pertuis charentais (Source : Parc Naturel Marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des pertuis)

L'Agence de l'Eau du Bassin Adour-Garonne décrit 3 masses d'eau côtières (masses d'eau de surface) autour de l'Île d'Oléron, qui concernent la commune de Saint-Georges-d'Oléron :



- **Côte Nord-Est de l'Île d'Oléron** (code FRFC01)
- **Pertuis Charentais** (code FRFC02)
- **Côte Ouest de l'Île d'Oléron** (code FRFC03)

La directive-cadre sur l'eau (DCE) définit le « bon état » d'une masse d'eau de surface lorsque l'état écologique et l'état chimique de celle-ci sont au moins bons.

- L'état écologique d'une masse d'eau de surface résulte de l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. Il est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (espèces végétales et animales), hydromorphologiques et physico-chimiques, appréciés par des indicateurs (par exemple les indices invertébrés ou poissons en cours d'eau). Pour chaque type de masse de d'eau (par exemple : petit cours d'eau de montagne, lac peu profond de plaine, côte vaseuse...), il se caractérise par un écart aux « conditions de référence » de ce type, qui est désigné par l'une des cinq classes suivantes : très bon, bon, moyen, médiocre et mauvais. Les conditions de référence d'un type de masse d'eau sont les conditions représentatives d'une eau de surface de ce type, pas ou très peu influencée par l'activité humaine.
- L'état chimique d'une masse d'eau de surface est déterminé au regard du respect des normes de qualité environnementales (NQE) par le biais de valeurs seuils. Deux classes sont définies : bon (respect) et pas bon (non-respect). 41 substances sont contrôlées : 8 substances dites dangereuses (annexe IX de la DCE) et 33 substances prioritaires (annexe X de la DCE).

Etat écologique	Etat chimique
Très bon	Bon
Bon	Mauvais
Moyen	Non classé
Médiocre	
Mauvais	

Le tableau ci-dessous récapitule les objectifs d'état et les résultats d'évaluation des masses d'eau côtières, reposant sur le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 :

Nom de la masse d'eau	Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2022-2027)		Etat de la masse d'eau (évaluation SDAGE 2022-2027)		Pressions (évaluation SDAGE 2022-2027)
	Objectif d'état écologique	Objectif d'état chimique	Etat écologique	Etat chimique	
FRFC01 - Côte Nord-Est de l'Ile d'Oléron	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significatives
FRFC02 - Pertuis Charentais	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Activités de navigation Altérations hydromorphologiques
FRFC03 - Côte Ouest de l'Ile d'Oléron	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significatives

Les objectifs de bon état écologique et chimique sont atteints pour l'ensemble des masses d'eau côtières.

b) Cours d'eau nommés

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est concernée par 4 cours d'eau nommés :

- **Le chenal de la Perrotine** (code hydrographique : Z6000540)

D'une longueur de 6,38 km, ce cours d'eau est connecté à plusieurs petits affluents qui prennent leur source sur les communes de Saint-Georges-d'Oléron et de Saint-Pierre-d'Oléron. Il se jette dans le Pertuis Charentais (masse d'eau côtière, code FRFC02).



Chenal de la Perrotine (Source : Eau-Méga, 2022)

- **L'Achenau** (code hydrographique : Z6000500)

Le cours d'eau prend sa source sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron et parcourt 4,4 km avant de se jeter dans la masse d'eau côtière de la Côte Ouest de l'Île d'Oléron (code FRFC03).

- **Le canal du Douhet** (code hydrographique : Z6000532)

Le canal prend sa source sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron et se jette au niveau de la Côte Nord-Est de l'Île d'Oléron (masse d'eau côtière, code FRFC01), parcourant 3,43 km.



Canal du Douhet (Source : Eau-Méga, 2022)

- **Le canal de Ponthézière** (code hydrographique : Z6000512)

Le canal de Ponthézière prend sa source dans le marais du même nom, sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron. D'une longueur de 1,14 km, il finit sa course au niveau de la Côte Ouest de l'Île d'Oléron (masse d'eau côtière, code FRFC03).

c) Zones de baignade

La plateforme du Ministère chargé de la Santé recense 7 sites de baignade sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron. La Directive européenne 2006/7/CE du 15 février 2006 concernant la gestion de la qualité des eaux de baignade fixe des dispositions en ce qui concerne :

- La surveillance et le classement de la qualité des eaux de baignade ;
- La gestion de la qualité des eaux de baignade ;
- La fourniture au public d'informations sur la qualité des eaux de baignade.

La directive propose un classement des eaux de baignade s'échelonnant sur 4 niveaux allant de insuffisant à excellent. Ci-dessous sont listés les sites de baignade existant sur la commune et leur classement en 2022 en application de la Directive 2006/7/CE.

Site de baignade	Classement 2022
Plage de Chaucre	Excellent
Plage du Douhet-Plaisance	Excellent
Plage des Saumonards – La Gautrelle	Excellent
Plage de Boyarville	Excellent
Plage de Domino (Petite plage)	Bon
Plage des Sables Vignier – Les Bonnes – Domino (Grande Plage)	Bon
Plage de la Conche Madame	Bon

I.5. Hydrogéologie

L'Agence de l'Eau du Bassin Adour-Garonne fait état d'une masse d'eau souterraine sur le territoire de Saint-Georges-d'Oléron : **Calcaires, sables et alluvions de l'Île d'Oléron** (code : FRFG063).

L'évaluation de l'état d'une masse d'eau souterraine repose sur son état quantitatif et son état chimique. La méthodologie utilisée est celle précisée dans le guide mis à disposition par la Direction de l'eau et de la biodiversité du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. Elle consiste à appliquer une série de tests visant spécifiquement à évaluer d'une part l'état quantitatif, d'autre part l'état chimique de la masse d'eau.

Chacun de ces tests vise à vérifier si les usages anthropiques et l'écologie des milieux aquatiques ne sont pas en danger au vu des données issues de la surveillance des eaux souterraines. À l'issue de chacun de ces tests, l'état de la masse d'eau est considéré comme bon ou médiocre/mauvais pour le test concerné. Si pour au moins un test (évaluant soit l'état quantitatif, soit l'état

chimique), la masse d'eau est en état mauvais, alors l'ensemble de la masse d'eau est classé en état quantitatif ou chimique (selon le test réalisé) mauvais.

Le tableau ci-dessous récapitule les objectifs d'état et les résultats d'évaluation des masses d'eau souterraines, reposant sur le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 :

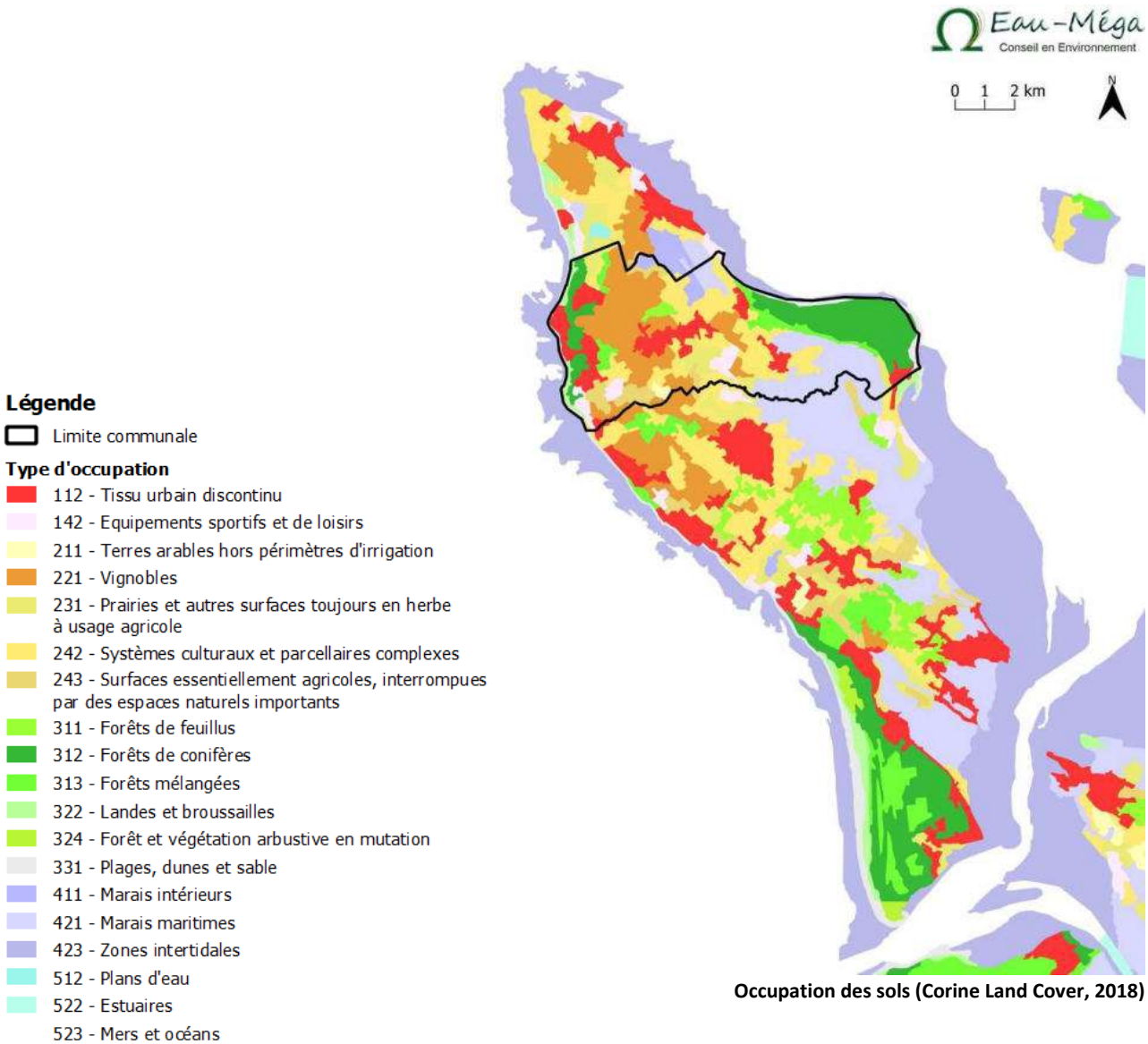
Nom de la masse d'eau	Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2022-2027)		Etat de la masse d'eau (évaluation SDAGE 2022-2027)		Pressions (évaluation SDAGE 2022-2027)
	Objectif d'état quantitatif	Objectif d'état chimique	Etat quantitatif	Etat chimique	
FRFG063 - Calcaires, sables et alluvions de l'Île d'Oléron	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significatives

Les objectifs de bon état quantitatif et chimique sont atteints pour l'ensemble des masses d'eau souterraines.

I.6. Occupation du sol

a) Occupation des sols à l'échelle de l'Île d'Oléron

La base de données géographique CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen CORINE, de coordination de l'information sur l'environnement. Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 39 états européens.



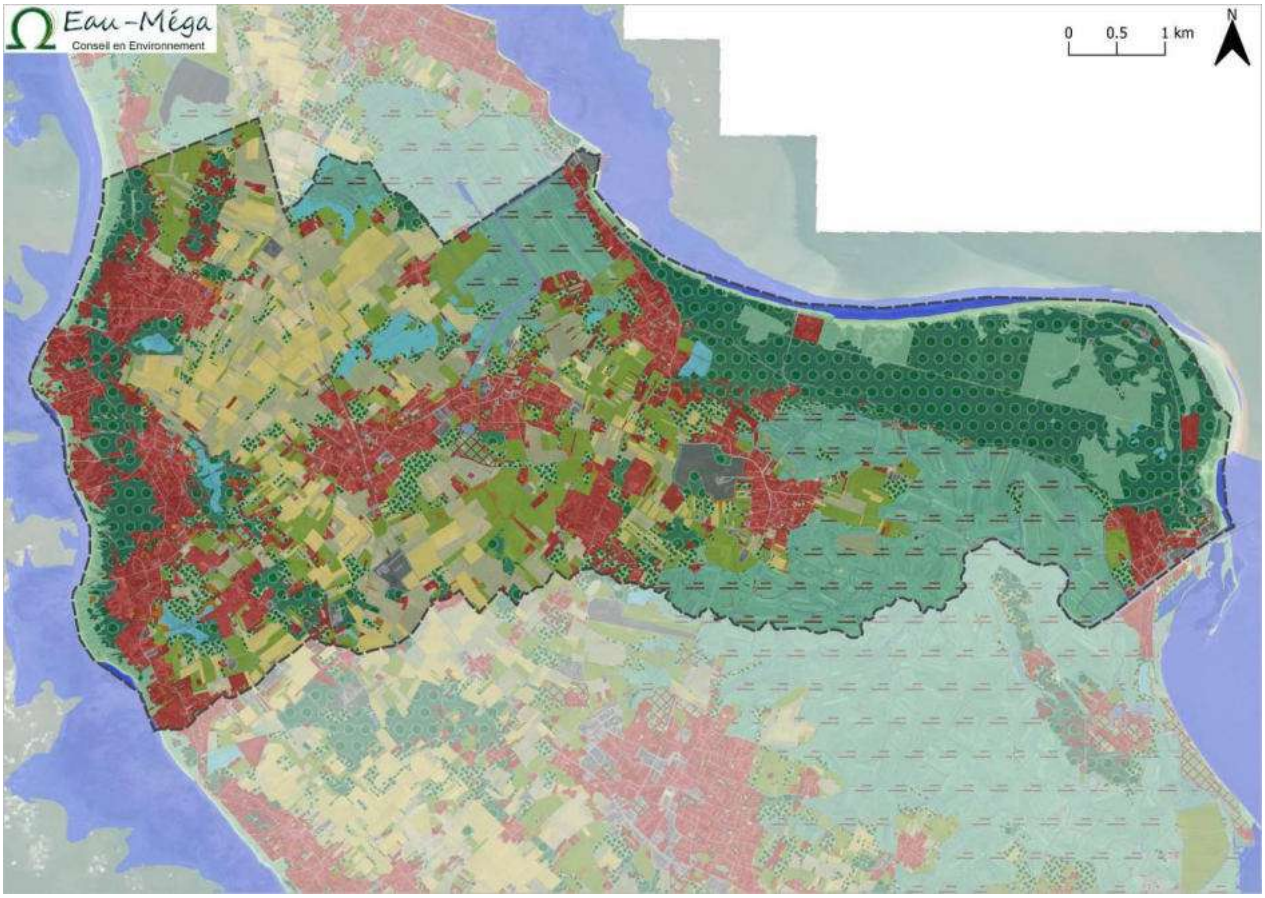
Occupation des sols (Corine Land Cover, 2018)

b) Occupation des sols à l'échelle communale

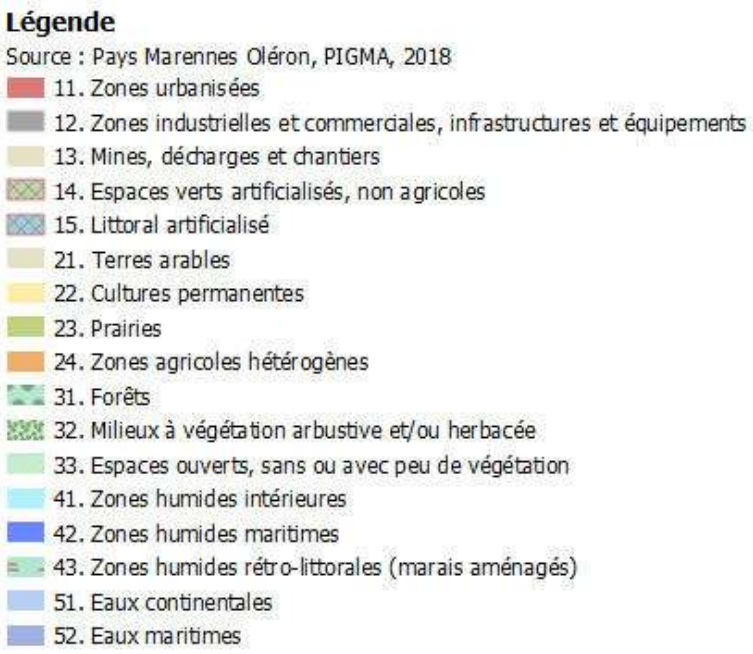
Le portail PIGMA, plateforme d'échange de données en Nouvelle-Aquitaine, met à disposition le Référentiel régional d'Occupation du Sol. Il s'agit d'une description fine du territoire dont la méthode de production s'appuie sur la photo-interprétation. Elle présente une nomenclature emboîtée à 4 niveaux (4 étant le niveau le plus précis), basée sur la nomenclature européenne Corine Land Cover. La cartographie ci-après s'appuie sur une précision au deuxième niveau.

Près de la moitié du territoire est couvert par des espaces naturels et semi-naturels (48%), soit environ 17% de zones humides, 17% de forêts, 6% de milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (landes et broussailles), 7% d'espaces ouverts (plages, dunes, etc.) et 1% d'eaux maritimes (chenaux, ruissons, fossés) et continentales (cours d'eau et plans d'eau). Ces milieux occupent principalement l'est et le nord-est de la commune, ainsi que la bordure littorale ouest. Quelques zones humides intérieures (tourbières) et des milieux de landes et broussailles viennent ponctuer la partie centrale de Saint-Georges-d'Oléron.
Environ 30% du territoire est dédié aux espaces agricoles : principalement les terres arables (12%), les prairies (10%) et les cultures permanentes (7% - largement représentées par la vigne). Ils occupent essentiellement la partie centrale de la commune.

La part restante (22%) est occupée par l'urbanisation. Les zones urbanisées (bâti individuel, collectif, campings, etc.) représentent plus de 16% de l'occupation du territoire (dont 6% de zones à camper). Les zones industrielles et commerciales, les infrastructures et les équipements représentent environ 4% de l'occupation totale (dont 1% correspondant à des équipements dédiés aux activités de camping). L'urbanisation est éparse sur le territoire ; elle se concentre principalement autour du bourg de la commune et le long de la frange littorale. La part restante de l'occupation du sol (un peu plus de 1%) est représentée par les surfaces artificialisées (espaces verts, littoral), les zones de dépôts, les remblais, les chantiers et les vestiges de guerre (blockhaus, etc.).



Carte de l'occupation du sol à l'échelle communale

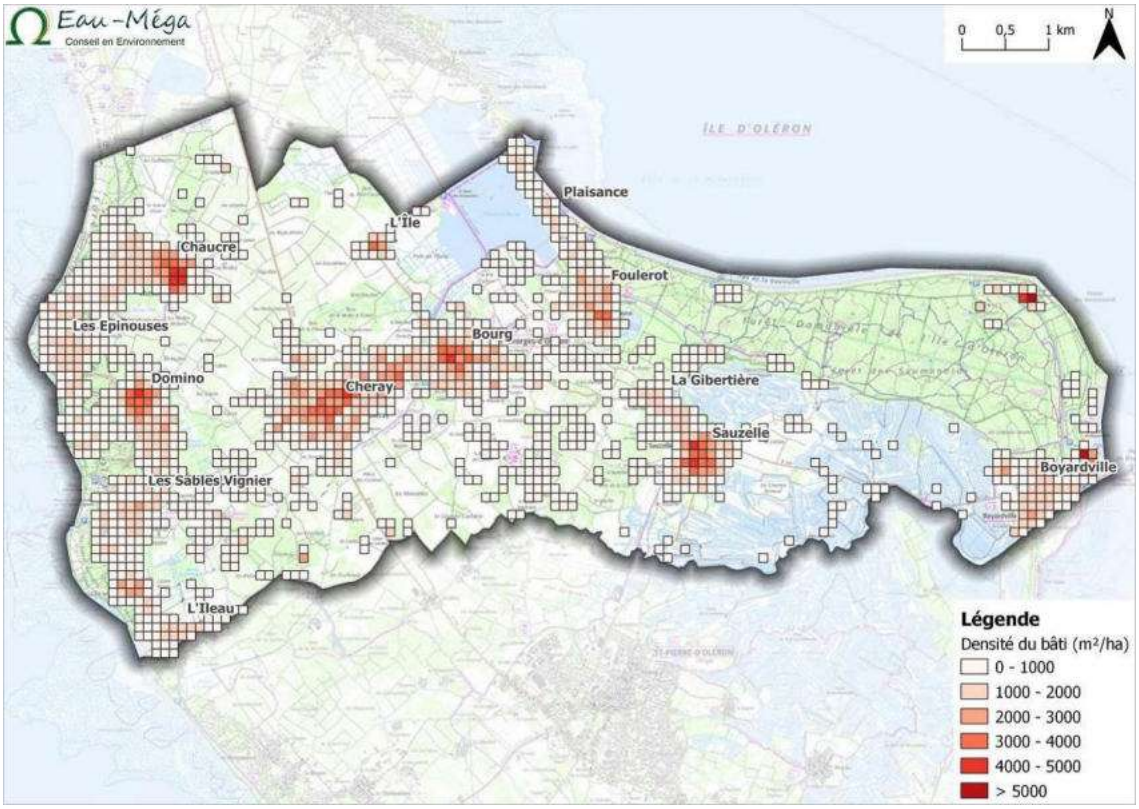


Zones urbanisées	16,45%
Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements	4,39%
Espaces verts artificialisés, non agricoles	1,01%
Mines, décharges et chantiers	0,26%
Littoral artificialisé	0,02%
SOUS-TOTAL	**22,13%**
Terres arables	11,68%
Prairies	9,88%
Cultures permanentes	6,93%
Zones agricoles hétérogènes	0,98%
SOUS-TOTAL	**29,46%**
Forêts	16,62%
Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation	6,94%
Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée	6,29%
SOUS-TOTAL	**29,85%**
Zones humides rétro-littorales (marais aménagés)	14,57%
Zones humides intérieures	1,71%
Zones humides maritimes	1,02%
SOUS-TOTAL	**17,29%**
Eaux maritimes	0,64%
Eaux continentales	0,62%
SOUS-TOTAL	**1,26%**

Pourcentage par type d'occupation du sol

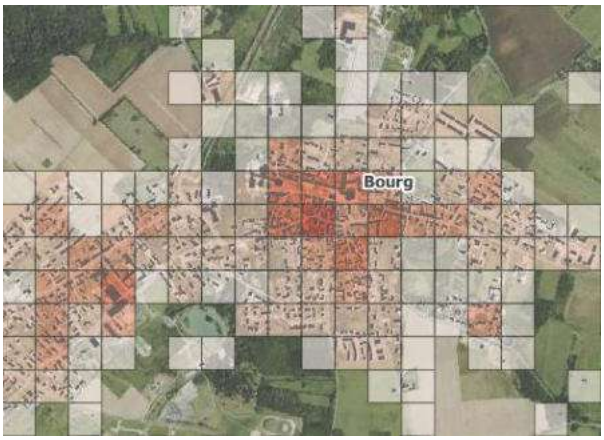
c) Etat initial de la consommation d'espace et des densités urbanisées

Une analyse a été réalisée à l'échelle de la commune afin de déterminer la densité du bâti au sein des zones urbanisées. Pour cela, un maillage correspondant à une surface d'un hectare a été appliqué en ciblant les espaces bâtis. Puis, les mailles ont été distinguées par un code couleur gradué, selon la densité du bâti en m²/ha. La carte suivante illustre le résultat de cette analyse.

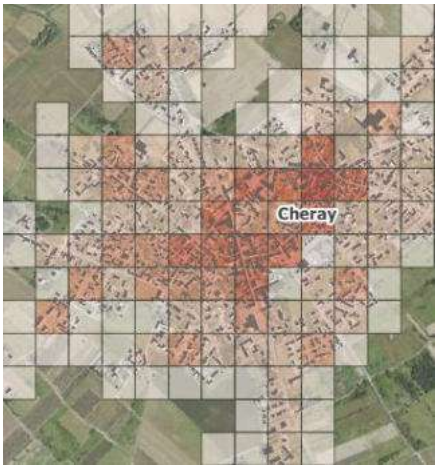


Densité des enveloppes bâties (surface de bâti en m² par maille d'un hectare)

Il ressort de cette carte que la commune dispose de 5 enveloppes urbaines principales : le Bourg, Cheray, Sauzelle, Chaucre et Domino. À noter l'existence de petits noyaux denses et anciens situés à Notre-Dame-en-l'Isle et à Foulerot.
Entre ces enveloppes, le territoire est occupé principalement par du bâti peu dense.



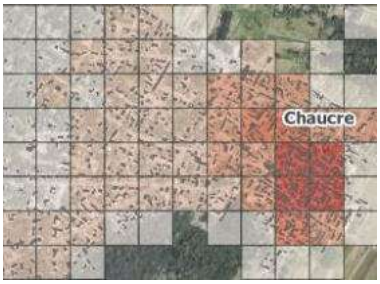
Le Bourg
La commune dispose d'un vrai bourg dense autour duquel des lotissements de moindre densité se sont construits.
Au sein de cette enveloppe bâtie se trouvent quelques dents creuses.



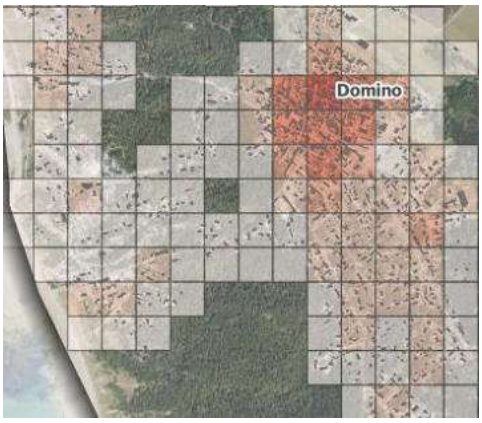
Cheray
En extension du bourg, Cheray se compose d'un noyau bâti ancien et dense. Sur le même principe que le bourg, il se prolonge de lotissements plus récents et moins denses, parmi lesquels se dispersent quelques dents creuses.



Sauzelle
Ce noyau bâti dense se prolonge au nord par une urbanisation linéaire plus diffuse (La Gibertière).



Chaucre
Le noyau dense de cette enveloppe bâtie se prolonge vers l'ouest, se diffusant en direction du littoral à travers la forêt domaniale de l'Île d'Oléron. Un renforcement de cet espace bâti, dans les parties les moins denses et/ou en limites directes avec le massif forestier, n'est pas favorable à la conservation des milieux (cf. Chapitre II « Le milieu naturel »).



Domino
Tout comme Chaucre, Domino présente un noyau dense qui se prolonge vers l'ouest (littoral/Les Epinouses) et le sud (Les Sables Vignier). De même que précédemment, il est à noter que le renforcement du bâti dans ces secteurs constituant l'interface avec les milieux caractéristiques du littoral serait défavorable à leur conservation.

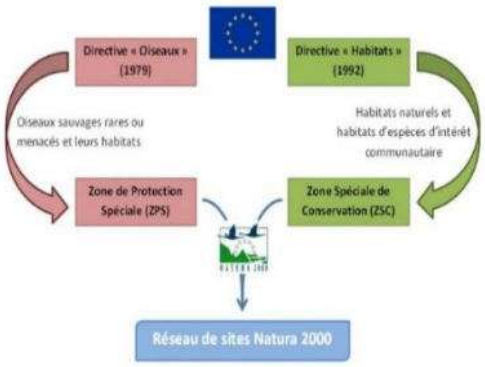
II. Le milieu naturel

II.1. Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel

Nom	Superficie totale (en ha)	Superficie sur la commune (ha)	Enjeux
Sites Natura 2000			
ZSC FR5400433 Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron	2 904	936	Habitats, flore, chiroptères, oiseaux, reptiles, amphibiens, coléoptères
ZSC FR5400431 Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron)	26 095	895	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, odonates, rhopalocères, coléoptères
ZPS FR5410028 Marais de Brouage, Île d'Oléron	26 080	895	
ZSC FR5400469 Pertuis charentais	456 027	63	Habitats, flore, mammifères marins, ichtyofaune, oiseaux
ZPS FR5412026 Pertuis charentais - Rochebonne	819 258	63	
Parc Naturel Marin (PNM)			
PNM Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis	650 000	63	Habitats, flore, mammifères marins, ichtyofaune, oiseaux
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)			
ZNIEFF 2 – 540007610 Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron	42 229	938	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, odonates, rhopalocères, coléoptères
ZNIEFF 1 – 540006842 Dunes des Seulières	97	43	Habitats, flore
ZNIEFF 1 – 540003333 Marais du Douhet	241	151	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, amphibiens
ZNIEFF 1 – 540014484 Marais de la Maratte	7,5	7,5	Habitats, flore
ZNIEFF 1 – 540003239 Forêt des Saumonnards	819	795	Habitats, flore
ZNIEFF 1 – 540003330 Les Salines	1 950	560	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, odonates
ZNIEFF 1 – 540006840 Les Sables Boisseau	129	89	Habitats, flore
ZNIEFF 1 – 540006843 Carrières des Sables Vignier	0,6	0,6	Habitats, flore
Site classé			
Île d'Oléron	21 800	3 952	Patrimoine naturel
Site inscrit			
Ensemble littoraux et marais	7 554	1 723	Patrimoine naturel
Zones de préemption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS)			
-	-	2 441	Patrimoine naturel
Arrêté de protection de biotope			
Marais de la Maratte	23	23	Patrimoine naturel
Sites du Conservatoire du Littoral			
Marais du Douhet	143	74	Patrimoine naturel
Marais d'Oléron	350	150	Patrimoine naturel
Forêt Briquet	60	60	Patrimoine naturel
Réserve naturelle nationale			
Moëze-Oléron	6 490	0	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, ichtyofaune

II.2. Sites Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen, regroupant l'ensemble des espaces naturels désignés en application des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats, faune, flore ».



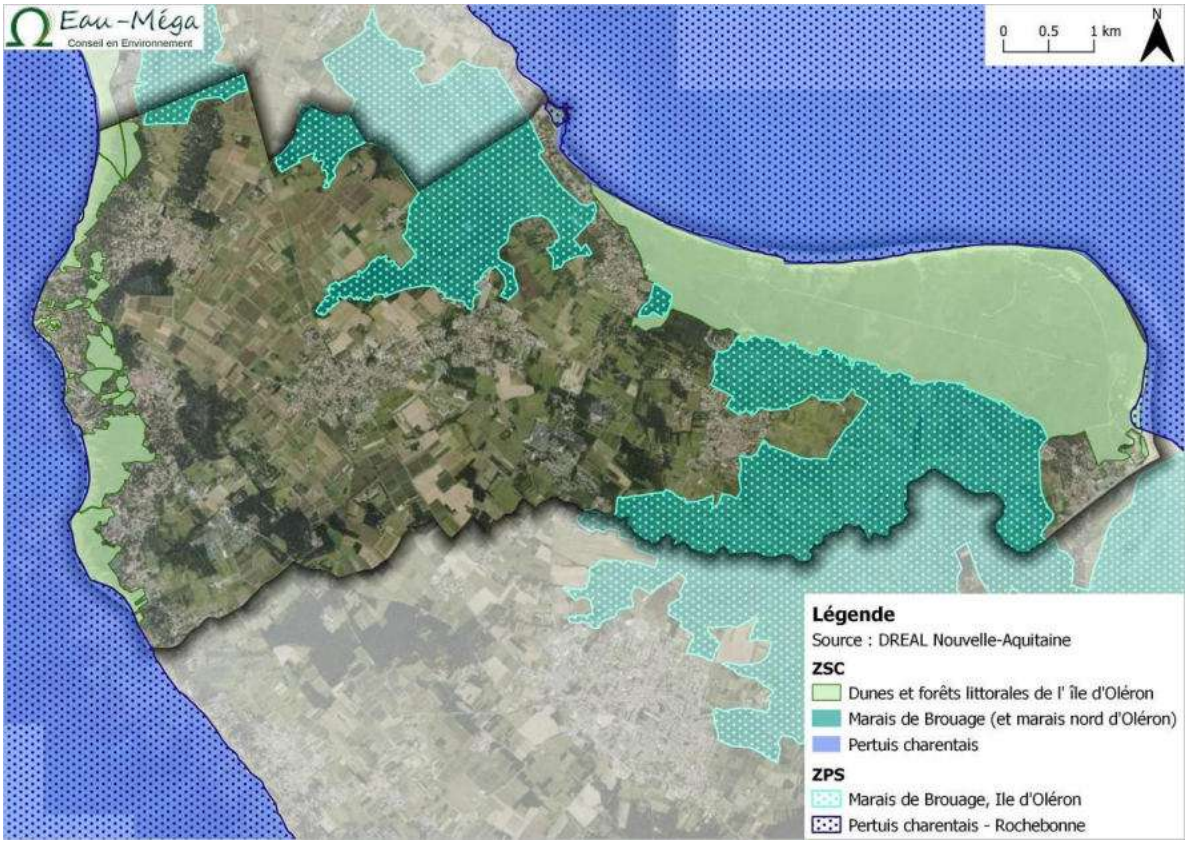
La Directive CEE n° 79/409 du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérés comme rares ou menacées. Sur la base d'inventaires scientifiques, l'État classe les sites devant faire l'objet d'une protection pour contribuer à la survie et à la reproduction des oiseaux sauvages en **Zone de Protection Spéciale (ZPS)**.

La Directive CEE n° 92/43 du 21 mai 1992, dite directive « Habitats, faune, flore », vise à l'établissement par les Etats membres de propositions de sites d'intérêt communautaire au regard des enjeux de protection d'habitats naturels, faune ou flore sauvage, rares, remarquables ou menacés de disparition. Il appartient ensuite à chaque État de désigner les sites d'intérêt communautaire qui deviendront **Zone Spéciale de Conservation (ZSC)**.

Les ZPS et les ZSC constituent le réseau Natura 2000. Les activités nouvelles soumises à autorisation ou approbation administrative susceptibles d'affecter notablement un site doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidence appropriée.

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est concernée par 3 ZSC (Directive « Habitats, faune, flore ») et 2 ZPS (Directive « Oiseaux »). Elles sont listées dans le tableau ci-dessous et illustrées sur la carte qui suit.

	Code site	Nom site	Superficie totale (ha)	Superficie sur la commune (ha)	% de la superficie totale concernée par la commune
ZSC	FR5400433	Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron	2 904	936	32,23
	FR5400431	Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron)	26 095	895	3,43
	FR5400469	Pertuis charentais	456 027	63	0,01
ZPS	FR5410028	Marais de Brouage, Île d'Oléron	26 080	895	3,43
	FR5412026	Pertuis charentais - Rochebonne	819 258	63	0,01



Carte des sites Natura 2000

a) *Zone de Conservation Spéciale FR5400431 « Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron) » et Zone de Protection Spéciale FR5410028 « Marais de Brouage – Oléron »*

Sources : DOCOB, INPN



Périmètre du site Natura 2000 du marais de Brouage et du nord d'Oléron (limites communales de Saint-Georges-d'Oléron en rouge)

- **<u>Les habitats de la ZSC FR5400431 « Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron) »</u>**

Le site se révèle être un site d'exception accueillant d'un côté des complexes estuariens et salés sur de très vastes surfaces (marais d'Oléron et domaine maritime), et de l'autre (marais de Brouage) de grandes étendues prairiales thermo-atlantiques liées à un réseau de chenaux, de fossés et de mares extrêmement bien développé mais dont la conservation à long terme reste incertaine.
Ce site forme un assemblage d'écosystèmes spatialement, dynamiquement et fonctionnellement liés, s'articulant autour de 3 grandes entités :

- Le marais de Brouage
- Le marais d'Oléron
- La partie maritime

L'entité concernant la commune de Saint-Georges-d'Oléron, le marais d'Oléron, est constituée de marais saumâtres/salés composés d'une mosaïque de bassins conchylicoles aux usages et aux formations végétales variées. Cet espace étendu sur une surface d'environ 2450 ha possède un intérêt particulier pour de nombreux habitats de la Directive, dont l'habitat « Lagune 1150* » (habitat identifié par la Directive « Habitats, faune, flore » comme prioritaire) qui s'étend sur plus de 50% de sa surface. Au total, 8 habitats d'intérêt communautaire composent la richesse du marais d'Oléron (1150*, 1310, 1330, 1410, 1420, 3150, 6430, 91F0). Cependant, cette richesse semble être menacée, en raison du déclin de l'usage des marais et du tarissement progressif du réseau hydraulique alimentant le marais en eau salé.

FR5400431	**Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron)**			
Code N2000	**Nom**	**Prioritaire**	**Superficie (ha)**	**% de couverture**
1130	Estuaires		7241	27,7
1410	Prés-salés méditerranéens (Juncetalia maritimi)		2986,5	11,42
1150	Lagunes côtières	X	1787	6,84
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition		724,35	2,77
1310	Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses		633,7	2,42
1330	Prés-salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritimae)		552,2	2,11
1170	Récifs		233	0,89
1420	Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (Sarcocornietea fruticosi)		160	0,61
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin		100	0,38
91F0	Forêts mixtes à Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior ou Fraxinus angustifolia, riveraines des grands fleuves (Ulmenion minoris)		74,61	0,29
1320	Prés à Spartina (Spartinion maritimae)		60	0,23
3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.		43,07	0,16

2180	Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale		38,92	0,15
3170	Mares temporaires méditerranéennes	X	32,1	0,12
91E0	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	X	17,7	0,07
2130	Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	X	16,84	0,06
2110	Dunes mobiles embryonnaires		2,54	0,01
1210	Végétation annuelle des laissés de mer		1,55	0,01
2120	Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)		0,83	0
2190	Dépressions humides intradunaires		0,1	0

Lignes en gris : habitats composant le marais d'Oléron

Habitats d'intérêt communautaire de la ZSC FR5400431 « Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron) »

- **La faune et la flore de la ZSC FR5400431 « Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron) »**

De 2010 à 2011, des inventaires naturalistes ont été menés sur l'ensemble de la ZSC FR5400431 « Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron) », en complément des données bibliographiques existantes. Ces prospections ont permis le recensement de :

- 36 espèces de mammifères (hors chauves-souris) dont 2 citées à l'annexe II de la Directive Habitats (aussi en annexe IV) ;
- 20 espèces de chauves-souris, toutes citées à l'annexe IV dont 8 visées à l'annexe II ;
- 16 espèces d'amphibiens dont 7 citées à l'annexe IV ;
- 11 espèces de reptiles dont 1 citée à l'annexe II (aussi en annexe IV) et 4 citées uniquement à l'annexe IV ;
- 50 espèces d'odonates (libellules) dont 2 citées à l'annexe II (1 espèce est aussi à l'annexe IV) ;
- 58 espèces de rhopalocères (« papillons de jour ») dont 1 citée à l'annexe II, 1 citée aux deux annexes II et IV et une 1 autre espèce uniquement à l'annexe IV ;
- 3 espèces de coléoptères citées à l'annexe II (2 espèces sont aussi à l'annexe IV).

Au total, ce sont 20 espèces d'intérêt communautaire (visées à l'annexe II de la Directive « Habitats, faune, flore ») qui ont été répertoriées. Comme illustré par le tableau ci-après, elles concernent une diversité de taxons.



Cynoglosse des dunes (Source : INPN)

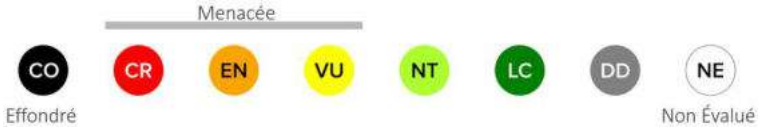
Concernant la flore, une seule espèce d'intérêt communautaire a été identifiée : le Cynoglosse des dunes (*Omphalodes littoralis*, remplacé par *Iberodes littoralis* en 2016), espèce endémique du littoral atlantique français. Cette espèce s'inscrit dans une large diversité floristique inventoriée dans laquelle se démarquent des communautés végétales typiques du littoral.

Comme susmentionné, le site Natura 2000 constitue un potentiel intéressant pour les chiroptères, les coléoptères saproxyliques, les odonates et les lépidoptères, taxons parmi lesquels plusieurs espèces d'intérêt communautaire ont été recensées.



Pélobate cultripède (Source : INPN)

Bien qu'aucun amphibien visé à l'annexe II de la directive « Habitats, faune, flore » n'ait été recensé, le site Natura 2000 représente un intérêt majeur pour ce groupe. Parmi les 16 espèces d'amphibiens inventoriées, 7 sont citées à l'annexe IV. Sur l'Île d'Oléron, il s'agit par exemple de la Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*), du Triton marbré (*Triturus marmoratus*), ou encore du Pélobate cultripède (*Pelobates cultripes*), espèce classée vulnérable (VU) en Europe et en France, en danger (EN) dans la région Poitou-Charentes.



FR5400431	Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron)	
Code N2000	**Nom scientifique**	**Nom vernaculaire**
1676	*Omphalodes littoralis* Lehm., 1818	Omphalode du littoral, Cynoglosse des dunes
1103	*Alosa fallax* (Lacepède, 1803)	Alose feinte
1060	*Lycaena dispar* (Haworth, 1802)	Cuivré des marais
1065	*Euphydryas aurinia* (Rottemburg, 1775)	Damier de la succise
1041	*Oxygastra curtisii* (Dale, 1834)	Cordulie à corps fin
1044	*Coenagrion mercuriale* (Charpentier, 1840)	Agrion de Mercure
1083	*Lucanus cervus* (Linnaeus, 1758)	Lucane cerf-volant
1088	*Cerambyx cerdo* Linnaeus, 1758	Grand Capricorne
1087	*Rosalia alpina* (Linnaeus, 1758)	Rosalie des Alpes
1355	*Lutra lutra* (Linnaeus, 1758)	Loutre d'Europe
1356	*Mustela lutreola* (Linnaeus, 1760)	Vison d'Europe
1310	*Miniopterus schreibersii* (Kuhl, 1817)	Minioptère de Schreibers
1321	*Myotis emarginatus* (É. Geoffroy Saint-Hilaire, 1806)	Murin à oreilles échancrées
1304	*Rhinolophus ferrumequinum* (Schreber, 1774)	Grand Rhinolophe
1305	*Rhinolophus euryale* Blasius, 1853	Rhinolophe euryale
1308	*Barbastella barbastellus* (Schreber, 1774)	Barbastelle d'Europe
1323	*Myotis bechsteinii* (Kuhl, 1817)	Murin de Bechstein
1324	*Myotis myotis* (Borkhausen, 1797)	Grand Murin
1303	*Rhinolophus hipposideros* (Bechstein, 1800)	Petit Rhinolophe
1220	*Emys orbicularis* (Linnaeus, 1758)	Cistude d'Europe

Faune d'intérêt communautaire de la ZSC FR5400431 « Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron) »

- **L'avifaune de la ZPS FR5410028 « Marais de Brouage – Oléron »**

Les inventaires menés sur l'ensemble de la ZPS FR5410028 « Marais de Brouage – Oléron » ont permis le recensement de 252 espèces d'oiseaux, dont 105 sont nicheuses et 63 sont d'intérêt communautaire (visées par l'annexe I de la Directive Oiseaux). Du fait des habitats qui constituent le marais d'Oléron, les espèces d'intérêt communautaire inventoriées intègrent une large guilde d'oiseaux inféodés aux milieux aquatiques et littoraux. Les grandes entités écologiques définies dans le Document d'Objectif (DOCOB) du site Natura 2000 établissent des connexions entre les habitats d'intérêt communautaire et l'avifaune.

Ainsi, sur le territoire oléronais, des habitats tels que les lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition (3150), les prés salés atlantiques (1330) ou encore les fourrés halophiles thermo-atlantique (1420-1) sont favorables à la présence de nombreux échassiers : Aigrette garzette, Grande Aigrette, Avocette élégante, Echasse blanche, Spatule blanche, Héron pourpré, Crabier chevelu, Bihoreau gris, Butor étoilé, Cigogne blanche, Cigogne noire, Grue cendrée…

Le site Natura 2000 comptent également un nombre important de rapaces dépendant des milieux ouverts tels que les prairies subhalophiles thermo-atlantiques (1410-3) : Busard des roseaux, Balbuzard pêcheur, Busard cendré, Busard des roseaux, Busard Saint-Martin, Circaète Jean-le-Blanc, Hibou des marais…

b) Zone de Conservation Spéciale FR5400433 « Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron »

Sources : DOCOB, INPN



Périmètre du site Natura 2000 « Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron »
(limites communales de Saint-Georges-d'Oléron en rouge)

- **Les habitats de la ZSC FR5400433 « Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron »**

Le site Natura 2000 « Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron » est un ensemble disjoint de 4 complexes de dunes vives et forêts dunaires sur dunes calcarifères fossiles. Il s'agit d'un des sites régionaux (et nationaux) les plus riches et les plus représentatifs de la forêt littorale arrière-dunaire à Pin maritime et Chêne vert, phytocénose endémique des grands complexes de dunes calcarifères en contexte thermo-atlantique (de l'estuaire de la Gironde au sud au littoral vendéen vers le nord).

Le site comprend de remarquables séquences dunaires complètes depuis le haut de plage jusqu'à la forêt, atteignant en forêt de St Trojan plus de 500 mètres de développement, avec d'importantes populations de la phanérogame endémique *Omphalodes littoralis*.

Toutefois, il est situé au cœur d'un des pôles touristiques du littoral centre-atlantique et la surfréquentation qui en résulte, en période estivale notamment, génère localement les nuisances et dégradations liées à une pression anthropique excessive : infrastructures diverses (voies d'accès, parkings), piétinement des dunes, rudéralisation des lisières, etc.

FR5400433	**Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron**			
Code N2000	**Nom**	**Prioritaire**	**Superficie (ha)**	**% de couverture**
2180	Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale		1968,4	67,78
2130	Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	X	448,47	15,44
2120	Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)		35,76	1,23
2190	Dépressions humides intradunaires		31,93	1,1
1330	Prés-salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritimae)		8,92	0,31
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)		5,52	0,19
1420	Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (Sarcocornietea fruticosi)		5,44	0,19
2170	Dunes à Salix repens spp. argentea (Salicion arenariae)		2,63	0,09
2110	Dunes mobiles embryonnaires		0	0
1220	Végétation vivace des rivages de galets		0	0
3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.		0	0
1230	Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques		0,01	0
1210	Végétation annuelle des laissés de mer		0	0
1310	Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses		0	0

Habitats d'intérêt communautaire de la ZSC FR5400433 « Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron »

- **La faune et la flore de la ZSC FR5400433 « Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron »**

Entre 2010 et 2014, des inventaires menés sur l'ensemble du site Natura 2000 ont permis de recenser :

- Une flore remarquable, à l'instar de la Spiranthe d'été (*Spiranthes aestivalis*) inscrite à l'annexe IV de la Directive « Habitats, faune, flore ». Les inventaires ont identifié la présence de 2 espèces visées à l'annexe II : le Cynoglosse des dunes et le Liparis de Lœsel.

Le Cynoglosse des dunes est une petite Boraginacée annuelle qui fréquente les zones de cicatrisation de la dune grise, très souvent associées au lapin car les grattis lui sont favorables. Le Cynoglosse est une espèce endémique du littoral atlantique français ; son aire de répartition s'étend sur les dunes comprises entre le sud de la Bretagne et l'Île d'Oléron.

Le Liparis de Lœsel est une minuscule Orchidée jaune-verdâtre qui se développe dans les dépressions dunaires inondable. Le site Natura 2000 est un haut lieu pour la conservation de l'espèce car les stations françaises et européennes sont rares et en régression. Sur la façade atlantique, la population d'Oléron est la dernière population littorale du Sud-Ouest.



Liparis de Lœsel (Source : INPN)

- 15 espèces de chiroptères dont 5 inscrites à l'annexe II de la Directive « Habitats, faune, flore » (cf. tableau ci-après) ;
- 4 espèces de lézards et 5 espèces de serpents, dont 3 sont inscrites à l'annexe IV de la Directive « Habitats, faune, flore » et nécessitent donc une protection stricte (Couleuvre verte et jaune, Lézard vert occidental, Lézard des murailles) ;

- 8 espèces d'amphibiens, dont 5 inscrites à l'annexe IV (Pélobate cultripède, Alyte accoucheur, Rainette méridionale, Grenouille verte, Triton marbré). Ces 5 espèces ont toutes fait l'objet d'un recensement sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron ;
- 3 espèces de coléoptères saproxyliques citées à l'annexe II (cf. tableau ci-après).

FR5400433	**Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron**		
Code N2000	**Nom scientifique**	**Nom vernaculaire**	
1676	*Omphalodes littoralis* Lehm., 1818	Omphalode du littoral, Cynoglosse des dunes	
1903	*Liparis loeselii* (L.) Rich., 1817	Liparis de Lœsel	
1083	*Lucanus cervus* (Linnaeus, 1758)	Lucane cerf-volant	
1087	*Rosalia alpina* (Linnaeus, 1758)	Rosalie des Alpes	
1088	*Cerambyx cerdo* Linnaeus, 1758	Grand Capricorne	
1355	*Lutra lutra* (Linnaeus, 1758)	Loutre d'Europe	
1303	*Rhinolophus hipposideros* (Bechstein, 1800)	Petit Rhinolophe	
1304	*Rhinolophus ferrumequinum* (Schreber, 1774)	Grand Rhinolophe	
1305	*Rhinolophus euryale* Blasius, 1853	Rhinolophe euryale	
1323	*Myotis bechsteinii* (Kuhl, 1817)	Murin de Bechstein	
1308	*Barbastella barbastellus* (Schreber, 1774)	Barbastelle d'Europe	

Faune d'intérêt communautaire de la ZSC FR5400433 « Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron »

Le site présente également un intérêt avifaunistique, notamment pour les oiseaux de milieux forestiers (Autour des palombes, Epervier d'Europe, Engoulevent d'Europe, Circaète Jean-le-Blanc, Tourterelle des bois, Fauvette pitchou…) et des dunes et plages à proximité des marais (Martin-pêcheur, Pipit rousseline, Alouette calandrelle…).

c) Zone de Conservation Spéciale FR5400469 « Pertuis charentais » et Zone de Protection Spéciale FR5412026 « Pertuis charentais – Rochebonne »

Sources : INPN, PNM « Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis »



Périmètre du site Natura 2000 des pertuis charentais – Rochebonne (limites communales de Saint-Georges-d'Oléron en rouge)

- **<u>Les habitats de la ZSC FR5400469 « Pertuis charentais »</u>**

Le site Natura 2000 des pertuis charentais est un site marin prenant en compte une partie du plateau continental et des eaux néritiques littorales, limité au large par l'isobathe -50 m s'étendant au large des côtes de Vendée et de Charente-Maritime. Il constitue un des deux sous-ensembles du système Pertuis-Gironde, entité écologique majeure à l'échelle du golfe de Gascogne. Ce site rassemble plusieurs caractéristiques écologiques qui en font l'originalité et en expliquent l'intérêt biologique : eaux de faible profondeur en ambiance climatique subméditerranéenne, agitées par d'importants courants de marée, enrichies par les apports nutritifs de quatre estuaires (Lay, Sèvre Niortaise, Charente et Seudre) et sous l'influence de celui de la Gironde.

Parmi les éléments remarquables en termes de fonctionnement de l'écosystème des Pertuis, l'influence du panache de la Gironde, des quatre estuaires et la présence récurrente de zones de forte concentration phytoplanctonique font de ce site une zone remarquable par la qualité du milieu marin et sa forte productivité biologique.

Le site abrite une mosaïque d'habitats naturels remarquables en qualité et en surface comme les bancs de sables situés dans la partie nord du Pertuis Breton ou encore au large des îles de Ré et d'Oléron, les aplombs au niveau des fosses, les parties externes des estuaires, les bancs d'Hermelles au sud de l'île de Ré et au nord de l'île d'Oléron, les bancs d'huîtres plates et de moules, les herbiers à zostères (*Zostera marina* et *Zostera noltii*), les baies du Pertuis Breton et du Pertuis d'Antioche. Ces dernières sont

caractérisées par une grande richesse biologique et permettent, du fait de leur structure géomorphologique, l'entrée et le renouvellement des eaux marines. La zone littorale est caractérisée par des falaises calcaires abritant une faune originale sur une grande partie du linéaire côtier, des estrans sableux ou des vasières intertidales sur les bordures des îles de Ré et d'Oléron et au sud de La Rochelle, et des salicorniaies sur de petits secteurs de l'île d'Oléron.

Sur ce site localisé à l'interface entre le milieu terrestre et le milieu marin, les facteurs d'altération potentielle sont nombreux et d'origines diverses :

- Pollutions marines par les micro ou macro-polluants dont les hydrocarbures : déversements accidentels et volontaires (rejet des huiles de vidange et résidus de fuel) ;
- Pollutions ponctuelles ou diffuses des eaux côtières : micro-polluants organiques, insecticides organochlorés, cadmium, déchets plastiques, eaux usées domestiques (du fait de fortes variations saisonnières des populations de certaines communes littorales) ;
- Surexploitation des eaux par les industries aquacoles ;
- Dégradation physique des fonds par extraction des granulats, clapage, chalutage et dragage ;
- Navigations professionnelle et de loisir provoquant potentiellement des collisions accidentelles ;
- Méthodes de pêches dommageables pour certaines espèces.

FR5400469	**Pertuis charentais**		
Code N2000	**Nom**	**Superficie (ha)**	**% de couverture**
1110	Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	75563,67	16,57
1160	Grandes criques et baies peu profondes	60560,39	13,28
1170	Récifs	58645,07	12,86
1210	Végétation annuelle des laissés de mer	9120,54	2
1130	Estuaires	4560,27	1
1310	Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	4560,27	1
1140	Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	3009,78	0,66
8330	Grottes marines submergées ou semi-submergées	4,56	0

Habitats d'intérêt communautaire de la ZSC FR5400469 « Pertuis charentais »

- **La faune de la ZSC FR5400469 « Pertuis charentais »**

L'Esturgeon d'Europe (*Acipenser sturio*), espèce menacée d'extinction, ne se reproduit qu'en France à l'heure actuelle au niveau du bassin de la Gironde. Il passe la majeure partie de sa vie en mer et fréquente les Pertuis Charentais jusqu'à la cote - 60 m comme voie migratoire obligatoire, zone de stationnement et zone d'alimentation avant de retourner dans l'estuaire de la Gironde.

Le Grand Dauphin (*Tursiops truncatus*) fréquente régulièrement l'ensemble du secteur qu'il utilise comme zone d'alimentation. Toutefois, le périmètre actuel est à proximité d'une zone de fréquentation importante pour cette espèce qui se situe au-delà de l'isobathe - 50 m, au large de l'île d'Oléron.

Concernant le Marsouin commun (*Phocoena phocoena*) on observe depuis une dizaine d'années un retour progressif de l'espèce au large des côtes françaises. La zone située entre les cotes - 20 et - 50 m présente de très bonnes conditions trophiques pour ce cétacé à l'échelle de la façade atlantique.

Cette zone constitue, par ailleurs, un couloir migratoire pour les autres espèces de poissons amphihalins : Lamproie marine (*Petromyzon marinus*), Grande Alose (*Alosa alosa*), Alose feinte (*Alosa fallax*), Saumon atlantique (*Salmo salar*), Lamproie de rivière (*Lampetra fluviatilis*).

FR5400469	**Pertuis charentais**		
Code N2000	**Nom scientifique**	**Nom vernaculaire**	
1349	*Tursiops truncatus* (Montagu, 1821)	Grand Dauphin	
1351	*Phocoena phocoena* (Linnaeus, 1758)	Marsouin commun	
1364	*Halichoerus grypus* (Fabricius, 1791)	Phoque gris	
1095	*Petromyzon marinus* Linnaeus, 1758	Lamproie marine	
1099	*Lampetra fluviatilis* (Linnaeus, 1758)	Lamproie de rivière	
1101	*Acipenser sturio* Linnaeus, 1758	Esturgeon d'Europe	
1102	*Alosa alosa* (Linnaeus, 1758)	Grande Alose	
1103	*Alosa fallax* (Lacepède, 1803)	Alose feinte	
1106	*Salmo salar* Linnaeus, 1758	Saumon atlantique	

Faune d'intérêt communautaire de la ZSC FR5400469 « Pertuis charentais »

La ZSC FR5400469 « Pertuis charentais » est comprise dans le périmètre du Parc Naturel Marin Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis, également opérateur du site Natura 2000 et dont le plan de gestion vaut DOCOB. Ce point sera approfondi dans le chapitre suivant, dédié au Parc Naturel Marin.

- **L'avifaune de la ZPS FR5412026 « Pertuis charentais – Rochebonne »**

Entièrement marin, le site prend en compte une partie du plateau continental et les eaux littorales, englobant le plateau de Rochebonne. Ses limites côtières sont représentées soit par les laisses de haute mer, ce qui inclut la zone d'estran, soit par le périmètre existant d'une zone de protection spéciale littorale.

Le site Natura 2000 constitue un intérêt majeur pour une diversité d'espèces aviennes à différents stades de leur cycle de vie : station d'hivernage, halte migratoire, site de reproduction, aire d'alimentation, etc. Parmi ces espèces, 11 sont d'intérêt communautaire (cf. tableau ci-après).

FR5412026	**Pertuis charentais – Rochebonne**		
Code N2000	**Nom scientifique**	**Nom vernaculaire**	**Type**
A001	*Gavia stellata* (Pontoppidan, 1763)	Plongeon catmarin	c,w
A002	*Gavia arctica* (Linnaeus, 1758)	Plongeon arctique	c,w
A003	*Gavia immer* (Brünnich, 1764)	Plongeon imbrin	c,w
A007	*Podiceps auritus* (Linnaeus, 1758)	Grèbe esclavon	c,w
A014	*Hydrobates pelagicus* (Linnaeus, 1758)	Pétrel tempête, Océanite tempête	c
A015	*Oceanodroma leucorhoa* (Vieillot, 1818)	Pétrel cul-blanc, Océanite cul-blanc	c
A176	*Ichthyaetus melanocephalus* (Temminck, 1820)	Mouette mélanocéphale	c,w
A177	*Hydrocoloeus minutus* (Pallas, 1776)	Mouette pygmée	c,w
A191	*Thalasseus sandvicensis* (Latham, 1787)	Sterne caugek	c,w
A193	*Sterna hirundo* Linnaeus, 1758	Sterne pierregarin	c,r
A384	*Puffinus mauretanicus* Lowe, 1921	Puffin des Baléares	c

c = alimentation (concentration) ; w = hivernage (wintering) ; r = reproduction (reproducing)

Avifaune d'intérêt communautaire de la ZPS FR5412026 « Pertuis charentais – Rochebonne »

Avec 40 % de la population mondiale de Puffin des Baléares, espèce fortement menacée au niveau mondial, ce site représente une de ses principales zones de stationnement inter nuptiale et de passage sur la façade atlantique.

La zone côtière est fréquentée par les trois espèces de Plongeons qui hivernent principalement près des côtes vendéennes du Pertuis Breton, de l'Ile de Ré, de l'Ile d'Aix et au large de la pointe de Chassiron. Le Grèbe esclavon se rencontre autour des Iles de Ré et d'Oléron.

Ce secteur constitue une zone d'alimentation pour les Sternes caugek et pierregarin, principalement en période de reproduction et post-nuptiale, ainsi qu'une zone de stationnement automnale pour les Pétrels tempête et culblanc, le long de l'isobathe - 50 m pour le premier et au niveau du Plateau de Rochebonne pour le second.

Quatre espèces de Mouettes fréquentent le site en période de stationnement hivernal, dont la Mouette pygmée qui se localise de septembre à janvier dans le secteur du Plateau de Rochebonne et au large de l'Ile d'Oléron au niveau de l'isobathe - 50 m, et la Mouette mélanocéphale, présente au large des îles.

Outre les espèces d'intérêt communautaire, le site est d'intérêt majeur pour de nombreuses espèces remarquables. Par exemple, le Guillemot de troïl (*Uria aalge*) est particulièrement abondant au début de la période d'hivernage, de décembre à février. Les individus se concentrent au nord du Plateau de Rochebonne et dans une moindre mesure au niveau de l'isobathe - 50 m au large des Iles de Ré et d'Oléron et au niveau de l'isobathe - 70 m au large de la forêt de la Coubre. Le Pingouin torda (*Alca torda*) moins abondant que le Guillemot de troïl, se localise durant l'hivernage en mer dans la partie nord du Pertuis Breton et jusqu'au niveau de l'isobathe - 50 mètres au large de l'Ile d'Oléron. Le Fou de bassan (*Morus bassanus*) est essentiellement présent de septembre à novembre pendant la migration, au-delà de l'isobathe - 50 m. Le grand Labbe (*Catharacta skua*) est observé au large en période de migration et d'hivernage entre les Iles de Ré et d'Oléron et au-delà de l'isobathe - 50 m.

II.3. Parc Naturel Marin « Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis »

Instauré par la loi du 14 avril 2006, le Parc naturel marin (PNM) constitue l'une des 15 catégories d'aires marines protégées (AMP). Ses objectifs : contribuer à la protection et à la connaissance du patrimoine marin et promouvoir le développement durable des activités liées à la mer.

Un décret du ministère en charge de l'écologie fixe, après enquête publique organisée sur le territoire des communes littorales directement intéressées par le projet, les trois composantes indissociables de chaque Parc :

- Le périmètre : un espace délimité, uniquement marin, dans lequel coexistent un patrimoine naturel remarquable et des activités socio-économiques importantes
- Les orientations de gestion prises dans le double objectif de protection de la nature et de gestion durable des ressources
- La composition du conseil de gestion associant les collectivités (et leurs groupements), les socioprofessionnels, les usagers, les associations environnementales, des experts et l'Etat.

Par décret du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, le Parc Naturel Marin « Estuaire de la Gironde et mer des Pertuis » a été créé le 15 avril 2015. Ce Parc couvre un espace maritime de 6500 km² jusqu'à plus de 50 km au large des côtes du littoral atlantique des départements de la Vendée, de la Charente-Maritime et de la Gironde. Ce sont l'ensemble des Pertuis Charentais et 700 km² de plan d'eau de l'estuaire de la Gironde qui font partie de ce Parc. Cela représente 700 km du trait de côte et 1000 km² de marais contigus.

En Charente-Maritime, 73 communes sont concernées par la mise en place de ce PNM et 7 sites sont majoritairement compris dans le périmètre du Parc, dont la ZSC FR5400469 « Pertuis charentais » (100 % compris dans le PNM) et la ZPS FR5412026 « Pertuis charentais – Rochebonne » (55,69 % compris dans le PNM), qui bordent le territoire communal de Saint-Georges-d'Oléron.



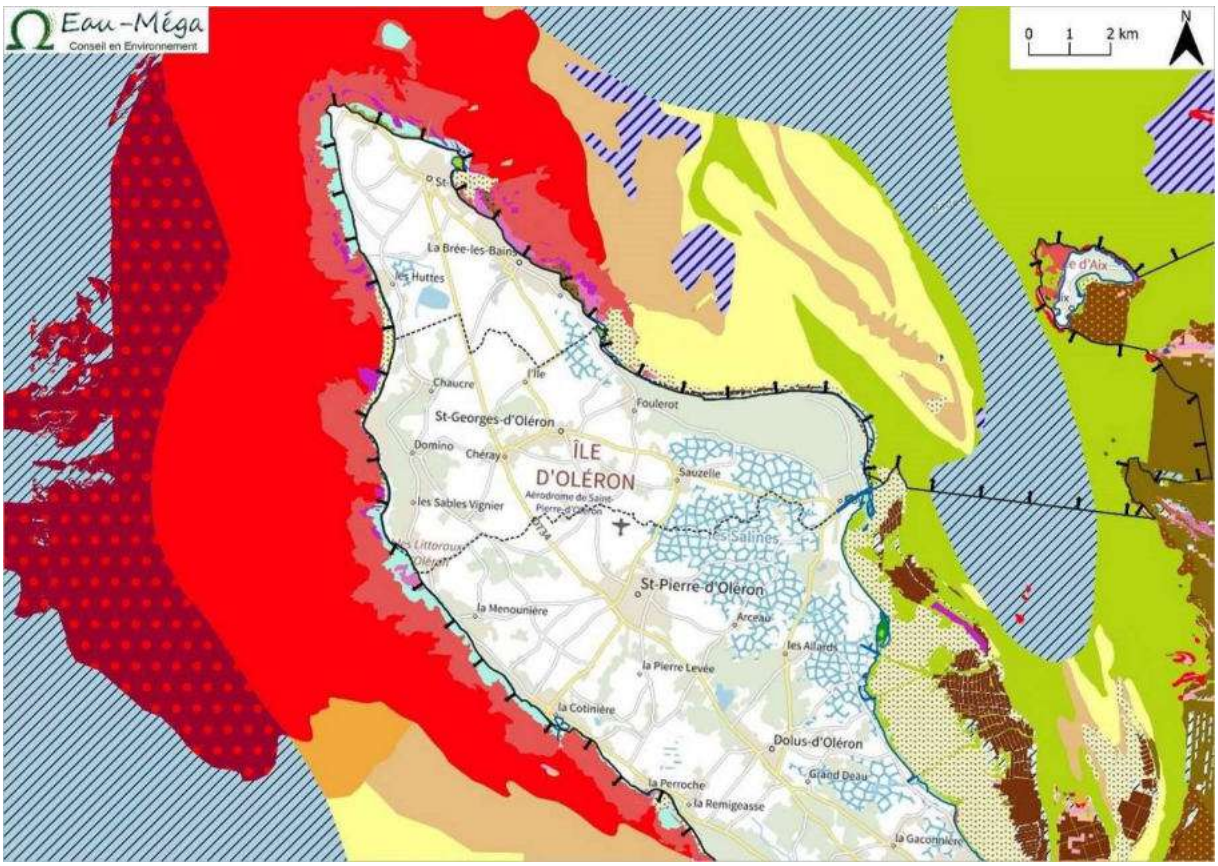
Périmètre du Parc Naturel Marin

Le plan de gestion du Parc a été approuvé en juin 2018. La conciliation entre préservation de la biodiversité marine et développement durable des activités maritimes est au cœur de ce plan de gestion qui dessine un projet de territoire à l'horizon 2033.

Ce PNM doit répondre aux six grandes orientations de gestion retenues :

- Améliorer et partager la connaissance scientifique et empirique des milieux marins, des espèces et des usages ;
- Promouvoir et développer les activités de pêche professionnelle (côtière et estuarienne), aquacoles et conchylicoles dans le respect des écosystèmes marins ;
- Promouvoir et développer les activités maritimes portuaires et industrielles ainsi que les activités de loisirs dans le respect des écosystèmes marins ;
- Renforcer le lien « Mer et Terre » par le partenariat des acteurs concernés afin de préserver la qualité et la quantité des eaux ;
- Préserver et restaurer les milieux et les fonctionnalités écologiques, dans un équilibre durable entre biodiversité et activités socio-économiques ;
- Diffuser, auprès du plus grand nombre, la passion de la mer et impliquer chacun dans la préservation du milieu maritime et du littoral.

La carte ci-après illustre les habitats marins élémentaires des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) pour lesquelles le Parc Naturel Marin est opérateur. Dans le cas présent, il s'agit de la ZSC FR5400469 « Pertuis charentais ».



Habitats marins élémentaires du PNM « Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis »

Légende

Source : PNM Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis

Limites communales Saint-Georges-d'Oléron

Limite du Parc Naturel Marin (PNM)

ZSC pour laquelle le Parc est opérateur et dont le plan de gestion vaut DOCOB

Habitats marins élémentaires

- 1110-1 - Sables fins propres et légèrement envasés, herbiers à Zostera marina (façade atlantique)
- 1110-2 - Sables moyens dunaires (façade atlantique)
- 1110-3 - Sables grossiers et graviers, bancs de maerl (façade atlantique)
- 1130-1 - Slikke en mer à marées (façade atlantique)
- 1140_ATL - Replats boueux ou sableux exondés à marée basse (à definir)
- 1140-1 - Sables des hauts de plage à Talitres (façade atlantique)
- 1140-2 - Galets et cailloutis des hauts de plages à Orchestia (façade atlantique)
- 1140-3 - Estrans de sable fin (façade atlantique)
- 1140-6 - Sédiments hétérogènes envasés (façade atlantique)
- 1140-M05.01 - Vases intertidales marines
- 1160-1 - Vasières infralittorales (façade atlantique)
- 1160-2 - Sables hétérogènes envasés infralittoraux. Bancs de maërl (façade atlantique)
- 1170-2 - La roche médiolittorale en mode abrité (façade atlantique)
- 1170-2/3 - La roche médiolittorale en mode abrité (façade atlantique) / La roche médiolittorale en mode exposé (façade atlantique)
- 1170-3 - La roche médiolittorale en mode exposé (façade atlantique)
- 1170-4 - Les récifs d'Hermelles (façade atlantique)
- 1170-5 - La roche infralittorale en mode exposé (façade atlantique)
- 1170-5/6 - La roche infralittorale en mode exposé (façade atlantique) / La roche infralittorale en mode abrité (façade atlantique)
- 1170-8 - Les cuvettes ou mares permanentes (façade atlantique)
- 1170-P07 - Bancs de moules intertidaux sur sédiments
- 1170-R09 - Roches et blocs circalittoraux
- 1320-1 - Prés à Spartine maritime de la haute slikke
- 1330-5 - Prairies hautes des niveaux supérieurs atteints par la marée
- Habitats marins non décrits par la typologie Natura 2000

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est bordée par des estrans de sable fin (1140-3), ainsi que des cuvettes et mares permanentes (1170-8) localisées sur sa bordure sud-ouest, depuis la Conche Madame jusqu'aux Sables Vignier. Situé entre les limites extrêmes des plus hautes et des plus basses marées, l'estran se compose de sables et de vases. Ce milieu abrite des espèces d'invertébrés différentes selon les caractéristiques des sédiments qui vont des sables fins aux graviers et cailloutis, selon le mode exposé ou abrité de l'habitat, et le profil des plages qui autorise une rétention plus ou moins importante de l'eau à marée basse. Les cuvettes et mares permanentes sont un habitat élémentaire des estrans rocheux. La topographie des zones rocheuses peut créer ces retenues d'eau dans la roche non soumise aux marées.

Vers l'est, les estrans de sables fins sont succédés par les sables fins (1110-1) et les sables moyens dunaires (1110-2) de l'étage infralittoral, caractérisé par un fort hydrodynamisme et peu de dépôts de particules fines. Cet habitat occupe des milieux ouverts et dispersifs. Il constitue des cordons sableux littoraux ou le prolongement des côtes sableuses. Le milieu est soumis à la houle du large. De pente très faible, les zones aux conditions hydrodynamiques favorables permettent l'installation d'herbiers de *Zostera marina*. La *Zostera marina* est une phanérogame (plante à fleurs). Les stations d'herbier sont sur une tendance longue de régression depuis les années 1920. Elles sont sensibles aux conditions de sédimentation : une perte de sédiment peut déchausser l'herbier, quand une augmentation de la sédimentation peut l'ensevelir.



Herbier de *Zostera marina*
(Source : PNM)

En contact avec l'estuaire de la Charente, des zones de vasières infralittorales (1160-1) remontent le long de la bordure sud-est de la commune, aux abords de Boyardville et des Saumonards. Ces grandes criques et baies peu profondes se situent en zone infralittorale, à l'abri des houles et des vagues, le plus souvent protégée par des massifs rocheux et des courants faibles de marée. Du fait de la proximité avec l'estuaire, le courant faible offre une stabilité thermique qui permet d'accueillir des espèces vivant généralement dans l'étage circalittoral. Les vasières infralittorales occupent généralement des milieux semi-fermés, avec des taux de particules fines allant d'un substrat de vases sableuses à des vases pures. Elles se caractérisent également par un faible teneur en oxygène. Quant aux sables hétérogènes envasés infralittoraux (1160-2), ils sont situés dans des milieux abrités à proximité de massifs rocheux. Le substrat hétérogène peut accueillir des bancs de maërl. Le maërl désigne une accumulation d'algues calcaires rouges (de teinte rose à bleu-violet, ou rouge à oranger). Vivant librement sur le fond, leur dépôt et accumulation forme d'épais bancs de fragments vivants ou morts.



Banc de maërl
(Source : PNM)

À l'ouest de la commune, les estrans de sables fins et les cuvettes permanentes sont bordés par les récifs d'Hermelles. L'Hermelle (*Sabellaria alveolata*) est un ver polychète qui construit des tubes de sable et de fragments coquillers. Leur mode de vie grégaire entraine la formation de structures en nid d'abeille qui forment des récifs de sable pouvant atteindre 50 cm d'épaisseur par endroit. Ces récifs sont construits dans la partie inférieure de la zone intertidale où l'apport en sable en suspension est suffisant pour permettre la construction des tubes. Bien développées, ces formations présentent une grande richesse faunistique.



Structure en tubes de *Sabellaria alveolata*
(Source : PNM)

Se succèdent ensuite 3 habitats élémentaires des récifs : la roche médiolittorale en mode exposé (1170-3), la roche infralittorale en mode exposé (1170-5) et les roches et blocs circalittoraux (1170-R09). L'habitat récifs désigne un ensemble de substrats rocheux et de concrétions biogéniques sous-marins (récifs subtidaux : roche infralittorale en mode exposé) ou exposés à marée basse (estran rocheux : roche médiolittorale en mode exposé, cuvettes ou mares permanentes). Les estrans rocheux se situent dans la zone de balancement des marées. Les espèces végétales y forment des ceintures d'algues brunes dont la densité est corrélée au mode d'exposition des récifs. En mode exposé, les moulières peuvent se développer en quantité. Les récifs subtidaux connaissent différents modes d'exposition. En mode exposé, de grandes algues brunes laminaires se développent.

Les habitats marins élémentaires sont d'un grand intérêt patrimonial, écologique (productions primaire et secondaire, réseau trophique, lutte contre l'érosion par les herbiers de *Zostera marina*…) et socio-économique (activités halieutiques et récréatives…). Par conséquent, leur conservation et leur connaissance constituent l'un des grands objectifs portés par le Parc Naturel Marin.

II.4. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

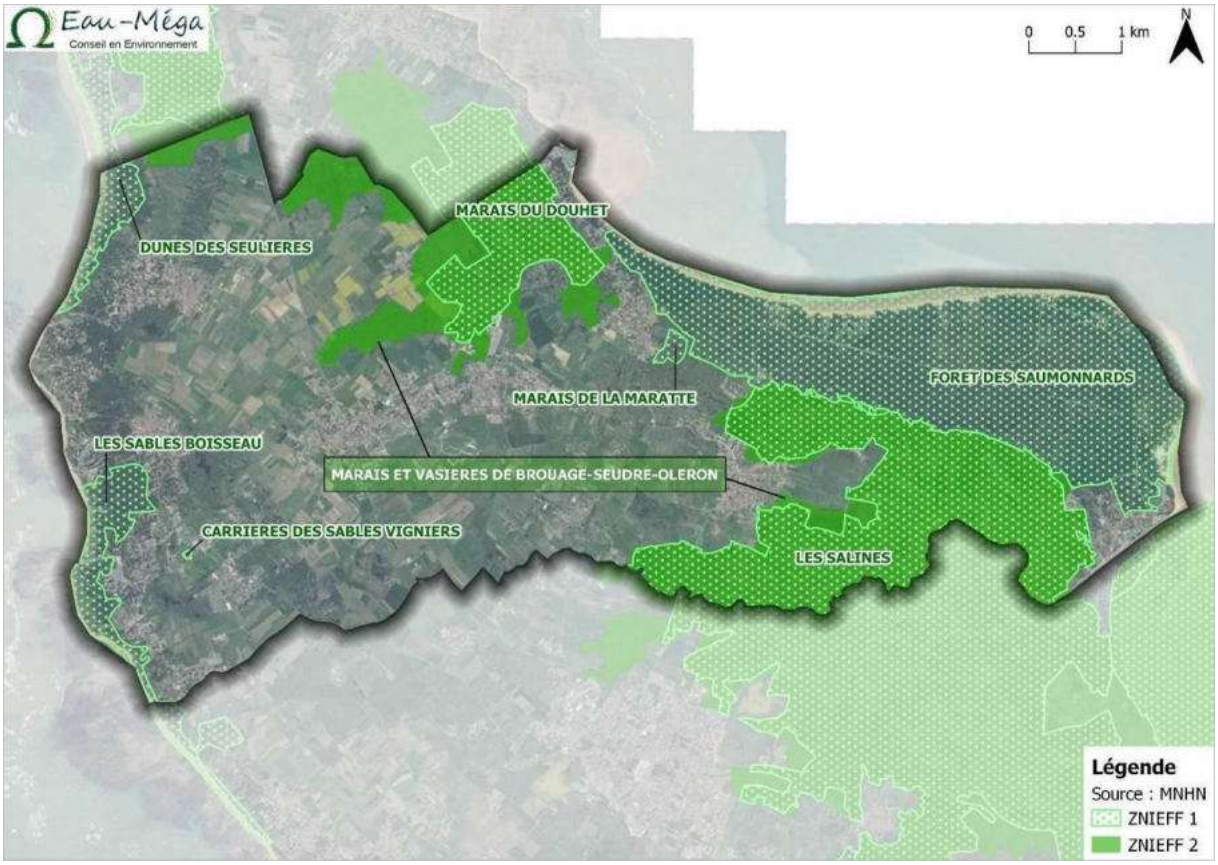
Source : INPN

Lancé en 1982, l'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il existe 2 types de ZNIEFF :

> Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
> Les ZNIEFF de type II : secteurs plus étendus formant de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, avec des potentialités biologiques importantes.

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est concernée par 7 ZNIEFF de type I et 1 ZNIEFF de type II. Elles sont listées dans le tableau ci-dessous et illustrées sur la carte qui suit.

	Code site	Nom site	Superficie totale (ha)	Superficie sur la commune (ha)	% de la superficie totale concernée par la commune
ZNIEFF 1	540006842	Dunes des Seulières	97	43	44,33
	540003333	Marais du Douhet	241	151	62,66
	540014484	Marais de la Maratte	7,5	7,5	100
	540003239	Forêt des Saumonnards	819	795	97,07
	540003330	Les Salines	1 950	560	28,72
	540006840	Les Sables Boisseau	129	89	68,99
	540006843	Carrières des Sables Vignier	0,6	0,6	100
ZNIEFF 2	540007610	Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron	42 229	938	2,22



Carte des ZNIEFF

La majorité des ZNIEFF sur le territoire de Saint-Georges-d'Oléron ont leur périmètre compris dans celui d'un site Natura 2000 :

- La ZSC et la ZPS du marais de Brouage et du nord d'Oléron se superposent avec : la ZNIEFF de type II « Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron », les ZNIEFF de type I « Les Salines », « Marais du Douhet » et « Marais de la Maratte ».
- La ZSC « Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron » se superpose avec : les ZNIEFF de type I « Dunes des Seulières », « Les Sables Boisseau », « Forêt des Saumonnard ».

Ainsi, ces ZNIEFF feront l'objet d'une présentation synthétique, en complément des informations apportées dans le chapitre « Natura 2000 ». Elles permettront notamment de détailler localement d'une part les enjeux écologiques, d'autre part les menaces qui pourraient nuire à la pérennité des sites.

a) ZNIEFF de type II 540007610 « Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron »

Cf. ZSC et ZPS du marais de Brouage et du nord d'Oléron



La ZNIEFF de type II forme un vaste complexe de milieux estuariens et de marais arrière-littoraux centre-atlantiques associant des prairies semi-naturelles sur des sols plus ou moins hydromorphes et halomorphes, des prés salés, des vasières tidales, des marais salants abandonnés ou partiellement reconvertis pour l'aquaculture, un fleuve soumis aux marées et un dense réseau de chenaux et d'étiers saumâtres.

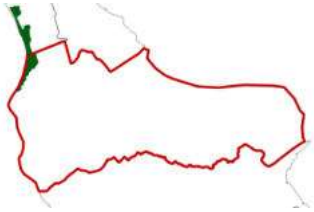
La présence de nombreux bassins salicoles abandonnés depuis des périodes plus ou moins anciennes et diversement recolonisés par la végétation naturelle en fonction de l'hydromorphie constitue un facteur d'originalité paysagère et de diversité biologique essentiel, notamment pour l'avifaune aquatique et littorale.

Les menaces sont nombreuses et varient selon les milieux :

- Les milieux tidaux sont soumis à diverses activités humaines généralement compatibles lorsqu'elles se pratiquent de façon extensive : concessions ostréicoles, pêche à pied par les particuliers. Les facteurs négatifs sont liés aux formes intensives de l'aquaculture et aux endiguements de prés salés.
- Sur le continent, l'évolution des pratiques agricoles a fait disparaitre d'importantes surfaces de prairies naturelles autrefois vouées au pâturage extensif au profit de cultures céréalières intensives après drainage et, souvent, remodelage de la topographie originelle.
- La dégradation de la qualité des eaux de l'important réseau de fossés séparant les parcelles (eutrophisation due à une surcharge de nutriments d'origine agricole notamment, compétition ou transformation du milieu par des espèces végétales comme *Azolla filiculoides* et *Ludwigia peploides*, ou animales comme le Ragondin ou les écrevisses américaines) et l'artificialisation globale du régime hydraulique (bas niveaux en hiver et au printemps/hauts niveaux en été) représentent des altérations significatives d'un des habitats - eaux eutrophes - hébergeant deux des espèces les plus remarquables du site (Loutre et Cistude).

b) ZNIEFF de type I 540006842 « Dunes des Seulières »

Cf. ZSC « Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron »

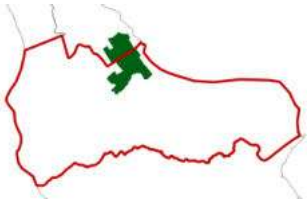


La ZNIEFF comprend un ensemble de dunes calcarifères centre-atlantiques et un bois à Pin maritime et Chêne vert.

Au niveau des dunes, un riche cortège de végétation dunaire thermo-atlantique comptent plusieurs espèces rares : Linaire des sables (*Linaria arenaria*), Cynoglosse des dunes (*Iberodes littoralis*), Asperge prostrée (*Asparagus prostratus*). Le bois de l'Acheneau se caractérise notamment par des dépressions à Saule des sables (*Salix arenaria*) et une lisière à Asperge maritime (*Asparagus maritimus*).

c) ZNIEFF de type I 540003333 « Marais du Douhet »

Cf. ZSC et ZPS du marais de Brouage et du nord d'Oléron

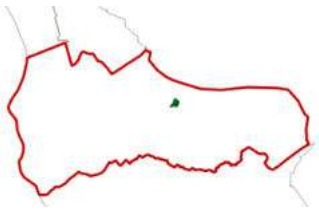


La zone englobe d'anciens marais salants composés de vastes bassins séparés par des bosses végétalisées. Des prairies pâturées jouxtent la zone. Les bassins sont soit abandonnés, soit utilisés par des exploitations piscicoles. Le site constitue une aire d'alimentation et de halte migratoire pour de très nombreuses espèces dont des rapaces diurnes et nocturnes (busards, Milan noir, Hibou des marais…), des échassiers (Aigrette garzette…), des limicoles (chevaliers et bécasseaux…). La zone héberge par ailleurs une belle population nicheuse de Gorgebleue.

La ZNIEFF comprend également un enjeu mammalogique, avec la présence de la Loutre d'Europe, batrachologique, avec la présence de la Rainette méridionale, et botanique, avec la présence d'une station de Sérapias à petites fleurs (*Serapias parviflora*), orchidée méditerranéenne en aire disjointe sur le littoral atlantique (station non contrôlée depuis 1984).

d) ZNIEFF de type I 540014484 « Marais de la Maratte »

Cf. ZSC et ZPS du marais de Brouage et du nord d'Oléron

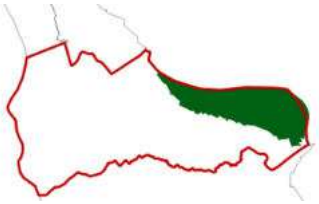


Le site concerne une vaste phragmitaie homogène en lisère interne d'une forêt littorale sur dunes fossiles (Forêt des Saumonards). Son intérêt écosystémique se justifie par la présence d'un milieu dulçaquicole en contexte littoral, caractérisé par une roselière d'une superficie significative par rapport à la surface moyenne de ce type de milieu dans la région.

La zone comporte également un fort intérêt botanique, du fait de la présence d'une des stations les plus importantes en Poitou-Charentes (et la seule station insulaire régionale connue) d'une espèce rare/menacée, la Grande Douve (*Ranunculus lingua*). Une forte dynamique naturelle par exhaussement du substrat transforme progressivement la roselière en phragmitaie « sèche » et paucispécifique. La Grande Douve ne se maintient que le long des quelques layons entretenus par les chasseurs.

e) ZNIEFF de type I 540003239 « Forêt des Saumonnards »

Cf. ZSC « Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron »



La forêt des Saumonards présente plusieurs milieux dunaires : dune mobile, dune fixée et, essentiellement, fourrés thermophiles et forêt sempervirente.

Sur le plan floristique, la valeur du site est particulièrement grande avec la présence côte à côte de relictes de périodes chaudes et sèches (arbousier, osyris, plusieurs cistes...) et de périodes froides (raisin d'ours, Pyrole à fleurs verdâtres). D'autres espèces protégées ou rares sont également présentes : Œillet des dunes (*Dianthus gallicus*), Buglosse officinal (*Anchusa officinalis*), Linaire à feuilles de thym (*Linaria thymifolia*) dont c'est la limite nord, Epipactis des dunes (*Epipactis phyllanthes*), etc.

f) ZNIEFF de type I 540003330 « Les Salines »

Cf. ZSC et ZPS du marais de Brouage et du nord d'Oléron



La zone se compose dans sa majeure partie d'anciens marais salants, alimentés en eau salée par des chenaux reliés à la mer, dont les parties hautes sont généralement pâturées ; les secteurs les plus littoraux sont exploités pour l'élevage et l'affinage des huîtres. Quelques zones sableuses plus hautes permettent le développement de boisements thermophiles et l'existence d'espèces animales méridionales.

Les marais des Salines présentent un intérêt faunistique considérable aussi bien sur le plan ornithologique, mammalogique qu'herpétologique. De nombreuses espèces d'oiseaux se reproduisent dans ces marais. C'est le cas d'échassiers comme l'Aigrette garzette (230 couples) ou le rare Bihoreau gris. Les rapaces sont nombreux à fréquenter le secteur pour y nicher (Milan noir, Busards cendré et des roseaux, Faucon hobereau…) ou s'y alimenter (Circaète Jean-le-Blanc, Bondrée apivore, Busard Saint-Martin…). Les salines attirent par ailleurs de nombreux laro-limicoles migrateurs, ainsi que plusieurs espèces nicheuses comme l'Echasse blanche (14 couples), le Goéland brun (13 couples) et le Goéland marin (1 couple). Enfin, la zone est un site majeur pour la Gorgebleue de la sous-espèce *namnetum*, endémique du Centre-Ouest.

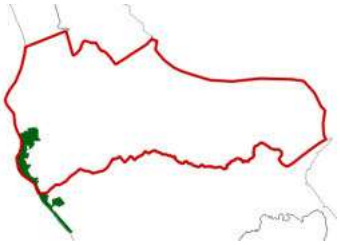
Le secteur abrite en outre une belle population de Loutre, ainsi que quelques espèces de chauves-souris dont la Sérotine et le Murin de Daubenton. Dans son ensemble, le site accueille 70% des espèces d'amphibiens et de reptiles présents sur l'île d'Oléron. Plusieurs reptiles et amphibiens remarquables fréquentent la zone, dont quelques espèces méridionales en limite d'aire ou en aire disjointe : Rainette méridionale, Lézard ocellé, Coronelle girondine, Pélobate cultripède, Cistude. La présence d'une population de Pélobate cultripède (plus de 50 individus) est d'un intérêt majeur, puisque cette espèce n'est présente que sur une vingtaine de stations du littoral atlantique français. De plus, sur l'ensemble de son aire de répartition, les seules populations insulaires sont celles des îles de Ré, Oléron et Noirmoutier.
Enfin, la présence d'une importante population de Leste à grands stigmas, odonate méditerranéen en aire disjointe, a été récemment découverte.

Les principales menaces pesant sur le site sont :

- La progression du boisement ;
- L'urbanisation ;
- L'extension et l'intensification des pratiques ostréicoles et piscicoles.

g) ZNIEFF de type I 540006840 « Les Sables Boisseau »

Cf. ZSC « Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron »



Le site comporte un important cordon dunaire centre-atlantique, de la dune embryonnaire à la forêt littorale de Pin maritime et Chêne vert. Vers le sud s'ajoute un petit marais arrière-dunaire avec phragmitaie étendue et prairies hygrophiles sub-saumâtres.

Sur le plan floristique, la ZNIEFF comprend un riche cortège de dune calcarifère thermo-atlantique avec de nombreuses espèces rares et/ou protégées : Linaire des sables (*Linaria arenaria*), Asperge protrée (*Asparagus prostratus*), Osyris blanchâtre (*Osyris alba*) etc. Le marais de la Martière présente des prairies hygrophiles à Orchis des marais (*Orchis palustris*) et Laiteron maritime (*Sonchus maritimus*).

La partie dunaire sud du site est très dégradée par l'érosion et le piétinement dus à la surfréquentation estivale.

h) ZNIEFF de type I 540006843 « Carrières des Sables Vignier »

La ZNIEFF concerne des pelouses calcicoles xérophiles, riches en espèces annuelles, se développant au niveau d'affleurements rocheux sur le site d'anciennes carrières. Elle constitue un fort intérêt botanique avec la présence de 10 espèces rares ou menacées (dont 3 n'ont toutefois pas été revues lors de la visite de suivi-réactualisation), la plupart originaires du bassin méditerranéen, dont 2 en aire disjointe : Chenillette muriquée (*Scorpiurus muricatus*), Coronille scorpioïde (*Coronilla scorpioides*) et Trigonelle de Montpellier (*Trigonella monspeliaca*).

Le site a subi de très fortes dégradations depuis sa description : cultures, dépôt d'ordures, rudéralisation. Sa surface « utile » se réduit aujourd'hui à 0,25 ha environ. La présence d'un nombre important d'espèces patrimoniales justifie toutefois son maintien pour quelque temps encore dans le réseau régional des ZNIEFF.

II.5. Site classé « Île d'Oléron »

Les **sites classés** sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés. Dans un site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10).

L'Île d'Oléron, site classé depuis le 1er avril 2011, est la plus grande île de la façade atlantique, avec une superficie de 17 500 ha. Le site classé couvre une superficie de 21 800 ha, dont 14 700 ha sur la partie terrestre de l'île, soit 84% de sa surface totale.

II.6. Site inscrit « Ensemble littoraux et marais »

Un **site inscrit** est un site ou un monument naturel dont la conservation ou la préservation présente au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. Les objectifs sont la conservation ou la préservation d'espaces naturels ou bâtis présentant un intérêt au regard des critères définis par la loi (artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque).

S'étendant sur une surface d'environ 7 500 ha sur l'ensemble de l'Île d'Oléron, le site inscrit a été désigné par arrêté le 14 mai 1970.

Les sites classés ou inscrits sont des servitudes d'utilité publique qui doivent être reportées sur le plan local d'urbanisme.

II.7. Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) constituent un outil opérationnel de protection du patrimoine naturel mis en place dans le droit français (lois du 18 juillet 1985 et du 2 février 1995) et régi par le code de l'urbanisme. Cet outil donne la compétence aux départements pour assurer la préservation des milieux naturels.

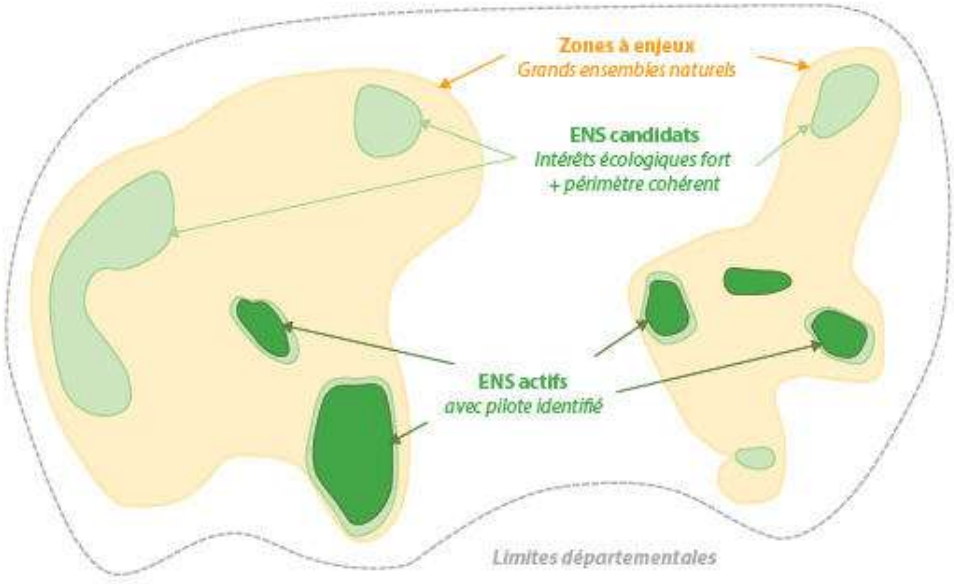
Pour mener à bien cette politique, le Département dispose de deux leviers juridiques :

- Un levier foncier : possibilité de créer des zones de préemption spécifiques (ZPENS) permettant l'acquisition de terrains présentant des qualités écologiques, patrimoniales, géologiques ou paysagères.
- Un levier financier : possibilité d'acquérir, aménager et gérer des espaces naturels par la perception de la part départementale de la taxe d'aménagement lors de constructions.

Afin de préserver le patrimoine naturel et paysager de la Charente-Maritime, un programme d'actions sur 10 ans (2019-2029) a été défini dans le Schéma Départemental d'Espaces Naturels Sensibles (SDENS), selon 5 axes :

> **Acquérir** : L'achat des terrains protège durablement les espaces naturels sensibles et permet d'effectuer des travaux.
> **Connaître** : Des études, des suivis scientifiques sont régulièrement réalisés sur chaque site, afin d'identifier leur intérêt et leur fragilité écologique.
> **Gérer** : Des travaux d'entretien et de restauration des milieux sont mis en œuvre pour maintenir et développer l'intérêt écologiques des espaces naturels sensibles.
> **Aménager/Valoriser** : Le réseau « Les Echappées Nature » propose des aménagements adaptés à l'accueil du public : panoramas, sentiers d'interprétation, maisons de sites… Il s'étend actuellement sur 54 000 ha.
> **Mobiliser/Communiquer** : Le Département collabore avec une trentaine de partenaires associés au réseau « Les Echappées Nature » pour déployer ces actions de préservation et de valorisation.

Un site présentant une faune et une flore remarquable, répondant aux critères d'éligibilité du Département, peut être un **site ENS candidat**. Un site candidat sur lequel un pilote est identifié, afin d'assurer la coordination des opérateurs qui interviendront sur ce site, peut être un **site ENS actif**. Le principe est illustré ci-dessous.



L'ensemble des ENS (candidats et actifs) constitue le « réseau ENS ». Le réseau ENS est évolutif, il est amené à évoluer au cours de la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Espaces Naturels Sensibles.

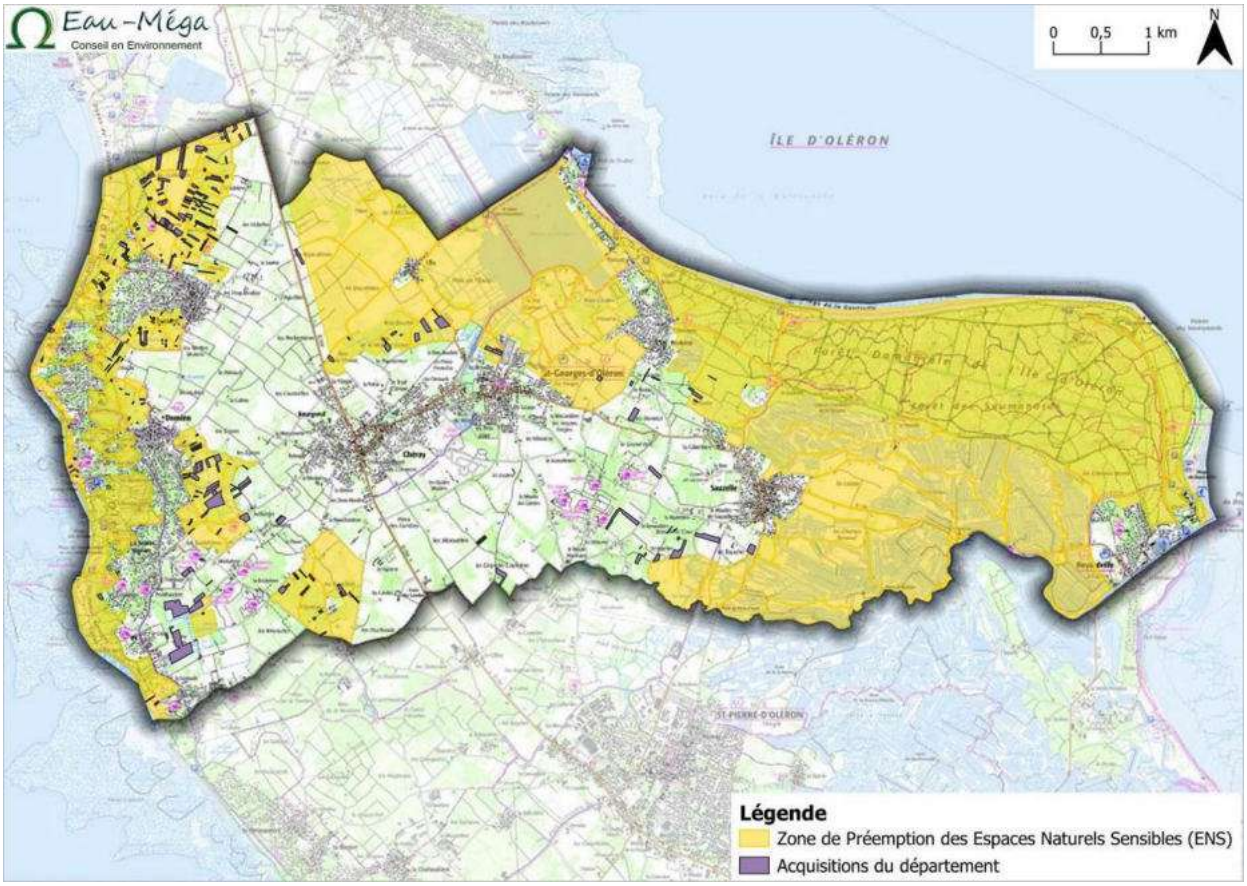
Le réseau départemental est constitué de 50 sites actifs et de 80 sites candidats. Une grande partie du territoire communal de Saint-Georges-d'Oléron est intégrée à ce réseau ENS à travers :

- 3 sites ENS actifs (Marais de Lachenaud et Bois des Combes ; Cordon dunaire de La Brée les Bains - Marais du Douhet ; Marais d'Arceau et de la Perrotine)
- 4 sites ENS candidats (Forêt des Saumonards ; Dunes et forêts littorales de Domino à la Perroche ; Marais Chat ; Marais de Ponthezière et carrière des Godefrères)



Carte du réseau des Espaces Naturels Sensibles (ENS)

La carte ci-dessous présente les zones de préemption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) du Département sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron et les parcelles acquises.



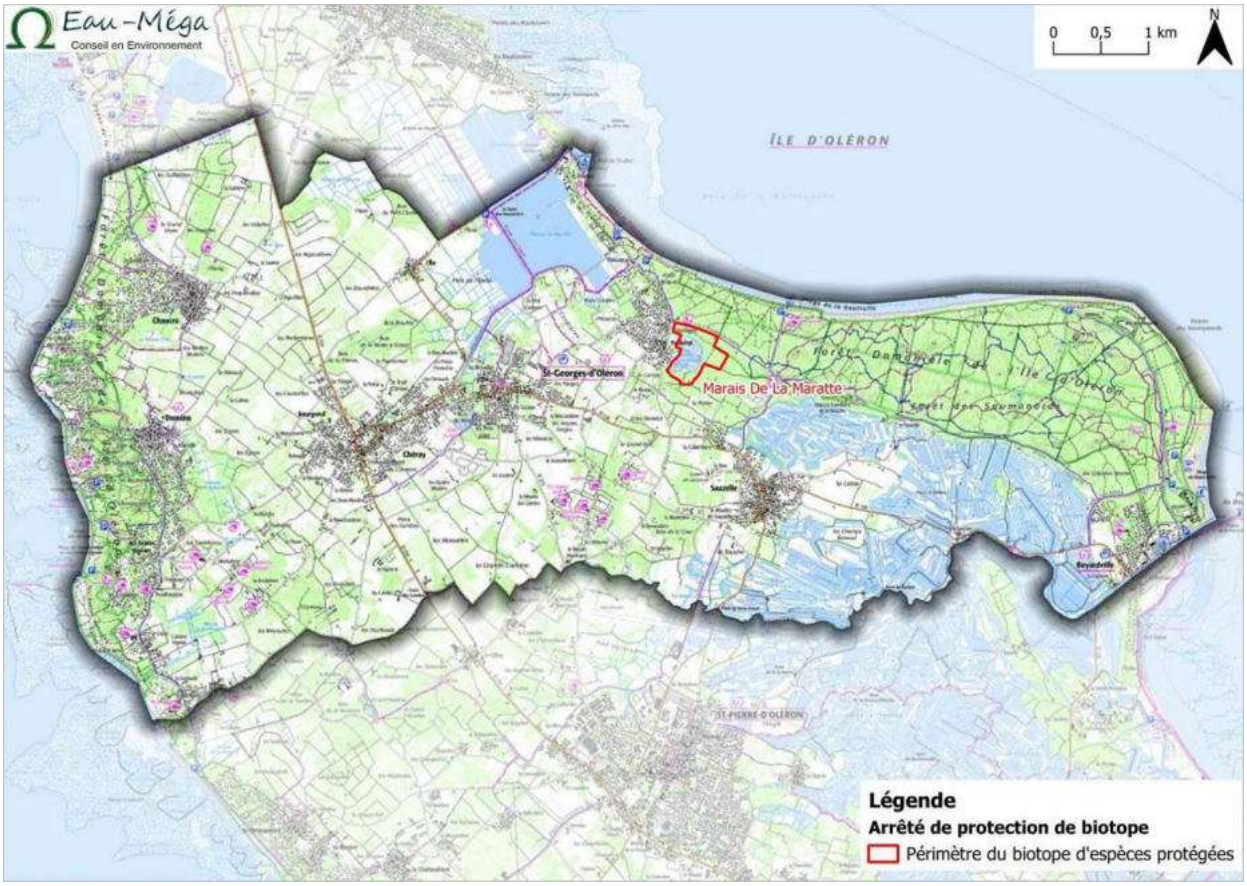
II.8. Arrêté de protection de biotope « Marais de la Maratte »

Les **arrêtés de protection de biotope (APB ou APPB)** sont des actes administratifs pris en vue de préserver les habitats des espèces protégées, l'équilibre biologique ou la fonctionnalité des milieux. Ils sont pris par le préfet lorsque sont concernés des espaces terrestres, ou par le représentant de l'Etat en mer lorsque la protection concerne des espaces maritimes.

L'arrêté du 3 août 1995 a pour objectif de préserver le biotope constitué par le Marais de la Maratte d'une superficie d'environ 23 ha. Afin de préserver les populations animales et végétales, il est interdit de détruire ou d'altérer le site :

- Par apport de matériaux divers ou rejet de substances toxiques,
- Par comblement des fossés, chenaux et bassins par drainage, retournement des sols,
- Par modification du régime de la nappe phréatique, par assèchement du marais ainsi que par pompage ou toute autre forme de prélèvement,
- Par modification de l'exutoire et/ou toute intervention ayant pour effet de contribuer à la baisse de niveau d'eau dans le marais,
- Par défrichement des espaces boisés ou par boisement,
- Par atteinte à l'écosystème que constitue la roselière : la phragmitaie et la végétation en générale,
- Par circulation avec des engins motorisés autres que ceux nécessaires à l'élevage extensif ou à l'entretien et la gestion courante du site (faucardage, entretien du réseau hydraulique…),
- Par construction de toute nature autre que celles pouvant être nécessaires au maintien d'un pâturage extensif,
- Par la pratique du camping caravaning, du bivouac, des sports nautiques ou de toute autre activité susceptible de nuire à la conservation du biotope,
- Par destruction de la prairie naturelle concernant la partie de la parcelle 378 (section AW) comprise dans le périmètre de l'arrêté de biotope.

La seule pratique agricole compatible avec l'équilibre du milieu est le pâturage extensif ou la fauche des prairies naturelles.

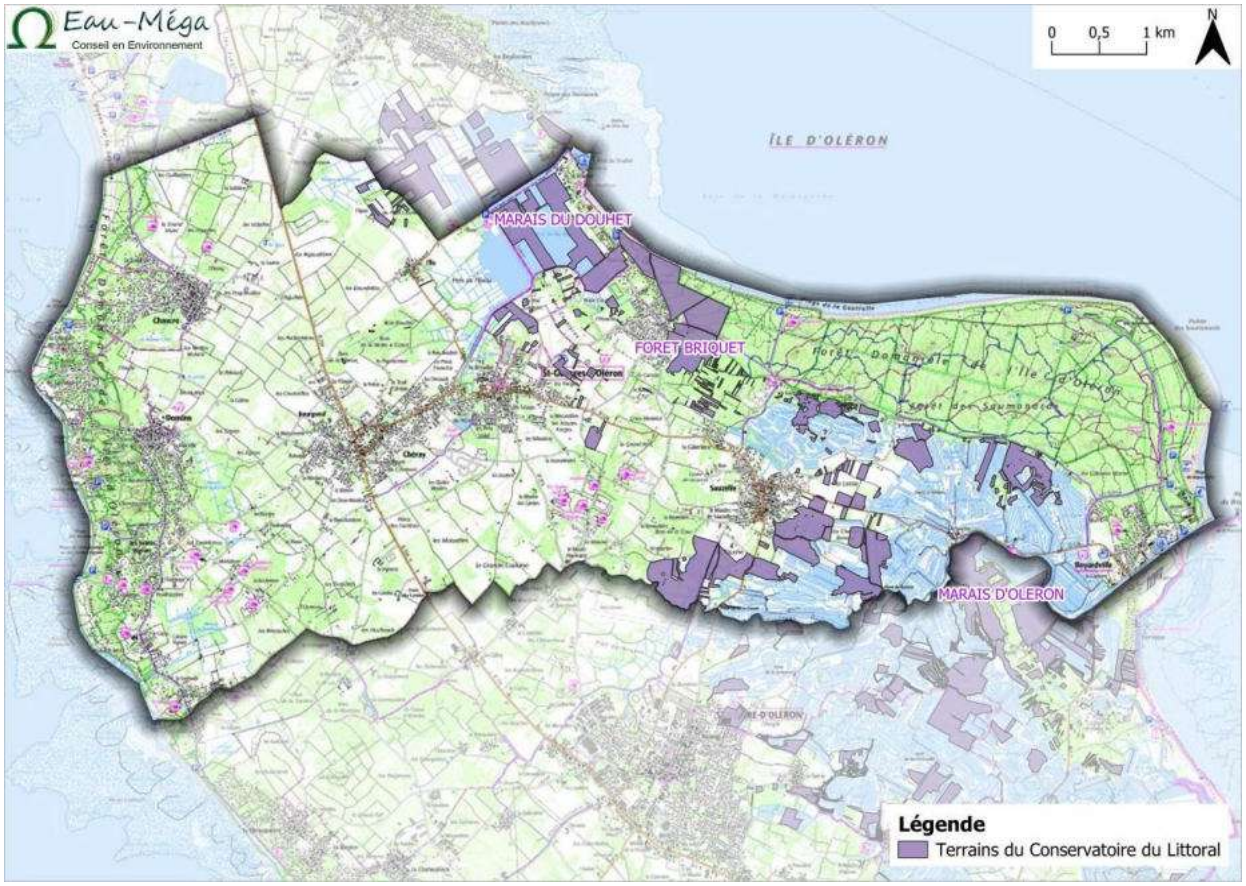


Localisation du périmètre de l'arrêté de protection de biotope

II.9. Sites du conservatoire du littoral

Le Conservatoire du littoral a pour mission d'acquérir des parcelles du littoral menacées par l'urbanisation ou dégradées pour en faire des sites restaurés, aménagés, accueillants dans le respect des équilibres naturels. Le Conservatoire est propriétaire des sites qu'il acquiert, qu'il confie ensuite en gestion aux régions, départements, communes et communautés de communes, syndicats mixtes ou associations dans le cadre de partenariats.
La commune de Saint-Georges-d'Oléron accueille trois sites du Conservatoire :

- Forêt Briquet, en limite Ouest de la forêt domaniale des Saumonards ;
- Marais d'Oléron, ensemble marécageux au Sud de la commune, limitrophe de la forêt Briquet ;
- Marais du Douhet, ensemble marécageux au Nord-Est du territoire communal, en continuité de la forêt Briquet.



Localisation des sites du Conservatoire du littoral

II.10. Réserve naturelle nationale de Moëze-Oléron

Une **réserve naturelle nationale** est un outil de protection à long terme de milieux naturels fonctionnels et représentatifs de la diversité biologique en France.
Les sites sont gérés par un organisme local en concertation avec les acteurs du territoire. Ils sont soustraits à toute intervention artificielle susceptible de les dégrader, mais peuvent faire l'objet de mesures de réhabilitation écologique ou de gestion en fonction des objectifs de conservation.

La réserve naturelle nationale de Moëze-Oléron (décret n°85-686) couvre 6 170 ha de surface maritime, 220 ha de surface terrestre, auxquels s'ajoutent 100 hectares propriétés du Conservatoire du littoral.



Périmètre (en rouge) de la réserve naturelle nationale de Moëze-Oléron (Source : Réserves Naturelles de France)

Elle comprend des milieux naturels de forte valeur écologique :

- De vastes vasières intertidales soumises au balancement des marées et situées de part et d'autre du Coureau d'Oléron, zone de passage entre les Pertuis d'Antioche et de Maumusson ;
- Les polders de la partie terrestre couverts de prairies naturelles ainsi que d'anciens marais salants et de baisses à caractère lagunaire (marais « plats » et marais « gâts ») ;
- Les flèches et cordons sableux de la côte Oléronaise et de l'anse de Saint-Froult, en perpétuel remaniement par le jeu des courants et des flux sédimentaires, se caractérisent par une végétation de type dunaire et favorisent à leur abri le développement de prés-salés ;
- Le cordon dunaire fossile de Plaisance lui-même endigué, abriterait la plus forte biodiversité spécifique des habitats terrestres de l'espace protégé.

Il s'agit d'un site d'importance internationale pour l'hivernage et la migration de nombreux oiseaux. Outre les oiseaux, la réserve compte 10 espèces de poissons d'eau douce, 7 espèces d'amphibiens, (Rainette méridionale, Pélobate cultripède, Triton marbré…) ainsi que 7 espèces de reptiles dont la Cistude d'Europe, la Couleuvre verte et jaune et la Couleuvre vipérine. 26 espèces de mammifères s'y reproduisent. La Loutre d'Europe, la Musaraigne aquatique et le Grand Dauphin en sont les espèces les plus remarquables.

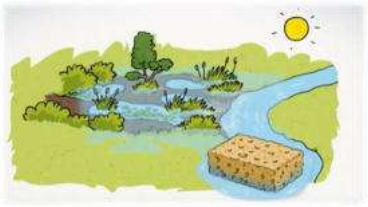
Le périmètre de la réserve naturelle nationale de Moëze-Oléron s'arrête en limite sud de la commune de Saint-Georges-d'Oléron, au niveau de la pointe de la Perrotine.
Elle se situe hors des limites communales.

II.11. Zones humides

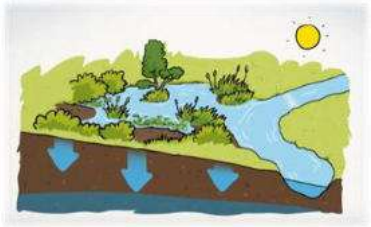
Les zones humides présentent de nombreuses fonctionnalités :



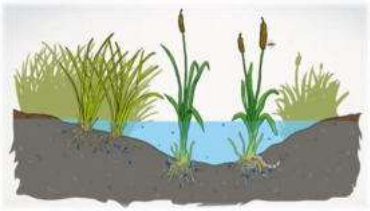
Grâce aux volumes d'eau qu'elles peuvent stocker, les zones humides évitent une surélévation des lignes d'eau de crue à l'aval. L'atténuation des crues peut avoir lieu sur l'intégralité du bassin versant. Toute zone humide peut contribuer au laminage d'une crue, autant les zones humides d'altitude que les lits majeurs des cours d'eau.



Certaines zones humides peuvent jouer un rôle naturel de soutien des débits d'étiage lorsqu'elles stockent de l'eau en période pluvieuse et la restituent lentement au cours d'eau. Cette régulation a toutefois un effet localisé et différé à l'aval de la zone humide.

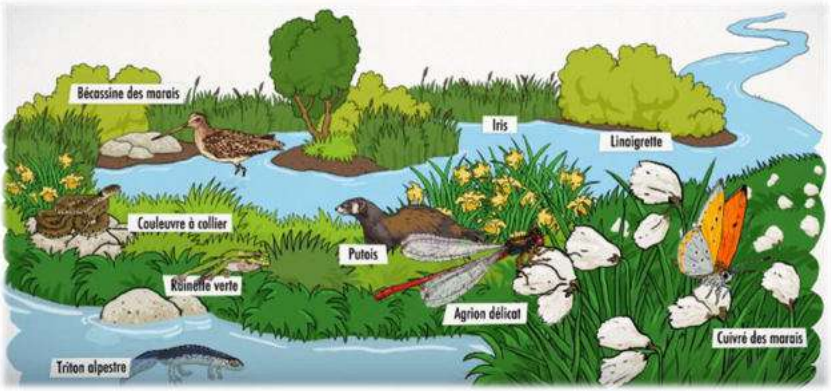


La recharge naturelle d'une nappe résulte de l'infiltration des précipitations ou des apports d'eaux superficielles dans le sol et de leur stockage dans les couches perméables du sous-sol.



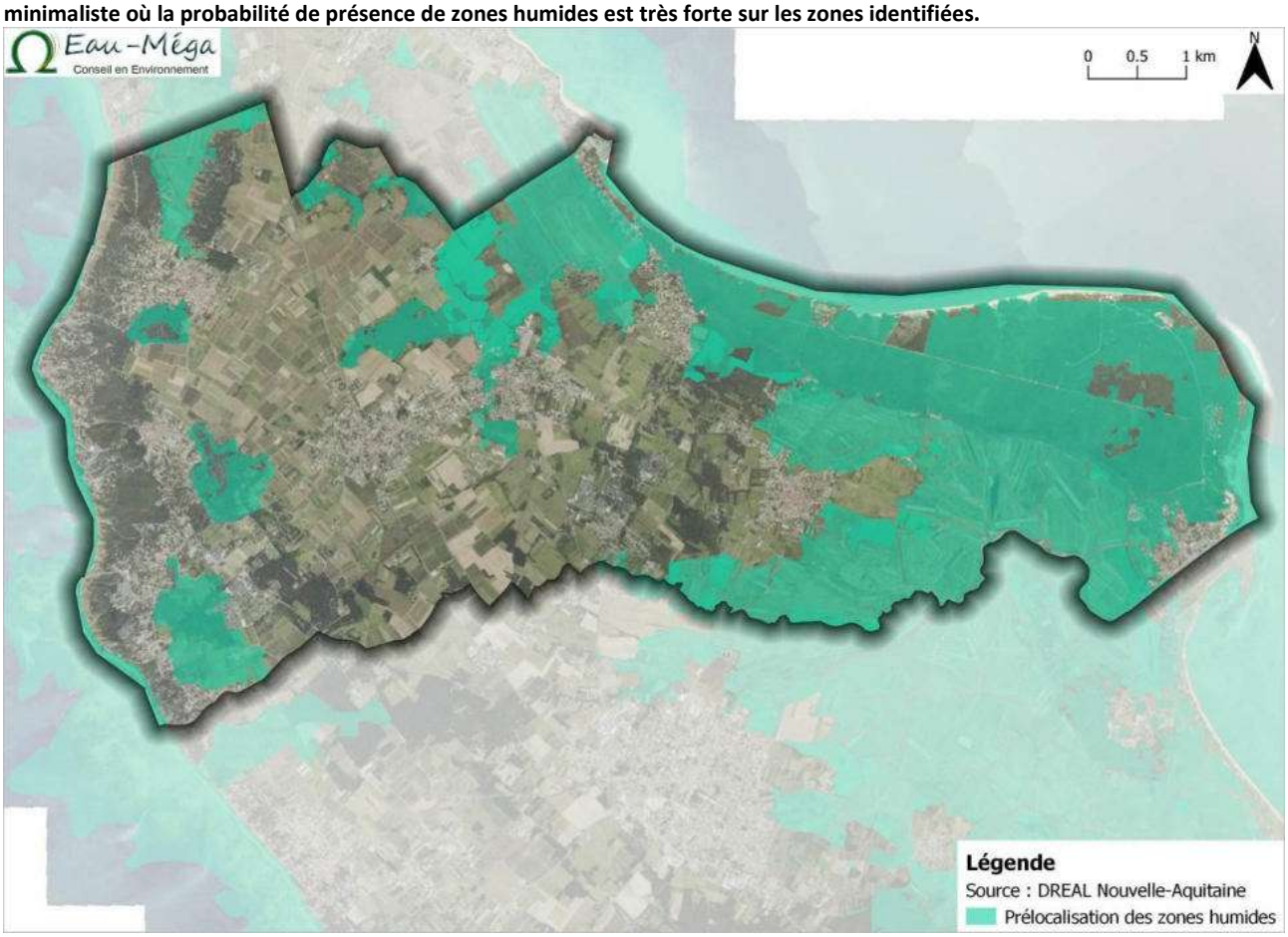
Les flux hydriques dans les bassins versants anthropisés sont chargés en nutriments d'origine agricole et domestique et parfois de micropolluants. Parmi ces nutriments, l'azote, le phosphore et leurs dérivés conditionnent le développement des végétaux aquatiques. Les zones humides agissent comme des zones de rétention de ces produits et piègent des substances toxiques par sédimentation ou fixation par des végétaux. Elles sont donc bénéfiques pour la qualité physico-chimique des flux sortants.

Vitale pour tous les organismes vivants elle est aussi un milieu de vie aux conditions très particulières, à l'origine d'un patrimoine naturel riche et diversifié. On y retrouve une faune et une flore endémique ou très rare.



Dès 2007, les DREAL ont réalisé des études de pré-localisation des marais et zones humides sur l'ensemble du territoire national. Elles ont été réalisées à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation (observation des couleurs et texture) de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide du logiciel SIG MapInfo. Le travail réalisé en 3 phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrain ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo-interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

La carte ci-après représente les données de prélocalisation des zones humides sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron. Cette carte n'est cependant pas assez précise pour être utilisée à l'échelle de la parcelle. Il s'agit en quelque sorte d'un scénario minimaliste où la probabilité de présence de zones humides est très forte sur les zones identifiées.



Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Délimité selon des critères naturels, il concerne un bassin versant hydrographique ou une nappe. Il repose sur une démarche volontaire de concertation avec les acteurs locaux.

Le SAGE Charente a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 novembre 2019. Il encadre la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau, la préservation des milieux aquatiques et de la biodiversité, la gouvernance et l'aménagement du territoire, ainsi que l'animation, la sensibilisation et la concertation. Sur l'ensemble de son périmètre, le SAGE établit les règles suivantes :

- **Règle n°1 : Protéger les zones**
- Règle n°2 : Protéger les zones d'expansion de crues et de submersions marines
- Règle n°3 : Limiter la création de plan d'eau
- Règle n°4 : Protéger les ressources souterraines stratégiques pour l'eau potable

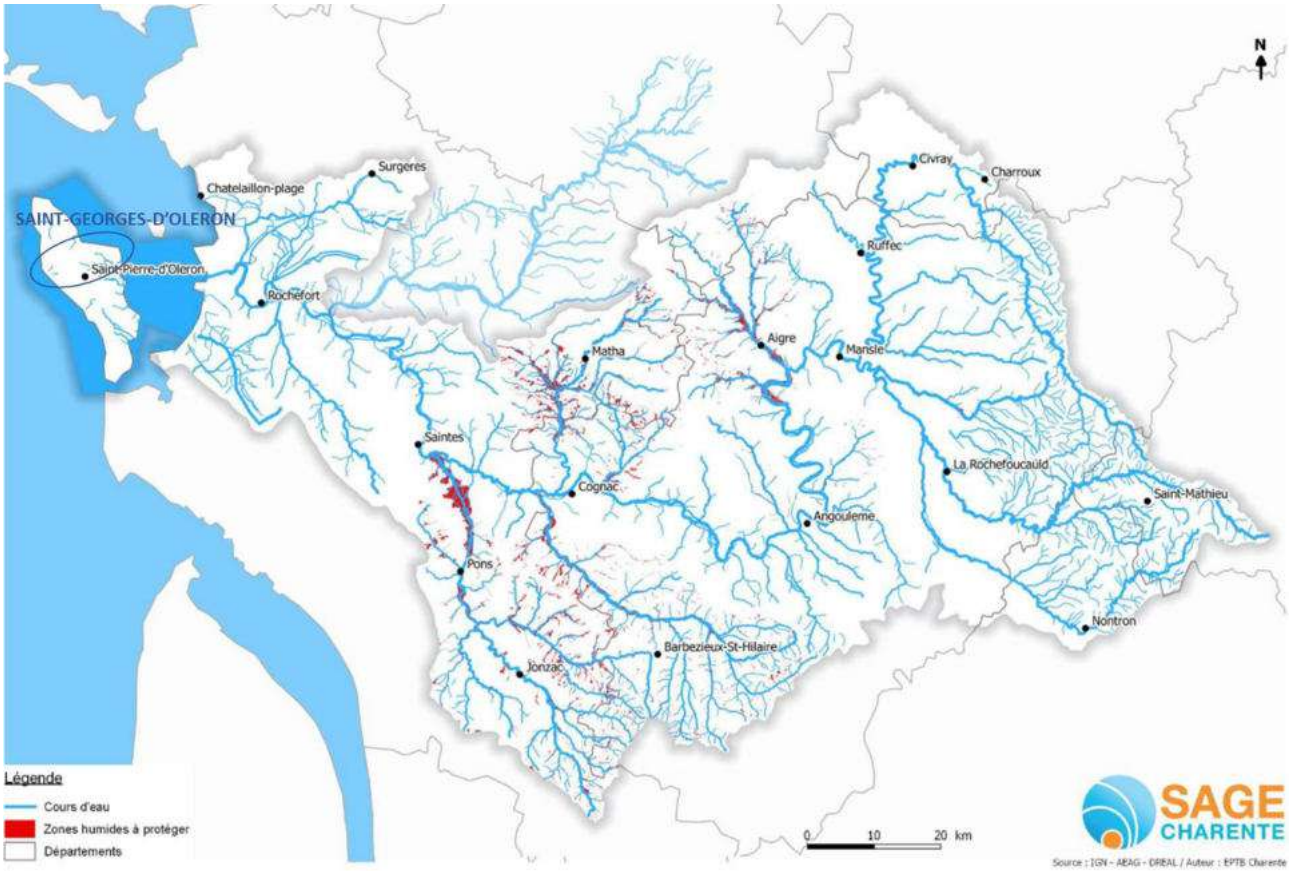
La règle n°1 « Protéger les zones humides » vise à limiter la destruction, même partielle des zones humides. Le périmètre de cette règle est constitué des secteurs où se recoupent les 3 zonages à enjeux qui suivent :

- La prélocalisation des zones humides de la DREAL (enjeu de biodiversité) ;
- Les secteurs en déséquilibre quantitatif (enjeu de recharge des nappes) ;
- Les zones vulnérables au titre de la directive « nitrates » (enjeu de flux de polluants).

La carte correspondante est illustrée ci-après.

Le SAGE n'identifie aucune zone humide à protéger sur le territoire de Saint-Georges-d'Oléron. Dans le cadre du PLU, et en cohérence avec la disposition C25 du PAGD du SAGE, définie selon un principe de recommandation, il est possible de :

- Classer les zones humides selon des zonages et des règles spécifiques ;
- Prévoir des orientations d'aménagement répondant à l'objectif fixé de non-dégradation des zones humides ;
- Réaliser des inventaires des zones humides sur les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.



Les dispositions du SCoT2 approuvé pendant la révision du PLU intègrent un volet sur les zones humides : « Protéger les zones humides en fonction de l'évolution des connaissances ».
Dans le cadre de la révision du PLU, tous les éléments de connaissance existants seront compilés et pris en compte dans le projet du territoire (notamment les marais et leurs relations hydrauliques et hydrographiques). Complémentairement, en parallèle de la construction du zonage et de la définition des secteurs d'aménagement, des visites sur sites seront effectuées. A cette occasion, des sondages pédologiques seront réalisés pour vérifier la présence ou l'absence de zones humides.

II.12. Trames vertes et bleues

a) Généralités

Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques. La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

Ainsi, les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (**réservoirs de biodiversité**) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (**corridors écologiques**). Les trames vertes et bleues sont ainsi composées des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

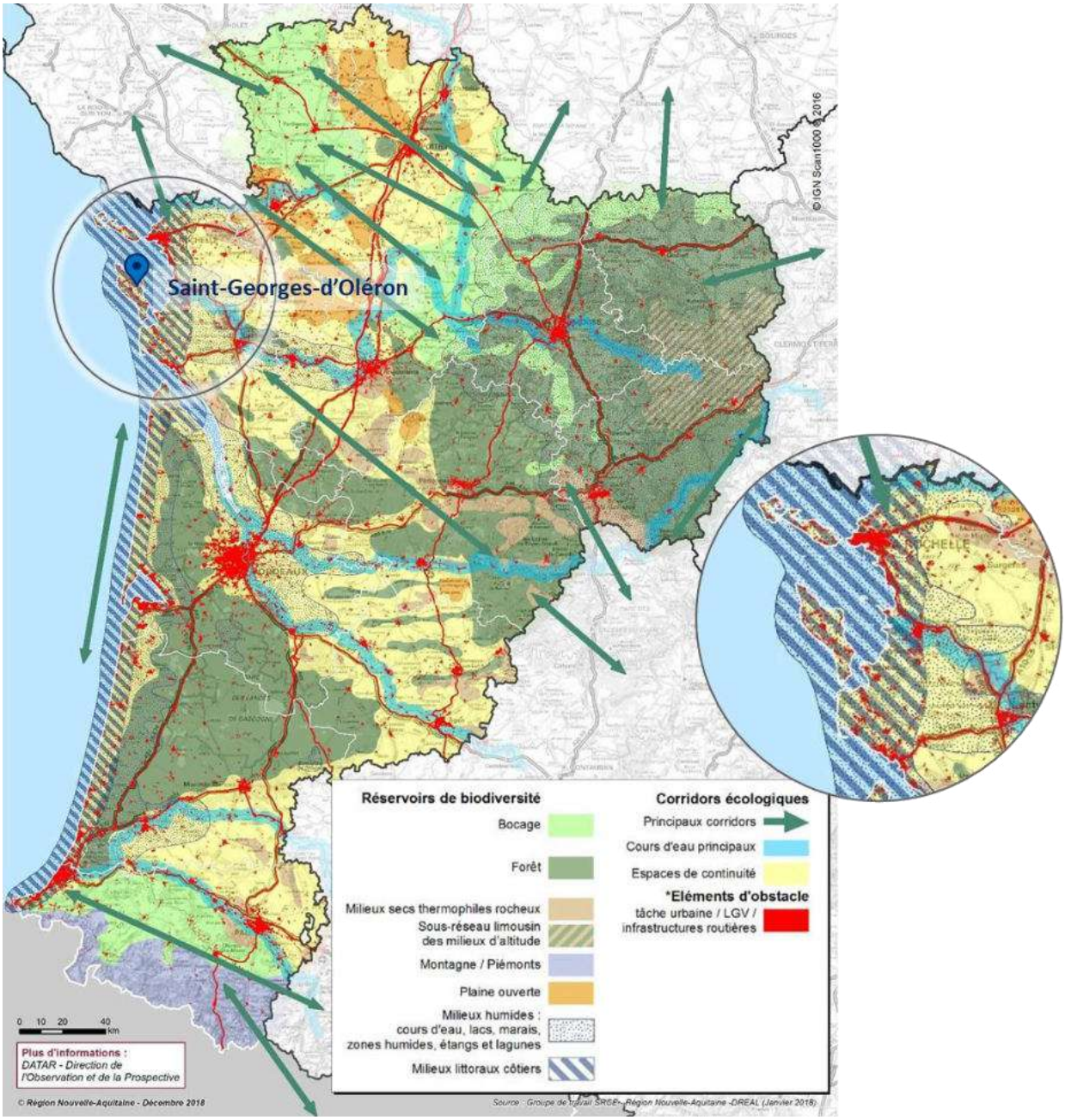
Elle prévoit notamment l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ces dernières devant être prises en compte par les schémas régionaux. Les documents de planification et projets relevant du niveau national, notamment les grandes infrastructures linéaires de l'État et de ses établissements publics, devront être compatibles avec ces orientations.
Les documents de planification et projets des collectivités territoriales et de l'État devront prendre en compte les schémas régionaux.

	**Orientations nationales** - Définit les grandes lignes directrices de la Trame Verte et Bleue
	**Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)** *Approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020* - Spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologique à l'échelle régionale - Propose un cadre d'intervention pour la préservation et la restauration des continuités
	**Document de planification des collectivités** *Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plans Locaux d'Urbanisme (devant prendre en compte le SCoT)* - Précise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle du territoire - Prévoit des éléments de protection ou de restauration de la Trame Verte et Bleue

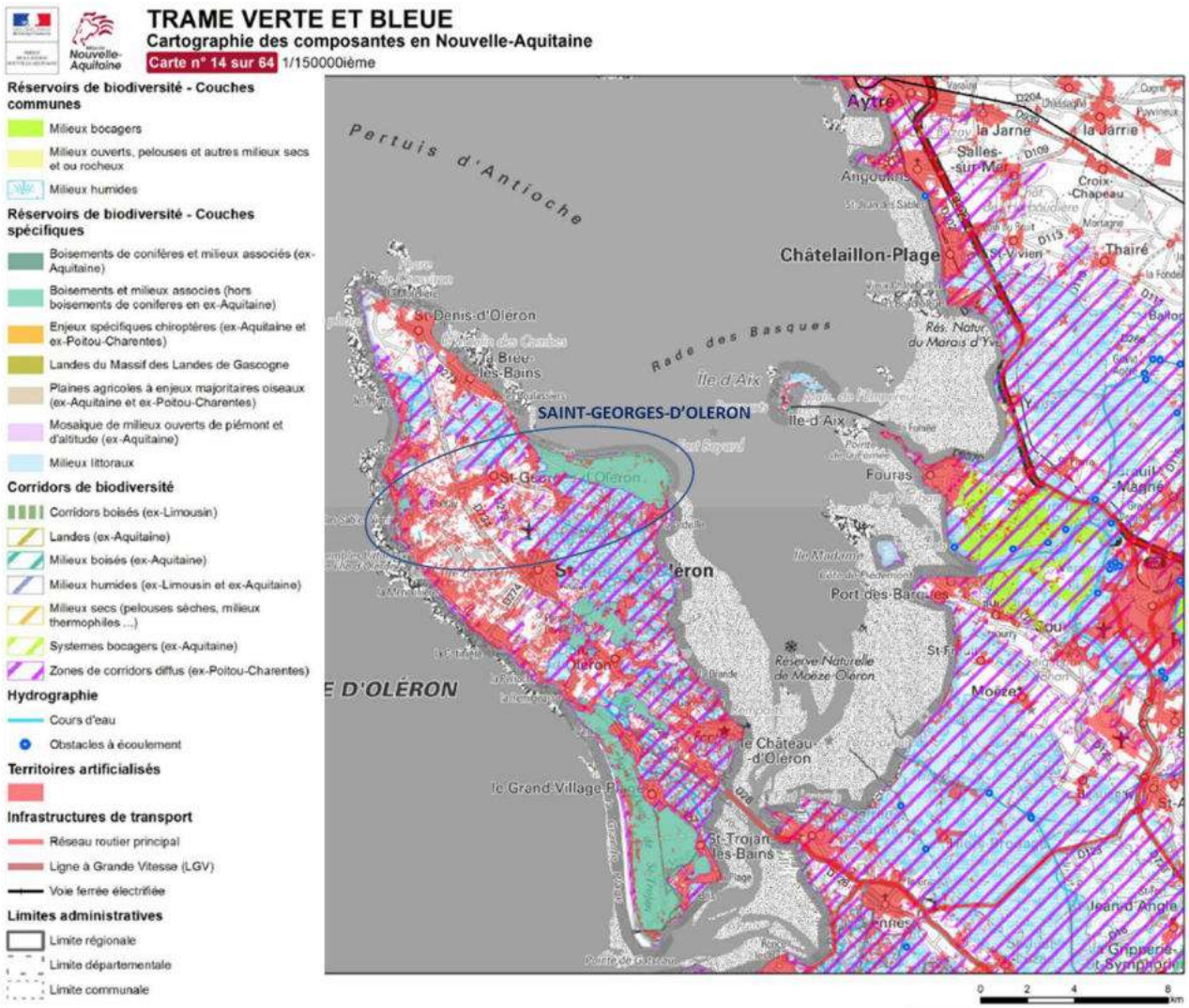
b) *Trame verte et bleue à l'échelle du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)*

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification territoriale qui précise à l'échelle régionale la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020. L'état des lieux présente une carte de synthèse des continuités écologiques et des enjeux associés à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine. À ce niveau, la commune de Saint-Georges-d'Oléron, et plus généralement l'Île d'Oléron, s'inscrivent dans un espace de continuité écologique qui concerne toute la bordure du littoral atlantique. **Le document situe la commune dans un réservoir de biodiversité « milieux littoraux côtiers »**.



En outre, le SRADDET propose un atlas cartographique de la trame verte et bleue en Nouvelle-Aquitaine, permettant une approche au 1/150000e. La carte correspondante est illustrée ci-après.



À cette échelle, la cartographie identifie deux grands types de réservoir sur le territoire insulaire :

- Un ensemble de boisements et milieux associés qui s'étendent du sud de l'Île d'Oléron (Saint-Trojan-les-Bains), en longeant la façade atlantique (le Grand-Village-Plage) et remontant vers le nord (le Château-d'Oléron, Dolus-d'Oléron) jusqu'à la commune de Saint-Georges-d'Oléron, qui présente l'un des plus importants massifs forestiers de l'île.
- Des milieux humides qui occupent une large surface de l'Île d'Oléron, y compris sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron (en particulier la moitié est de la commune), et qui forment une zone de corridor diffus traversant le territoire.

Le document permet aussi de décrire de vastes secteurs artificialisés, sources de rupture de la continuité écologique. Sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron, l'artificialisation est particulièrement présente au niveau du bourg et le long de la limite communale ouest.

c) Trame verte et bleue à l'échelle du SCoT du Pays Marennes-Oléron

Dans le cadre de la révision du SCoT, le Pays Marennes-Oléron (PMO) a réalisé une étude sur la trame verte et bleue à l'échelle de son territoire. Celle-ci repose sur une double approche :

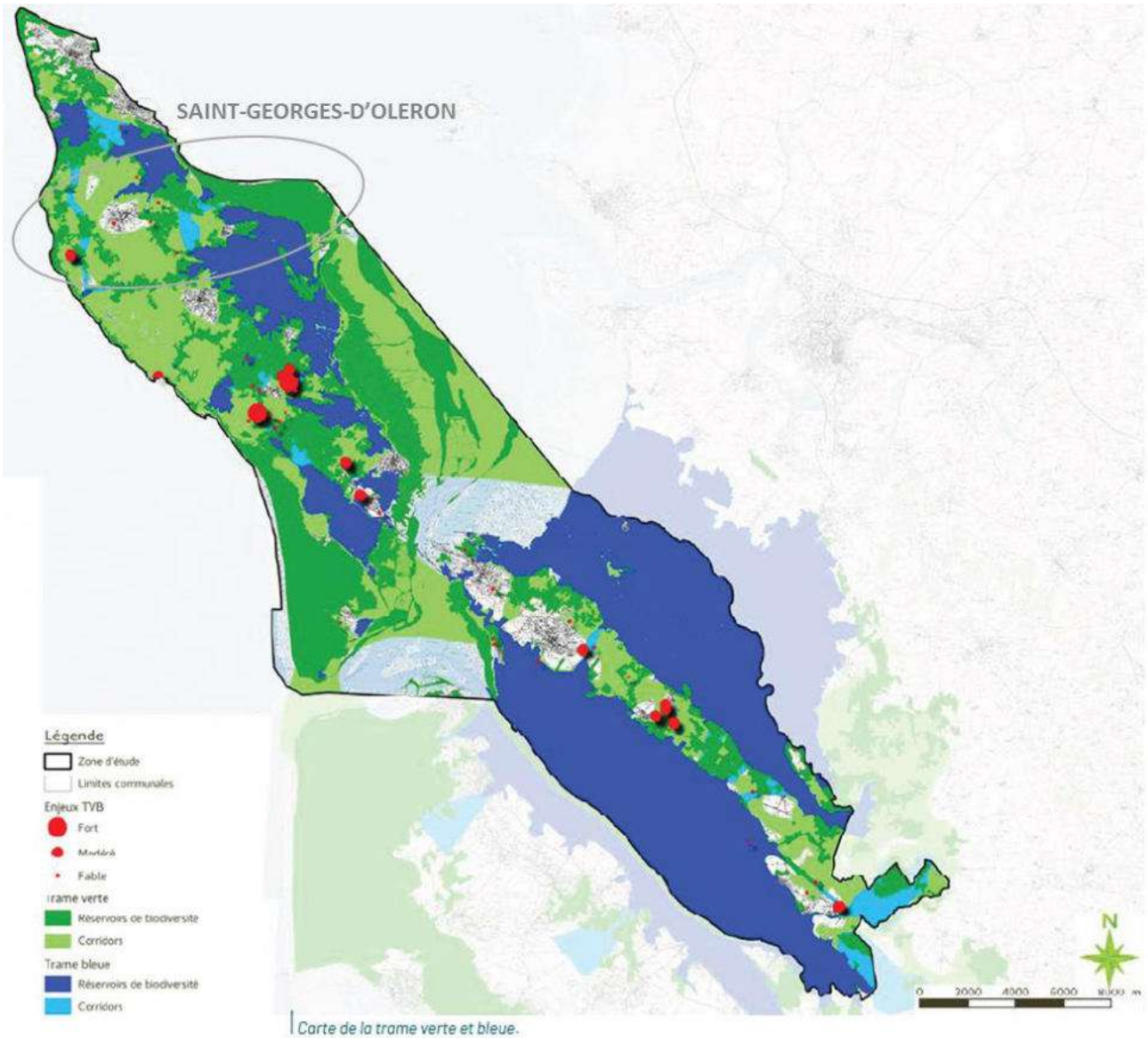
- ✓ Une approche réglementaire permettant de définir la partie structurelle de la TVB ;
- ✓ Une approche fonctionnelle qui, à partir des localisations réglementaires et de la cartographie de l'occupation des sols, permet de décrire le fonctionnement de la TVB du PMO, de compléter et de finaliser l'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors biologiques fonctionnels.

La cartographie en résultant est illustrée ci-après. Elle cumule l'analyse de 5 sous-trames : une trame forestière, une trame ouverte, une trame littoral, une trame humide et une trame landes. Le diagnostic du fonctionnement des réseaux écologiques dresse les conclusions suivantes :

- **Sous-trame forestière** : L'état de la sous-trame forestière semble très hétérogène sur le territoire avec une partie insulaire plutôt fonctionnelle bien que subissant d'importante pressions par endroits et une partie continentale très

dégradée. Sur l'île d'Oléron, la sous-trame forestière est globalement fonctionnelle et les grands ensembles forestiers existants sont relativement bien connectés entre eux grâce à la présence d'îlots et de bosquets forestiers relictuels ainsi qu'à la forte dynamique d'enfrichement. Ainsi une partie de cette sous-trame allant de la forêt de St Trojan à la forêt domaniale des Saumonard en passant par les différents boisements entre St Pierre et Dolus d'Oléron semble particulièrement fonctionnelle. Dans sa partie nord-ouest, l'île présente des massifs beaucoup plus relictuels et subissant de fortes pressions d'urbanisation. Ces massifs relictuels bien que toujours fonctionnels le sont notamment grâce au maintien des échanges avec l'axe fonctionnel de la sous-trame. Les échanges sont à ce niveau beaucoup supportés par la présence de petits bois, bosquets et friches et altérés par l'urbanisation et la présence de la RD 734 dite Dorsale.

- **Sous-trame milieux ouverts** : À l'échelle du PMO, cette sous-trame est la plus représentée et est très fonctionnelle sur l'ensemble du territoire. Toutefois, le secteur ouest, nord-ouest de l'île d'Oléron présente un réseau écologique ouvert mité par l'urbanisation et la viticulture ce qui fragilise le fonctionnement du réseau écologique de manière marginale et très locale.
- **Sous-trame littorale** : La sous-trame littorale telle que définie dans cette étude est essentiellement concentrée sur la façade ouest de l'île d'Oléron où elle y est bien fonctionnelle bien que réduite et mitée par l'urbanisation.
- **Sous-trame humide** : La sous-trame humide du territoire est très développée, et bien fonctionnelle à l'échelle du PMO. Elle s'articule autour des marais qui échangent entre eux grâce à des points d'eau, marais doux, cours d'eau, etc. relais qui permettent la fonctionnalité de corridors importants.
- **Sous-trame landes** : À l'échelle du PMO, la sous-trame des landes et milieux de transition est quasiment exclusivement supportée par la dynamique d'enfrichement. Elle constitue de ce fait une sous-trame peu représentée et fonctionnelle sur le continent et plutôt bien représentée sur l'île.



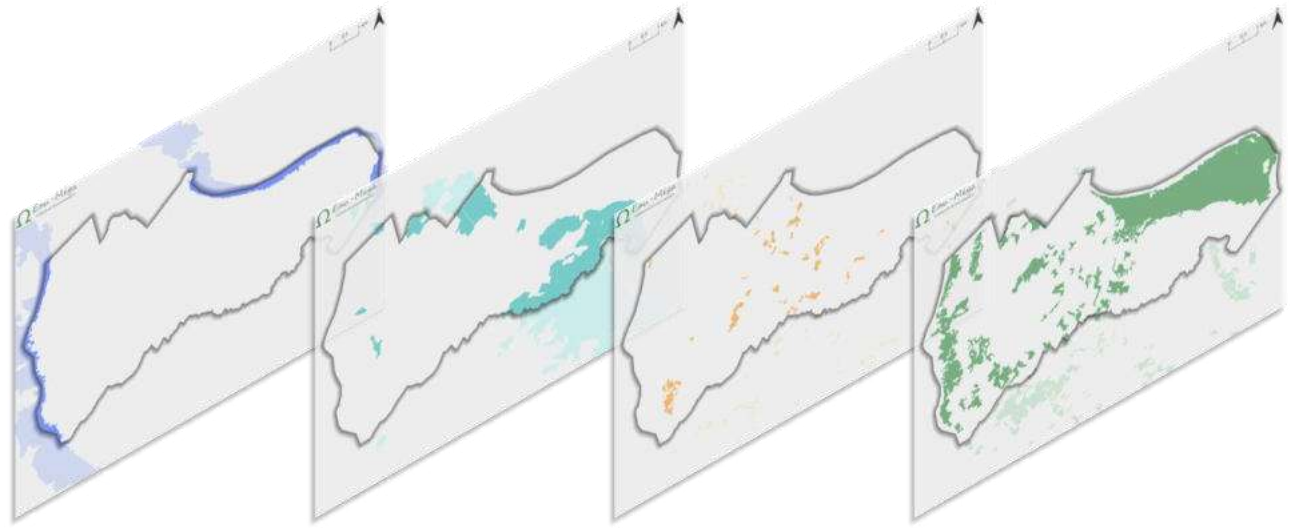
Carte de la trame verte et bleue.

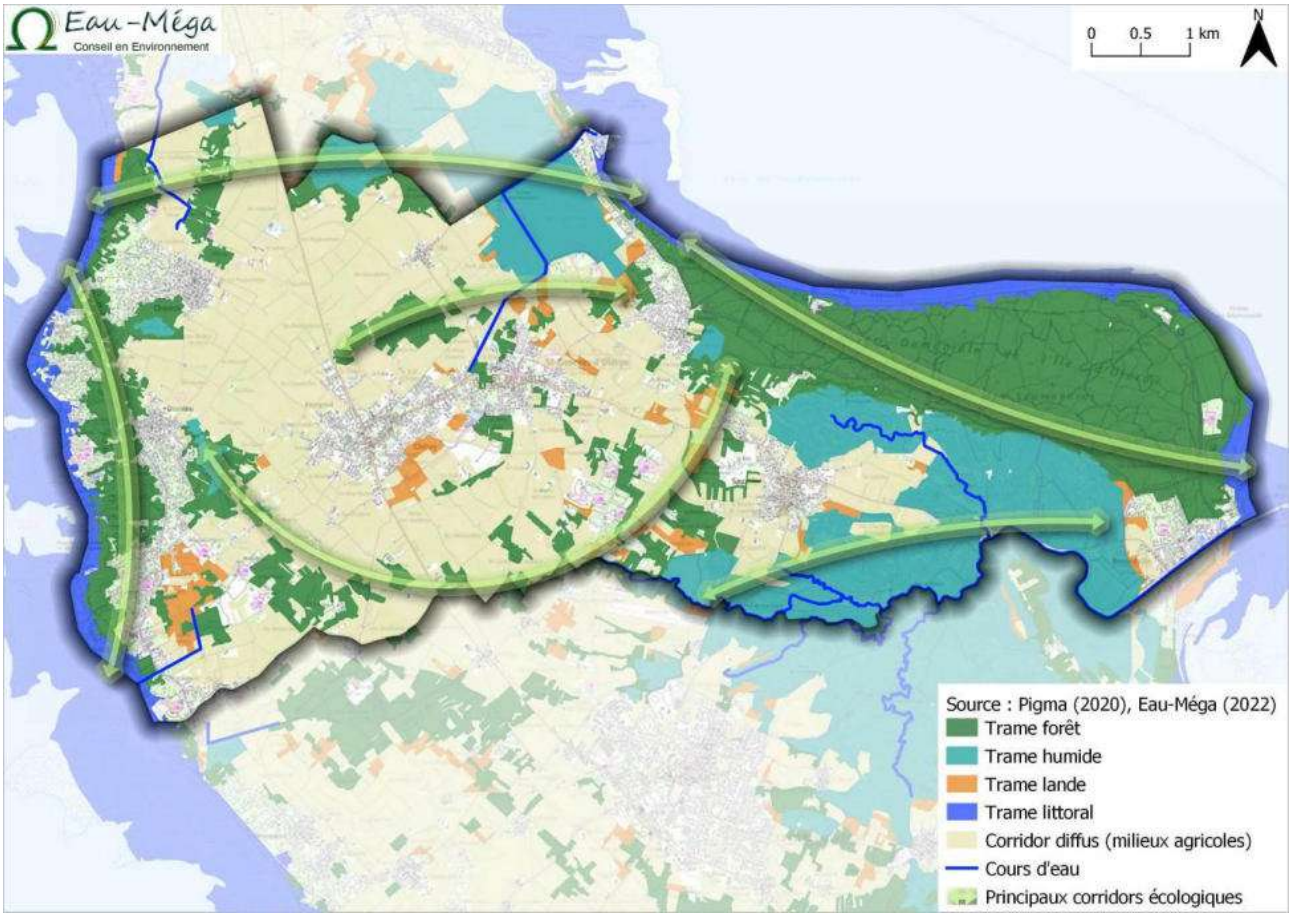
d) Trame verte et bleue à l'échelle de la commune

- **Méthode d'élaboration et de détermination des corridors écologiques**

La description de la trame verte et bleue à l'échelle communale repose sur l'analyse cumulée de l'occupation des sols (sur base du référentiel régional d'occupation du sol, PIGMA, 2020) et d'une photo-interprétation par vue aérienne. Elle a été complétée de prospections sur l'ensemble du territoire communal pour se rapprocher au plus près des réalités du terrain.

L'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques regroupe plusieurs sous-trames individuellement définies : une trame **littoral**, une trame **humide**, une trame **lande** et une trame **forêt**.



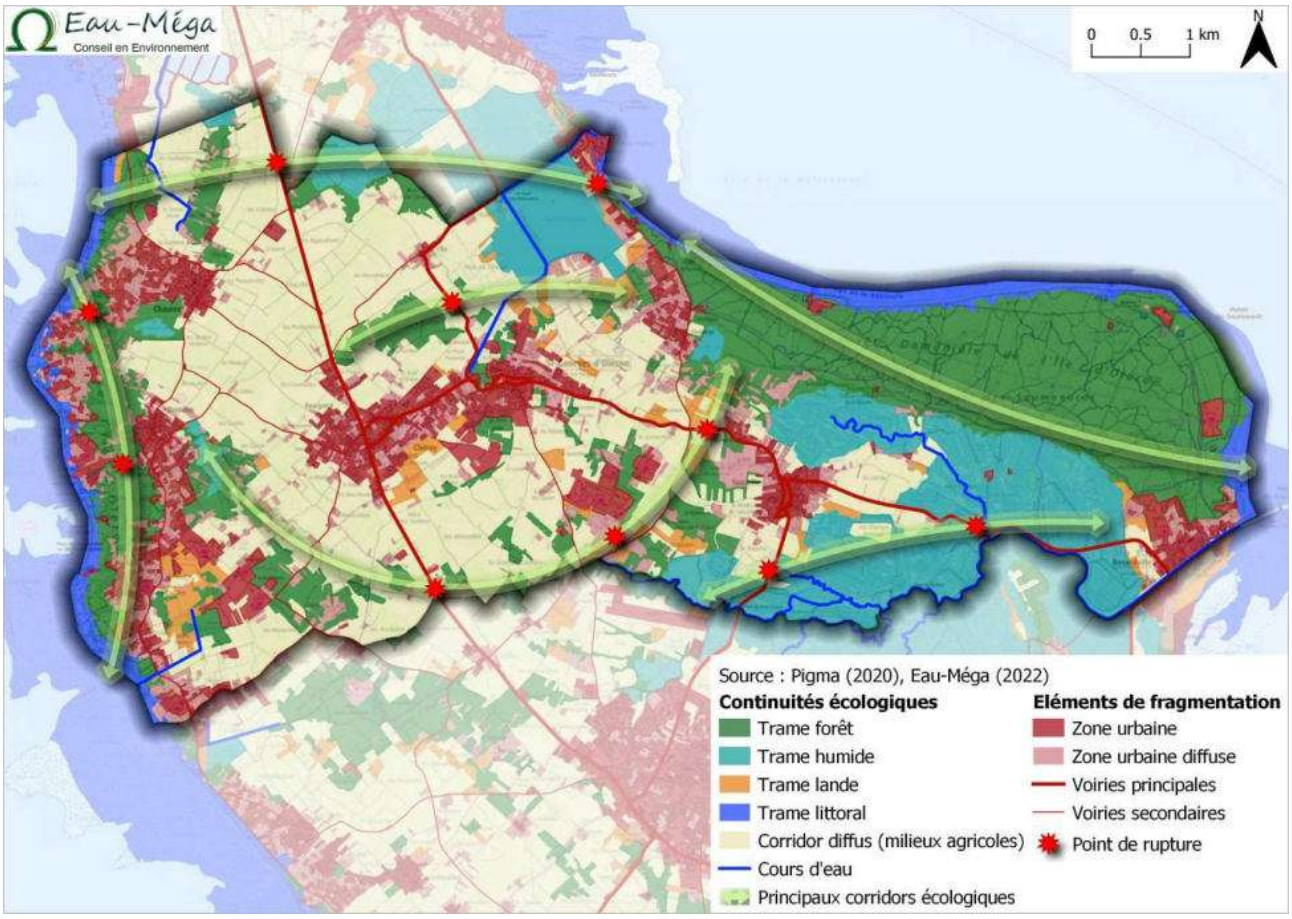


Identification des principaux espaces de continuité écologique

L'analyse a ensuite consisté à superposer à ces sous-trames les éléments de fragmentation identifiés : zones urbaines, zones urbaines diffuses et voiries. Ces éléments ont permis de repérer les principaux points de rupture de la continuité écologique, autrement dit les secteurs où la circulation des espèces est compromise (réduction des habitats, fermeture par l'urbanisation, risque de collision lors de la traversée de la voirie...).

- **Eléments de diagnostic à l'échelle communale**

La cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune de Saint-Georges-d'Oléron est présentée ci-après.



Synthèse de la trame verte et bleue

Le territoire communal présente une **mosaïque d'habitats** intéressants et favorables à une riche biodiversité. Les différents habitats et les **interactions** qui existent entre eux et au sein d'un même type bénéficient à de nombreuses espèces.

La forêt domaniale de l'Île d'Oléron qui s'étend au nord-est et sur la frange ouest est notamment favorable à une grande diversité d'**oiseaux**, dont certains inféodés aux milieux forestiers, ou encore aux **mammifères** (grands mammifères comme le Cerf élaphe, ou le Chevreuil européen, etc., petits mammifères tels que le Hérisson, le Lièvre, etc., mais aussi **chiroptères**).

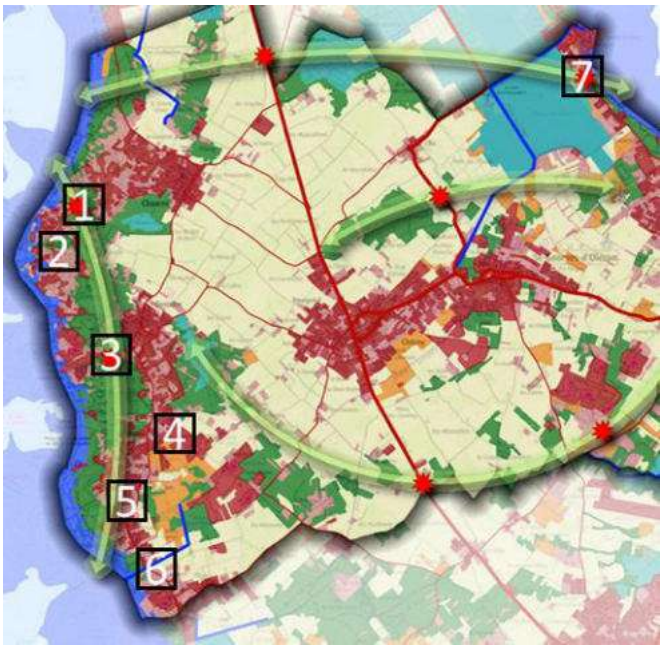
Des échanges entre les boisements et les marais s'observent, en particulier chez les **amphibiens** pour lesquels des migrations entre leur lieu d'hivernage (boisements) et leur lieu de reproduction (milieux humides) se produisent.
Ils s'effectuent également chez les oiseaux qui vont souvent nicher dans les boisements et viennent chasser dans les milieux ouverts et riches en proie comme les milieux humides, ou encore **les plaines ouvertes**. De même, certains mammifères viennent chasser dans les milieux ouverts et prairiaux.

Les **capacités de dispersion** varient selon les espèces. Les espèces dont les capacités dispersives s'étendent à l'échelle du territoire communal peuvent bénéficier de corridors boisés « en pas japonais » pour se déplacer d'un boisement à un autre. De même que pour les espaces boisés, il existe des échanges au sein des marais, ce qui permet un **brassage génétique** entre les populations. Les différents chenaux présents sur le territoire communal, et les marais qui leurs sont associés, sont d'excellents corridors.

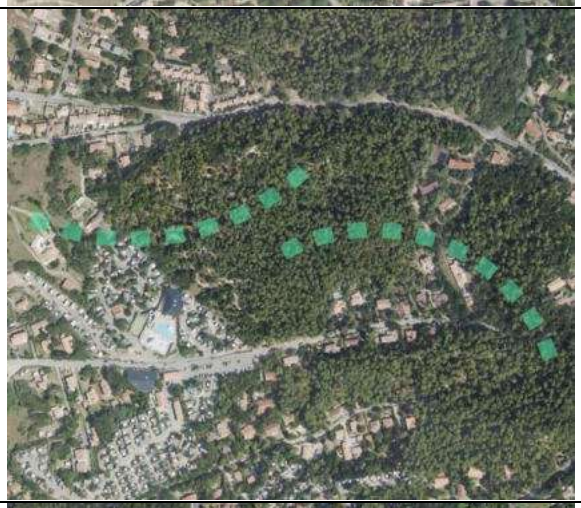
Il existe également **des échanges potentiels entre les dunes et l'estran**. Ce type d'échange s'observe chez certains amphibiens, notamment le Pélobate cultripède qui apprécie les milieux dunaires et les dépressions arrière dunaires.

- **Zoom sur des secteurs de sensibilité**

Dans le cadre de la détermination des potentiels résiduels sur la commune, un travail a été mené afin de repérer les sensibilités et de limiter l'urbanisation dans les secteurs sensibles au regard de plusieurs enjeux (milieux naturels, risques, desserte réseaux…).
Ce travail a intégré une analyse plus détaillée de la trame verte et bleue, notamment sur les interfaces entre milieux urbanisés et milieux naturels.
Ci-dessous sont présentés certains de ces secteurs identifiés comme sensibles et à préserver de l'urbanisation, dans l'objectif de maintenir la trame verte et bleue.



1		 Milieu concerné : forêt. Source de fragmentation : étalement de l'urbanisation le long de la voirie existante. Maintien d'un passage ouvert connectant les espaces boisés de part et d'autre de la voirie qu'il convient de préserver.

2		Milieux concernés : forêt, littoral. Source de fragmentation : urbanisation. Maintien d'une continuité écologique entre les milieux dunaires et la forêt.
3		Milieux concernés : forêt, littoral. Source de fragmentation : urbanisation. Maintien d'une continuité écologique au sein du massif forestier, et entre les milieux dunaires et la forêt.
4		 Milieux concernés : forêt, prairie. Source de fragmentation : urbanisation. Maintien d'une continuité écologique sur une succession d'espaces boisés et ouverts. A noter la connexion existante avec la ZNIEFF 1 « Carrières des Sables Vignier ».

5		 Milieu concerné : forêt. Source de fragmentation : clôtures, urbanisation. Chemin bordé par le massif forestier. La présence de clôtures de part et d'autre limite la circulation libre de la biodiversité, toutefois le secteur reste intéressant pour l'avifaune, les chiroptères et la petite faune.
6		 Milieux concernés : littoral, marais, via le canal de Ponthézière et ses abords. Source de fragmentation : voirie, urbanisation. Maintien d'une continuité écologique entre les milieux dunaires et le marais de Ponthézière, connectés par le canal du même nom.
7		 Milieux concernés : littoral, chênaie, marais du Douhet. Source de fragmentation : voirie, urbanisation. Maintien d'un passage ouvert connectant le littoral au marais par l'intermédiaire d'une chênaie (*Quercus ilex*).

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – ENVIRONNEMENT ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Synthèse

La commune de Saint-Georges-d'Oléron présente de grands réservoirs de biodiversité à préserver :

- ✓ **Plusieurs marais doux à saumâtres (marais Chat, marais de la Borde, marais de Ponthézière, marais de Chaucre, marais du Douhet, …)**
- ✓ **Des massifs forestiers (le long de la frange ouest de la commune, Les Saumonards) et des boisements formant un corridor en pas japonais d'est en ouest**
- ✓ **Des prairies humides (marais…) à sèches (les Godefrères, carrières des Sables Vignier…)**
- ✓ **Des milieux dunaires (dunes blanches, dunes grises, formant un processus dynamique en lien avec les dunes boisées…)**

Le projet de PLU devra porter une attention particulière à la préservation de ces milieux au regard de l'urbanisation diffuse qui s'est développée à proximité de la frange littorale et en mitant les espaces forestiers.

L'enjeu est double car il porte à la fois sur la protection des milieux naturels du littoral et sur la protection des populations face aux risques (submersion, feux de forêt notamment, couverts par un PPRN – cf. chapitre relatif aux risques).

ORIENTATIONS GENERALES

Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire

- ✓ **Protéger et entretenir les paysages emblématiques, authentiques et porteurs de « l'identité » de la commune et de l'île : marais, boisements, milieux dunaires, espaces agricoles**

Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

Les marais

- ✓ **Protéger les marais en tant :**
  . qu'entité paysagère identitaire, structurante et réservoir de biodiversité (trame bleue)
  . qu'espace tampon pouvant jouer un rôle de régulateur en cas de submersion
  . qu'espace économique, intégrant ses usages et activités aquacoles, piscicoles, salicoles

Les plages/ les dunes

- ✓ **Préserver les espaces de dunes et de plage en intégrant les installations nécessaires à la bonne gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public (accès, stationnement…)**
- ✓ **Prendre en compte les risques littoraux (érosion côtière, submersion marine, feux de forêt)**

Les boisements

- ✓ **Préserver les espaces boisés significatifs au titre de la Loi Littoral et/ou composants de la trame « verte » tout en prenant en compte :**
  . les modes de gestion des espaces forestiers, des marais et des milieux dunaires (dont dunes grises)
  . les projets de requalification et aménagement d'équipements publics
  . les aménagements de voies et cyclables (plan Vélo) au sein d'espaces boisés
- ✓ **Tenir compte du risque incendie feux de forêts et des capacités de défense incendie dans le respect du PPRN**
- ✓ **Maîtriser le développement et l'artificialisation des villages et quartiers bâtis « littoraux » et quartiers « sensibles » sous-bois, connectés aux massifs forestiers majeurs, conserver leur caractère paysager, stopper le mitage du massif forestier**
- ✓ **Prévoir les aménagements liés à la sécurité, les risques naturels, la desserte, le stationnement et la gestion des plages**

- ✓ **Intégrer et maintenir les relations fonctionnelles entre les espaces naturels, agricoles et forestiers**
- ✓ **Conserver une connexion entre les différents types de milieux, permettant la circulation de la biodiversité (accomplissement du cycle de vie, brassage génétique…) : liens entre cours d'eau, marais, boisements, milieux dunaires, milieux prairiaux…**
- ✓ **Stopper l'urbanisation sur les zones d'interface fragilisées (marais du Douhet/plage de Plaisance, marais de la Borde/marais de Ponthézière/milieux dunaires, marais Chat/boisements…)**

Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques

- ✓ **Assurer un développement harmonieux des activités au sein des espaces naturels, forestiers et agricoles, en fonction de la sensibilité de ces derniers.**
- ✓ **Garantir le maintien des continuités écologiques au sein des espaces naturels et agricoles mais aussi dans les zones urbaines ou à urbaniser**
- ✓ **Protéger les réservoirs de biodiversité (massifs boisés de Chêne vert et de Pin maritime, marais et réseau hydrographique associé, milieux dunaires, milieux à végétation rase et/ou arbustive…) au-delà du réseau Natura 2000 en veillant à maintenir voire renforcer les continuités écologiques à travers les espaces aménagés et bâtis (espaces sous-bois des franges littorales, liens marais/sous-bois/littoral)**
- ✓ **Conserver des espaces de continuités écologiques en lien avec les trames verte et bleue, y compris dans les quartiers bâtis : maintien de parcs et jardins plantés, d'espaces verts libres, qui constituent des supports de biodiversité et moyens de gestion des eaux pluviales, du risque de remontées de nappes…)**

III. Les entités paysagères et la morphologie urbaine

III.1. La morphologie et l'évolution des formes urbaines

Source :diagnostic AVAP

Les *premières occupations semblent s'être établies près des rivages afin de profiter les ressources de la mer. La plupart des sites actuels se sont fixés au cours de la période gallo-romaine.*
À la fin du XI siècle, à la suite de déboisements importants, la dune n'est pas protégée, elle est directement soumise à l'action du vent, des hameaux sont ensevelis sous le sable.
L'île s'est organisée à partir des points d'accès depuis l'océan et du XIIe aux XIVe siècles, la domination anglaise a favorisé le développement du commerce maritime permettant son enrichissement.
Saint -Georges est sans doute l'une des localités les plus anciennes de l'île : sa fondation est antérieure au XIème siècle, époque où un prieuré fut construit, au milieu des terres, par les moines de la Trinité de Vendôme.

Des bâtiments conventuels, déjà abandonnés par les religieux à la veille de la révolution de 1789, ne subsiste plus que l'église construite en 1040. Elle est fortifiée par un chemin de ronde et dédiée pendant sept cents ans à la Trinité de Vendôme. Au XIIème siècle est érigée la partie supérieure, dans le style "Plantagenet".

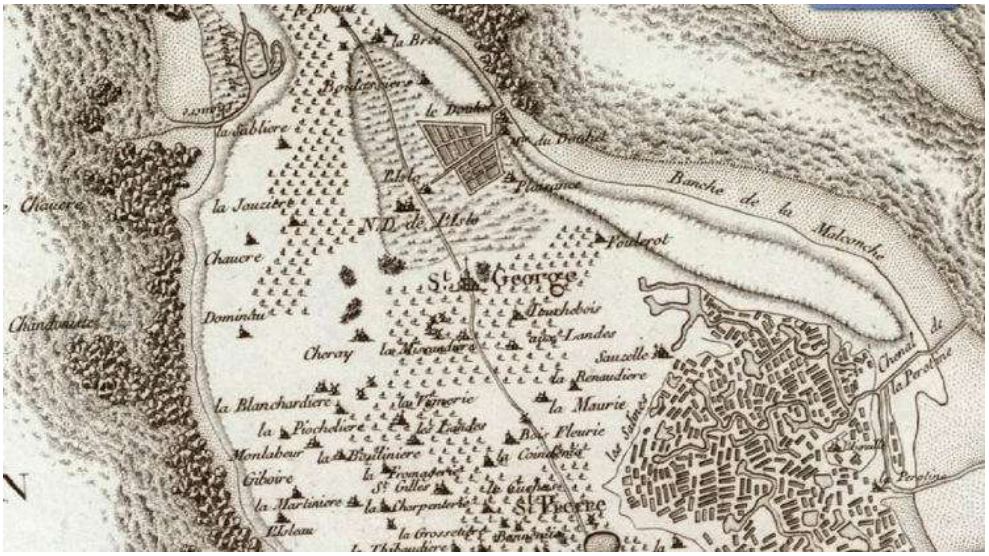
L'existence de ce prieuré a influé sur le développement de la commune : défrichement des forêts, amendement des terres, développement de la culture de la vigne, domestication des marais et production de sel. De petits noyaux urbains se constituent sur l'ensemble du territoire agricole.

Grâce à la vente du vin et du sel exportés sur le continent par le chenal de la Perrotine, Saint-Georges devient le siège d'une importante activité économique jusqu'à la fin du XIXème siècle. Le chenal du Douhet est ainsi creusé, rattachant Saint-Georges au port de Douhet en traversant les marais salants pour déboucher sur la mer.
Sur l'ensemble du territoire communal, les XVIIème et XVIIIème siècles voient fleurir un peu partout de grandes propriétés viticoles ainsi que de nombreux moulins qui ponctuent la campagne.

Dans les villages au tissu urbain dense, des chais, greniers et granges, des exploitations agricoles plus petites s'organisent autour de cantons ou querreux.

La construction de la route nationale et le développement de Cheray
Lors de la construction de la route nationale, en 1833, pour ériger le phare de Chassiron, la position excentrée de Saint -Georges lui a fait préférer Chéray, et le déclin du village a commencé.

Il est poursuivi par l'abandon de l'exploitation des salines, puis l'ensablement du port du Douhet qui rend difficile l'exportation du vin.
A la fin du siècle, le phylloxéra qui ravage les vignobles français n'épargne pas ceux de Saint-Georges d'Oléron et porte un rude coup à la production viticole.



carte de Cassini

Boyardville, un village nouveau

En 1666, l'arsenal de Rochefort est créé. Ce port, construit sur les rives de la Charente, dispose d'une rade naturellement délimitée par la presqu'île de Fouras et les îles d'Aix et d'Oléron. Plusieurs forts sont construits sur la côte mais deux espaces restent non protégés : entre Fouras et l'île d'Aix et entre l'île d'Aix et l'île d'Oléron. Il apparait donc nécessaire d'édifier un fort sur la longe de Boyard. Ce n'est pourtant qu'en 1803 que le dossier du fort sera finalisé.

Pour accueillir, ouvriers, ingénieurs, services administratifs, une véritable petite ville fut créée sur une dune assez étendue, située près de l'entrée du chenal de la Perrotine avec logements, ateliers et magasins, chaussées pavées, port et appontement. A part le pavillon central, toutes les autres constructions y compris le casernement étaient alors en bois.

L'agglomération qui constituait un petit centre de 300 personnes reçut le nom de Boyardville. Autour d'elle vinrent se grouper les industries destinées à assurer l'intendance.

De caserne, appelée "Établissement de Boyardville", les bâtiments furent transformés pour y installer l'école des Torpilles, à la fin du XIXe siècle. Abandonné après la première guerre mondiale, le site fut réaménagé en colonies de vacances : la Maison Heureuse construite par l'architecte Clément Camus (aujourd'hui inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 2004 et Label XXe Siècle).

Avant la construction du pont reliant l'île au continent, Boyardville était l'un des trois points d'accès au continent (avec le Château d'Oléron et Saint-Trojan les Bains) par voie maritime. *Dès 1841, la compagnie l'Insulaire assure un voyage par semaine avec La Rochelle. Il fut, également, un port de marchandises important, par lequel transitaient par bateau, les marchandises en provenance et à destination de l'île.* ***Ces marchandises étaient ensuite transbordées sur le tramway à vapeur desservant les villages de l'île du nord au sud. L'ancienne gare est toujours visible sur la route de Sauzelle.***

L'essor du tourisme dès le début du XXe siècle et le développement de l'urbanisation « dispersée »

Le début du XXème siècle, voit l'arrivée de ses premiers vacanciers, attirés par la tranquillité de cette île pittoresque.

Le développement des moyens de communication (la voiture, le bac transbordeur puis le pont construit en 1966) et la création des congés payés ont intensifié le développement du tourisme de masse et la fréquentation de l'île.

Le mode de vie des habitants de l'île s'en est profondément modifié, désormais tourné vers le continent et favorisant l'émergence d'un mode économique essentiellement tourné vers le tourisme.

Une explosion de l'urbanisation hétéroclite et déconnectée de la typologie traditionnelle des bourgs et noyaux de villages

Le phénomène s'intensifie au cours des années 1970. En l'absence de gestion à long terme, le développement urbain de l'île prend alors la forme d'un cadre bâti disparate, inadapté aux caractères vernaculaires de ce territoire désormais soumis à une forte pression foncière.

Si les premières extensions urbaines des bourgs anciens tendent à s'inscrire dans le tissu parcellaire existant, les extensions les plus récentes bouleversent la trame urbaine et paysagère vernaculaire. Le bâti s'uniformise et s'appauvrit en reprenant des plans types sans tenir compte du type d'implantation ni de la typologie architecturale du bâti traditionnel existant.

En près de 60 ans, l'île d'Oléron est passée d'un mode de subsistance réglé par son isolement naturel vis-à-vis du continent à un mode de développement urbain et économique répondant aux attentes des migrations touristiques et subissant les aléas d'une forte pression foncière.

Saint-Georges d'Oléron et ses paysages se sont considérablement transformés offrant au regard une multiplication des constructions tant aux abords des centres-bourgs que proche du littoral Ouest.

Il y a mitage de la forêt littorale mais aussi de l'espace agricole par la création importante d'hébergements de loisirs.

Synthèse des phases d'urbanisation

Source :diagnostic AVAP

Au XIXe siècle : seuls quelques villages occupent le territoire de Saint-Georges d'Oléron. Les fermes-logis isolées et les moulins ponctuent l'ensemble du territoire.

1823 : grands travaux de fixation des dunes par la plantation de la forêt de pins maritimes.

1833 : création de la D734, axe Nord-Sud traversant l'ile de part en part ouvrant à la construction du phare de Chassiron.

1855 : création des liaisons maritimes avec le continent.

1811- 1844 : construction du fort Boyard - Création du village Boyardville.

1904 : Création du chemin de fer.

Après 1945: Développement diffus des constructions en littoral, vers l'est et le long de la côte.

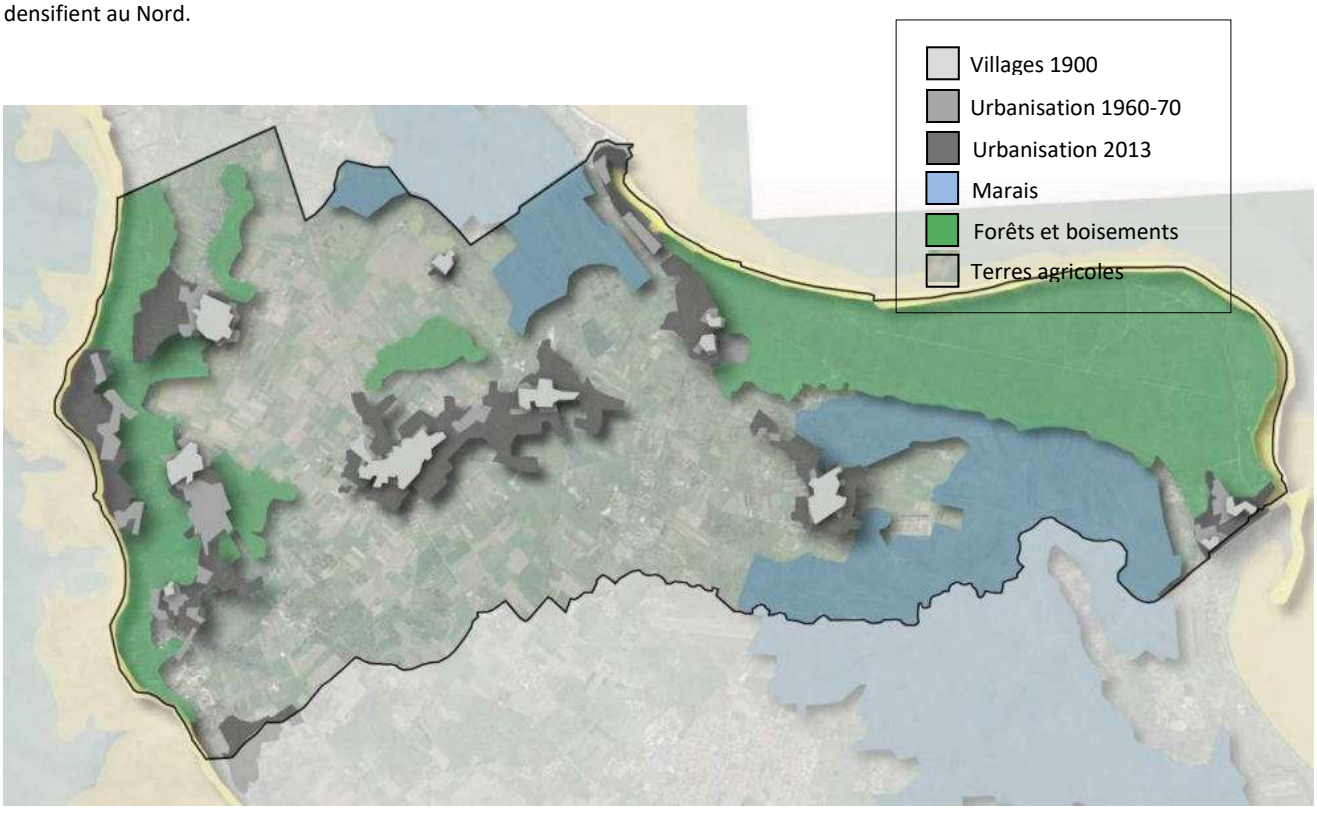
Dans les années 1960-70 : Avec la démocratisation des vacances et la construction du pont, le tourisme se développe.

Les zones urbanisées se développent largement sur la côte Ouest dans les villages de Chaucre, Domino et les Sables-Vignier.

1966 : Construction du pont reliant l'ile au continent.

De vastes zones littorales, à l'Ouest, continuent leur développement. L'urbanisation se densifie autour des centres-bourgs anciens. Chéray et Saint-Georges créent un pôle central urbanisé.

L'urbanisation est bloquée vers l'Est par le classement de la grande forêt domaniale des Saumonards mais Foulerot et le Douhet se densifient au Nord.

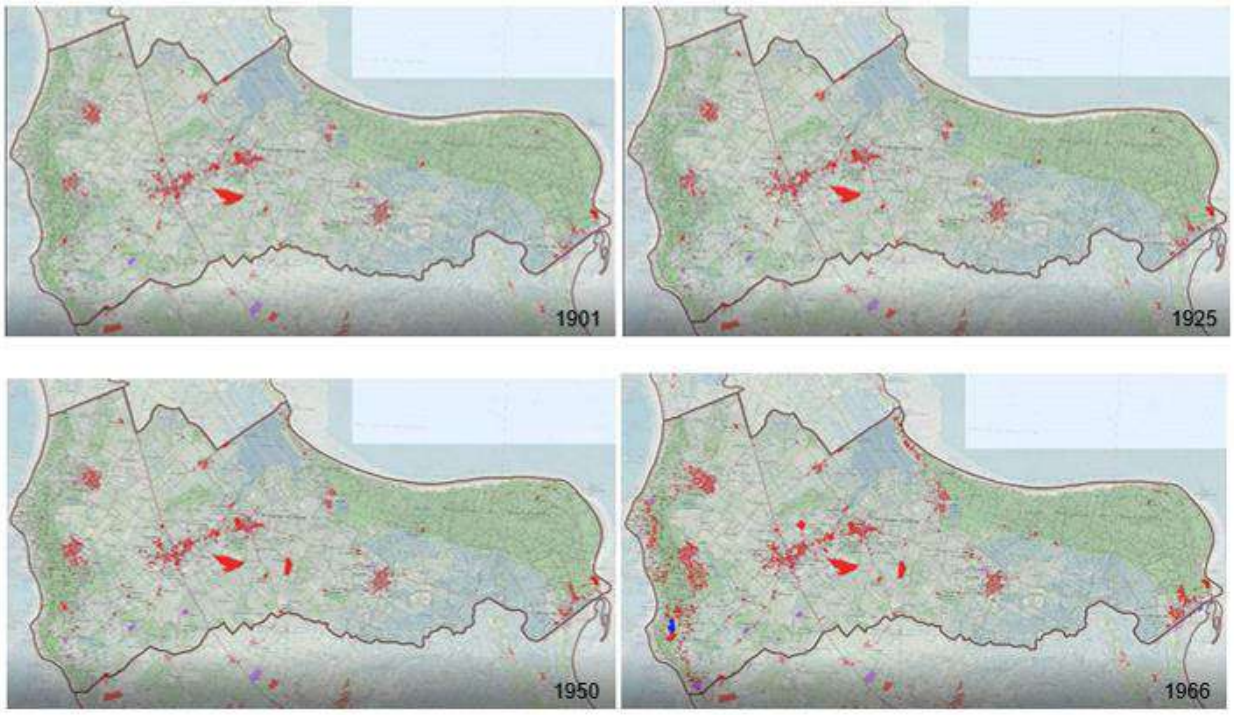


Source :diagnostic AVAP

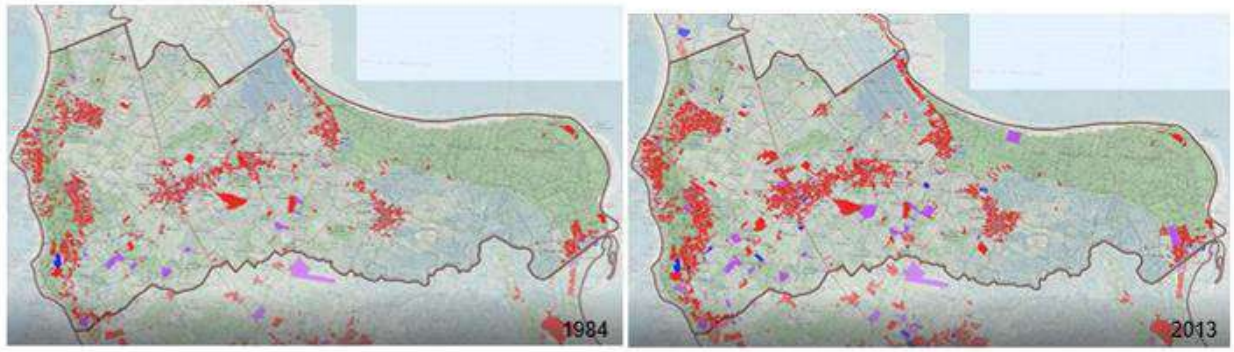
Saint-Georges d'Oléron a été longtemps constituée d'un chapelet de bourgs et noyaux bâtis, plus tournés vers les terres agricoles que vers la mer. Ce n'est qu'au milieu du XXe siècle que les abords du littoral sont conquis et aménagés comme espaces de loisirs et de villégiature (habitations, résidences, campings…), en extensions des noyaux de villages de la côte Ouest : Chaucre, Domino et les Sables-Vignier, mais aussi en discontinuité, générant de nouveaux quartiers sous-bois, plus proches des plages et de la dune, par l'urbanisation rapide de massifs boisés littoraux.

Evolution de la tache urbaine de 1900 à 2013

Source :diagnostic AVAP



Après la construction du pont



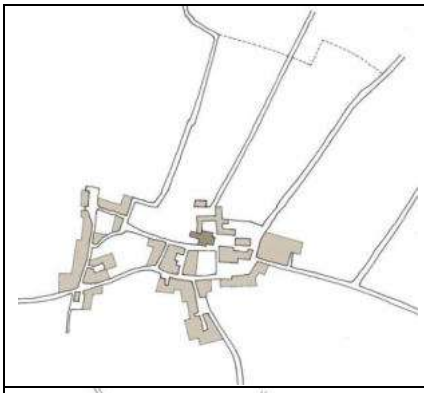
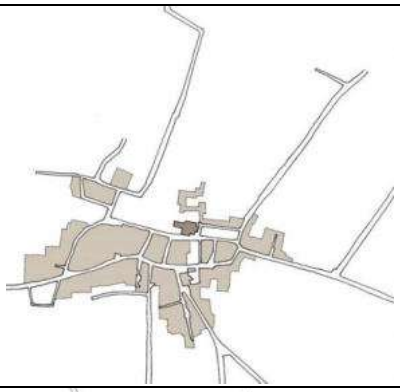
Sources : Étude CEREMA - DREAL Nouvelle Aquitaine - 2016 - : Urbanisation 1900-2013

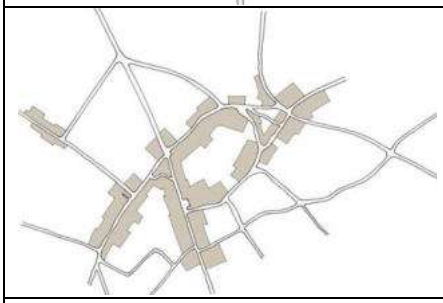
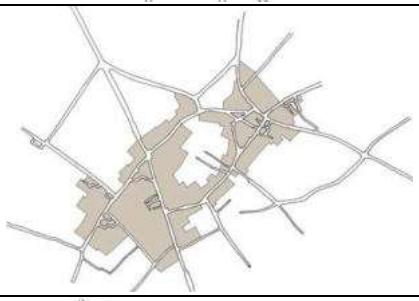
Morphologie des bourgs et noyaux anciens de villages

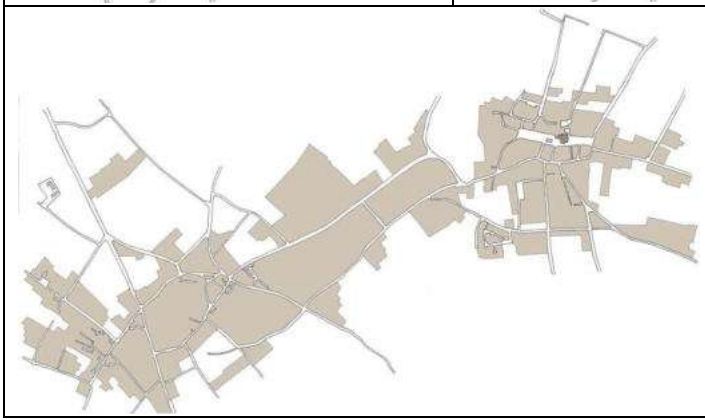
Source : diagnostic AVAP

Les bourgs de Chéray et de Saint-Georges apparaissent comme une agglomération « unique » au centre du territoire, renforcée par :

- la densification et l'extension au nord du quartier du « Trait d'Union » (dents creuses, ZAC)
- l'urbanisation récente, en cours au nord du bourg de St Georges, au « Mottet Sud »
- l'aménagement d'une zone d'activités « Les 4 moulins » au sud de St Georges et de la base de loisirs (en discontinuité du bâti)

<table>
<tr><td>  </td><td>  </td><td><u>Le bourg de Saint-Georges</u>

Il est implanté en retrait de la principale route de l'ile, au milieu des terres viticoles et agricoles.
Son noyau urbain s'articule en croissant au sud de l'ancien prieuré. Au Nord, l'emprise des jardins reste, jusqu'au XIXe siècle, vierge de toute construction.
La densification entre le XVIe et XIXe siècle consistera à combler les îlots.</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td><td><u>Chéray</u>

Situé sur la dorsale nord-sud de l'île qui constitue un axe économique essentiel, il a, dès le Moyen-Age, une vocation commerciale de premier ordre. Il est aussi un passage obligé entre Chaucre et Sauzelle, entre l'Ouest de l'île agricole et l'Est des marais salants.</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td><td><u>Le pôle urbain
Chéray-St Georges</u>

Au début du XXe siècle, une urbanisation linéaire entre les noyaux de Chéray et le bourg de St-Georges s'est amorcée.
Elle se densifiera et s'épaissira tout au long du siècle pour constituer finalement une continuité urbaine totale.
Cette nouvelle zone urbanisée prendra le nom de " Trait d'Union</td></tr>
</table>

Le bourg de Chéray s'est étendu vers l'Ouest et a absorbé anciens les hameaux de Bourgneuf et Rabaine. Cette extension vers la mer marque de nouveaux pôles d'attraction qui ne sont plus dus au commerce mais à la concentration touristique.

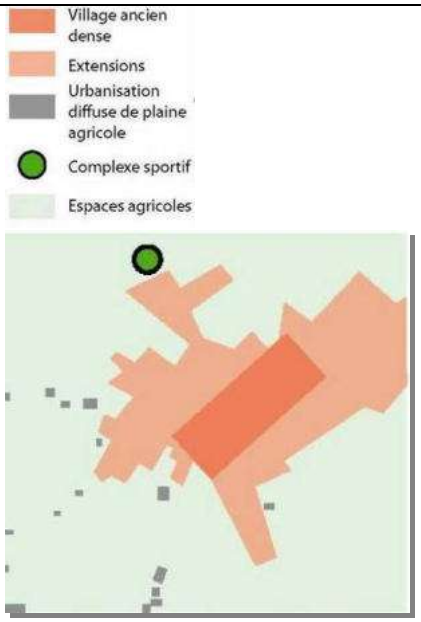
St Georges s'est étendu aussi vers l'Ouest, notamment avec la ZAC du Trait d'Union, déplaçant le cœur des 2 bourgs agglomérés vers Chéray. Le pôle politique et économique que représentait le prieuré est obsolète.
Toutefois,

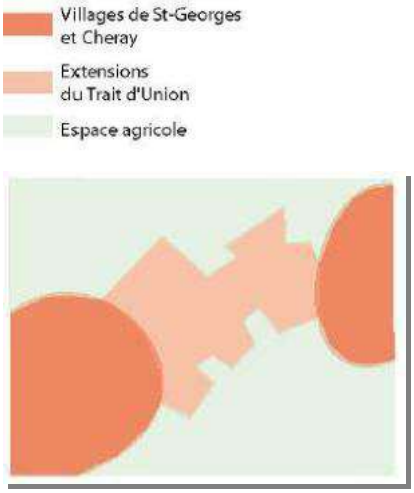
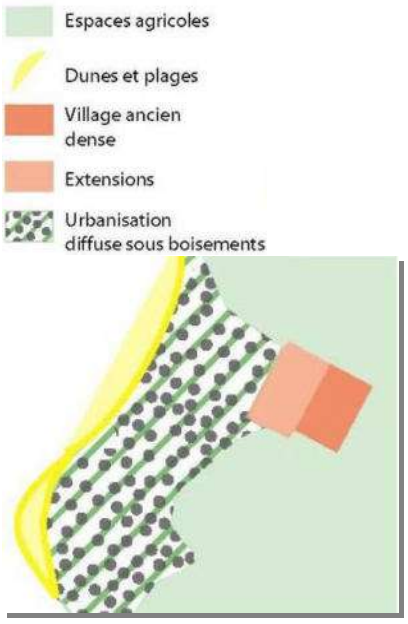
- le bourg de St Georges se développe aussi vers le Nord, secteur du Mottet Sud : opérations résidentielles récentes, en cours et programmées
- le village de Sauzelle, qui accueille de nombreuses résidences principales et des habitants « à l'année », est implanté à l'est de st Georges et génère des déplacements et flux à prendre en compte
- la ZA des 4 Moulins se situe aussi à l'est de Chéray

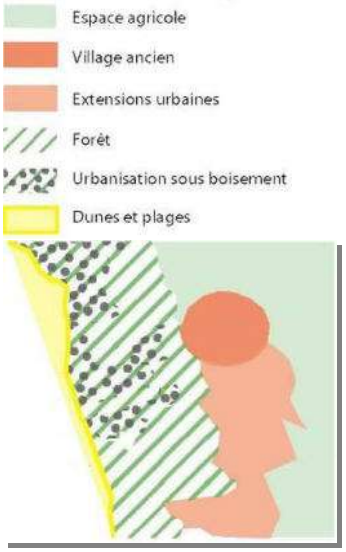
…ce qui implique des « équilibres » d'occupation et d'animation des 2 bourgs agglomérés.

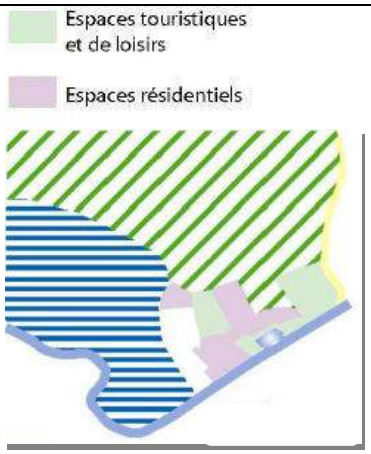
Eléments morphologiques par quartiers

Source : d'après diagnostic AVAP

ST GEORGES  		Le bourg de St-Georges est caractérisé par l'ancienneté et la qualité de son patrimoine architectural et urbain : église du XI[e] siècle, halles en bois du XIXe siècle La RD126, reliant Chéray à Boyardville, traverse le bourg. Dans le centre-bourg, la circulation à sens unique s'organise autour de l'église Les axes principaux desservent les zones urbanisées perpendiculairement à la RD126. Dans le centre dense, les constructions traditionnelles s'alignent le long des voies autour de deux places centrales plantées. En couronne du cœur de bourg et le long des rues anciennes (« faubourgs »), le tissu est plus aéré (jardins, parcs). En périphérie les constructions se sont développées sous forme d'habitat individuel, en lotissements et opérations groupées, moins denses que dans le cœur de bourg. Au sud puis au nord (Mottet Sud) des opérations résidentielles plus compactes ont été aménagées récemment (2010/2023).
CHERAY 		Le bourg de Chéray s'est développé de part et d'autre de la RD734, entre Saint-Denis et Saint-Pierre d'Oléron. Bien desservi et regroupant la majeure partie des équipements et commerces, il s'est développé sur d'anciennes terres agricoles. Sa situation sur l'axe routier majeur de l'île, proche des équipements scolaires, mairie, … et au centre de la commune expliquent l'attractivité de Chéray en toutes saisons, à la différence des villages littoraux. Toutefois les abords de la RD734 subissent les nuisances générées par le trafic et sont délaissés (vacance de l'habitat et de locaux commerciaux, façades non entretenues) dans la partie la plus étroite de l'axe… alors qu'en entrée de bourg au sud se sont implantées des activités très attractives (pharmacie, cabinet médical…), reportant l'animation commerciale du cœur de bourg vers la périphérie. Le parcellaire agricole caractérisé par une organisation en lanières s'est modifié à proximité du centre sous la pression foncière. Les maisons traditionnelles y sont implantées à l'alignement sur voie, générant un tissu dense aux rues peu larges impliquant une circulation à sens unique. Les extensions récentes du bourg se présentent sous forme pavillonnaire, la

		construction en milieu de parcelle.
TRAIT D'UNION 		Ce secteur correspond aux extensions urbaines de Saint-Georges et de Chéray qui se rejoignent au lieu-dit le Trait d'Union. Il s'étend parallèlement à la RD126 sur d'anciennes terres agricoles qui marquaient autrefois une coupure entre les deux bourgs. Il regroupe des résidences individuelles et des services : la Poste, établissements scolaires, salle du trait d'Union… Le Trait d'Union est traversé de part en part par la RD126 autour de laquelle elle s'organise. Un réseau de voies internes dessert les constructions en arrière de cet axe central. De part et d'autre de l'axe principal, quelques constructions sont alignées de façon continue. Elles marquent par leur ancienneté, les prémices de la jonction entre Chéray et Saint-Georges. Au sud de la D126, le tissu présente des constructions implantées sur des parcelles laniérées, en retrait des limites séparatives et de la voie. Au nord, l'urbanisation, plus récente, s'est développée sous forme de lotissements et récemment d'une opération d'ensemble (ZAC du Trait d'Union).
CHAUCRE 		Le village de Chaucre se situe sur la façade littorale Ouest. L'urbanisation s'étend depuis l'axe principal sur lequel se greffe un réseau de rues et ruelles. Il a gardé ses caractéristiques de petit village de pêcheurs. Il est cependant marqué par la saisonnalité et compte un grand nombre de résidences secondaires. Chaucre se trouve sur la route de la Côte, qui dessert les villages du littoral et permet de rejoindre au sud, la Cotinière. Sur la façade littorale Ouest, le réseau routier s'organise en peigne du village vers l'océan. Le cœur du village est densément urbanisé. Le bâti présente une façade continue le long des voies ou se regroupe autour des cantons, espaces collectifs privés ou publics. Les constructions sous boisements sont apparues dans les années 1970. Elles s'implantent au coup par coup, sans harmonie, sur des parcelles plus grandes en retrait de la voie.
DOMINO		Le village du Domino s'organise autour de petites places, querreux ou cantons et le long des voies de desserte. Contrairement à Chaucre qui s'étend vers l'océan, le village s'est développé sous forme pavillonnaire vers le sud, le long de la route

		de la Côte et en « épaisseur ». Domino est relié à Chaucre par une voie qui traverse l'espace agricole et dessert l'espace boisé urbanisé. Les voies de desserte de la façade littorale rejoignent directement le village et les plages en contournant la forêt domaniale Au sud, le tissu bâti est plus lâche, avec des constructions individuelles implantées en milieu de parcelles et s'étire vers le quartier des Sables Vignier. L'urbanisation s'est également étendue sous le couvert végétal de la forêt de Domino, en bordure de littoral La forêt domaniale crée une coupure verte entre le village et l'espace littoral touristique.
SAUZELLE/LA GIBERTIERE  		Village aux maisons traditionnelles, situé entre Saint-Georges et Boyardville, Sauzelle marque une transition l'espace agricole et ostréicole. Il fut la capitale du sel en Oléron. La RD126 traverse le village, reliant le bourg de St-Georges à la côte Est et Boyardville. L'axe longe à l'est du village, les marais et les espaces ostréicoles lui donnant un caractère particulièrement pittoresque. Dans le village, les constructions traditionnelles sont implantées en continu à l'alignement des voies. Les extensions urbaines présentent un habitat de type pavillonnaire implanté essentiellement sur des parcelles laniérées. Les terres agricoles et l'activité ostréicole ont limité le développement du village et ont permis de conserver un tissu dense et un habitat groupé. Au nord le village s'est étendu et rejoint le quartier de la Gibertière.
FOULEROT		Le village de Foulerot comporte un petit noyau ancien et de larges extensions sous la forme de maisons individuelles et opérations groupées et résidences.
NOTRE DAME EN L'ISLE		C'est le plus petit village de la commune, caractérisé par un tissu bâti ancien et dense qui s'est très peu développé en raison des activités agricoles et aquacoles proches. La chapelle de ce village, dont il ne reste aujourd'hui que quelques vestiges incorporés aux maisons construites depuis, fut détruite pendant la révolution.
BOYARDVILLE		Boyardville est organisé autour du port. Il est marqué par la saisonnalité : nombre de commerces et de résidences sont fermés en

		hiver. La RD126, relie Boyardville à Sauzelle. Cette route d'intérêt paysager, traverse les marais et l'espace ostréicole. Depuis le port, les voies desservent les espaces résidentiels, Une route touristique permet l'accès à la forêt des Saumonards et aux plages. Les constructions sont alignées le long des voies dans le centre ancien et aux abords du chenal. Sa structure urbaine est assez peu homogène, alliant habitat traditionnel à des constructions plus récentes. A proximité du centre, les habitations se situent en fond de parcelles avec de jardins assez importants. L'urbanisation s'est étendue sous forme de lotissements et de campings, vers la forêt des Saumonards. Des parcelles ont été déconstruites suite à la tempête Xynthia. Des études de requalification et d'aménagement du site sont en cours d'étude (2022/2023)
PLAISANCE  		Ce secteur se caractérise par une urbanisation continue entre le village de Plaisance et le port de Douhet, entre le marais et le littoral. Il marque la limite territoriale avec la commune de La Brée- les-Bains. Les activités du port, la forêt, la plage rendent cette zone très attractive. Seul vestige d'une occupation ancienne : le moulin proche du port du Douhet. Un axe principal permet l'accès au port depuis le village de Plaisance et plus au sud de Foulerot. Il longe la forêt, les dunes et les marais Les constructions s'étendent le long de l'axe de desserte, côté marais. Le bâti, récent, est implanté en retrait de la voie.
LES EPINOUSES	Le quartier des Epinouses est un quartier récent développé dans un secteur boisé et littoral. Il est caractérisé par un tissu de maisons individuelles implantées le long d'un maillage de rues. Il est « détaché » des villages de Chaucre et du Domino par la forêt.	
LES SABLES VIGNIER	Le secteur des Sables Vignier ne comporte pas de noyau ancien comme Domino ou Chaucre, il est caractérisé par un tissu bâti moyennement denses à peu dense, de maisons principalement individuelles.	
L'ILEAU	Le village de l'Ileau est à cheval sur les communes de St-Georges et de St-Pierre d'Oléron. Il comporte un noyau assez dense et des extensions - linéaires en bord de la rue de Ponthezière (route de la Côte) - en bordures de rues et voies en impasses	

III.2. Analyse paysagère

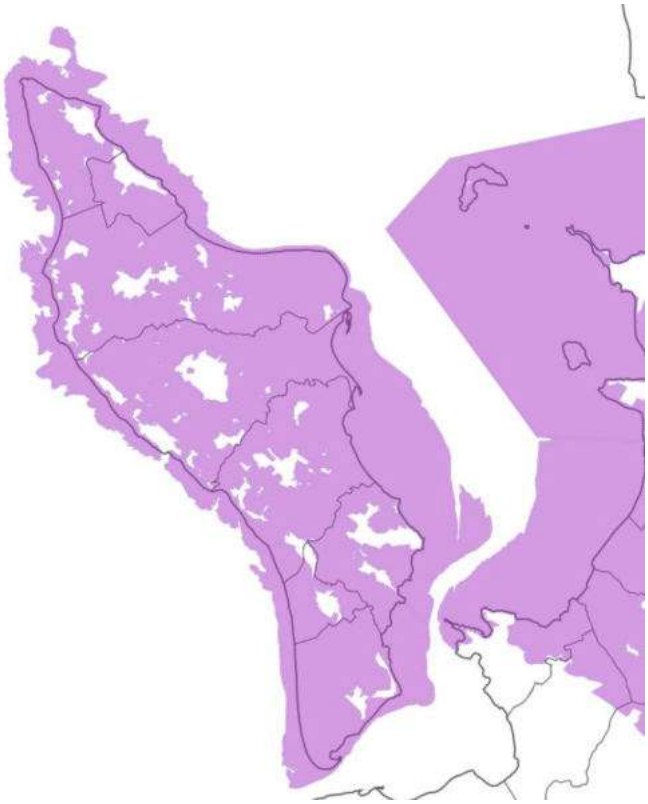
Le site classé de l'île d'Oléron

Intervenu le 1er avril 2011, le classement du site de l'île d'Oléron reconnaît la valeur d'un paysage remarquable et singulier, témoin à la fois de l'histoire naturelle du site et de l'action humaine.

Il concerne les 8 communes de l'île (soit du nord au sud : Saint-Denis-d'Oléron, La-Brée-les-Bains, Saint-Georges d'Oléron, Saint-Pierre-d'Oléron, Dolus-d'Oléron, Le Château d'Oléron, Grand-Village-Plage et Saint-Trojan-les-Bains).

Il couvre une superficie de 21 800 hectares (7 100 hectares sur le Domaine Publique Maritime et 14 700 hectares sur la partie terrestre de l'île, soit 84 % de sa surface totale).

L'emprise du site classé



En violet le site classé, source : https://carto.sigena.fr/1/donnees_environnementales_dreal.map

L'île est riche :

- de vastes forêts domaniales, Saint-Trojan et les Saumonards,

- de plages réputées aux noms évocateurs de vacances (La Giraudière, Vertbois, la Rémigeasse, Chaucre, Domino),

- d'un estran rocheux jalonné d'écluses à poissons au nord de l'île et d'un estran vaseux à l'est, intégré à la réserve naturelle de Moëze-Oléron pour sa richesse avifaunistique,

- des marais salés où se déroule l'affinage des Huîtres de Marennes-Oléron, dans les fameuses « claires »,

- des marais doux faits de prairies et de roselières,

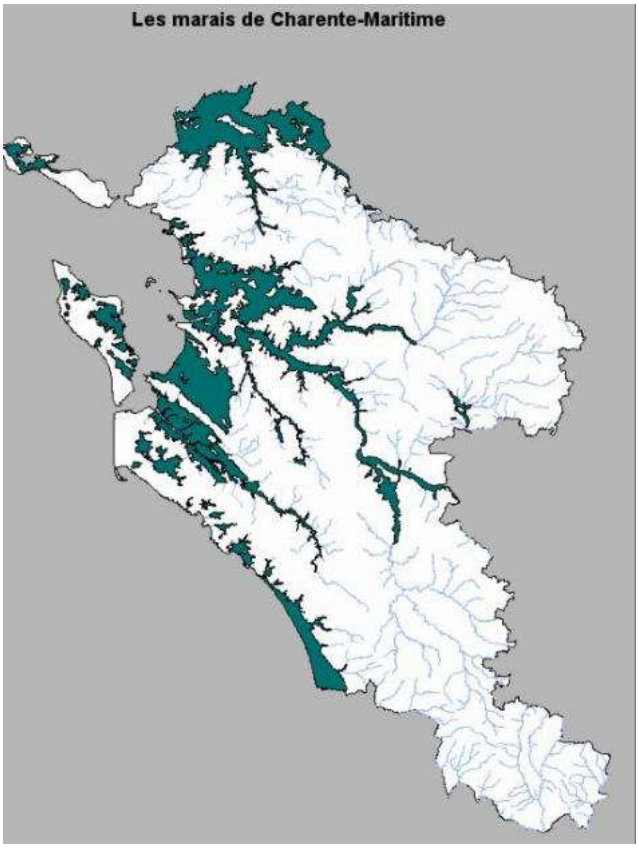
- d'un terroir agricole original et varié où l'on pratique l'élevage, la viticulture, la céréaliculture et le maraîchage.

L'île d'Oléron, c'est aussi un riche patrimoine bâti : le phare de Chassiron, la citadelle du Château-d'Oléron, les ports ostréicoles et leurs cabanes en bois, les villages de l'île et leurs maisons basses, les moulins, les domaines agricoles comme celui de Matha ou de la Cailletière, dont certains ont été convertis après-guerre en colonies de vacances.

Le contexte paysager

« *S'agissant d'une île, la perception de la frange prime sur ce qui se perçoit sur place, à l'intérieur. La platitude insulaire appelle des points de vue élevés artificiels pour en apprécier de larges vues : ce sont les clochers, les phares et... les ponts. Les îles forment elles-mêmes l'horizon des paysages de pertuis, observés depuis le continent.*»

source : inventaire des paysages du Poitou-Charentes



Source : *www.charente-maritime.fr*

Les territoires insulaires du littoral atlantique de Charente Maritime

Sur l'île d'Oléron on sent presque partout la proximité des côtes auxquelles l'île, d'une certaine manière, participe.

Tout d'abord avec le pertuis d'Antioche au nord avec ses vues sur les côtes de l'île de Ré, sur l'île d'Aix, sur Fouras à l'horizon, et l'océan à l'ouest. La découpe particulière des côtes de Charente-Maritime est telle qu'Oléron présente l'un des rares linéaires de contact avec l'horizon dégagé de l'Atlantique.

Les forêts et les dunes au sud de l'île dans le prolongement de la forêt de la Coubre sur le continent forment comme un avant-poste des grands paysages de la côte aquitaine.

Les îles (Ré, Oléron…) rassemblent sur une petite surface des ambiances très typées : celle des villages, des vignes ou des marais. Leur platitude conditionne fortement la perception des différents secteurs qui les composent, de même que le réseau routier, qui offre peu d'alternatives….

Des villages traditionnels se prolongeant vers la mer avec leurs secteurs "balnéaires" on voit se succéder les diverses facettes caractéristiques :

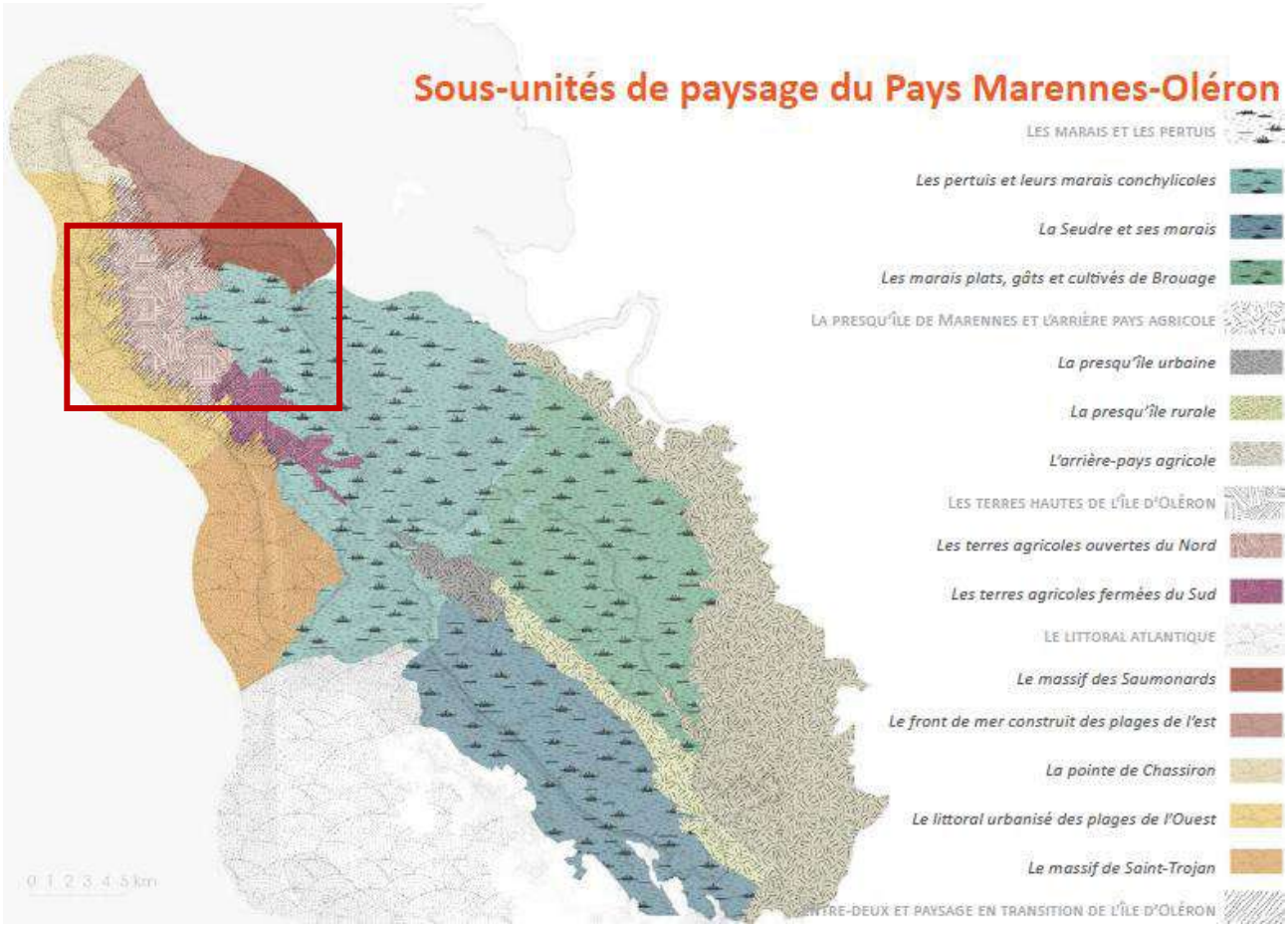
- les villages et lieux dits traditionnels : sur Oléron, de part et d'autre de l'axe formé par la RD26/RD734, les bourgs traditionnels sont depuis l'explosion du tourisme, impacté par le développement commercial linéaire.

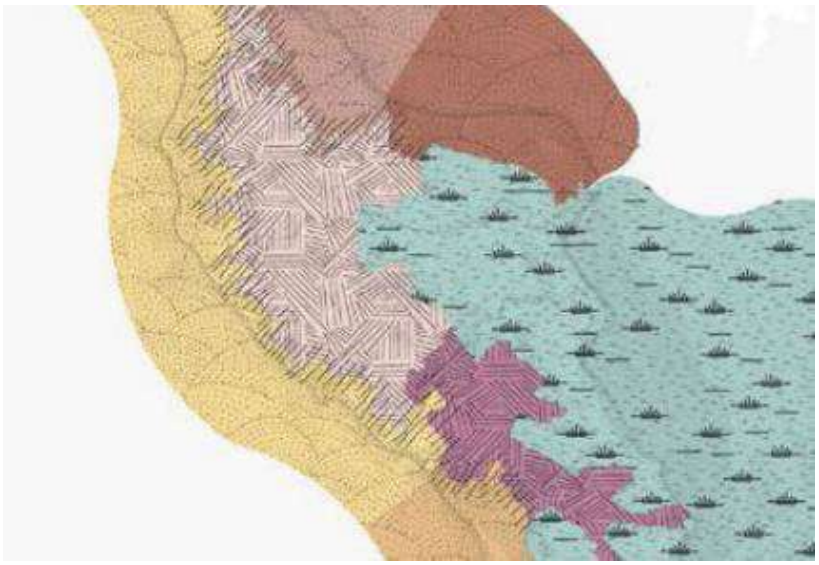
- les terres cultivées : parcelles de vigne, les forêts, les marais (parcs à huîtres).

- le socle dunaire et ses forêts apportent non seulement du relief par le sol qui les supporte mais aussi par leur volume même (la dune de Domino forme le point culminant de l'île d'Oléron).

Les entités paysagères du PETR Marennes Oléron

Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017 / VERSION PROVISOIRE





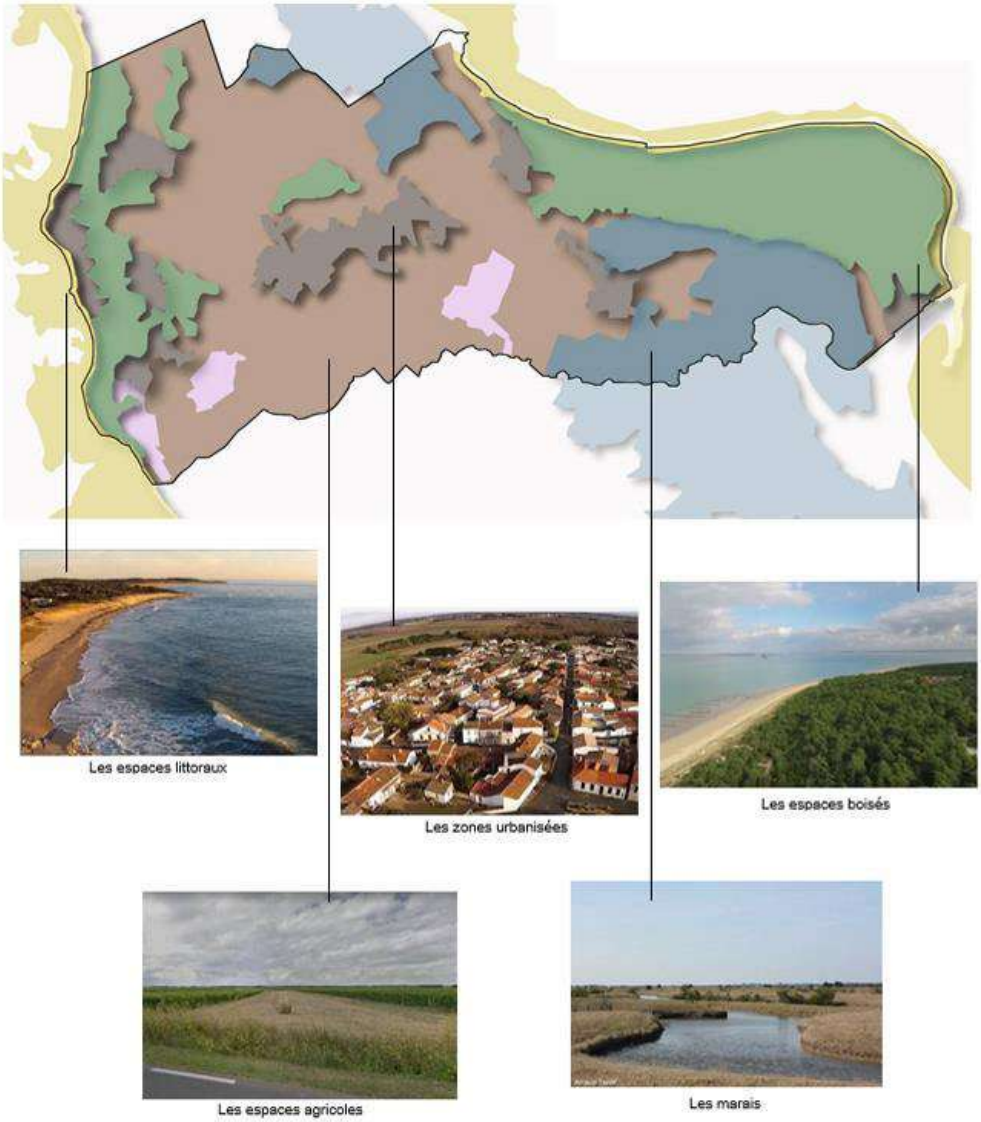
Les entités paysagères de la commune

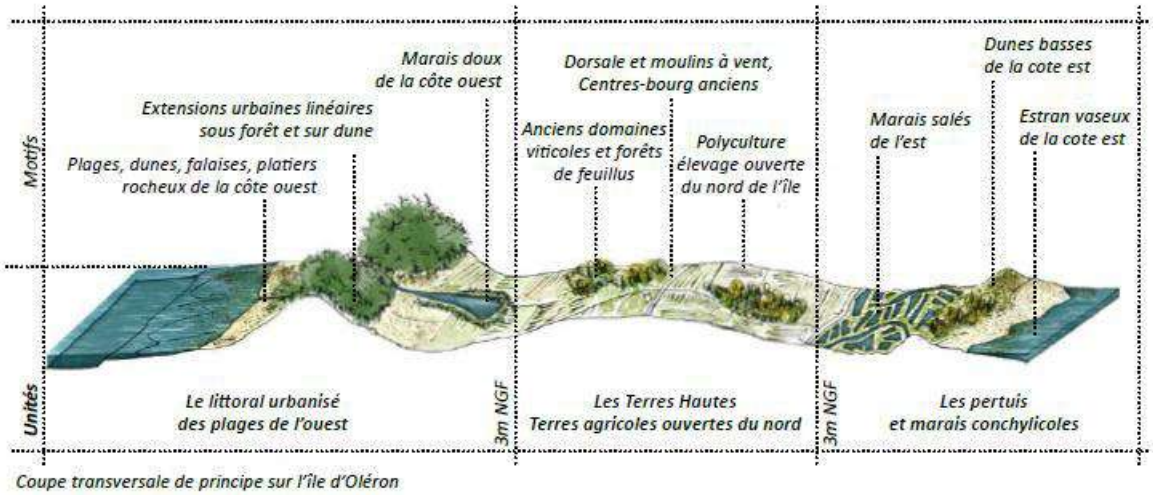
Sources : diagnostic AVAP, charte paysagère et architecturale de l'île d'Oléron

La commune est marquée par une grande diversité paysagère. Parfois en interaction, parfois en simple juxtaposition, les paysages de Saint-Georges.

Les entités paysagères de la commune

(source diagnostic AVAP)





Coupe transversale de principe sur l'île d'Oléron

Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017 / VERSION PROVISOIRE

Les espaces littoraux



source : carte diagnostic AVAP

Peu perceptibles depuis les voies de communication**, les plages** sont, cependant, le principal attrait touristique de la commune. Elles présentent différentes facettes :
- Les grandes plages de sable, à l'ouest comme à l'est, s'étendent sur 15 kms de long et sont bordées par les massifs forestiers.
- Les dunes, sensibles à l'érosion et à la fréquentation touristique, sont aménagées et protégées.

Les dunes plantées

C'est pour lutter contre la mouvance des dunes exposées que les hommes sont parvenus à enraciner dans le sable des colonies de pins qui constituent désormais une barrière protectrice pour les zones d'habitat et les cultures.
Bien que partiellement géré (forêts domaniales) ou protégé (espaces boisés classés au PLU, Site Classé, secteur paysager SP à l'AVAP…), ce rempart végétal, exposé aux rudes conditions climatiques, hydrologiques et pédologiques du littoral, a subi les dégradations liées au développement touristique.

À la fin du XIe siècle, à la suite de déboisements importants, la dune n'est pas protégée, elle est directement soumise à l'action du vent, des hameaux sont ensevelis sous le sable. C'est au XIXe s. que les dunes sont plantées de pins maritimes et de chênes qui stabilisent le sable et les dunes.

Les implantations de constructions résidentielles, d'hébergement de plein air, de « tranchées » d'accès aux plages sont autant de brèches qui, si elles ne sont pas convenablement gérées et réglementées, peuvent porter une atteinte irrémédiable à la pérennité de l'ensemble du patrimoine forestier de l'île.
Sur ces plages, l'île d'Oléron a engagé un programme d''aménagement et de gestion qui fixe les vocations de chaque site, les conditions d'aménagement ou de reconquête des milieux.

Les marais



source : carte diagnostic AVAP

Formant une transition graduelle entre le milieu marin et les terres cultivées, ces espaces, largement dominés par les composantes horizontales, ne possèdent pas d'accidents topographiques ou végétaux susceptibles de créer des micro-milieux.

Ils recouvrent de larges horizons plats et ouverts où chaque obstacle devient un repère visuel.

Les bois et haies posent le fond de ce décor quadrillé par le réseau hydraulique des chenaux, canaux et bassins.

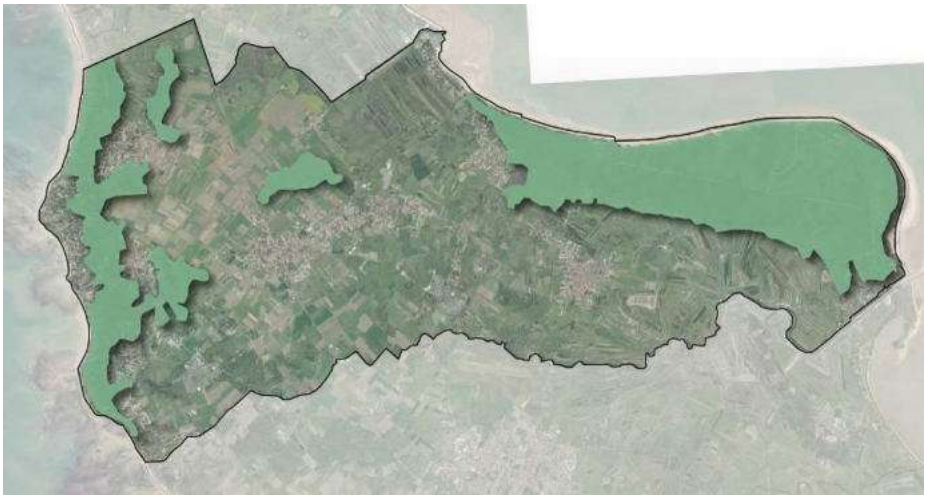
Ici, dans ces vastes terres salées peu propices à la végétation, les quelques tamaris qui peuvent border chenaux et chemins ne seront jamais de taille suffisante pour rivaliser avec les bâtiments aquacoles de plus en plus hauts et volumineux.
Seule une architecture de qualité peut faciliter l'intégration des constructions liées aux activités qui assurent la gestion paysagère d'une grande partie de ces territoires très sensibles sur lesquels l'engouement touristique est encore peu pressant.

Longtemps évitées et considérées comme inhospitalières, voire hostiles, les zones humides des marais doivent leur richesse au fonctionnement d'un dispositif hydraulique créé et géré par l'homme. Avant les aménagements, les marais littoraux étaient d'anciens golfes marins sillonnés de nombreux chenaux.

Les marais, où alternent claires et chenaux aux rives enherbées, sont des espaces totalement ouverts car la salinité des sols ne permet pas le développement d'une végétation ligneuse seule susceptible de constituer des masses foliaires suffisamment « éloquentes » pour souligner l'horizontalité parfaite des paysages sous influence maritime

Les marais de la commune sont gérés par le syndicat des marais qui regroupe les 3 communes Saint-Denis**,** La Brée et Saint-Georges.
Les marais constituent un lieu privilégié pour la faune et pour la flore et sont protégés par Natura 2000 et partiellement acquis par le Conservatoire du Littoral.

Les espaces boisés



source : carte diagnostic AVAP

Saint-Georges d'Oléron présente un taux de boisement de 24%.

Les espaces boisés se présentent sous deux formes à l'échelle de la commune :

- les boisements littoraux constituant de véritables massifs
- et les boisements ponctuels, implantés à l'intérieur des terres et souvent liés à une occupation humaine

Les boisements littoraux :

- A l'Ouest, les forêts de Chaucre et Domino sont gérées par l'ONF. Plus clairsemées, elles sont encerclées aujourd'hui par une urbanisation récente qui a néanmoins conservée, en partie, le caractère boisé des lieux.
- A l'Est, la forêt des Saumonards forme une entité naturelle préservée et peu pénétrable. Elle se prolonge au nord, par la forêt Briquet, étroite zone dunaire plantée entre les marais du Douhet et la mer. Elle s'étend sur 645 ha, classée à plus de 90% en "forêt de protection".

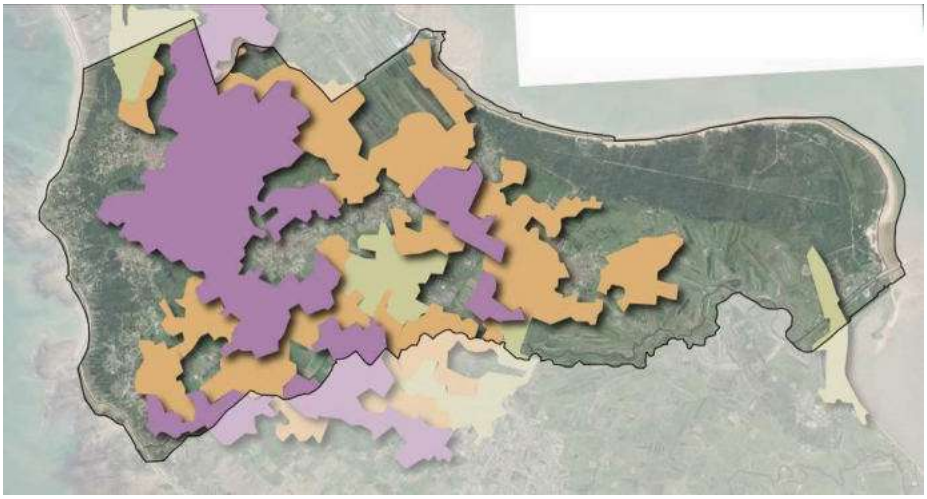
Le massif dunaire qui supporte la forêt plantée des Saumonards est naturel et ancien. Il est mentionné dès le XVe siècle. Les mouvements marins lui ont donné cette forme de pointe à la fin du XVIIIe siècle, que les plantations de 1820 ont confortée.

L'intensité des reliefs dunaires, la proportion de chênes verts et de pins, diversifient les ambiances forestières. Des massifs de chênes verts aux sous-bois sombres, contrastent avec le sous-bois lumineux des pinèdes clairsemées. Les dépressions inter dunaires longilignes et leur végétation de phragmites, saules et peupliers, soulignent à intervalles réguliers les avancées de la dune sur l'océan.

Les boisements ponctuels :

Ils sont plus particulièrement présents sur la moitié Ouest du territoire communal, marquant souvent des ruptures de paysages.
Les bosquets, alignements et haies créent des points de repère dans le paysage.
Des bosquets de moins grandes dimensions ponctuent l'espace agricole et abritent parfois des campings ou des villages vacances, ou zones à camper.

Les espaces agricoles



source : carte diagnostic AVAP

Vignes

Zones agricoles hétérogènes

Prairies

Dans l'île, les paysages agricoles sont composés d'une mosaïque de vignes, de cultures céréalières, de pâturages et de parcelles maraîchères sur un parcellaire en lanières qui reste de petite dimension.
La viticulture occupe parfois de grands espaces d'un seul tenant. Le maraîchage est une autre composante forte de ce paysage.
La rareté du bâti diffus est également une caractéristique forte de ce paysage agricole traditionnel. Outre quelques hameaux de petite dimension qui se fondent dans ce paysage, on notera la présence de grosses propriétés agricoles. Elles se singularisent par un parcellaire plus vaste, des bâtiments d'architecture spécifique positionnés au centre du domaine, et par des ensembles boisés qui forment une limite aux entités agricoles.

Les terres agricoles couvrent 49% du territoire communal.

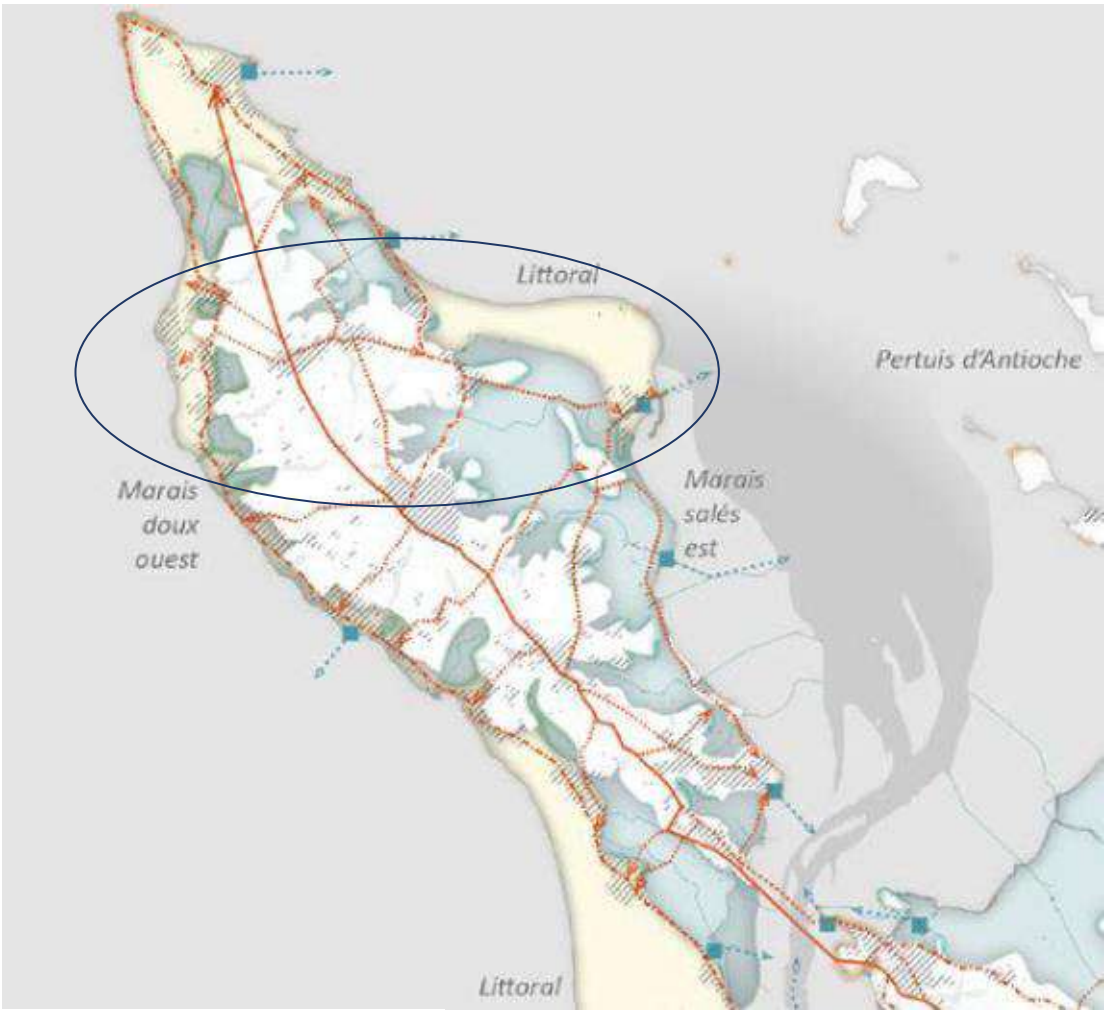
Elles apparaissent sous forme de champs imbriqués les uns dans les autres. Ils dessinent une mosaïque de parcelles céréalières variées, mêlées à la vigne.
L'horizon se définit souvent par une ligne boisée et dans les différentes profondeurs de champ, les bois et bosquets s'intercalent comme des écrans.

De nombreuses parcelles sont abandonnées et la friche s'installe peu à peu.
Dans les terres agricoles, en frange des espaces boisés, des éléments nuisant à la qualité du site se sont développés ponctuellement : le camping sur parcelles privées, l'extension urbaine en mitage ou linéaires banalisant les paysages.
La CCIO travaille actuellement sur des fiches actions sur la gestion du site classé ; une réflexion est à l'étude sur la question de la résorption du camping sur parcelles privées.

Les plateaux agricoles, lorsqu'ils s'inclinent doucement vers la mer, se couvrent ponctuellement de friches et petits boisements qui fractionnent les espaces cultivés dont les parcelles étroites autrefois plantées de vignes, laissent encore deviner la trame foncière agricole ancienne.

Les enjeux paysagers sur l'île d'Oléron (Plan Paysage du Pays Marennes Oléron)

Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017

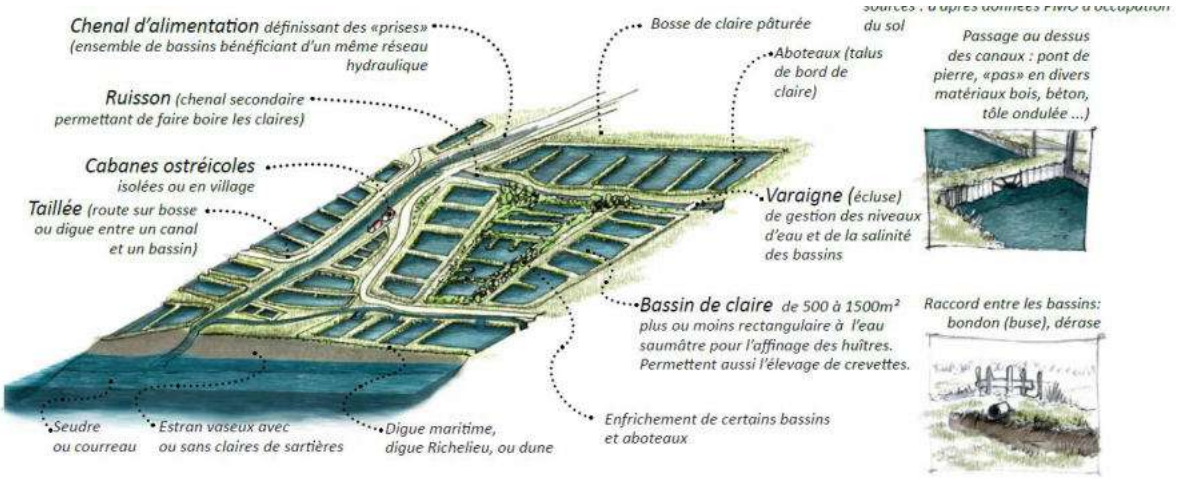


Légende

- Terres hautes (au dessus de 3m NGF)**
- Terres basses, marais (sous 3m NGF)**
- Littoral rocheux, sableux, dunes
- Îles dans le marais, presqu'îles sur la dorsale**
- Pointes, lieux d'observation**
- marais doux de l'Île
- Canal Charente Seudre
- Canaux et chenaux principaux
- Creux dans les Terres hautes**
- Route dorsale, routes de coteau
- Ancien tracé de la dorsale
- Routes continentale des 3m et 10m, Route littorale de l'île
- Routes transversales
- Ports***
- Installations bâties*

Les claires d'ostréicultures et fermes ostréicoles

(Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017)



Réseau de bassins organisés en prises reliées au même chenal, les claires ostréicoles bénéficient d'une végétation spécifique d'eau saumâtre indicatrice du degré de salinité. Mélangées aux bassins salicoles et aux fossés à poissons, leur forme géométrique reconnaissable permet de rationaliser la production des huîtres. Les cabanes ostréicoles et les hangars sont souvent organisés en village le long des chenaux principaux, parfois loin dans les terres.

Dynamiques notoires : Enfrichement et comblement des bassins les moins accessibles. Agrandissement des bassins et gestion rigide des aboteaux.

→ Enjeux : Suivi des travaux sur la gestion des bassins. Accessibilité et valorisation patrimoniale. »

Les marais salants

(Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017)



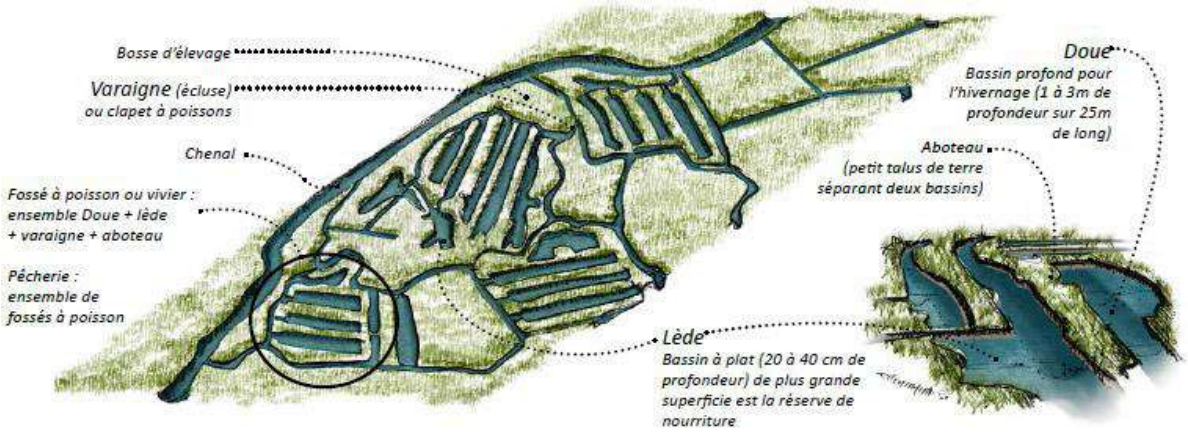
Culture originel des marais, la production de sel a depuis longtemps périclité sur ce territoire du fait de l'envasement des terres et de l'avènement de la production ostréicole dès le XVIIIème siècle. Les marais salants restants, peu nombreux se caractérisent par des bassins très dessinés facilement identifiables. Les anciennes loges de sauniers font parties du patrimoine bâti du marais reconverties pour d'autres usages ou abandonnés.

Dynamiques notoires : Réinvestissement de cette pratique et valorisation comme produit «de luxe», produit de terroir

→ Enjeux :
- Réinstallation de cette pratique notamment dans les secteurs désinvestis par l'activité ostréicole.
- Valorisation patrimoniale.

Les fossés à poisson ou « viviers »

(Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017)



Pratique présente sur le territoire depuis le moyen-âge, la construction des fossés à poisson a notamment permis d'assainir le marais. Lors de la déprise de la saliculture, certains jas sont transformés en ces longs bassins en peigne. Sont construits aussi des cabanes, reconverties ou abandonnées aujourd'hui. Ces fossés sont essentiels pour le bon fonctionnement hydraulique du marais et font partie intégrante de ses paysages.

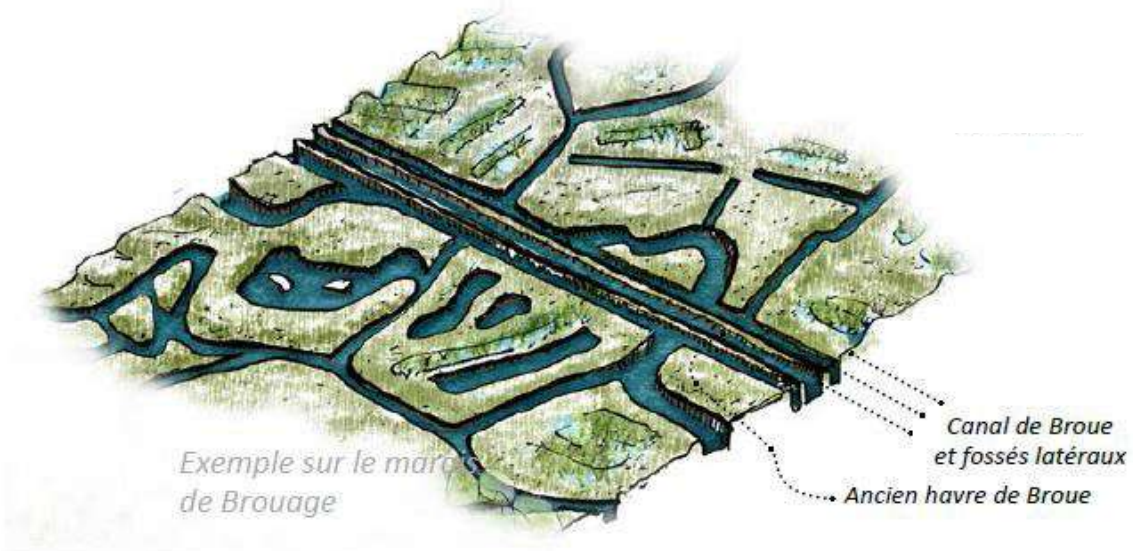
Dynamiques notoires Abandon de la pratique et envasement des fossés ; Campagnes de remise en état.

→ Enjeux :

- Suivi des études sur le maintien des microreliefs pour la protection contre les inondations (SAGE et PAPI).
- Accessibilité et valorisation patrimoniale.

Les canaux et chenaux principaux

(Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017)



Les canaux (creusés de la main de l'homme) et chenaux (tracés naturels) sont des éléments structurants de ce territoire inféodé à l'eau. En plus d'être parfois des limites communales, ils ont longtemps constitué des axes de déplacements essentiels pour son fonctionnement et sont encore primordiaux pour l'ensemble des activités des marais. Les marais de l'île et de Brouage sont structurés en associations syndicales et syndicats de marais pour la gestion de ces canaux et chenaux contrairement à la Seudre, ce qui gêne leur entretien et participe à l'abandon de ce marais.

Dynamiques notoires : Envasement des fossés et rupture des apports d'eau douce vers les marais inférieurs. Développement de plantes invasives.

→ Enjeux :

- Les canaux créent des axes de perspective importants dans le marais, à valoriser dans le plan paysage.
- Faire lien entre les besoins en valorisation touristique du marais et les out ls d'entretien des fossés (chartes, protocoles ...) sur le modèle du projet du grand marais de Brouage.

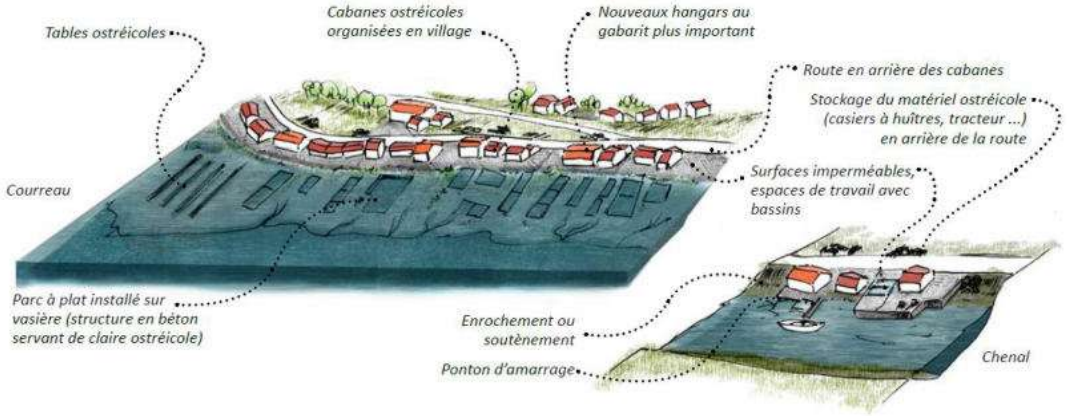
Les îles et presqu'îles des marais
(Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017)



Ce sont l'ensemble des reliefs des marais au-dessus de 3m, qu'ils soient centraux ou périphériques, sur l'île ou sur le continent. Très souvent, ils comportent un fossé de ceinture, servant de réceptacle aux eaux de ruissellement et accompagné d'une route ou d'un chemin. Ce sont entre 3 et 10m que s'installent les habitations et fermes, isolées, groupées ou sous forme d'un linéaire.
Ces îles et presqu'îles ont envers les marais un double rôle : le donner à voir, puisque permettant de voir plus loin et leur donner une fin, une toile de fond, seules verticalités dans ce paysage tout en horizontales.
Dynamiques notoires : Épaississement des ripisylves des pieds d'île et de coteau renforçant la toile de fond du marais mais bouchant les vues vers celui-ci.

→ Enjeux : Repérer et valoriser les vues notoires et points d'accès majeurs au marais afin d'aider les néophytes dans la compréhension de son fonctionnement.

Les cabanes ostréicoles et ports
(Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017)

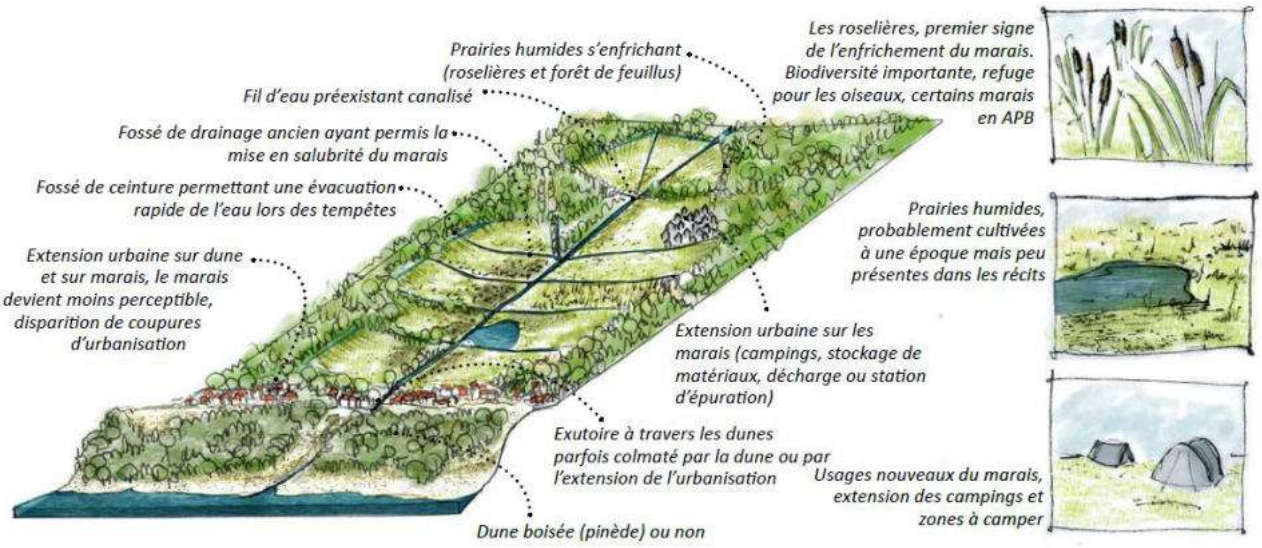


Parfois isolés mais souvent organisées en village, les cabanes ostréicoles sont la part e la plus visible de l'activité ostréicole, faisant le lien entre l'activité ostréicole en mer (récolte et grossissement), en claire (affinage) et la vente. Symbole de cette activité, elles s'installent parfois loin dans les terres mais ne sont plus tellement adaptées aujourd'hui à la mécanisation de l'activité et aux normes sanitaires. Ainsi apparaissent, au milieu de ce paysage typique, des bâtiments aux volumes importants et aux matériaux tranchants parfois avec le bois des anciennes bâtisses.
Dynamiques notoires : Apparition de hangars hors d'échelle ou mal inséré. Imperméabilisation des sols. Conflits d'usages professionnels et touristiques

→ Enjeux :
- Conserver l'usage professionnel de ces lieux dans le respect des exigences paysagères et normatives des PPR, sites classés, loi Littoral.

Les marais doux de la côte ouest

(Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017)



Ces milieux humides marquent les bassins versants de cette partie de l'île. Riches biologiquement et probablement cultivés ou pâturés à une époque, ils ont aujourd'hui tendance à disparaître, soit drainés et construits, soit enfrichés. Souvent oubliés dans les discours, ils sont très peu visibles dans le paysage car entourés de haies et de boisements. Ils sont pourtant inondables et maillons essentiels du système hydraulique de l'île.

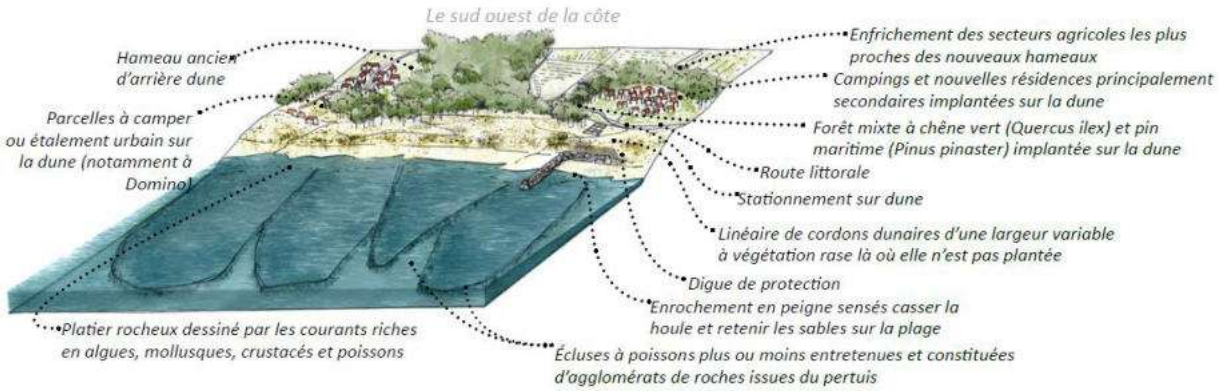
Dynamiques notoires : Enfrichement, construction, drainage ou au contraire protection par APB (Arrêté de Protection de Biotope).

→ Enjeux :

- Reconnaissance en tant que coupure d'urbanisation, à rendre visible dans le paysage et dans les esprits.

Les dunes de la côte ouest

(Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017)



Comme sur toute la côte, la tendance est à l'urbanisation. Elle est ici particulièrement importante sur la dune et sous la forêt créant de fortes dégradations et mettant en danger les populations soumises ici aux risques de retrait du trait de côte et d'inondation. De nombreuses parcelles à camper sur les bords des dunes renforcent l'impression d'un littoral bâti

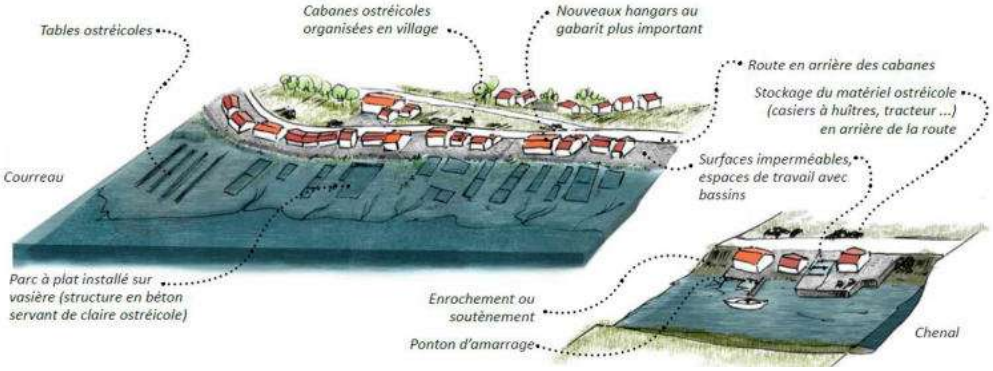
Dynamiques notoires : Retrait du trait de côte, disparition des dunes. Appauvrissement du système forestier, piétinement des dunes.

→ Enjeux :

- Maîtrise de l'urbanisation. Préservation de l'unité du cordon dunaire.
- Pédagogie sur l'importance des mouvements naturels du cordon.

Les cabanes ostréicoles et ports

(Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017)

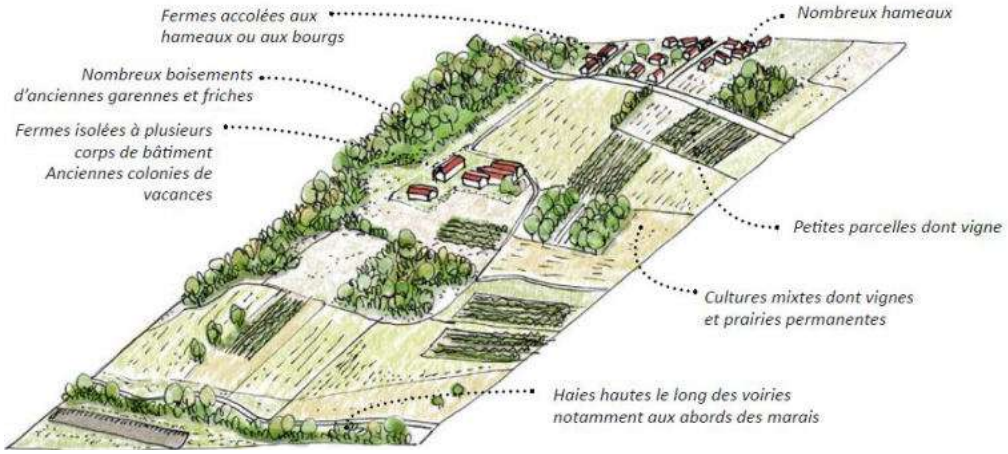


→ Enjeux :

- Conserver l'usage professionnel de ces lieux dans le respect des exigences paysagères et normatives des PPR, sites classés, loi Littoral.

Les espaces agricoles « polyculture fermée »

(Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017)

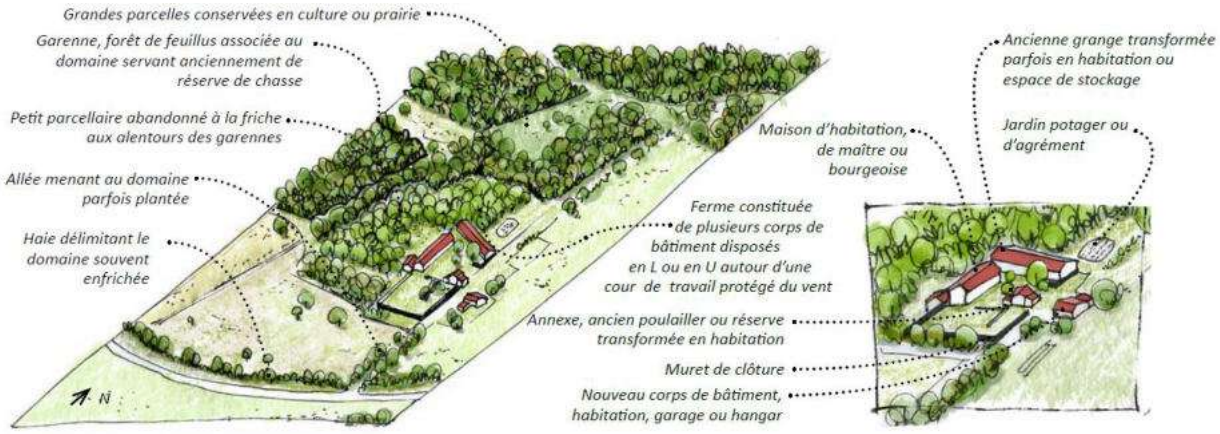


→ Enjeux

- Veiller à la conservation et à la qualité des ambiances, y compris les ambiances boisées.
- Permettre l'ouverture de cônes de vue afin d'éviter l'effet tunnel notamment de la dorsale.

Les anciens domaines viticoles et forêts de feuillus

(Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017)



→ Enjeux

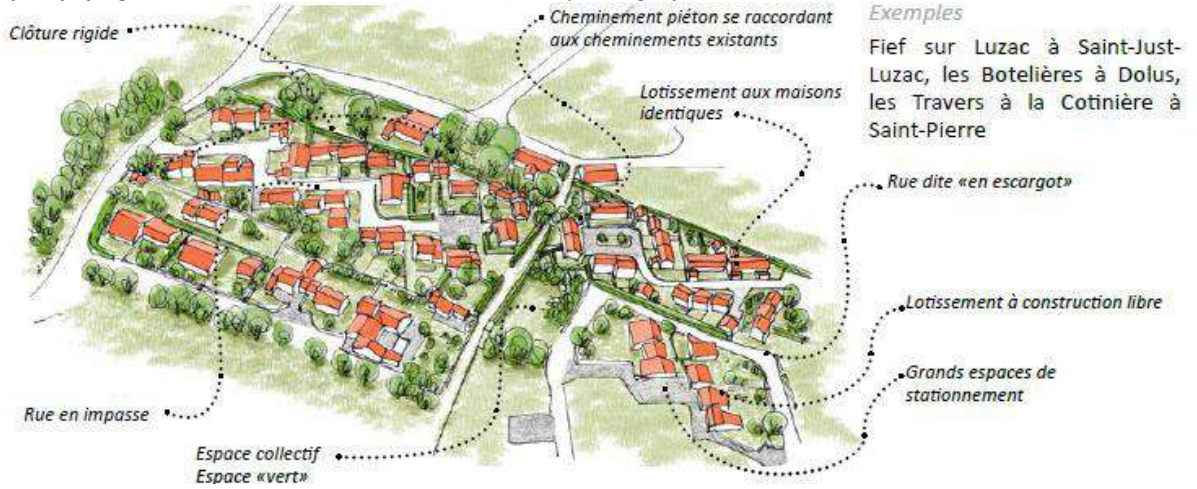
- Proposer des adaptations possibles de ces espaces pour de nouveaux usages y compris professionnels.

Les extensions urbaines linéaire *(exemples négatifs)*



Enjeux du plan paysage ***Veiller à la conservation ou au rétablissement des vues sur le grand paysage. Travail sur la qualité des clôtures. Travail de densification de ces espaces.***

Les enjeux paysagers liés aux extensions urbaines loties *(exemples négatifs)*



Enjeux du plan paysage ***Rétablir des porosités avec le grand paysage dans les secteurs déjà construits. Proposer d'autres modèles constructifs.***

(source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017)

IV. Le patrimoine architectural, urbain et archéologique

IV.1. Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques

L'AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des Monuments Historiques sur le territoire qu'elle couvre. Au-delà, dans les parties résiduelles du périmètre de 500 m en abords des Monuments Historiques, la servitude continue de s'appliquer, contrairement à la ZPPAUP.

Les périmètres de la maison Blockhaus à Douhet ainsi que celui de la Maison Heureuse à Boyardville débordent respectivement sur la commune de La Brée-les Bains et Saint-Pierre d'Oléron.
Le périmètre de protection des écluses à poisson des Sables Vignier a fait l'objet d'un Périmètre de Protection Adaptée (PDA) depuis le 18/03/2013.



Église : XIIe - XIIIe - XVe Siècles
Classement MH 27/08/1931
L'église romane, construite aux XIe et XIIe siècles, est la plus ancienne de l'île d'Oléron.
L'église primitive (nef - portail ouest), fortifiée contre les invasions, date du XI[e] siècle. La nef fut terminée au XIII[e] siècle et Aliénor d'Aquitaine en fit don à l'Abbaye aux Dames de Saintes, qui acheva les travaux.
Au cours des siècles et des évènements historiques qui ont marqué la région, elle a subi de nombreux dégâts et de nombreuses restaurations. Elle fut notamment détruite en 1568 par les huguenots avant d'être restaurée et agrandie au XVIIème siècle en conservant les parties romanes. C'est à cette époque que fut construit le chevet plat.



La Maison Heureuse
Inscription MH : 23/07/2004
Label XXe s.

Caserne appelée établissement de Boyardville en 1811. Utilisée par la suite par l'infanterie coloniale et par la marine.
À la fin du XIXe siècle, les bâtiments ont été transformés pour y installer l'école des Torpilles ; après la guerre de 1914 à 1918 les bâtiments furent abandonnés ;
Vers 1930, d'importantes transformations sont exécutées et les bâtiments principaux sont alors construits par l'architecte parisien Clément Camus pour accueillir la colonie de vacances dite la Maison Heureuse avec le concours des Sociétés ouvrières de Production. La décoration est due au dessinateur André Hellé. L'ameublement est de Francis Jourdain



La Maison Blockhaus
Rue Passe du Douhet - Cad AS 122
Inscription Monuments Historiques : 11/12/1992
Label XXe s (réf. PA00105321)

Villa construite (sans permis) en 1957 par Georges-René Fournier, architecte-ingénieur auprès d'une filiale de la Société Générale des Eaux. Œuvre de sa vie, elle prend place entre deux blockhaus dont l'un sert de cave à la maison.
La villa est classée par le ministère de la Marine en tant qu'amer pour la navigation

Les écluses à poissons



Les Sables Vignier
Inscription Monuments Historiques : 14/06/2012
PDA : 18/03/2013

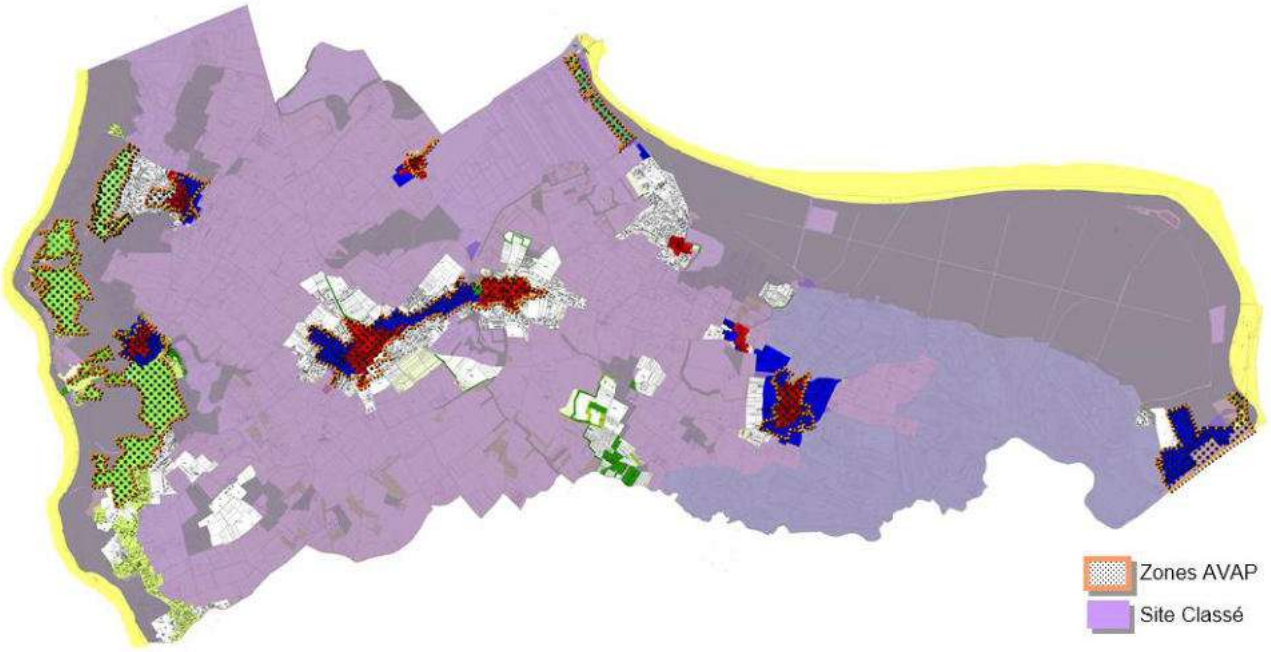
En Charente-Maritime, des centaines d'écluses ont ainsi été édifiées depuis le Moyen Âge, les premières constructions datant de près de mille ans. Elles sont destinées à piéger puis à pêcher le poisson qui y pénètre à marée montante mais s'y retrouve prisonnier quand elle redescend.
Témoignage d'un art de bâtir ancestral et d'une forme de pêche originale, les écluses à poissons représentent également un atout écologique en protégeant les côtes de l'érosion. Elles permettent aussi à la faune et à la flore de l'estran de se développer.
Le site des Sables-Vignier comporte un ensemble de cinq murs d'écluses se présentant en coupe comme un demi-cercle dissymétrique. Avec un côté intérieur vertical et un côté extérieur taluté, l'enceinte est percée de bouchots munis de grilles permettant l'écoulement de l'eau.

IV.2 L'aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Source : AVAP 2019

Historique des protections
11 décembre 2008 : Création de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)
2011 : Création du Site Classé de l'île d'Oléron
31 mai 2012 et modifié le 28 mai 2014 : Création de la commission locale de l'AVAP (CLAVAP)
2018 : Création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Le périmètre de protection
La commune de Saint-Georges d'Oléron est dotée depuis 2018 d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

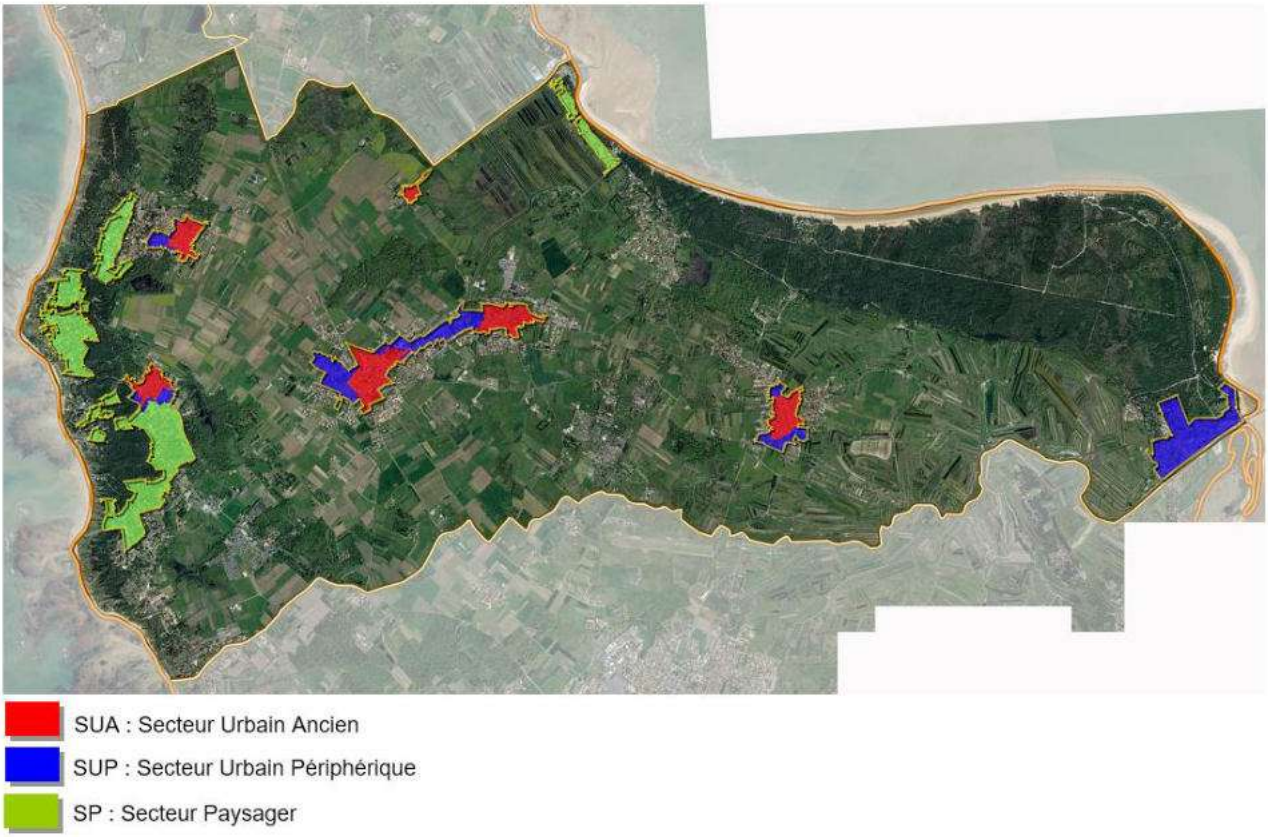


Source : Rapport de présentation AVAP 2019

Le site classé de l'île d'Oléron couvre toute la commune hormis les zones urbanisées.
L'AVAP conserve les zones de protection des centres anciens, recentre les protections des extensions des bourgs et protège les zones naturelles des forêts de Domino et de Chaucre qui méritent une protection particulière des zones naturelles.

Les secteurs de l'AVAP

Le périmètre est principalement composé des différents villages de la commune et de leurs abords nécessitant une attention particulière. Ils ont gardé leur caractère "pittoresque" tant par les espaces si particuliers que sont les cantons que par une architecture traditionnelle qui soulignent leur authenticité.
Par ailleurs leurs extensions récentes méritent un traitement approprié permettant d'appréhender les centres anciens par une recherche qualitative de ses espaces et du rapport espace public/espace privé.
Enfin les massifs boisés de Domino, Chaucre et du Douhet sont des sites investis par un bâti récent dont il s'agit de limiter son impact par une gestion raisonné de son implantation et de la préservation du couvert naturel.



Source : Rapport de présentation AVAP 2019

Le périmètre général de l'AVAP se décompose en sous-zones correspondant à des secteurs réglementaires particuliers.

- Le secteur Urbain Ancien ou SUA à enjeux urbain et architectural.
- Le secteur Urbain Périphérique ou SUP à enjeux architectural et paysager.
- Le secteur Paysager ou SP à enjeux paysager et écologique.

Les enjeux du secteur urbain ancien (SUA)

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti ancien :

- Respecter la trame urbaine et historique (parcellaire, gabarit, alignement,).
- Valoriser le patrimoine bâti dans le respect de sa typologie et de ses caractéristiques architecturales.
- Préserver les caractéristiques et les savoir-faire liés aux éléments architecturaux significatifs (menuiseries, enduits, décors sculptés,…).
- Valoriser les édifices de qualité dans leur rapport au tissu urbain.

Valoriser le traitement des espaces publics et des cantons :

- Favoriser la lisibilité et la continuité de l'espace public par une harmonisation des sols et du mobilier urbain.
- Renforcer les espaces publics selon leurs caractéristiques historiques et dans le respect de leurs usages.
- Favoriser un traitement sobre et épuré de l'espace public au bénéfice de l'architecture.
- Protéger et valoriser les cantons et les querreux.
- Intégrer le stationnement dans l'espace public par des aménagements limitant leur visibilité.

Intégrer et encadrer les projets urbains nouveaux pour permettre à la ville d'évoluer :

- Enrichir le paysage de la ville par des créations architecturales de qualité confortant l'identité spécifique du secteur.

Les enjeux du secteur urbain ancien (SUP)

Valoriser les séquences d'approche des noyaux anciens :

- Contrôler l'évolution du bâti et de la trame urbaine dans un souci d'intégration paysagère.
- Préserver et valoriser l'aspect paysager des quartiers de transition vers les centres- bourgs.
- Conforter la cohérence architecturale et urbaine des quartiers de transition et entrées de ville vers les tissus urbains anciens.
- Donner un cadre à la construction neuve dans un tissu déjà constitué en favorisant la création architecturale.

Valoriser les espaces publics :

- Améliorer le traitement de l'espace public des entrées de ville.
- Diminuer les effets de banalisation par un traitement qualitatif de la limite entre espace public et espace privé, notamment par le traitement des clôtures en accord avec la construction.

Les enjeux du secteur urbain ancien (SP)

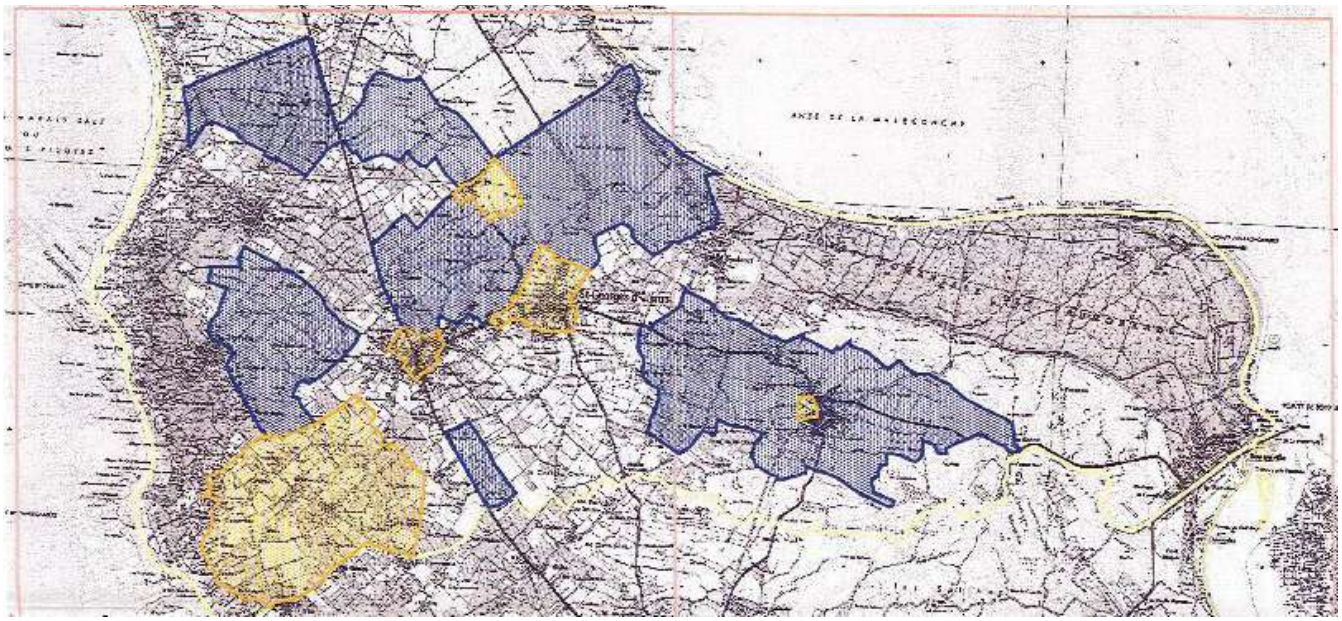
Gérer l'interface entre espace public et domaine privé :

- Maintenir et mettre en valeur les perspectives paysagères boisées du secteur en préconisant un recul des constructions par rapport à l'espace public.
- Constituer des limites parcellaires qualitatives par l'encadrement des modifications et créations de clôtures privées.

Préserver l'écrin de verdure :

- Maintenir et renforcer le caractère naturel des secteurs par la préservation de la végétation.
- Entretenir et valoriser les boisements par une gestion raisonnée.

IV.3. Le patrimoine archéologique



Zone A

- Le bourg de Saint-Georges d'Oléron
- Sauzelle
- Notre-Dame en l'isle
- Chéray
- Monlabeur
- Ponthézière

Zone B

- La Sablière
- Les Vidalles
- Marais de Chaucre
-Marais de Douhet
- Bois de la Filasse
- Les Bourdettes
- Les Groies
- La Morelle
- Les Bordes
- La Touche
- Le Grand Parc
-La Lasse
- La Renaudière

Intérêt historique et archéologique de la commune de Saint-Georges d'Oléron, notamment la présence d'anciens marais dont les limites sont propices à toute occupation ancienne allant de la Préhistoire (marais de Ponthézière, la Lasse, les Vidalles) au Moyen-Age (l'Ile, la Sablière) en passant par la période antique (les Garelles) et l'ancienneté médiévale du bourg

L'arrêté du 28/06/2005 définit les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de Saint-Georges d'Oléron :

- Zone A : toutes les demandes de permis de construire et autorisations de travaux doivent être soumises au préfet de Région (DRAC-SRA) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

-Zone B : : toutes les demandes de permis de construire et autorisations de travaux doivent être soumises au préfet de Région (DRAC-SRA) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2000m².
Le seuil de transmission par défaut de 30 000m² s'applique sur le reste du territoire communal.

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – PAYSAGE ET PATRIMOINE

ORIENTATIONS GENERALES

A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire

- ✓ S'inscrire dans un projet de protection et de valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti du territoire dans sa globalité
- ✓ Protéger et entretenir les paysages emblématiques, authentiques et porteurs de « l'identité » de la commune et de l'île **: marais, boisements, milieux dunaires, espaces agricoles**
- ✓ Prendre en compte le Site Classé et accompagner la qualité paysagère des franges urbaines en interface avec le Site
- ✓ Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, assurer :
  - **la préservation des perspectives et des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles**
  - **le développement mesuré, organisé autour des bourgs et des extensions résidentielles récentes tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères, environnementales et les risques naturels**
  - **la qualité de l'insertion des constructions dans les entités bâties**
  - **le traitement qualitatif des extensions urbaines**
- ✓ Préserver les entrées de bourg, en particulier les abords de la RD 734, les abords des routes

A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

- ✓ ***Les espaces agricoles***
  - Protéger les terres à valeur agronomique
  - Préserver les espaces agricoles ouverts, qui constituent des coupures d'urbanisation importantes au titre de la loi Littoral, en prenant en compte les sièges d'exploitation, installations et bâtis agricoles existants et projetés
  - Soigner les franges bâties en bordures d'espaces cultivés et du Site Classé et conserver des espaces tampons en interfaces agricoles et naturelles
  - Assurer la bonne intégration des projets agricoles et du bâti dans l'espace agricole
  - Stopper les extensions de l'urbanisation en dehors d'un développement maîtrisé et soutenable des bourgs agglomérés
  - Stopper le développement des parcelles à camper

- ✓ ***Les marais***
  - **Protéger les marais en tant :**
    . qu'entité paysagère identitaire, structurante et réservoir de biodiversité (trame bleue)
    . qu'espace tampon pouvant jouer un rôle de régulateur en cas de submersion
    . qu'espace économique, intégrant ses usages et activités aquacoles, piscicoles, salicoles

- ✓ ***Les plages/ les dunes***
  - Préserver les espaces de dunes et de plage en intégrant les installations nécessaires à la bonne gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public (accès, stationnement…)
  - Prendre en compte les risques littoraux (érosion côtière, submersion marine, feux de forêt)

- ✓ ***Les boisements***
  - Préserver les espaces boisés significatifs au titre de la Loi Littoral et/ou composants de la trame « verte » tout en prenant en compte :
    - les modes de gestion des espaces forestiers, des marais et des milieux dunaires (dont dunes grises)
    - les projets de requalification et aménagement d'équipements publics
    - les aménagements de voies et cyclables (plan Vélo) au sein d'espaces boisés
  - Tenir compte du risque incendie feux de forêts et des capacités de défense incendie dans le respect du PPRN
  - Maîtriser le développement et l'artificialisation des villages et quartiers bâtis « littoraux » et quartiers « sensibles » sous-bois, connectés aux massifs forestiers majeurs, conserver leur caractère paysager, stopper le mitage du massif forestier
  - Prévoir les aménagements liés à la sécurité, les risques naturels, la desserte, le stationnement et la gestion des plages

ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ Intégrer et maintenir les relations fonctionnelles entre les espaces naturels, agricoles et forestiers
  - Conserver une connexion entre les différents types de milieux, permettant la circulation de la biodiversité (accomplissement du cycle de vie, brassage génétique…) : liens entre cours d'eau, marais, boisements, milieux dunaires, milieux prairiaux…
  - Stopper l'urbanisation sur les zones d'interface fragilisées (marais du Douhet/plage de Plaisance, marais de la Borde/marais de Ponthézière/milieux dunaires, marais Chat/boisements…)

A7 - Préserver-valoriser le bâti ancien

En complément des dispositions du Site Patrimoine Remarquable (et de l'AVAP),

- ✓ **Protéger et encadrer l'évolution du patrimoine bâti pour favoriser son réemploi, sa restauration et sa mise en valeur**

- ✓ **Protéger la valeur paysagère et urbaine des morphologies traditionnelles, reconduire les caractères d'identité du patrimoine des bourgs, des villages et des écarts**

B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié

- ✓ **Organiser et encadrer les opérations d'ensemble maîtrisées en surfaces et en capacité d'accueil, dans les « vides urbains » et « espaces résiduels » stratégiques, en respectant les orientations suivantes :**
  - éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain
  - rechercher une diversité de logements dans les opérations et soutenir l'habitat accessible
  - assurer un équilibre entre densité et qualité de l'insertion des programmes
  - concevoir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages

- ✓ **Permettre un développement maîtrisé en extension directe des bourgs agglomérés,**
  - en veillant à maintenir un rapport d'échelle équilibré entre le développement urbain envisagé et l'unité bâti ou le motif paysager sur lequel il se greffe (prise en compte des quartiers riverains, des morphologies urbaine et villageoise, des espaces ouverts agricole, de la végétation…)
  - en favorisant des opérations résidentielles aux typologies diversifiées et la mixité sociale

B8 - Intégrer le développement des énergies renouvelables Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère

- ✓ **Favoriser les constructions intégrant des dispositifs à énergie positive (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques…), prioritairement,**
  - **dans les quartiers neufs,**
  - **sur les équipements d'intérêt collectif**
  - sur les bâtiments d'activités économiques
  - sur des espaces de stationnement, parkings publics

- ✓ **Intégrer les dispositifs d'énergie renouvelable** au tissu bâti existant, en assurant leur bonne intégration paysagère et en respectant l'écriture architecturale du bâti traditionnel et/ ou ancien

- ✓ **Accompagner le développement des dispositifs et structures de développement durable (économie et production d'énergie),**
  - en assurant la bonne intégration paysagère des aménagements
  - en veillant à la préservation des usages agricoles et à la préservation des terres exploitées
  - en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles et naturels

V. Risques et nuisances

L'enjeu, dans le cadre du PLU, est de distinguer l'aléa du risque. Dans les zones d'aléa, l'objectif sera de préserver la zone de l'urbanisation de façon à ne pas exposer de nouvelles populations et à préserver les zones d'expansion des crues permettant de ne pas aggraver le risque en aval. Dans les zones à risques, le PLU devra prendre des dispositions permettant l'évolution de l'existant sans pour autant augmenter le nombre d'habitants dans ces zones à risques.



V.1. Les arrêtés de catastrophes naturelles

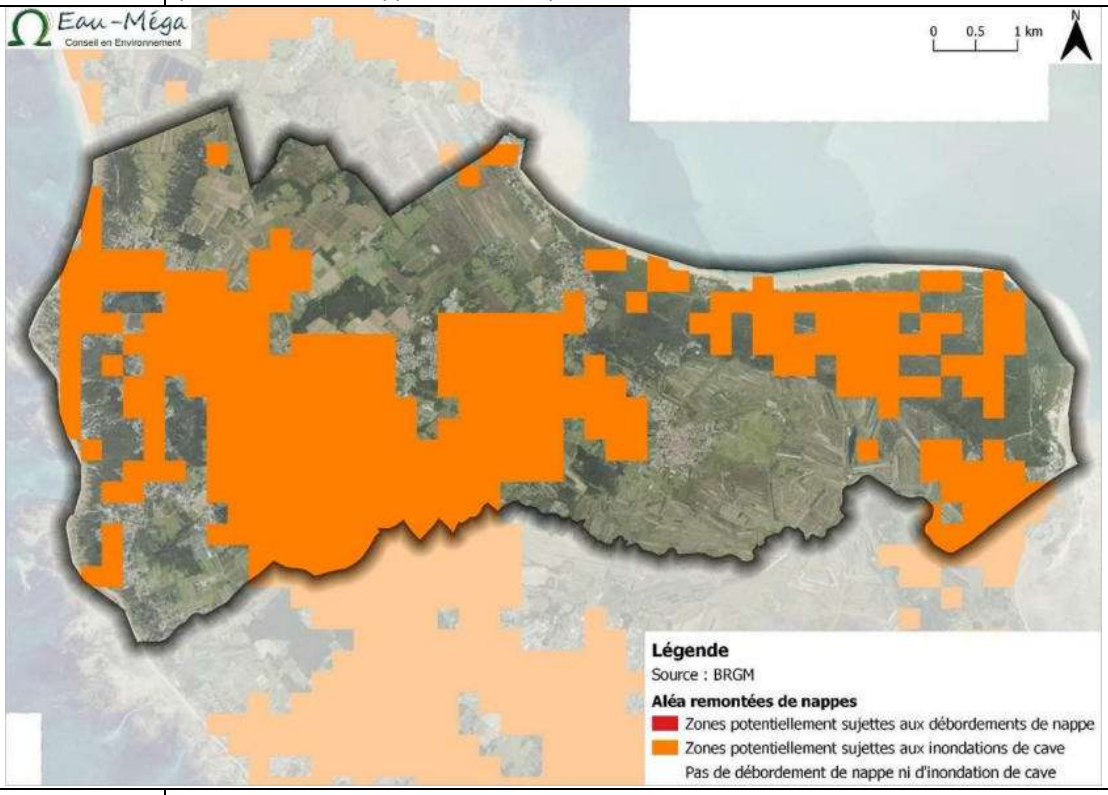
Type de périls	Arrêté du	Parution au journal officiel le
Sécheresse	11/07/2022	26/07/2022
Sécheresse	18/05/2021	06/06/2021
Sécheresse	28/07/2020	03/09/2020
Sécheresse	15/10/2019	15/11/2019
Sécheresse	27/11/2018	07/12/2018
Sécheresse	27/09/2017	20/10/2017
Secousse sismique	16/09/2016	20/10/2016
Sécheresse	23/07/2015	26/07/2015
Sécheresse	17/06/2014	21/06/2014
Sécheresse	27/07/2012	02/08/2012
Sécheresse	15/07/2011	22/07/2011
Sécheresse	13/12/2010	13/01/2011
Inondations et/ou coulées de boues, chocs mécaniques liés à l'action des vagues, mouvement de terrain	01/03/2010	02/03/2010
Sécheresse	20/02/2008	22/02/2008
Sécheresse	25/08/2004	26/08/2004
Inondations et/ou coulées de boues, chocs mécaniques liés à l'action des vagues, mouvement de terrain	29/12/1999	30/12/1999
Sécheresse	12/03/1998	28/03/1998
Inondations et/ou coulées de boues	26/01/1994	10/02/1994
Sécheresse	06/12/1993	28/12/1993
Sécheresse	25/01/1993	07/02/1993
Sécheresse	12/08/1991	30/08/1991
Inondations et/ou coulées de boues	11/01/1983	13/01/1983

Arrêtés de catastrophes naturelles sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron

V.2. Les risques naturels

a) Le risque d'inondation

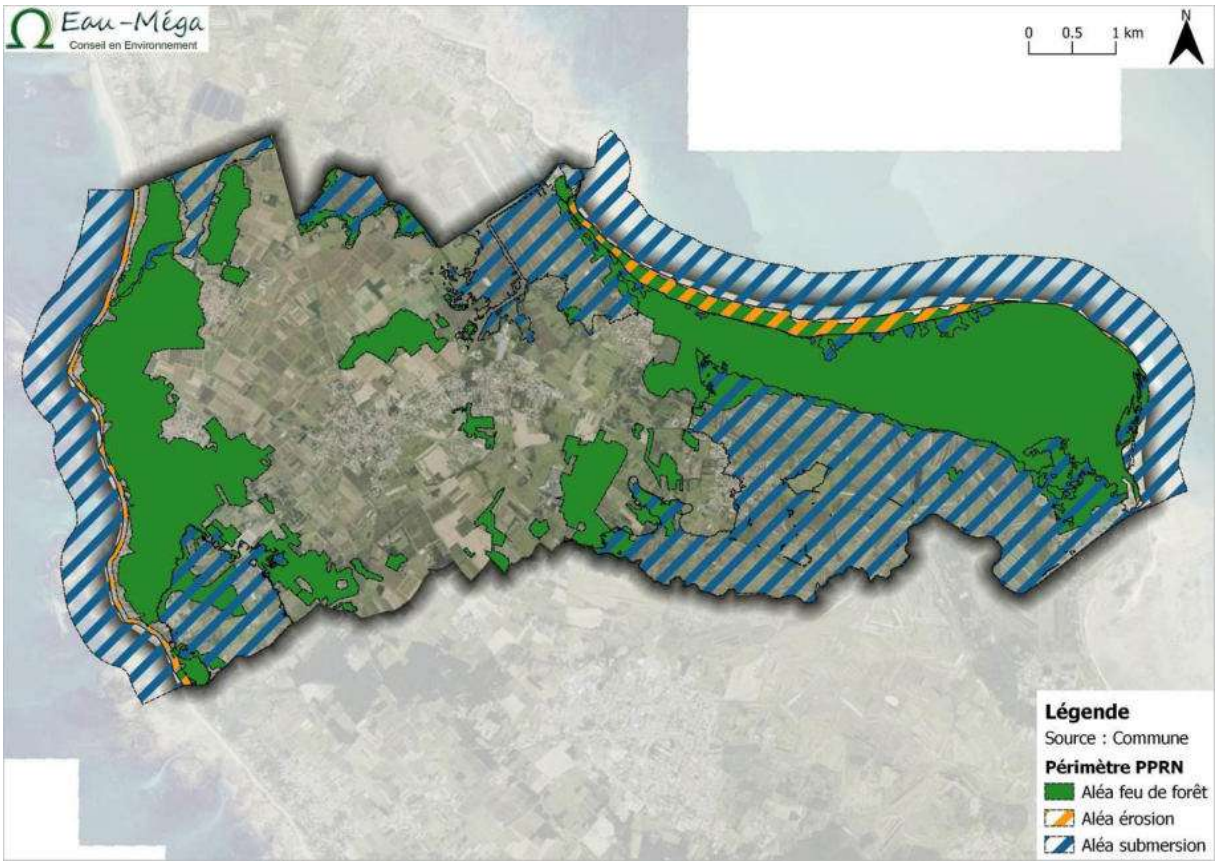
Phénomène saisonnier qui trouve sa source dans des précipitations soutenues et durables, l'inondation peut se produire de plusieurs manières. Elle peut être d'origine terrestre avec les crues de plaine (débordement de cours d'eau), provenir de la mer (submersions marines), ou des eaux souterraines (remontées de nappes).

Submersion marine et érosion côtière	Le risque de submersion marine et le risque d'érosion côtière entraînent dans les deux cas des inondations. Dans le premier cas, il s'agit d'une brusque remontée du niveau maritime liée aux marées et aux conditions hydrométéorologiques. Ce risque correspond à une inondation rapide. Au contraire, le risque d'érosion marine correspond à un phénomène plus lent. Il s'agit du recul progressif du trait de côte sous l'action de la mer, notamment le déferlement des fortes vagues, associées aux coups de vents et aux tempêtes. Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau). De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h. L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver. Les derniers événements importants qu'a connu le département (tempêtes Martin de décembre 1999, Klaus en janvier 2009, Xynthia en février 2010) démontrent le risque majeur que constituent les inondations associées au risque de tempête. A la suite de tempête Xynthia, des « zones noires » ont été définies sur Boyardville et déconstruites. La valorisation de ces espaces intégrera les réflexions au cours de la révision du PLU.
Remontées de nappes	Lors d'une précipitation, une partie des pluies s'infiltre dans le sol et atteint la nappe. Une pluviométrie particulièrement importante durant une période où la nappe est déjà haute peut s'accompagner d'une élévation du niveau de la nappe qui peut atteindre les sols superficiels. Cela induit alors une inondation par remontées de nappe. La carte ci-après illustre cet aléa sur le territoire communal.
	
Ruissellement pluvial	L'infiltration des eaux pluviales dans le sol dépend de plusieurs facteurs : épaisseur du sol, perméabilité, érodibilité, relief, etc. Une ville composée de larges surfaces imperméabilisées accentue le risque de survenue d'inondation par ruissellement en cas d'évènement climatique important. L'imperméabilisation d'une zone a pour effet de modifier le débit de ruissellement à l'exutoire en raison de l'augmentation du coefficient de ruissellement et la diminution du coefficient de rugosité. Le coefficient de ruissellement est voisin de 0,1 sur une terre labourée, est compris entre 0,4 pour une zone à lotir et 0,9 pour une zone commerciale. Dans une ville où le végétal occupe une place prépondérante, les avantages sont multiples. Le coefficient de ruissellement va fortement diminuer ; cela veut dire que lors d'un fort épisode pluvial, l'eau aura davantage de possibilité pour s'infiltrer dans les sols et le risque d'inondation est donc fortement diminué. Les eaux s'infiltreront dès qu'elles toucheront le sol et auront moins le temps de se charger en polluant. Le PLU devra être cohérent avec la prévention du risque d'inondation par ruissellement pluvial urbain lors de la définition des zones constructibles, du choix des densités et de l'établissement des modalités de gestion des eaux pluviales. Le réseau existant sera décrit dans un chapitre ultérieur (cf. « Réseaux et sources de pollutions »).

Plusieurs moyens de protection contre le risque d'inondation couvrent la commune de Saint-Georges-d'Oléron :

> **Le PPRN de la commune de Saint-Georges-d'Oléron**

La commune de Saint-Georges-d'Oléron dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) risques littoraux - érosion côtière, submersion marine - et incendie de forêt approuvé le 17 août 2018 par arrêté préfectoral. La carte ci-dessous illustre son périmètre sur le territoire communal.



Le PPRN compte 6 zones concernant le risque érosion et submersion marines :

- La zone rouge Re, qui concerne l'ensemble des zones soumises au risque d'érosion du littoral ;
- La zone rouge Rs2, qui concerne toutes les zones submersibles en aléa très fort à court terme ;
- La zone rouge Rs3, qui concerne :
    - Les zones naturelles en aléas faible, modéré et fort pour l'aléa court terme et les zones naturelles hors aléa à court terme et en aléas modéré, fort et très fort pour l'aléa long terme ;
    - Les zones urbanisées en aléa modéré et fort pour l'aléa court terme ;
- La zone orange Os, qui concerne toutes les zones fortement urbanisées en aléa modéré à court terme ;
- La zone bleue Bs1, qui concerne toutes les zones urbanisées en aléa faible à court terme ;
- La zone bleue Bs2, qui concerne toutes les zones urbanisées comprises entre les limites des deux aléas (court terme et long terme), ainsi que les zones naturelles en aléa nul à court terme et faible à long terme.

Par ailleurs, le règlement du PPRN intègre 8 zones mixtes, dont 4 concernent le risque submersion ou le risque érosion :

- La zone rouge Ref, qui concerne l'ensemble des zones Re, soumises au seul risque d'érosion du littoral, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt ;
- La zone rouge Rs2f, qui concerne l'ensemble des zones Rs2, en aléa très fort à court terme pour le risque de la submersion marine, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt ;
- La zone rouge RFs, qui concerne l'ensemble des zones RF, également soumises :
    - Aux zones urbanisées en aléa submersion marine faible à court terme,
    - Les zones urbanisées comprises entre les limites des deux aléas submersion marine (court terme et long termes),
    - Ainsi que les zones naturelles en aléa submersion marine nul à court terme et faible à long terme ;
- La zone verte VF1s, qui concerne l'ensemble des zones VF1, également soumises au risque submersion marine dans toutes les zones urbanisées comprises entre les limites des deux aléas (court terme et long termes), ainsi que les zones naturelles en aléa nul à court terme et faible à long terme.

Le zonage réglementaire du PPRN est consultable en annexe du PLU.

> **Le PGRI Adour-Garonne**

Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Adour-Garonne 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin le 10 mars 2022. Ce second PGRI, dans la continuité du premier, a pour ambition de réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sur le bassin et ses 19 territoires identifiés à risques importants d'inondation (TRI). Il vise à accompagner et contribuer à dynamiser les démarches déjà engagées (programmes d'action de prévention des inondations PAPI, plans de prévention des risques…).

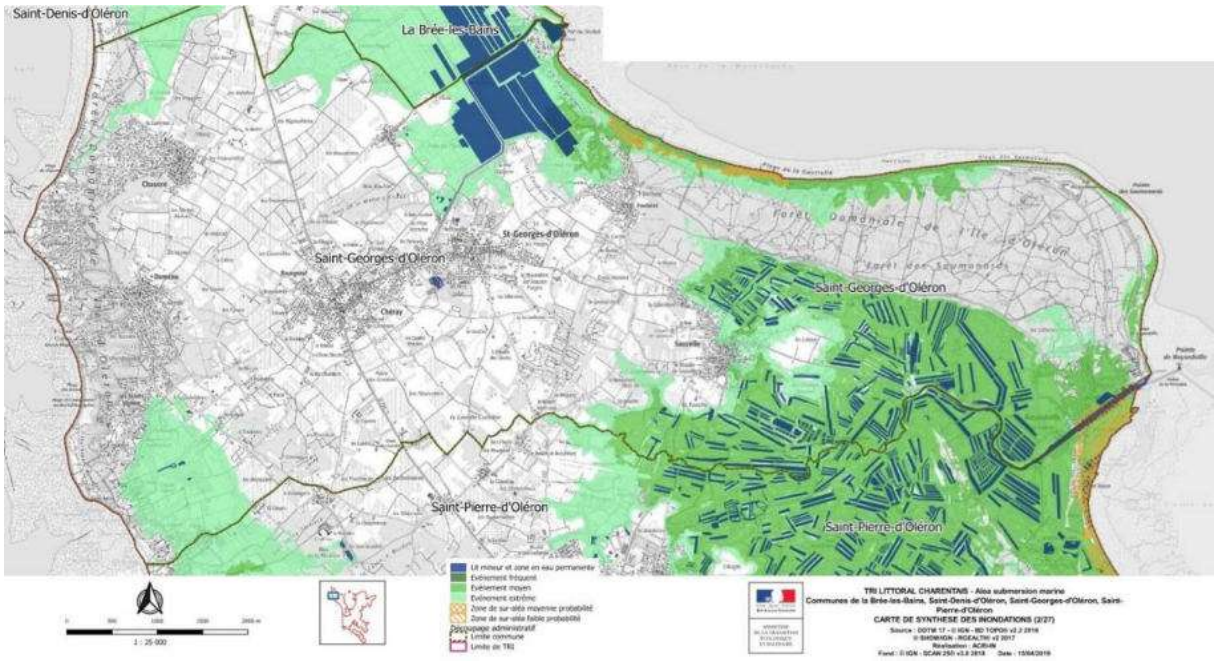
Sur la base de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation, le Littoral Charentais a été identifié comme Territoire à Risque Important du fait de l'aléa submersion marine. Le TRI Littoral-Charentais, dont fait partie la commune de Saint-Georges-d'Oléron, a été arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin Adour-Garonne le 11 janvier 2013.

Dans le cadre de l'élaboration des stratégies locales de gestion des risques d'inondation pour les territoires à risque important (SLGRI), afin d'éclairer les choix à faire et partager localement les priorités, la connaissance des inondations a été approfondie dans chaque territoire à risque important. Une cartographie des surfaces inondables et des risques (croisement aléas / enjeux impactés) a été réalisée. Elle est représentée ci-après.

Ces cartes sont réalisées pour 3 scenarii d'aléas basés sur :

- Un événement fréquent (période de retour de l'ordre de 10 à 30 ans (une possibilité sur 10 à 30 ans de se produire tous les ans),
- Un événement d'occurrence moyenne (période de retour de l'ordre de 100 à 300 ans),
- Un événement exceptionnel dit « extrême » (au-delà de 1000 ans) afin d'apporter des éléments de connaissance visant à améliorer la préparation de la gestion de crise.

Elles doivent contribuer à la définition partagée d'un diagnostic de vulnérabilité de chaque TRI, afin d'en déduire les actions prioritaires à engager dans le cadre d'une stratégie locale de gestion du risque inondation sur le TRI.



Carte de synthèse des inondations du PGRI Adour-Garonne 2022-2027 (adaptation mise en forme : Eau-Méga)

> **Les actions de la Communauté de communes : PAPI, SLGBC**

Depuis le 1er janvier 2018, la Communauté de communes de l'île d'Oléron (CCIO) est compétente en matière de « Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations » (GEMAPI), compétence obligatoire déléguée par l'Etat.
À ce titre, la CCIO intervient de plusieurs façons dans la protection du littoral oléronais. Elle coordonne et agit sur deux composantes :

- La lutte contre les risques d'inondations et submersion marine
- La gestion de la bande côtière (ou trait de côte)

Pour répondre aux zones sensibles face aux risques côtiers, la CCIO :

- Assure le bon fonctionnement et l'entretien des systèmes d'endiguement existants (digues classées), au titre de sa compétence GEMAPI
- Définit ses actions relatives au risque de submersion marine dans son Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) : sensibilisation, communication, réduction de la vulnérabilité, création d'ouvrages de protection etc.
- Coordonne, avec les partenaires, des modes de gestion adaptés aux phénomènes d'érosion marine dans un programme d'actions : la Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière

En février 2010, la tempête Xynthia a atteint les côtes oléronaises, submergeant une partie du territoire. C'est dans ce contexte qu'a été créé le Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) de l'île d'Oléron, labélisé le 12 juillet 2012. Ce programme prolongé par un avenant le 5 avril 2018 et soutenu financièrement par l'Etat, la région Nouvelle-Aquitaine et le département de la Charente-Maritime a permis de réaliser d'importants travaux de sécurisation des zones habitées contre le risque d'inondations.
La Stratégie Locale de gestion de la Bande Côtière (SLGBC) a pour objectif de préserver durablement le littoral et prendre en compte les enjeux relatifs au risque d'érosion marine. A l'issue de cette stratégie, la Communauté de Communes a défini des modalités de gestion adaptées à la sensibilité du territoire face au risque érosion et aux enjeux identifiés à horizon 2030/2050 :

- Les secteurs soumis aux risques imminents de submersion marine sont protégés par des systèmes d'endiguement
- Les secteurs pouvant présenter des risques d'inondations en cas d'érosion font l'objet d'une surveillance et d'un plan de gestion adapté
- Les secteurs présentant des risques d'érosion (sans risques d'inondation) sont surveillés et des interventions au cas par cas sont planifiés avec les gestionnaires concernés
- Les secteurs soumis aux risques d'érosion mais sans enjeux identifiés restent sous surveillance
- Les secteurs sans risques d'érosion sont sous surveillance notamment aux niveaux des pièges à sable.

À noter que la commune de Saint-Georges-d'Oléron est inscrite sur la liste du Décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 en tant que commune dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

b) Le risque de feux de forêt

La notion « d'incendie de forêt » est employée lorsque le feu couvre une surface minimale de 0,5 hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés est détruite.
La commune de Saint-Georges-d'Oléron est traversée par la forêt domaniale de l'Île d'Oléron. Ce vaste massif forestier couvre les flancs Est (de Boyardville jusqu'au Douhet) et Ouest (de l'Îleau jusqu'aux Seulières) du territoire communal.
Le PPRN de la commune de Saint-Georges-d'Oléron cité précédemment (cf. partie risque d'inondation) intègre un volet règlementaire encadrant le risque d'incendie de forêt, défini selon 3 zones :

- La zone rouge RF, concerne des zones soumises aux seuls aléas incendies de forêt. Elle comprend les zones qualifiées de naturelles (avec campings et activités éventuelles) soumises à un aléa incendie de forêt faible quel que soit le niveau de défendabilité ;
- La zone verte VF1, qui concerne toutes les zones urbanisées et d'activités économiques, ainsi que les campings et les activités de loisirs en zone urbanisée, soumises à un aléa incendie de forêt en aléa faible quel que soit le niveau de défendabilité du territoire ;
- La zone verte VF2, qui concerne toutes les zones (naturelles et urbaines) soumises à un aléa incendie de forêt très faible.

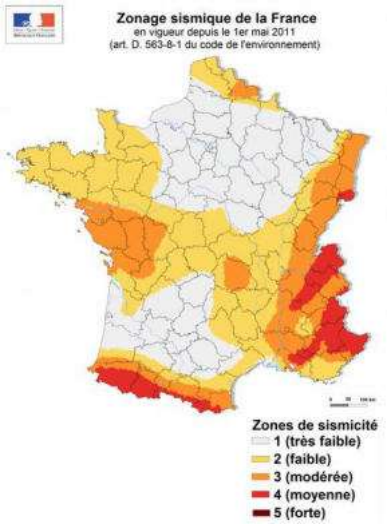
Parmi les 8 zones mixtes du PPRN, 6 intègrent le risque incendie de forêt :

- La zone rouge Ref, qui concerne l'ensemble des zones Re, soumises au seul risque d'érosion du littoral, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt ;
- La zone rouge Rs2f, qui concerne l'ensemble des zones Rs2, en aléa très fort à court terme pour le risque de la submersion marine, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt ;
- La zone rouge Rs3f, qui concerne l'ensemble des zones Rs3, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt ;

- La zone orange Osf, qui concerne l'ensemble des zones Os, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt ;
- La zone bleue Bs1f, qui concerne l'ensemble des zones Bs1, également soumises au risque incendie de forêt dans toutes les zones urbanisées en aléa faible et très faible (quelle-que soit la défendabilité) ;
- La zone bleue Bs2f, qui concerne l'ensemble des zones Bs2, également soumises au risque incendie de forêt dans toutes les zones en aléa très faible.

c) Le risque de mouvements de terrain

Les mouvements de terrain sont les manifestations du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisées sous l'effet de sollicitations naturelles (fonte des neiges, pluviométrie anormalement forte, séisme, etc) ou anthropiques (terrassement, vibration, déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères, etc.).



- **<u>Séismes et glissements de terrain</u>**

Les séismes sont l'une des causes naturelles susceptibles de déclencher un glissement de terrain.
Depuis le 1er mai 2011, la France dispose d'un zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

L'ensemble du territoire communal de Saint-Georges-d'Oléron est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 3 (modéré).
En zone d'aléa modéré, certains bâtiments (établissements scolaires, certains bâtiments recevant du public ou pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) seront concernés par des règles de construction parasismique figurant dans l'arrêté du 22 octobre 2010 précité. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er mai 2011.

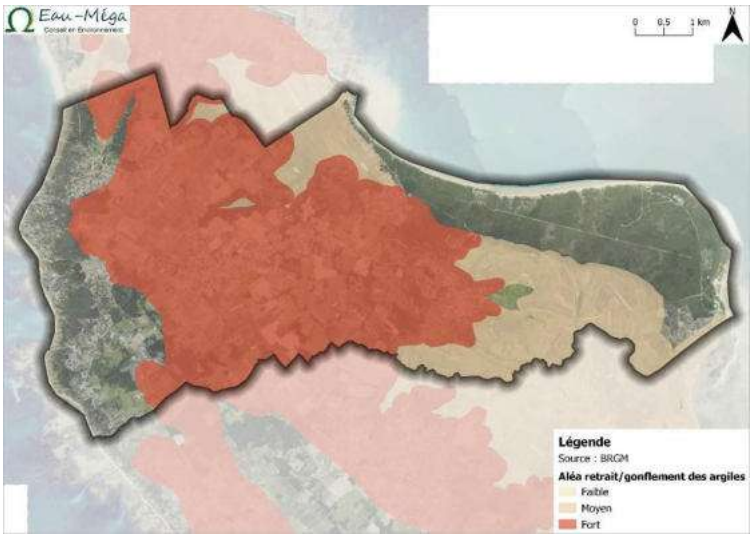
- **<u>Effondrements de terrain</u>**

La présence de cavités souterraines est la cause essentielle d'apparition des effondrements de terrain.
Il n'existe aucune cavité (carrière, cave, ouvrage militaire, origine naturelle…) susceptible de provoquer un effondrement de terrain sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron.

- **<u>Retrait/gonflement des argiles</u>**

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se « rétractent » lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »). Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains.

L'aléa retrait/gonflement des argiles est fort sur la partie centrale du territoire et moyen vers l'est. Il est faible voire négligeable en se rapprochant de la frange littorale.



V.3. Les risques technologiques et sanitaires

a) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire. Les activités soumises à déclaration ne sont pas recensées dans la base de données ICPE.

La commune de Saint-Georges-d'Oléron recense 8 installations classées pour la protection de l'environnement encore en activité. Aucune d'entre elles n'est SEVESO.

NOM DE L'ETABLISSEMENT	ADRESSE	REGIME EN VIGUEUR	STATUT SEVESO
BERNALEAU Mickael	Lieu-dit Le Moulin Marchand	Autorisation	Non Seveso
FERME MARINE DU DOUHET	Boite postale 4	Autres régimes	-
PUYO Yves	388 rue de l'Océan, Foulerot	Autres régimes	-
PUYO Yves Marc (VHU illégal)	388 rue de l'Océan, Foulerot	Enregistrement	Non Seveso
VITI OLERON	Route de l'ile	Autres régimes	-
VITI OLERON	368 rue du Cellier	Enregistrement	Non Seveso
VITI OLERON	366 rue du Cellier	Enregistrement	Non Seveso
VITI OLERON SCA Chais	368 rue du Cellier	Autres régimes	-

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron (Source : Géorisques)

b) Les sites industriels et les sites et sols pollués

Contrairement aux actions de réduction des émissions polluantes de toute nature ou de prévention des risques accidentels, la politique de gestion des sites et sols polluées n'a pas pour objectif de prévenir un événement redouté mais de gérer des situations héritées du passé. Cette gestion va s'effectuer au cas par cas en fonction de l'usage du site et de l'évaluation du risque permettant de dimensionner les mesures de gestion à mettre en place sur ces sites pollués. Il est indispensable pour les collectivités devant établir un document d'urbanisme de connaître les sites et sols potentiellement pollués sur leur territoire afin de définir une utilisation du sol en cohérence avec le risque sanitaire possible appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

L'article L.125-6 du code de l'environnement prévoit que l'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Ceux-ci comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. L'élaboration des SIS par l'Etat est en cours sur l'ensemble du territoire. Dans le département de la Charente-Maritime, certains SIS sont déjà publiés, mais d'autres sont encore en cours de consultation.

En complément des SIS, l'information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) a été consultée. Les informations de l'administration sont généralement associées à des diagnostics de sols réalisés dans le cadre d'une cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), à des recherches historiques documentaires, à des travaux, à des transactions ou changements d'usage du site ou projet d'aménagement, et, à la demande de l'administration, à des analyses de la qualité des eaux (captages d'alimentation en eau potable, puits, eaux superficielles) et enfin aux actions engagées lors de pollutions accidentelles.

La base de données recensant les pollutions suspectées ou avérées ne comporte aucun site localisé sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron.

c) *Le transport de matières dangereuses (TMD)*

Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est concernée par le risque de TMD avec la présence de la RD 734, très fréquentée.

V.4. Les nuisances sonores des infrastructures routières

a) *Cartes stratégiques et PPBE*

Le bruit est un phénomène acoustique produisant une sensation auditive considérée comme désagréable ou gênante. Les nuisances sonores sont l'une des principales causes de la dégradation du cadre de vie en milieu urbain ou au voisinage des grandes infrastructures de transport. L'excès de bruit a des effets sur les organes de l'audition (dimension physiologique), mais peut aussi perturber l'organisme en général, notamment le sommeil ou le comportement (dimension psychologique).

Face à ce constat, l'Etat met en place le 31 décembre 1992 la loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, qui guide vers une politique à la fois préventive et curative dans le domaine des transports terrestres et aériens. Puis, le 25 juin 2002, la Commission Européenne dote les États membres d'un cadre harmonisé avec la directive 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement. Celle-ci vient renforcer la loi de 1992 afin d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de l'exposition au bruit dans l'environnement. Les deux principaux objectifs sont :

- L'établissement de cartes de bruit stratégiques ;
- Sur la base de ces cartes, l'adoption de plans d'actions, dits Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), en matière de prévention et de réduction du bruit dans l'environnement.

Les cartes et plans sont à élaborer tous les 5 ans pour :

- Les grandes infrastructures de transport (routes de plus de 3 millions de véhicules par an et voies ferrées de plus de 30 000 passages de trains par an) ;
- Les aéroports de plus de 50 000 mouvements par an ;
- Les grandes agglomérations de plus de 100 000 habitants.

- **Les cartes de bruit stratégiques**

L'arrêté préfectoral du 14 décembre 2022 pris pour la quatrième échéance a arrêté et publié les cartes stratégiques du bruit des infrastructures de transports terrestres du département de la Charente-Maritime.

Les cartes de bruit sont des documents stratégiques à l'échelle de grands territoires. Elles visent à donner une représentation de l'exposition au bruit des populations, vis-à-vis des principales sources de bruit. Les autres sources de bruit, à caractère plus ou moins fluctuant, local ou événementiel ne sont pas représentées sur ce type de document. Les cartes de bruit ne sont pas des documents opposables.

Les cartes de bruit sont établies, avec les indicateurs harmonisés à l'échelle de l'Union Européenne, Lden (jour, soirée, nuit, soit 24 heures) et Ln (pour la nuit). Les niveaux de bruit sont évalués au moyen de modèles numériques intégrant les principaux paramètres qui influencent sa génération et sa propagation. Les cartes de bruit ainsi réalisées sont ensuite croisées avec les données démographiques afin d'estimer la population exposée.

La commune de Saint-Georges-d'Oléron n'est pas concernée par les zones exposées au bruit identifiées par les cartes de bruit stratégiques.

- **Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)**

Les PPBE tendent à prévenir les effets du bruit et à réduire, si nécessaire, leurs niveaux de bruit. Ils sont à établir un an après les cartes de bruit stratégiques.

Le PPBE des infrastructures de transport terrestre de l'État dans le département de la Charente-Maritime 4ème échéance est en cours de réalisation. Le PPBE 3ème échéance a été approuvé par arrêté préfectoral le 26 mars 2019 pour la période 2018-2023.

Le plan d'action associé classe les mesures de réduction du bruit en deux grandes catégories :

- Réduction du bruit à la source
- Limitation de la propagation des ondes sonores

Les mesures de réduction du bruit programmées et envisagées au cours des cinq prochaines années sont les suivantes :

- Etudes pour le contournement d'agglomérations ;
- Mise en service de déviations ;
- Développement des mobilités douces avec la création de bandes cyclables ;
- Développement du covoiturage ;
- Transformation de carrefours à feux tricolores en giratoire ;
- Mise en place d'aménagements ponctuels de voirie ;
- Installation de protections acoustiques ;
- Entretien régulier de la voirie départementale avec des opérations de renouvellement des enrobés de chaussée.

b) Classement sonore des infrastructures terrestres

Le classement du réseau de transports terrestres en 5 catégories sonores et la délimitation géographique en secteurs dits « affectés par le bruit » constituent un dispositif réglementaire préventif qui permet de fixer les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments sensibles devront respecter.

Le classement est défini par l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013). L'article 1 de l'arrêté prévoit :

- De déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les 5 catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- De fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures ;
- De fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- De déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines vis-à-vis des bruits des transports terrestres.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre concerne :

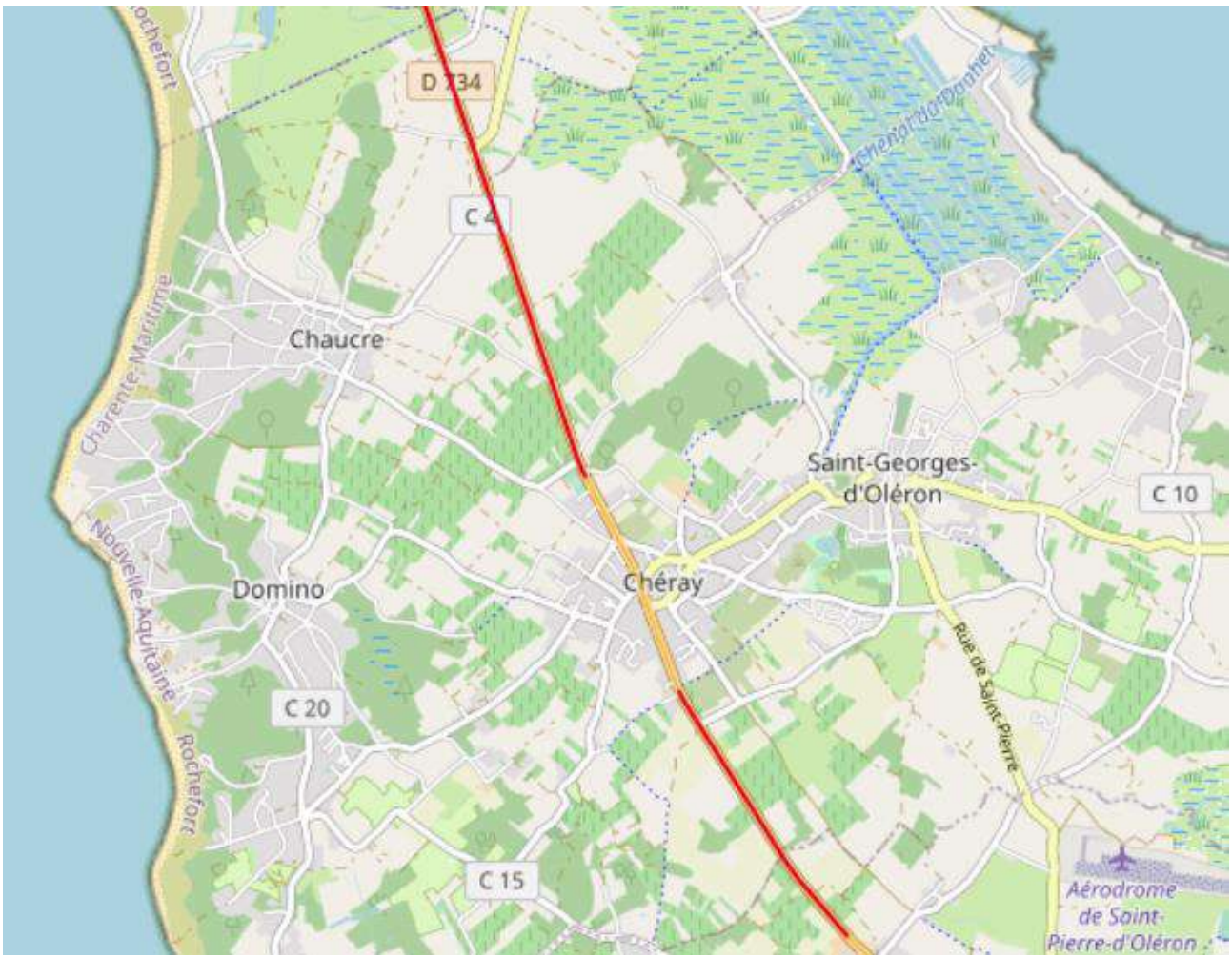
- Les voies routières dont le trafic journaliser moyen annuel existant ou prévu dépasse 5 000 véhicules par jour ;
- Les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen dépasse 50 trains ;
- Les lignes en site propre de transports en commun et les lignes ferroviaires urbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 100 autobus ou trains.

Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en 5 catégories en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Après consultation des communes, le préfet détermine les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces infrastructures, les niveaux sonores à prendre en compte par les constructeurs et les isolements acoustiques à respecter lors de la construction d'un bâtiment.

L'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime classe sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron la RD 734 : catégories 3 et 4.

- **Catégorie 3 :**
  - > **Largeur de l'impact sonore de part et d'autre de l'infrastructure : 100 m**
  - > **Impact sonore diurne : 71 dB**
  - > **Impact sonore nocturne : 62 dB**
- **Catégorie 4 :**
  - > **Largeur de l'impact sonore de part et d'autre de l'infrastructure : 30 m**
  - > **Impact sonore diurne : 68 dB**
  - > **Impact sonore nocturne : 58 dB**

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est consultable en annexe du PLU.



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Sources : ARB Nouvelle-Aquitaine, Préfecture de Charente-Maritime, DDTM 17



SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – LES RISQUES

Synthèse	Enjeux
Des risques forts couverts par un PPRN risques littoraux - érosion côtière, submersion marine - et incendie de forêt. **Le PLU tiendra compte des risques et des nuisances que peuvent occasionner la proximité des activités et des infrastructures routières.** **Le chapitre suivant détaille les problématiques pluviales, qui constituent également un enjeu à intégrer dans les réflexions encadrant la révision du PLU.**	✓ **Ne pas exposer de nouvelles populations aux risques d'érosion, submersion, feux de forêts tout en permettant aux activités de se maintenir et se développer sous conditions, au sein de ces zones à risques** ✓ **Intégrer les dispositions du PPRN garantissant la sécurité des biens et des personnes** ✓ **Permettre la relocalisation future choisie des constructions implantées en zones de risque, en s'inscrivant dans une démarche à long terme de réflexion pour la réorganisation de l'habitat et d'activités, tout en respectant la sensibilité du territoire (valeur paysagère, écologique), les usages agricoles et la loi Littoral.** ✓ **Protéger les marais et encourager leur entretien pour une bonne gestion de l'outil de défense de la côte et trait de côte**

ORIENTATIONS GENERALES

A6 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances

- ✓ **Maîtriser l'urbanisation sur la frange littorale et conforter les fonctionnalités écologiques afin de ne pas augmenter les aléas liés au littoral (submersion marine, érosion côtière, incendie de forêt), ni l'exposition aux risques des biens et des personnes (en lien avec le PPRN)**

- ✓ **Maintenir et renforcer les espaces verts intra-urbains, optimisant ainsi leur rôle d'îlot de fraîcheur (lutte contre la sécheresse) et d'infiltration des eaux (lutte contre les inondations en milieu urbain : ruissellement des eaux pluviales, remontées de nappes)**

- ✓ **Encadrer le développement de l'urbanisation sur les secteurs de ruissellements et de stockage des eaux pluviales**
  - en préservant le libre écoulement des eaux vers les marais et vers les dispositifs de collecte et de gestion des eaux pluviales
  - en maintenant les dispositifs de collecte et de gestion des eaux pluviales existants (réseau de collecte, fossés…)
  - en permettant le bon entretien de ces dispositifs par les services gestionnaires

- ✓ **Développer l'urbanisation en cohérence avec les capacités des réseaux (traitement des eaux usées, défense incendie…)**

- ✓ **Ne pas développer l'habitat à proximité d'activités susceptibles de générer des nuisances et/ou des pollutions**

- ✓ **Respecter une distance entre les infrastructures (routes, bâtiments) susceptibles d'occasionner des nuisances incompatibles avec l'habitat**

VI. Réseaux et sources de pollutions

VI.1. Le réseau d'eau potable

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est alimentée par le réseau d'Oléron Nord dont la gestion est assurée par la R.E.S.E. Les communes alimentées par ces captages sont : La Brée-les-Bains, Saint-Denis-d'Oléron, Saint-Georges-d'Oléron.

Les tableaux qui suivent renseignent :

- Les captages d'alimentation en eau potable (AEP) alimentant la commune de Saint-Georges-d'Oléron
- Les volumes d'eau prélevés entre 2017 et 2021 par captage
- Les volumes d'eau distribués sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron

À noter que ces captages d'eau potable alimentent un réseau interconnecté plus vaste que la commune de Saint-Georges-d'Oléron. Son alimentation en eau potable représente environ 3 % des prélèvements effectués sur les captages. Les 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).

Captages AEP alimentant le secteur	Aquifère capté	N° arrêté préfectoral	Date arrêté préfectoral
ECURAT *"Pelouses de Réveilloux"*	Cénomanien captif	07-425	29 janvier 2007
NIEUL LES SAINTES *"La Métairie"*	Cénomanien captif	08-287	5 février 2008
ROMEGOUX *"Les Couasses"*	Cénomanien captif	02-3979	9 décembre 2002
SAINTES *"Lucérat"*	Turono-Coniacien semi-captif	18-1285	2 juillet 2018
ST GEORGES D'OLERON *"Chaucre"*	Portlandien libre	20-EB0732	29 septembre 2020
TRIZAY *"Bouil de Chambon"*	Turono-Coniacien libre	07-424	29 janvier 2007
ST HIPPOLYTE *"Usine Lucien Grand"*	Eau de surface : fleuve Charente	07-2823	26 juillet 2007

Captages d'alimentation en eau potable (AEP) alimentant la commune de Saint-Georges-d'Oléron

Captages AEP alimentant le secteur	Volume annuel autorisé	2017	2018	2019	2020	2021
ECURAT *"Pelouses de Réveilloux"*	1 752 000	408 000	458 000	379 000	392 000	410 000
NIEUL LES SAINTES *"La Métairie"*	1 200 000	510 000	337 000	903 000	304 000	465 000
ROMEGOUX *"Les Couasses"*	197 100	151 000	167 000	142 000	157 000	142 000
SAINTES *"Lucérat"*	10 950 000	5 360 000	4 491 000	4 351 000	4 748 000	4 997 000
ST GEORGES D'OLERON *"Chaucre"*	130 000	137 000	165 000	228 000	262 000	210 000
TRIZAY *"Bouil de Chambon"*	4 015 000	1 772 000	1 973 000	2 027 000	1 878 000	2 085 000
ST HIPPOLYTE *"Usine Lucien Grand"*	18 250 000	12 327 000	13 022 000	12 707 000	12 477 000	12 833 000
Total	**36 494 100**	**20 665 000**	**20 613 000**	**20 737 000**	**20 218 000**	**21 142 000**

Volumes d'eau prélevés entre 2017 et 2021 par captage (m³/an)

	2017	2018	2019	2020	2021
VOLUMES DISTRIBUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLERON	**679 479**	**655 478**	**649 645**	**609 674**	**653 788**
Pourcentage de production dédié à l'alimentation de la commune de Saint-Georges-d'Oléron	**3,3%**	**3,2%**	**3,1%**	**3,0%**	**3,1%**

Volumes d'eau distribués sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron (m³/an)

D'un point de vue qualitatif, **les analyses de conformité concluent à une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés** (détails dans le tableau ci-dessous).

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. et spores sulfito-rédu./100ml	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	14 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	9,7 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Température de l'air *	8,8 °C		
Couleur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Aspect (qualitatif)	Aspect normal		
Odeur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Saveur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Turbidité néphélométrique NFU	<0,20 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	<0,05 mg(Cl2)/L		
Chlore total *	0,14 mg(Cl2)/L		
pH	7,7 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
pH *	7,7 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C	720 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Ammonium (en NH4)	<0,05 mg/L	≥ et ≤ mg/L	≥ et ≤ 0,1 mg/L
Nitrates (en NO3)	29 mg/L	≤ 50 mg/L	
Chlorure de vinyl monomère	<0,10 µg/L	≤ 0.5 µg/L	

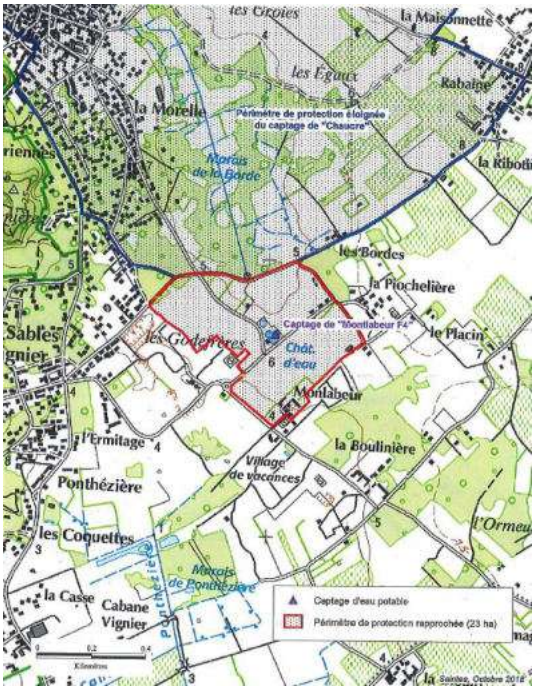
* Analyse réalisée sur le terrain

Par ailleurs, la commune de Saint-Georges-d'Oléron est concernée par 2 stations de captages :

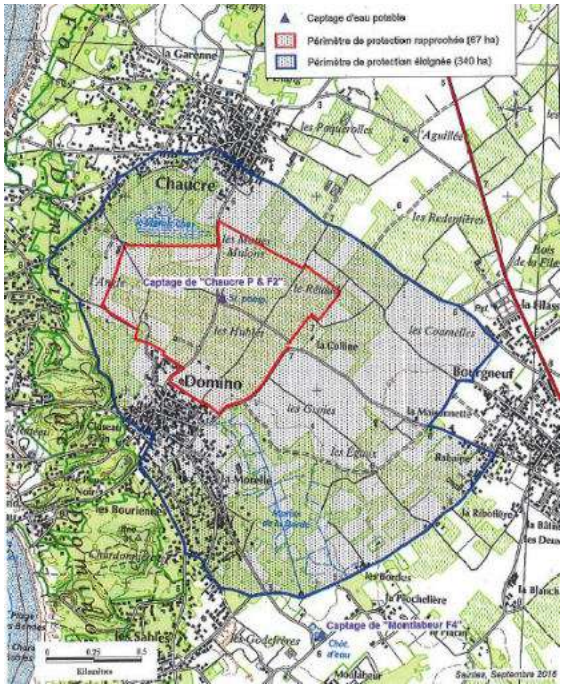
- Le puits de Chaucre, en nappe libre, exploité depuis plusieurs dizaines d'années ;
- Le forage en nappe captive de Montlabeur F4, nouvellement créé.

Ces deux captages ont fait l'objet de procédure ayant abouti aux arrêtés préfectoraux définissant les périmètres de protection. Ils sont présentés sur les extraits cartographiques qui suivent.

Eau 17 a engagé la révision du schéma départemental d'alimentation en eau potable des secteurs qu'il alimente. Une étude vient d'être initiée dans le but d'analyser l'équilibre besoins/ressources en application de l'article L2224.7-1 du CGCT modifié par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 à plusieurs horizons temporels-actuel, 10 ans, 30 ans, 50 ans et à l'échelle de la Charente-Maritime. Cette étude prospective combinée à l'étude menée par l'EPTB Charente "Charente 2050" permettra d'affiner les données actuellement disponibles.



Périmètres de protection du captage de Montlabeur



Périmètres de protection du captage de Chaucre

VI.2. L'assainissement collectif

La commune dispose d'un zonage d'assainissement collectif révisé le 24 septembre 2015. Le réseau d'assainissement collectif dessert le bourg, Cheray, Boyardville Sauzelle, Foulerot, Chaucre, Domino, Les Sables Vignier, Plaisance/Le Douhet, Notre-Dame-en-L'Isle et le secteur de la Maurie. Le reste de la commune est sous assainissement individuel.
Deux stations d'épuration (STEP) sont situées sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron : la STEP du bourg et la STEP de Chaucre. Ces deux stations sont présentées ci-après.



STEP du bourg

Date de construction : 1986.

Type de traitement : boues activées en aération prolongée avec déphosphatation (fonctionnement aménagé en période estivale, entre les mois de juin et de septembre).

Secteurs concernés : collecte les eaux usées des secteurs centre et est de la commune de Saint-Georges-d'Oléron.

Capacité nominale : 20 000 EH.

Charges entrantes : pointe estivale 14 000 EH et 2 000 EH en période hivernale.



STEP de Chaucre

Date de construction : 1997.

Type de traitement : boues activées en aération prolongée avec déphosphatation (fonctionnement aménagé en période estivale, entre les mois de juin et de septembre).

Secteurs concernés : collecte les eaux usées des secteurs ouest de la commune de Saint-Georges-d'Oléron.

Capacité nominale : 20 000 EH.

Charges entrantes : pointe estivale 6 000 EH et 400 EH en période hivernale.

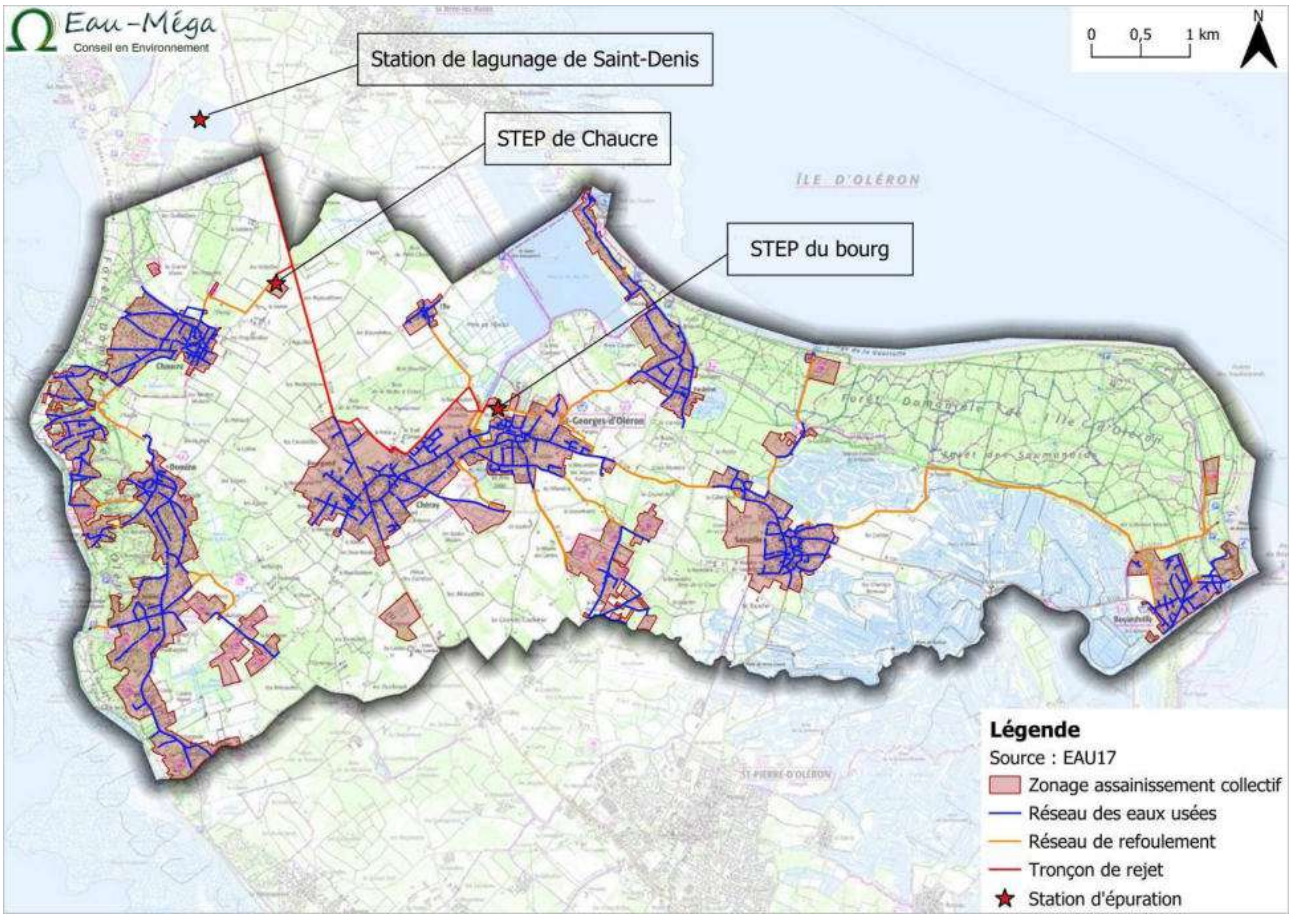
EH = Equivalent Habitant

Les rejets des STEP sont envoyés vers le traitement tertiaire par lagunage au niveau du lieu-dit « Prise des Russons » sur la commune de Saint-Denis-d'Oléron, avant un rejet dans l'océan par l'intermédiaire du canal de Lachenaud.



Station de lagunage de Saint-Denis-d'Oléron

Ci-dessous est illustrée la carte du zonage et du réseau d'assainissement collectif, avec localisation des 3 stations d'épurations susmentionnées.



Carte du zonage et du réseau d'assainissement collectif

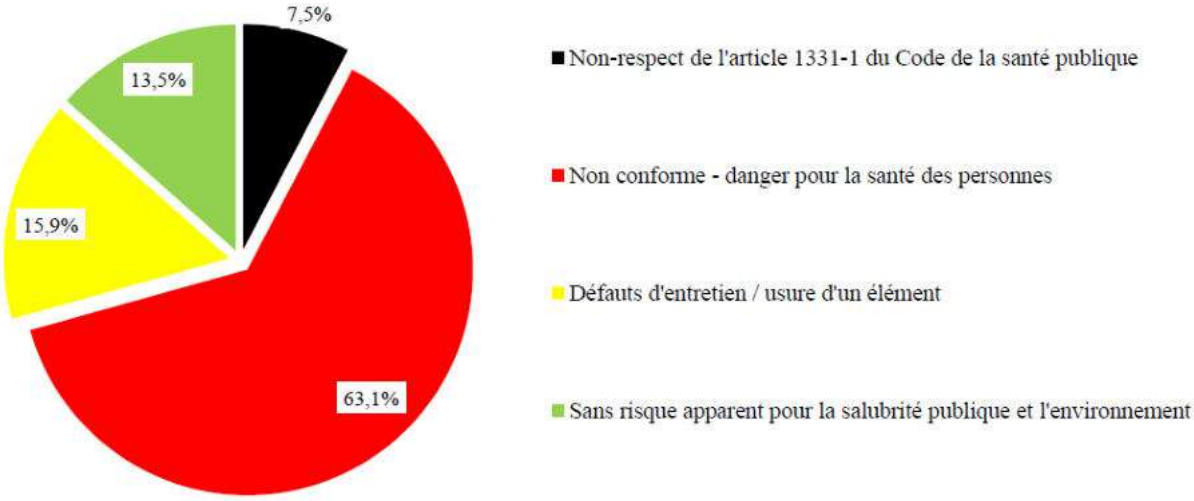
VI.3. L'assainissement non-collectif

Les aménagements en zone non couverte par le zonage d'assainissement collectif sont équipés d'installations d'assainissement individuel. Ces dispositifs doivent faire l'objet d'un contrôle obligatoire de conformité.

Du fait de la sensibilité des milieux, la commune a décidé de prendre un arrêté le 16/10/2018 classant l'ensemble du territoire en « zone à enjeux sanitaires » au sens de l'arrêté interministériel du 27 avril 2012. Dans cette zone, « l'assainissement non collectif a un impact sanitaire sur les usages sensibles tel qu'un captage public utilisé pour la consommation humaine, un site de conchyliculture, de pisciculture, de cressiculture, de pêche à pied, de baignade ou d'activités nautiques. »

Une campagne de contrôle des dispositifs en assainissement non-collectif s'est déroulée du 16 juillet 2019 au 30 octobre 2020. Sur le territoire communal, 291 points de production d'eaux usées sont répertoriés en zone d'assainissement non collectif.

Les conclusions sur l'état des dispositifs sont reprises sur le diagramme suivant :



VI.4. La gestion des eaux pluviales

Source : Schéma directeur de gestion des eaux pluviales

a) Généralités

L'absence de gestion des eaux pluviales est une source importante de pollution des eaux. Les eaux de ruissellement en milieu urbain se chargent tout au long de leur parcours de diverses substances dans des proportions d'importance variable. Leur rejet dans le milieu récepteur peut contribuer à une dégradation de l'écosystème aquatique.

Ces polluants proviennent de :

- La circulation automobile : hydrocarbures, plomb (carburant), caoutchouc, zinc, cadmium et cuivre (usure des pneus), titane, chrome, aluminium (usure des pièces métalliques) …,
- La voirie : goudron, sables...,
- L'activité artisanale et industrielle : métaux lourds, hydrocarbures, poussières et autres déchets solides,
- Les débris végétaux et rejets organiques animaux : matières organiques, colonies bactériennes...,
- Les déchets de consommation humaine : verre, papier, plastique, mégot...

Il est relativement difficile d'évaluer précisément les charges de pollution chronique des eaux pluviales en raison de la multitude de paramètres entrant en jeu, tant au niveau de la production des polluants (quantité / qualité), qu'au niveau des phénomènes de transfert / accumulation.

À titre d'exemple, le tableau suivant fournit des ordres de grandeur des masses moyennes produites annuellement par hectare actif. Il permet d'en évaluer les effets chroniques.

Paramètres de pollution	Rejets pluviaux lotissement - parking - ZAC	Rejets pluviaux zone urbaine dense ZAC importante
MES	660	1000
DCO	630	820
DBO_5	90	120
Hydrocarbures totaux	15	25
Plomb	1	1,3

Masses en suspension rejetées dans les eaux de ruissellement (en kg/ha imperméabilisée/an)

La capacité de la pluie à entrainer les particules stockées sur les surfaces imperméabilisées est directement liée à la durée, au débit généré et à l'intensité de la précipitation. La durée de temps sec avant un évènement pluvieux détermine la quantité de pollution accumulée sur les surfaces urbanisées et susceptible d'être entrainée par le ruissellement. Ces deux facteurs expliquent pourquoi les quelques évènements orageux d'été représentent à eux seuls une partie importante de la charge polluante annuelle.

Une grande partie de la pollution est fixée sur les matières en suspension (MES), à l'exception des produits nitrés et phosphorés qui sont essentiellement sous forme dissoute. L'abattement des pollutions résultant de la mise en place d'ouvrages de maîtrise des débits est considéré comme suffisant vis-à-vis de l'abattement des MES, sous réserve d'un dimensionnement de l'ouvrage de stockage correspondant a minima à 100 m^3/ha imperméabilisé soit 74 à 92% de la masse de MES. Cependant, le dimensionnement d'un ouvrage de traitement dépend de plusieurs paramètres qui sont la nature, la topographie, l'emprise foncière des terrains, les contraintes techniques (réseaux divers) …

b) Schéma directeur de gestion des eaux pluviales

La commune de Saint-Georges-d'Oléron dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales approuvé en 2016.
Le rapport d'étude se décompose de la manière suivante :

> Réalisation d'un plan de récolement et pré-diagnostic visuel,
> Diagnostic hydraulique théorique par modélisation,
> Analyse des zones destinées à l'urbanisation,
> Proposition d'aménagements d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

Les eaux pluviales de la commune sont collectées par un réseau de type séparatif, c'est-à-dire que les eaux usées et les eaux pluviales ne transitent pas dans le même collecteur. Les eaux pluviales de la commune s'évacuent via des canalisations à hauteur de 60 % dans le marais dans la partie centrale (Cheray, Notre-Dame-en-L'Isle, Foulerot, Sauzelle et Saint Georges), par infiltration à hauteur de 35 % dans la partie ouest (Chaucre, Domino, Sables Vignier) et à hauteur de 5 % directement en mer dans la partie est (Boyardville).

Diagnostic quantitatif :
Des aménagements quantitatifs dits de « priorité 1 » sont proposés pour les villages de Cheray (rue de la Mascotte, carrefour de la rue Saint Jean et de la rue du Parking/Chemin de la Porte Rouge), Sauzelle (rue des Petites Mottes) et Saint-Georges (rue de la Miscandière). Ils correspondent à des zones où le réseau de collecte des eaux pluviales déborde de façon récurrente du fait d'un sous-dimensionnement. Des aménagements de « priorité 2 » (zones où le réseau de collecte des eaux pluviales occasionne une mise en charge et peut créer un débordement occasionnel) et de « priorité 3 » (zones où le réseau de collecte des eaux pluviales occasionne une mise en charge mais sans créer de débordements) sont également proposés pour Cheray, Sauzelle, Saint-Georges, mais aussi Domino, Foulerot et l'Ileau.

Diagnostic qualitatif :
Aux vues des éléments suivants :

- Qualité des eaux de baignade de « bonne » à « excellente »,
- Absence d'activités sensibles à proximité directe,
- Réhabilitation du réseau eaux usées,
- Entretien régulier du réseau et de la voirie.

Le diagnostic conclut que le traitement des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel ne semble pas prioritaire sur la commune. Les travaux préventifs doivent être poursuivis :

- Programme d'hydrocurage
- Nettoyage régulier des voiries,
- Recherche de mauvais branchement

Toutefois, un aménagement qualitatif sur le secteur de Boyardville est proposé étant donné l'existence d'un rejet direct en mer. L'aménagement qualitatif n'apparait pas comme prioritaire. Il pourra être envisagé dans le cadre d'une dégradation future de la qualité du secteur (p.ex. nouveaux apports polluants, suivis complémentaires...).
L'aménagement proposé consiste au renvoi des eaux pluviales du bassin versant vers une lagune de traitement puis rejet dans le marais.

Carte de zonage d'assainissement pluvial :
La carte de zonage comporte 3 zones :

- **La zone 1 (secteur jaune)** : les eaux pluviales seront rejetées au réseau après décantation, dans un bassin, moyennant un débit de fuite de 3 l/s/ha. Le réseau existant étant déjà saturé et le sol ne permet pas l'infiltration.
- **La zone 2 (secteur rouge)** : les eaux pluviales seront gérées collectivement et rejetées au réseau pluvial existant. Il s'agit de bassins versants déjà urbanisés, raccordés au réseau pluvial.
- **La zone 3 (secteur bleu clair)** : les eaux pluviales seront infiltrées.
- **La zone 4 (secteur violet)** : concerne uniquement les futures zones à urbaniser.

Une campagne de sondages de sol devra être réalisée afin de déterminer si les sols sont capables d'absorber une pluie de retour 20 ans (33.9 mm en 2h). Si les sols sont infiltrant des systèmes comme des puisards, noues ou bien bassin seront préconisés. Mais si le sol est imperméable, il faudra mettre en place des systèmes de rétention avec débit de fuite de 3l/s/ha vers le réseau existant. Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales prévoit également des règles concernant les futures zones à urbaniser.

Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales (notice explicative et zonage) est annexé au PLU.

c) Identification des secteurs sensibles aux ruissellements des eaux pluviales

En compléments des éléments de connaissance existants dans le schéma directeur, un repérage des secteurs d'accumulation/rétention et zones de continuité hydraulique a été réalisé. Il cumule la connaissance du territoire par les élus et une analyse cartographique associant la topographie, l'occupation des sols, les secteurs connus d'accumulation d'eaux pluviales, etc.

Dans le cadre du présent diagnostic, ont été identifiés :

- Les secteurs stratégiques à préserver pour la gestion des eaux pluviales
- Les secteurs présentant des problématiques de gestion des eaux pluviales

Entre 2022 et 2024, la commune de Saint-Georges-d'Oléron a fait réaliser des photographies vues du ciel par passages de drones. Ces passages ont été programmés en période hivernale et après de fortes pluies, afin de pouvoir visualiser les secteurs présentant des problématiques pluviales. Ces photographies ont permis de compléter les éléments de connaissance des élus.



Photographie prise par drone en février 2024 (Sources : Mairie de Saint-Georges-d'Oléron, Thierry Richard)

Plusieurs échanges ont été organisés entre les bureaux d'études et la commune afin de compiler les éléments de connaissance. Dans ce cadre, le bureau d'études Eau-Méga a réalisé des analyses cartographiques cumulant :

- Les observations des photographies par drones
- Le réseau hydrographique
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales existants
- Les points bas de la commune (analyse topographique)
- L'occupation des sols
- La capacité d'infiltration des sols
- Les éléments de connaissance du schéma directeur de gestion des eaux pluviales
- Les éléments de connaissances du PPRN
- …

L'issue de ces échanges a donné lieu à :

- La mise en évidence des secteurs stratégiques à préserver (marais, prairies humides, boisements…) qui jouent naturellement un rôle « tampon » pour les eaux pluviales
- L'dentification des principales continuités hydrauliques (chenaux, pentes naturelles des sols…) qui permettent de diriger les eaux vers ces points de rétention naturels
- Le repérage des secteurs urbanisés présentant des problématiques de gestion des eaux pluviales. L'identification de ces secteurs vise à limiter/maîtriser l'urbanisation afin de :
    - Protéger la population des risques d'inondation, autrement dit ne pas augmenter l'enjeu
    - Préserver la perméabilité des sols, ne pas créer de rupture de la continuité hydraulique, autrement dit ne pas augmenter l'aléa

La commune de Saint-Georges-d'Oléron mène des actions régulières pour la gestion des eaux pluviales. La révision du PLU est l'occasion de :

- Compiler et compléter les éléments de connaissance sur le territoire communale
- Mobiliser les outils du PLU pour renforcer la gestion des eaux pluviales



SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Travaux de curage pour une meilleure gestion des pluies

Chemin de la Croix-Matelot, des travaux permettent d'évacuer au mieux le pluvial de la Carrée vers les marais de la Maratte. Plusieurs busages avec des traversées de route sont réalisés afin de mieux drainer les excédents de pluie vers le marais. La terre récupérée est valorisée par les services techniques dans les différents projets paysagers de la commune. Les actions conjointes de curage et d'entretien des fossés ont concerné 600 mètres linéaires.
À la maison de retraite, c'est une intervention de curage et de reprofilage du fossé d'évacuation du pluvial de la commune dans le chenal du Douhet qui a eu lieu. Le fossé, qui passe entre le CCAS et la maison de retraite, évacue toutes les eaux de pluie de la commune. Un entretien régulier et un gros curage sont effectués selon les besoins hydrauliques. Cette opération a permis d'évacuer environ 400 m³ de vase et le curage et reprofilage du fossé a concerné 320 mètres linéaires.
Aux Hautes Forges, un nettoyage des busages et un entretien des traversées de route ont été effectués. Ce pluvial s'évacue dans le canal du Douhet.

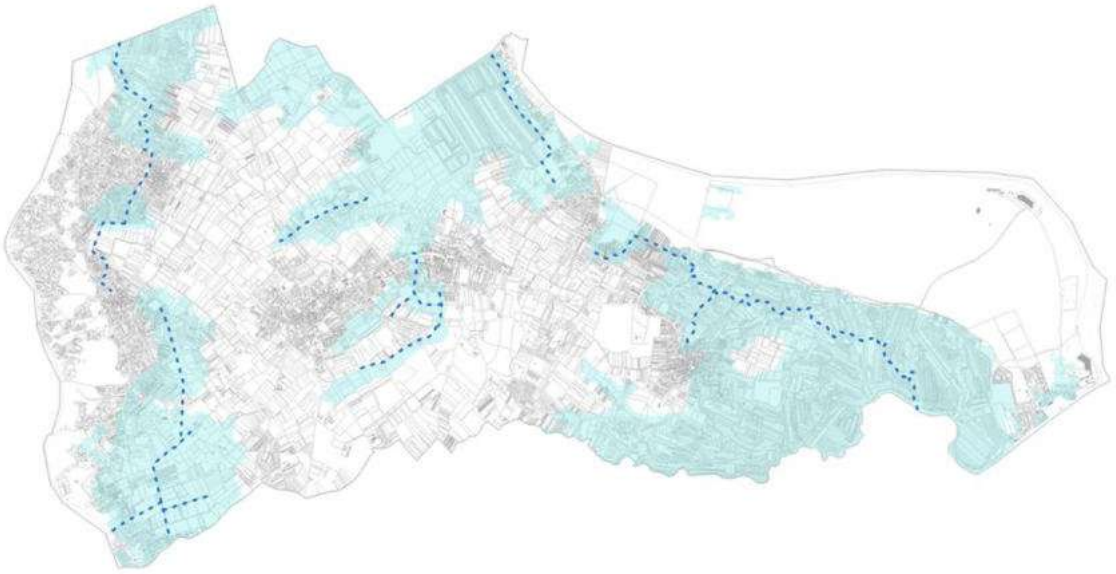
Corine Pelletier

Les services techniques ont procédé au curage des fossés. SGO

Extrait d'un article datant de décembre 2024

La commune mène des actions régulières pour assurer la gestion des eaux pluviales et prévenir les problématiques liées aux fortes pluies. Elle dispose de fait d'une connaissance approfondie du fonctionnement hydraulique de son territoire.

La carte ci-après illustre les secteurs d'accumulation/de rétention des eaux pluviales et les principales continuités hydrauliques, obtenus par compilation des analyses menées et décrites précédemment.
Ce travail mené conjointement par la commune et les bureaux d'études servira de base de réflexion pour la mise en place d'outils de protection contre les problématiques pluviales aux phases suivantes de la révision du PLU.



Secteurs d'accumulation des eaux pluviales (fond bleu) et principales continuités hydrauliques (tireté bleu) - Source : Eau-Méga

VI.5. La défense incendie

Le Département de la Charente-Maritime s'est doté d'un règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) approuvé par l'arrêté préfectoral du 16 mai 2023. Ses objectifs sont de préciser le rôle des différents acteurs, et d'évaluer la couverture des risques, les caractéristiques des points d'eau d'incendie et leur contrôle, les modalités de réalisation des schémas communaux ou intercommunaux de la DECI.

Afin d'optimiser la couverture incendie, le document prend en compte la notion de risques à défendre. Ainsi, il distingue le risque courant du risque particulier. Le risque courant correspond généralement aux incendies affectant les bâtiments d'habitation. Le risque particulier qualifie un événement dont l'occurrence est très faible, mais dont les enjeux humains, économiques ou patrimoniaux peuvent être importants. Il peut concerner par exemple : les établissements recevant du public, les immeubles de grande hauteur, les bâtiments relevant du patrimoine culturel, les sites industriels hors installations classées pour la protection de l'environnement…

En fonction du niveau de risque, les installations doivent présenter une réserve en eau et un débit suffisants, et se trouver à une distance suffisamment proche des bâtiments.

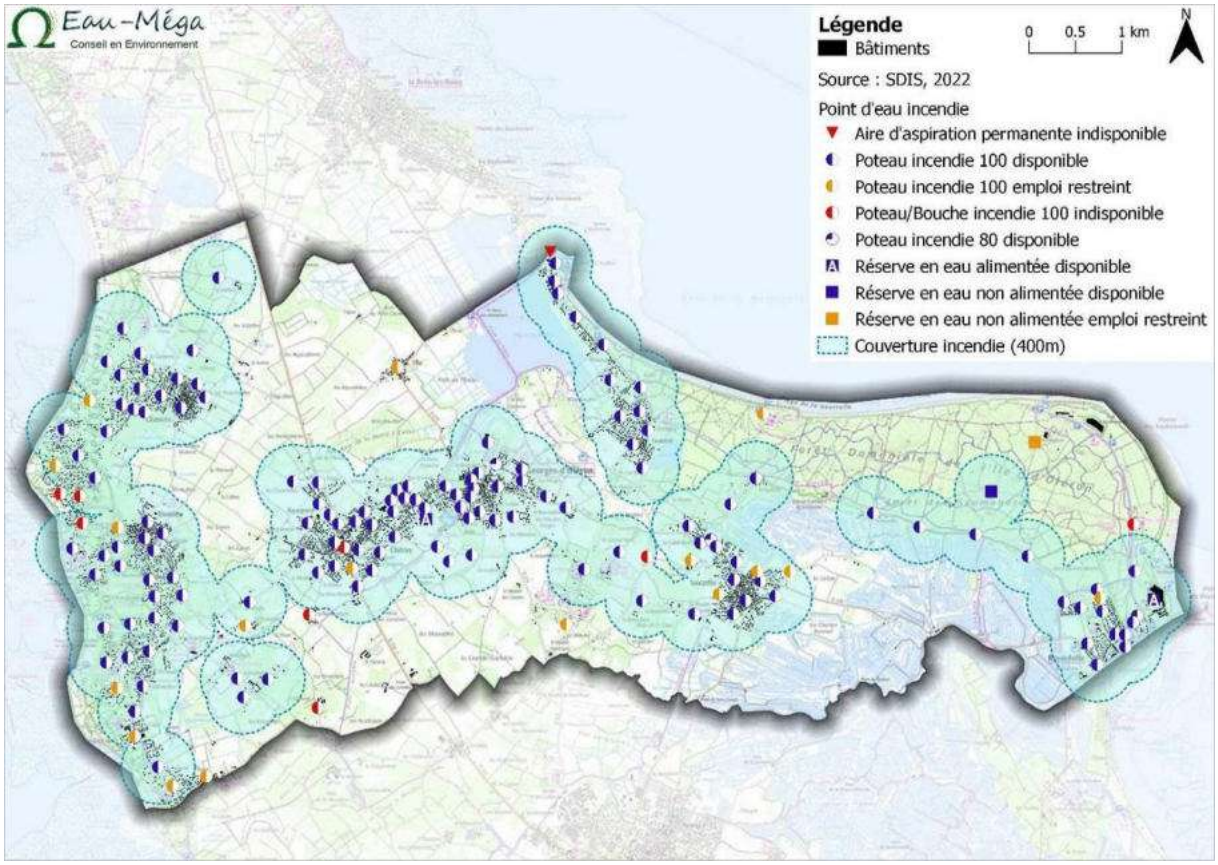
Le tableau ci-dessous comptabilise les points d'eau incendie (PEI) présents sur la commune. Saint-Georges-d'Oléron compte 167 PEI dont 140 sont disponibles.

	Disponible	**Emploi restreint**	**Indisponible**	Total
Aire d'aspiration permanente			1	1
Bouche incendie 100			1	1
Poteau incendie 100	135	17	7	159
Poteau incendie 80	2			2
Réserve en eau alimentée	2			2
Réserve en eau non alimentée	1	1		2
Total	140	18	9	167

La distance au PEI exigée par la réglementation varie selon le type de risque, la taille des bâtiments, la densité de l'urbanisation, etc. À Saint-Georges-d'Oléron, les habitations sont généralement individuelles et comportent au maximum un étage sur rez-de-chaussée. Le risque courant, dont l'occurrence est la plus élevée, exige que ce type d'habitations se trouve dans un périmètre

inférieur à 400 mètres d'un PEI. **À noter que cette distance varie au cas par cas. Tout aménagement doit se conformer aux dispositions inscrites dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.** Concernant le risque particulier, chaque cas est dimensionné en se rapportant à des règles spécifiques.

Aussi, la carte qui suit localise les différents types de PEI et délimite une couverture incendie de 400 mètres autour des dispositifs fonctionnels, à titre indicatif, permettant d'estimer la protection incendie contre le risque courant.



Dans le cadre du schéma communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie, approuvé le 25 juillet 2024, une étude diagnostique a été menée sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron. Le rapport associé a été émis en 2022. Il dresse le bilan suivant : « La plupart des bâtiments se trouvant sur la commune sont couverts par un point d'eau incendie (PEI). Toutefois certaines zones restent non couvertes ou insuffisamment couvertes, notamment les campings sur lesquels les débits disponibles sur les poteaux incendie sont insuffisants. Le diagnostic de la situation existante met en évidence qu'une partie de la commune n'est pas couverte. »

VI.6. La collecte des déchets ménagers

La communauté de communes de l'île d'Oléron exerce, pour le compte de ses huit communes membres, la compétence collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés. Les communes concernées sont Saint-Denis-d'Oléron, La Brée-les-Bains, Saint-Georges-d'Oléron, Saint-Pierre-d'Oléron, Dolus-d'Oléron, Le Château-d'Oléron, Le Grand-Village-Plage et Saint-Trojan-les-Bains.

Les services gérés ou supervisés par la communauté de communes de l'Ile d'Oléron sont les suivants :

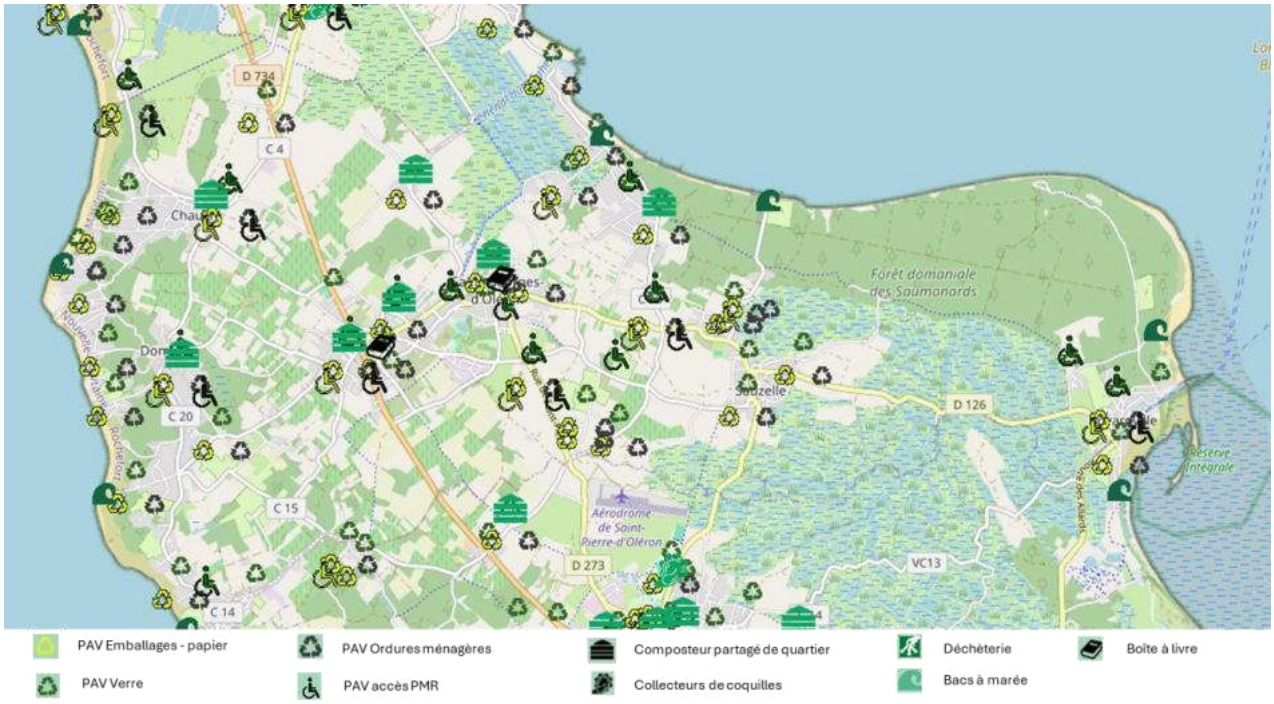
- Prévention des déchets incluant une ressourcerie, gérée en délégation de service public ;
- Mise à disposition de contenants de collecte (ou pré-collecte), en porte à porte ou en apport volontaire ;
- Collecte des déchets ;
- Gestion de trois déchèteries et d'une déchèterie professionnelle ;
- Transport des déchets vers les unités de valorisation ou de traitement ;
- Gestion d'une plateforme de compostage de déchets verts ;
- Gestion d'une plateforme de recyclage de gravats inertes ;
- Gestion d'une plateforme de production de plaquettes bois.

Le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilés (ordures ménagères et emballages et papiers) sont assurés par le Syndicat Intercommunautaire du Littoral (SIL), par délégation de la compétence traitement.

La ressourcerie intercommunale a été créée en 2015 et de nombreuses actions sont menées sur l'île pour sensibiliser la population vis-à-vis des déchets ménagers, l'objectif étant de diminuer le tonnage de déchets à traiter.
Deux types de collectes sont mises en place :

- La collecte en porte à porte pour les ordures ménagères et les emballages ménagers recyclables, papiers ;
- La collecte en point d'apport volontaire (PAV) : ordures ménagères, verre, emballages/papier.

De nombreux lieux de dépôts sélectifs sont présents sur l'île d'Oléron. Ils sont consultables sur le site internet de la communauté de communes (https://carto.marennes-oleron.com/geo_dechets_ccio_public/), sous forme d'une cartographie dynamique régulièrement mise à jour car le nombre et la localisation des points de dépôt peut varier en fonction de la saison (forte fréquentation touristique).
Les usagers sont sensibilisés au traitement des déchets organiques (restes alimentaires) par compostage. A cette fin, des composteurs individuels sont mis à disposition des usagers. Des composteurs partagés sont également installés sur le territoire pour les usagers ne disposant pas d'un espace suffisant.



Visualisation des points de dépôt des déchets à Saint-Georges-d'Oléron en janvier 2025 (source : https://carto.marennes-oleron.com/geo_dechets_ccio_public/)

VI.7 La réduction des consommations d'énergie, des émissions atmosphériques et le développement des énergies vertes / renouvelables

Source : PCAET de l'Île d'Oléron

Architecture et développement des énergies renouvelables
La Communauté de Communes de l'île d'Oléron a établi des stratégies en matière de développement des énergies renouvelable « Territoire à Énergie Positive » (TEPos). Un TEPos est un territoire où la production d'énergie renouvelable locale est, a minima, en équilibre avec la consommation d'énergie du territoire. La communauté de communes de l'île d'Oléron souhaite atteindre cet objectif en 2050.
Un premier plan d'action a été mené dès 2015 pour une transition énergétique du territoire. Ce plan d'actions s'organisait autour de trois thématiques majeures :

- Le développement du solaire (thermique et photovoltaïque) ;
- Le soutien aux entreprises ;
- La mobilité alternative à la voiture individuelle.

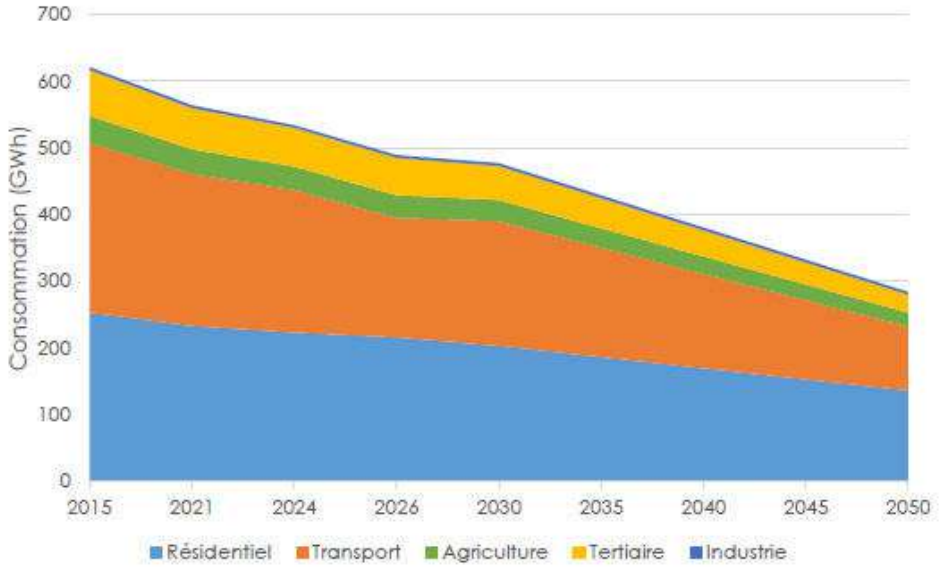
Cet engagement à devenir un TEPos a été confirmé dans le programme « Oléron 2035 » voté par les élus communautaires en mars 2021.
A travers le programme « Oléron 2035 », le plan d'actions proposé vise désormais à atteindre les objectifs suivants :

- Développer la production locale d'énergies renouvelables et propres, et faciliter leur utilisation ;
- Intégrer le principe de sobriété énergétique et d'économie d'énergie dans l'ensemble des secteurs ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire et augmenter les capacités du territoire à les absorber.

Enfin, la communauté de communes s'est dotée d'un Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) pour la période 2023-2029. En termes de maitrise énergétique et de d'action pour limiter l'impact du changement climatique, ce plan déroule plusieurs objectifs, résumés ci-dessous.

Objectifs en matière de maitrise de l'énergie

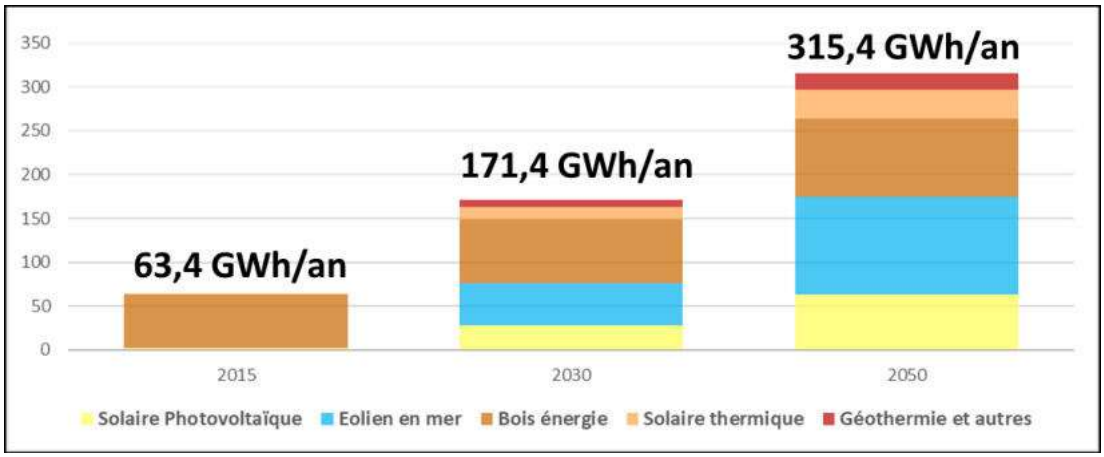
Des mesures d'économies d'énergie ont été identifiées et priorisées selon leur poids dans la consommation énergétique globale du territoire : transport, secteurs résidentiel, tertiaire et agricole. Le secteur industriel étant très faiblement représenté, il n'a pas fait l'objet d'une planification de réduction des consommations énergétiques.



Modélisation du scénario de réduction des consommations énergétiques par secteur à horizon 2050 (source : PCAET Ile d'Oléron)

Objectifs en matière de production d'énergies renouvelables

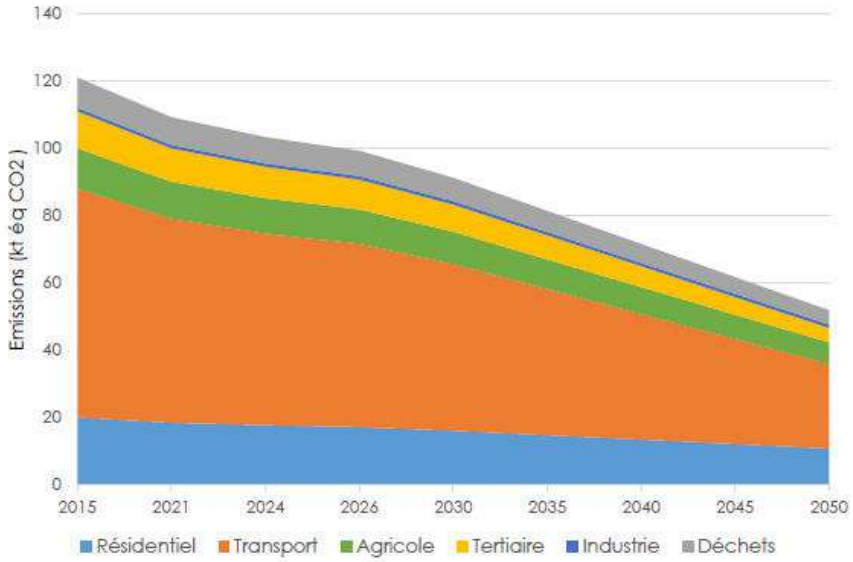
Des objectifs en matière de production d'énergies renouvelables, à partir des ressources disponibles sur le territoire, ont été définis en tenant compte des fortes contraintes environnementales, paysagères et architecturales en vigueur sur le territoire de l'Ile d'Oléron, ainsi que de l'acceptabilité par les habitants, lesquelles impactent immanquablement le rythme de développement des énergies renouvelables.



Synthèse de la stratégie de développement des énergies renouvelables (source : PCAET Ile d'Oléron)

Objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Le PCAET de l'Ile d'Oléron se fixe des objectifs de réduction des GES proportionnels à ceux de maîtrise de l'énergie dans tous les secteurs, en y intégrant la gestion des déchets dont l'élimination représente une source additionnelle (combustion en centre d'incinération et compostage).En ce qui concerne l'activité agricole, pour laquelle la production de GES est moins corrélée au poste énergétique, les actions programmées ciblent plus particulièrement la maitrise des intrants.



Scénario de réduction des émissions de GES par secteur à horizon 2050 (source : PCAET Ile d'Oléron)

Objectifs de renforcement du stockage carbone sur le territoire

Une évaluation chiffrée des actions favorables au renforcement du stockage de carbone dans la végétation et les sols n'est actuellement pas envisageable sur le territoire, notamment en raison d'un manque de données précises sur le rôle des zones humides et littorales dans ce stockage. La communauté de communes Ile d'Oléron soutient d'ailleurs l'étude « Carbone Bleu » de la communauté d'agglomération de La Rochelle et de La Rochelle Université pour développer les connaissances sur ce sujet.

Objectifs de réduction des émissions de polluants

Les émissions de polluants atmosphériques sont majoritairement dues à la combustion de bois et de produits pétroliers, à l'exception des émissions de NH3 (Ammoniac) et d'une partie des COVNM (Composés Organiques Volatils Non Méthaniques). Les objectifs de réduction des principaux polluants sont ainsi proportionnels à ceux de maîtrise de l'énergie.

Concernant le NH3, la réduction des émissions est liée au secteur agricole et aux changements de pratiques culturales qui sont accompagnées par la collectivité dans son programme d'agriculture durable.

Concernant les COVNM, les émissions non liées à l'énergie sont dues à l'usage de solvants dans le résidentiel et l'industrie. Les bonnes pratiques dans ce domaine sont encouragées par le programme « Oléron zéro déchet » de la communauté de communes.

Adaptation du territoire Oléronais au changement climatique

La communauté de communes s'est fortement engagée dans un programme d'actions permettant d'adapter le territoire aux risques littoraux. Un travail d'identification des vulnérabilités a permis de faire ressortir l'aménagement du territoire comme un enjeu fort, en mettant en lumière des vulnérabilités liées à la biodiversité, à l'aquaculture (ostréiculture comprise) et à l'activité touristique. Une Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière (SLGBC), validée début 2023, intègre la gestion des ouvrages naturels et artificiels.

Les « zones d'accélération des énergies renouvelables » - Loi APER

Ces zones correspondent à des zones jugées préférentielles et prioritaires par les communes pour le développement des énergies renouvelables, afin de répondre aux objectifs fixés par la programmation pluriannuelle de l'énergie. Elles sont définies à l'article 15 de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER). Ces zones d'accélération peuvent concerner toutes les énergies renouvelables : **le photovoltaïque (au sol, sur bâtiment), le solaire thermique, l'éolien, l'hydroélectricité, le biogaz, la géothermie, les réseaux de chaleur, etc.** Tous les territoires sont ainsi concernés et pourront personnaliser leurs zones d'accélération en fonction de la réalité de leur territoire et de leur potentiel d'énergies renouvelables.

Sur la commune 2 secteurs ont été identifiés pour l'accueil d'ombrières sur parkings :

- **Parking CTM nord bourg St Georges**
- **Place Cagnard(secteur complexe Trait d'union (bourg)**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Zone d'Accélération d'Énergies Renouvelables (ZAER)

ARRÊTÉE

Centre Technique Municipal rue de Verdun

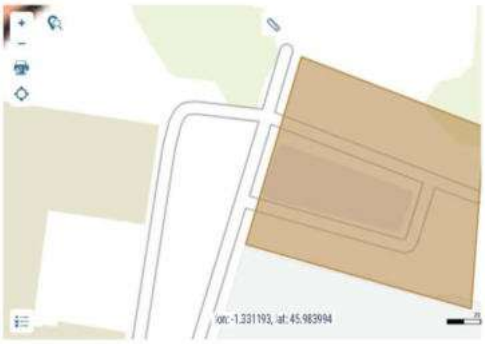
Date de saisie : 15-03-2024 **Date d'arrêt :** 13-06-2025

Code postal : 17190 **Code INSEE :** 17337

Production énergétique

SOLAIRE_PV

SOLAIRE_PV_NV_OMBRIERE



Historique

Date de création	15-03-2024
Date de demande d'avis	15-03-2024
Date de soumission	15-03-2024
Date d'arrêt	13-06-2025

Les avis (0)

Producteur

Producteur	urbanisme@saintgeorgesoleron.fr
ID de la ZAER	270858

Informations cartographiques

Commune	Saint-Georges-d'Oléron
Code SIREN	211703376
EPCI	CC de l'Ile d'Oléron (241700624)
Département	Charente-Maritime (17)
Région	Nouvelle-Aquitaine (75)
Surface de la zone (en m²)	2 033
Surface de la zone (en ha)	0.20
Surface de la commune (en m²)	46390700
Rapport entre la surface de la ZAER et celle de la commune	0.00 %
Usage actuel du sol	Parking
Extension de la zone sur d'autres communes	Non

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Zone d'Accélération d'Énergies Renouvelables (ZAER)

ARRÊTÉE

Place du Docteur Jean Paul CAGNARD

Date de saisie : 15-03-2024 **Date d'arrêt :** 13-06-2025

Code postal : 17190 **Code INSEE :** 17337

Production énergétique

SOLAIRE_PV

SOLAIRE_PV_NV_OMBRIERE



Historique

Date de création	15-03-2024
Date de demande d'avis	15-03-2024
Date de soumission	15-03-2024
Date d'arrêt	13-06-2025

Les avis (0)

Producteur

Producteur	urbanisme@saintgeorgesoleron.fr
ID de la ZAER	270827

Informations cartographiques

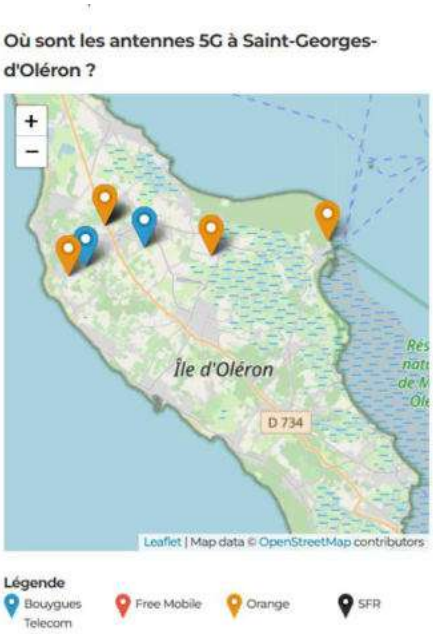
Commune	Saint-Georges-d'Oléron
Code SIREN	211703376
EPCI	CC de l'Ile d'Oléron (241700624)
Département	Charente-Maritime (17)
Région	Nouvelle-Aquitaine (75)
Surface de la zone (en m²)	5 550
Surface de la zone (en ha)	0.56
Surface de la commune (en m²)	46390700
Rapport entre la surface de la ZAER et celle de la commune	0.01 %
Usage actuel du sol	Parking
Extension de la zone sur d'autres communes	Non

VI.8 La desserte numérique

Sources :
https://www.zoneadsl.com/couverture-mobile/charente-maritime/saint-georges-doleron-17190.html
https://www.linternaute.com/ville/saint-georges-d-oleron/ville-17337/couverture-5
Porter A Connaissance, CD17, 2022

Fibre optique : avec 7 301 locaux raccordables à la fibre au 2ème trimestre 2025, le taux d'éligibilité fibre atteint 95,46% à Saint-Georges-d'Oléron.

On dénombre au total 22 antennes 5G actives sur 5 sites à Saint-Georges-d'Oléron dont 5 antennes 5G émettant sur la fréquence 3,5Ghz.
L'opérateur Orange a déployé le plus d'antennes 5G dans cette zone géographique avec 3 antennes 3,5 Ghz, aucune antenne 2,1 GHz et 3 antennes 700MHz répartie sur 3 sites.
En revanche, l'opérateur Free n'a déployé que 4 antennes réparties sur 2 sites ce qui en fait l'opérateur qui offre la moins bonne couverture 5G.



Aménagement Numérique du Territoire – compétence du conseil départemental 17

Desserte Haut-Débit (ADSL et technologies alternatives) :
Le Département de la Charente-Maritime s'est associé à la société « 17-Numérique » en 2006 pour desservir en Haut-Débit l'intégralité de son territoire (2 Mb/s minimum). Dans le cadre de ce programme, « 17-Numérique » a réalisé le dégroupage de la plupart des centraux téléphonique ADSL (Nœud de Raccordement des Abonnés ou « NRA »), ce qui ouvre le réseau à la concurrence pour les opérateurs et permet la réception d'offres « Triple Play » (internet, téléphone, télévision). En parallèle, a été construit un réseau LTE qui permet l'accès au Haut Débit jusqu'à 10 Mb/s dans les zones blanches ADSL par voie hertzienne. Enfin, pour les cas isolés qui ne sont ni éligibles au LTE, ni à l'ADSL, le Département et « 17-Numérique » ont mis en place des solutions permettant une connexion par satellite. Ce réseau Haut-Débit est rendu possible grâce à une infrastructure de collecte en fibre optique de plus de 1 350 km qui irrigue tout le département et qui permet également aux entreprises d'accéder au Très Haut Débit via les offres sur boucle optique dédiée de « 17-Numérique » (service premium).

A Saint-Georges-d'Oléron le réseau Haut-Débit départemental permet :
- Le dégroupage de 4 centraux ADSL situés dans la commune,
- La disponibilité d'offre de fibre optique professionnelle,
- La disponibilité du service LTE pour couvrir les zones blanches (sous réserve d'éligibilité)

Les logements qui ne disposent pas d'une couverture suffisante par le réseau ADSL ou LTE peuvent également opter pour une connexion par satellite via le réseau Haut-Débit départemental.

Déploiement du Très Haut Débit via la fibre optique (FttH) :

Eléments de contexte :
En Charente-Maritime, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN), approuvé par le Département le 25 juin 2015, prévoit le raccordement de l'ensemble du territoire à la fibre optique jusqu'à l'habitant (FttH – Fiber to the Home).
Le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'habitant sera réalisé par les opérateurs privés dans les 56 communes où la rentabilité économique est la plus forte (Communautés d'Agglomérations de La Rochelle, de Rochefort et de Saintes dans leur périmètre d'avant 2014 et ville de Royan).

Pour les 398 communes qui ne sont pas spontanément desservies par les opérateurs privés, le Conseil Départemental a confié en 2018 à la société « Charente-Maritime Très Haut Débit », filiale d'Orange, la mission de déployer un réseau de fibre optique pour desservir tous les logements avant fin 2023. Ce projet représente 270 000 logements à raccorder en moins de 6 ans et plus de 20 000 kilomètres de fibre à installer. Tous les nouveaux logements qui seront construit pendant la période du contrat liant Charente-Maritime Très Haut Débit et le Département, soit jusqu'en 2042, seront également raccordés au réseau Très Haut Débit.

Le déploiement du Très Haut Débit à Saint-Georges-d'Oléron :

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est située dans la zone d'initiative publique. 100% des logements seront donc raccordés en fibre optique par le Département et son partenaire « Charente-Maritime Très Haut Débit ».

Ce nouveau réseau permettra des débits pouvant atteindre 1Gb/s (1 000 Mb/s), soit l'équivalent des débits actuellement disponibles dans les grandes métropoles.

Sur le plan technique, Saint-Georges-d'Oléron est entièrement rattachée au Nœud de Raccordement Optique (NRO) situé dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron. Au total 7 162 prises FttH seront construites dans la commune, lors du premier établissement du réseau.

Au 1er avril 2022, 6 480 logements sont d'ores et déjà éligibles au Très Haut Débit grâce au réseau optique départemental.

Modalités techniques et préconisations pour le déploiement du réseau Très Haut Débit

Le réseau de fibre optique emprunte principalement les infrastructures existantes, qu'elles soient enterrées, sur appuis aériens ou en façade. En cas d'absence d'infrastructures mobilisables ou en cas d'impossibilité de les réutiliser il sera généralement nécessaire de déployer le réseau via de nouveaux appuis aériens. Des armoires de rue, abritant les points de mutualisation du réseau optique, sont également implantées.

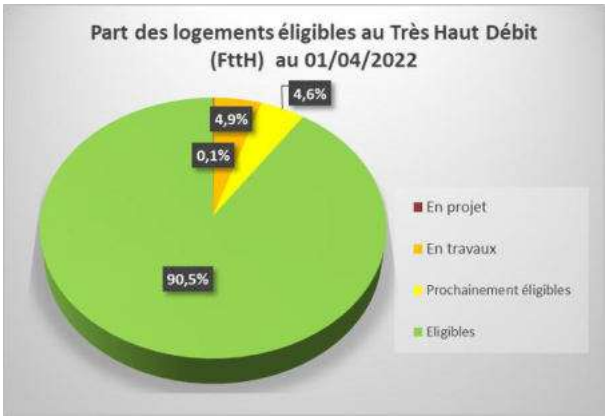
Afin de permettre le déploiement du réseau, il est préconisé de :

- limiter les dispositions règlementaires interdisant la pose d'appuis aériens (ou prévoir des dérogations pour le réseau fibre),
- veiller à la mise en place de fourreaux et de chambres dans les projets d'aménagement,
- réaliser l'élagage de la végétation à proximité des réseaux aérien sur le domaine communal et inciter les habitants à la faire pour la végétation débordant de leur parcelle sur le domaine public,
- s'assurer du respect des dispositions de l'article R111-14 du code de l'Habitat qui impose le précâblage en fibre optique des logements collectifs neufs,
- veiller de manière générale à la coordination d'intervention des divers gestionnaires de réseau dans le cadre des travaux sur voirie et espaces publics, pour la mise en place ou l'anticipation du déploiement des réseaux numériques.

Eligibilité dans la commune de Saint-Georges-d'Oléron :

Eligibilité (source CMTHD 2022 & ARCEP 2021) :

Fibre optique : 90,5 % des logements (95,46 % en 2025)
ADSL : 100 % des logements ;
Satellite : 100 % des logements,
LTE (Haut Débit Radio) : 85 % des logements
4G fixe : 60 % des logements.



SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – RESEAUX

Synthèse

Dans le cadre de la révision du PLU, les choix d'aménagement devront être pris en cohérence avec la capacité des réseaux. La commune souhaite porter une vigilance particulière à la gestion des eaux pluviales (en lien avec les risques d'inondation) et à la préservation des milieux naturels jouant un rôle dans leur régulation.

ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **Assurer la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, préserver la qualité des eaux**
  - **Garantir l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les ressources en eau potable disponibles, en prenant en compte la capacité des réseaux de production et d'adduction**
  - **Subordonner l'urbanisation en intensification ou en extension, à la capacité des réseaux et installations existants ou travaux programmés**
  - **Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement**

- ✓ **Encadrer le développement de l'urbanisation sur les secteurs de ruissellements et de stockage des eaux pluviales**
  - **en préservant le libre écoulement des eaux vers les marais et vers les dispositifs de collecte et de gestion des eaux pluviales**
  - **en maintenant les dispositifs de collecte et de gestion des eaux pluviales existants (réseau de collecte, fossés…)**
  - **en permettant le bon entretien de ces dispositifs par les services gestionnaires**

Intégrer le développement des énergies renouvelables

Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère

- ✓ **Favoriser les constructions intégrant des dispositifs à énergie positive (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques…), prioritairement,**
  - **dans les quartiers neufs,**
  - **sur les équipements d'intérêt collectif**
  - **sur les bâtiments d'activités économiques**
  - **sur des espaces de stationnement, parkings publics**

- ✓ **Intégrer les dispositifs d'énergie renouvelable au tissu bâti existant, en assurant leur bonne intégration paysagère et en respectant l'écriture architecturale du bâti traditionnel et/ ou ancien**

- ✓ **Accompagner le développement des dispositifs et structures de développement durable (économie et production d'énergie),**
  - **en assurant la bonne intégration paysagère des aménagements**
  - **en veillant à la préservation des usages agricoles et à la préservation des terres exploitées**
  - **en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles et naturels**

Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

- ✓ **S'inscrire dans une démarche renforcée de développement des communications numériques, pour faciliter les communications et le développement local.**

- ✓ **Prévoir les possibilités de raccordements aux réseaux futurs.**

VII. Documents et programmes de portée supérieure

L'article L.131-7 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.* »

D'après l'article précédemment cité, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux articles L.131-4 et L.131-5 du même code, à savoir :

- Les schémas de cohérence territoriale (SCoT),
- Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM),
- Les plans de mobilité,
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH),
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

En l'absence de SCoT, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les chartes des parcs naturels régionaux (sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au SRADDET),
- Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux,
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE),
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE),
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans,
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes,
- Les schémas régionaux des carrières,
- Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime,
- Le schéma régional de cohérence écologique,
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement,
- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

En l'absence de SCoT, les PLU doivent **prendre en compte** les documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Le SCoT 2 du Pôle Marennes Oléron a été approuvé le 5 juillet 2024, succédant à un premier SCoT approuvé en 2005. À l'occasion de son approbation récente, le document a dû répondre aux exigences des articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, qui sont repris dans l'article L.131-6 mentionné précédemment.

Au regard de ces éléments, le PLU devra être compatible avec :

- **Le SCoT Marennes Oléron**
- **Le PCAET de l'Île d'Oléron**
- **Le PLH**

VIII. Application de la loi Littoral (art. L 121 du Code de l'Urbanisme)

VIII.1. Capacité d'accueil

Pour organiser le développement du territoire et définir la constructibilité dans le PLU, la capacité d'accueil doit être appréciée. Celle-ci détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques.

Les articles L.121-21 et L.121-22 du Code de l'urbanisme disposent que pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents doivent tenir compte de :

- La préservation des espaces et milieux mentionnés aux articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'Urbanisme,
- L'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine,
- La protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

L'objectif est d'évaluer la capacité du territoire à intégrer une croissance en termes de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logements, d'équipements et de services, d'activités économiques et d'emplois et enfin de réseaux d'assainissement et d'eau potable, de défense incendie, d'infrastructures, notamment de transport répondant aux besoins de déplacements de la population résidente et saisonnière.

Capacité du territoire à intégrer de nouvelles populations (enveloppe urbaine) :

Il s'agit dans le PLU, de déterminer un équilibre qui rendra compatible le projet de développement de la commune avec sa capacité à intégrer une croissance en termes : de population, de logements, d'équipements, d'activités économiques, d'emploi, de réseaux et d'infrastructures.

VIII.2. Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants-secteurs déjà urbanisés

L'article L 121-8 du code de l'urbanisme, modifié par la Loi ELAN du 23 novembre 2018 (article 42) dispose que :
« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.
Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages *identifiés par le schéma de cohérence territoriale et* ***délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées****, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13,* ***à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.*** *L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »*
L'objectif de cet article est de faire obstacle au mitage de l'espace qui tend spontanément à se développer. Cela vise par conséquent à regrouper les extensions urbaines autour des pôles existants, qu'elle désigne sous le terme d'« agglomérations » et de « villages ».
De façon générale, la notion d'extension de l'urbanisation correspond à toute forme d'urbanisation (habitat, activité économique, parc de stationnement, …), réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé. Une rupture peut résulter de la présence d'un espace non bâti ou faiblement bâti, mais aussi de la présence d'une séparation physique (routes, boisements, cours d'eau, …).
Plusieurs jurisprudences récentes ont fait évoluer l'application de cet article, remettant en cause les droits à construire : la jurisprudence à partir de 2012 interdit les constructions nouvelles dans les hameaux…, considérés comme des espaces insuffisamment urbanisés pour être densifiés.

Depuis la loi Elan (2018), on différencie :

- **les agglomérations et villages existants** (qui doivent être une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions)
- **les secteurs déjà urbanisés (SDU)** : possibilité de densification, uniquement pour des vocations de logement, d'hébergement et d'implantation de services publics, seulement en dehors de la bande des 100 m et des Espaces Proches du Rivage (SDU identifiés au SCOT approuvé)
- **les zones d'urbanisation diffuse ou « écarts »**

La Loi ELAN a complété, par son article 42, l'article L 121-8 du CU, en précisant que pouvaient être autorisées dans des secteurs déjà urbanisés (SDU) « autres que agglomérations et villages », des constructions et installations afin d'améliorer l'offre en logements ou pour réaliser des équipements de service public. Les critères retenus pour identifier et délimiter (règlementairement au plan de zonage du PLU) ces secteurs sont, notamment :
− la densité de l'urbanisation,
− sa continuité,
− sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets,
− ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Les « secteurs déjà urbanisés » doivent donc être identifiés au SCOT et délimités (zonages) au PLU.
IMPORTANT : c'est le SCoT qui doit déterminer les critères d'identification des Secteurs déjà urbanisés (SDU) et les localiser (les citer ou les localiser sur une carte) ; il doit également définir les principes de mise en œuvre de ces critères dans les PLU et définir les conditions d'urbanisation au sein des SDU.

Les 2 bourgs de St Georges et de Chéray, reliés par le quartier plus récent du Trait d'union, constituent l'entité de « bourgs agglomérés » identifiée au titre de la loi littoral et au Scot2.

Au-delà des emprises de cœurs « denses » de villages et extensions continues de villages denses à moyennement denses, plusieurs « quartiers » en frange littorale ouest, détachés des « cœurs » de villages (Domino, Chaucre, L'Ileau) ou de leurs extensions suffisamment denses, ne sont pas listés en « villages » ni en « SDU » au projet de SCOT2 et sont constructibles au PLU en vigueur.

Un SDU est identifié au SCOT au nord de Boyardville (lotissement « Les Sables »).

Identification des agglomérations, villages et SDU au SCOT :

Objectif 20 (suite)

Concilier aménagement et protection de littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »

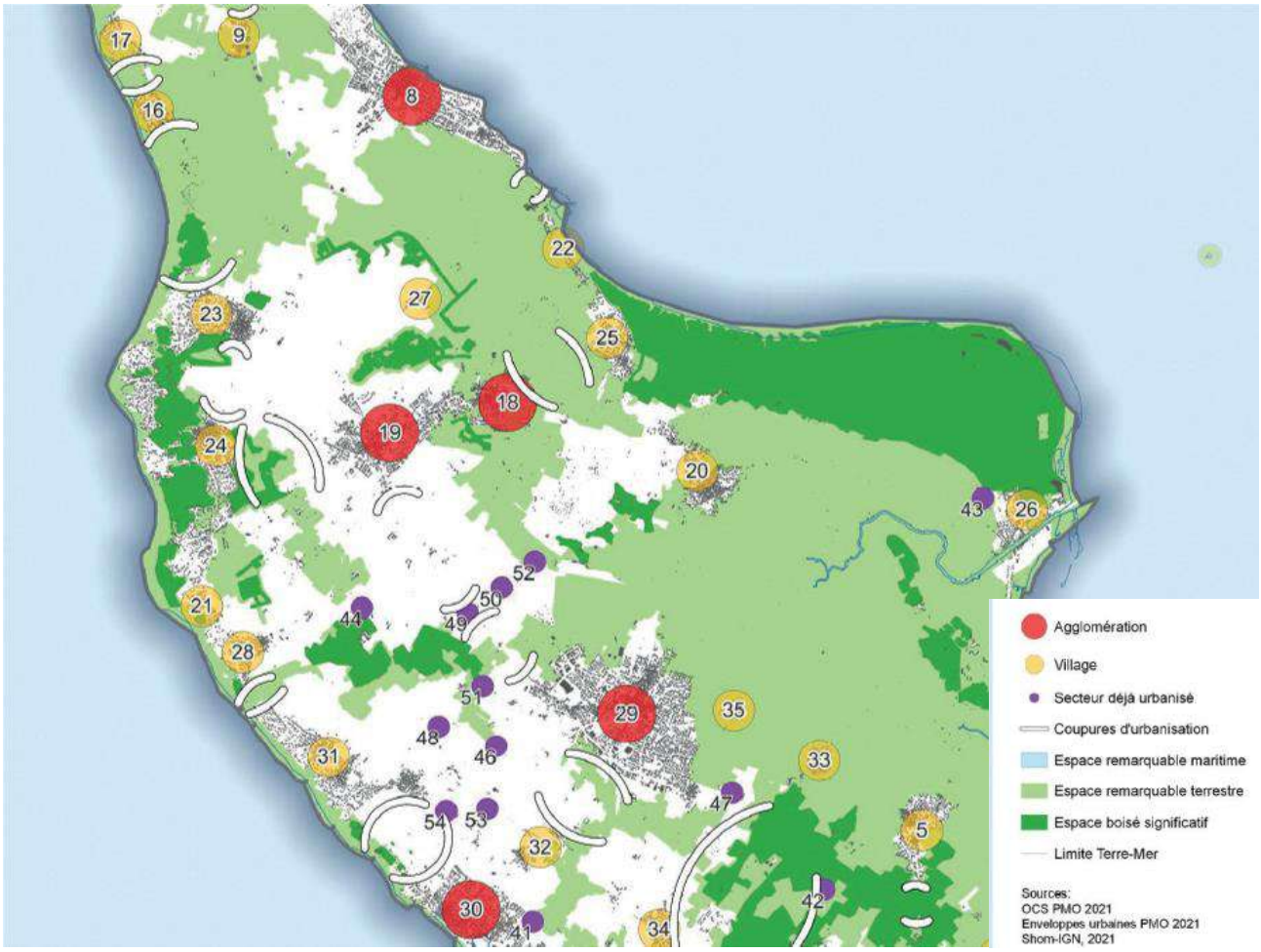
LOCALISATION DES AGGLOMÉRATIONS ET DES VILLAGES de la communauté de communes de l'Île d'Oléron (suite)

Identifiant (carte de synthèse)	Commune CCBM	Typologie	Situation	Lieu(x)-dit(s)
			Bourgs agglomérés	
18	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Agglomération	Zone agglomérée des bourgs de Cheray, et de Saint-Georges-d'Oléron, qui se sont quasi rejoints le long de la RD 126 (« le trait-d'union ») et leurs extensions organisées en continuité et le long des principales voies de desserte.	Saint-Georges
19	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Agglomération	Zone agglomérée des bourgs de Chéray, et de Saint-Georges-d'Oléron, qui se sont quasi rejoints le long de la RD 126 (« le trait-d'union ») et leurs extensions organisées en continuité et le long des principales voies de desserte.	Chéray
			Villages	
20	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée à partir des villages anciens de Sauzelle et de la Gibertière (entre le bourg de Saint-Pierre-d'Oléron et la plage de la Gautrelle) et de leurs extensions autour des routes départementales, contenue au Nord et à l'Est par les marais.	Sauzelle
21	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Zone d'urbanisation proche du rivage formée par un regroupement de bâti individuel récent, dense semi-continu ou discontinu, délimitée au Sud par le canal de Ponthézière et au Nord par les campings.	La Cabane Vignier
22	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Zone d'urbanisation organisée le long de la route côtière à partir du port du Douhet, et jusqu'à la plage de Plaisance. Elle s'étire ensuite en urbanisation diffuse vers Foulerot. L'urbanisation est contenue par le marais du Douhet à l'Ouest, et par le rivage à l'Est.	Le Douhet
23	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Village ancien de Chaucre et ses extensions récentes qui s'étirent en direction de la côte jusqu'à former des zones d'urbanisation diffuse à proximité du rivage.	Chaucre/ Les Épinouses
24	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Zone d'urbanisation récente à partir d'un noyau bâti rural (Les Sables Vignier) et du village ancien de Domino, qui se sont rejoints par leurs ex-tensions. Zone située sur une conurbation de zones aménagées pour l'habitat et les loisirs sur des espaces dunaires, organisée autour de la route de côtière entre Saint-Denis-d'Oléron « Les Huttes » et Dolus-d'Oléron « La Perroche », ponctuée de campings et parfois interrompue par des coupures d'urbanisation. Ici la passe du canal de Pontézière entre Les Sables Vignier et L'Îleau ; la zone boisée entre Domino et Chaucre ; et la dune (bâti diffus) entre Domino et Les Épinouses.	Domino/ Les Sables Vignier
25	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Village ancien de Foulerot et ses extensions urbaines le long de la route côtière, implantés sur la côte Est en limite de la forêt dunaire, contenues à l'Est par la forêt domaniale et le Marais de la Maratte, et au Nord par le Marais du Douhet.	Foulerot
26	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Zone d'urbanisation récente agglomérée autour du Port de Boyardville, contenue par la forêt domaniale et par le Chenal de la Perrotine.	Boyardville
27	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Village ancien consolidé par des constructions plus récentes le long des routes, situé à mi-chemin entre la RD 734 et le port du Douhet, en bordure du Marais du Douhet.	Notre Dame en l'île
28	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON/ SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée à partir du village ancien de l'Îleau et ses extensions, située sur une conurbation de zones aménagées pour l'habitat et les loisirs sur des espaces dunaires. Ici le marais de la Martière qui sépare la zone de celle de la Menounière au Sud.	L'Îleau

LOCALISATION DES SDU
de la communauté de communes de l'Île d'Oléron

Identifiant CCIO	Commune CCIO	Typologie	Situation	Lieu(x)-dit(s)
43	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	SDU	Lotissement récent et excentré au Nord de Boyardville.	Les Sables

EXTRAIT SCOT
CARTE DES AGGLOMERATIONS/BOURGS ET VILLAGES ET SDU



La révision du PLU doit permettre de clarifier la délimitation des bourgs agglomérés et des villages identifiés,

- **Pour améliorer le document d'urbanisme qui doit traduire de manière lisible et réglementairement, l'application de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme,**

- **pour accompagner la commune qui rencontre des difficultés régulières sur l'instruction dans les quartiers classés « U » au PLU (refus, contentieux, recours…),**

- **pour préciser l'étude de densification des secteurs aménagés et urbanisés et les capacités d'accueil réelles des enveloppes urbaines constructibles (et/ou qui vont le rester)**

Il convient dans le cadre de la révision du PLU, de caractériser ces espaces bâtis/aménagés et de les délimiter à la parcelle :

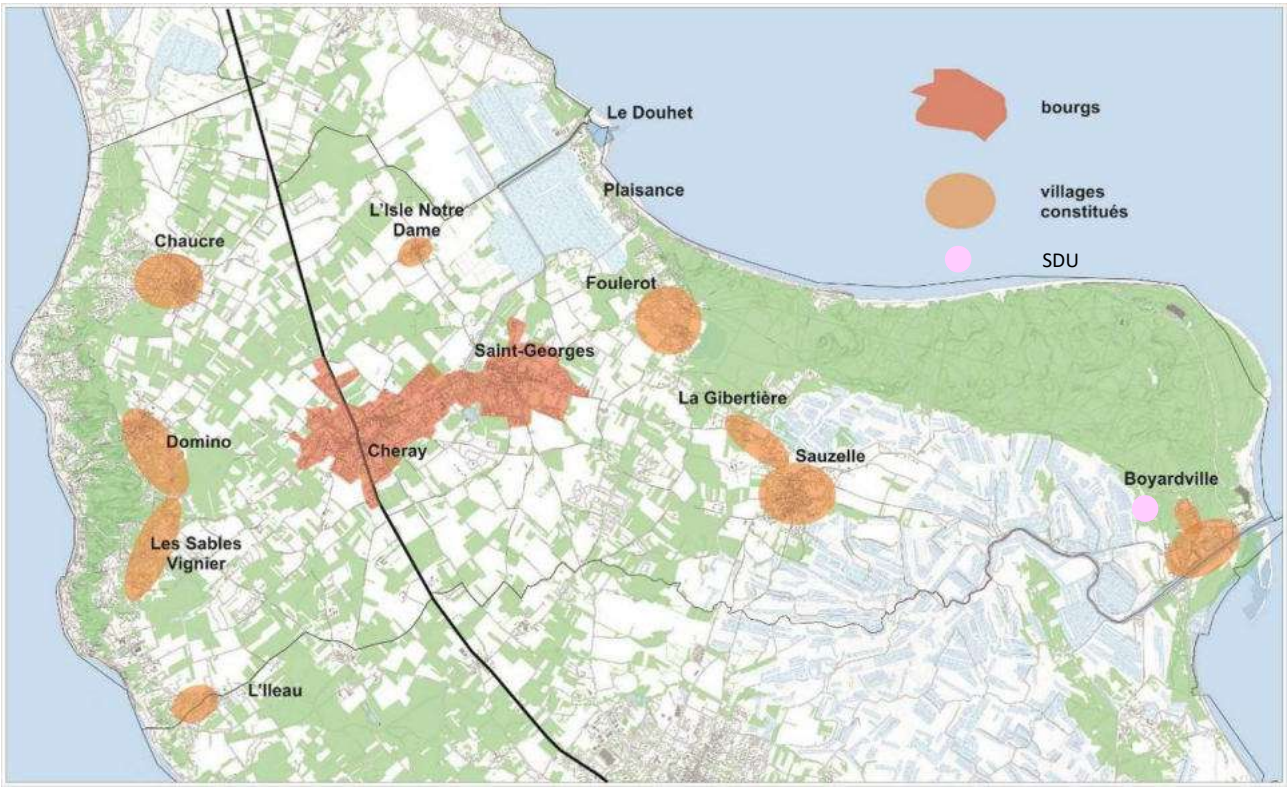
- soit on est caractérisé « village » (noyaux, extensions structurées et suffisamment denses (>10 constructions*/ha)
  avec possibilité de construire de nouveaux logements dans les espaces nus, résiduels

- soit on est caractérisé « SDU »
  1 SDU au nord-ouest de Boyardville (entrée, « les Sables »))

- soit on est caractérisé « écart »:
  - habitat diffus,
  - quartiers insuffisamment denses (<ou = 10 constructions*/ha)
    avec uniquement extension bâtimentaire possible

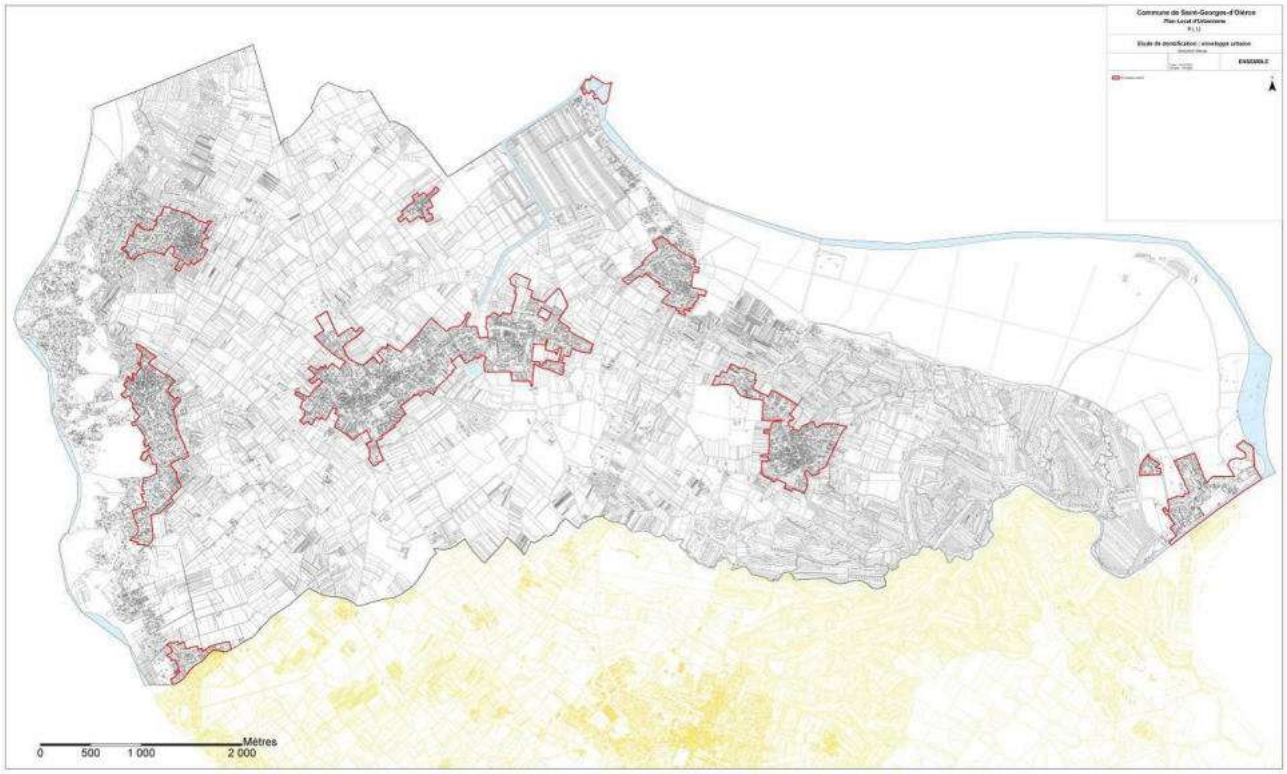
*on considèrera ici comme construction les bâtiments « en dur », d'une surface = ou > à 50 m²

CARTE DES ENTITES BATIES DE LA COMMUNE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL
BOURGS ET VILLAGES AU SENS DE LA LOI LITTORAL ET DES CONTNUITES D'URBANISATION (art L121-8 du CU)



CARTE DE DELIMITATION DETAILLEE
enveloppes urbanisées <u>résidentielles</u> de bourgs et villages

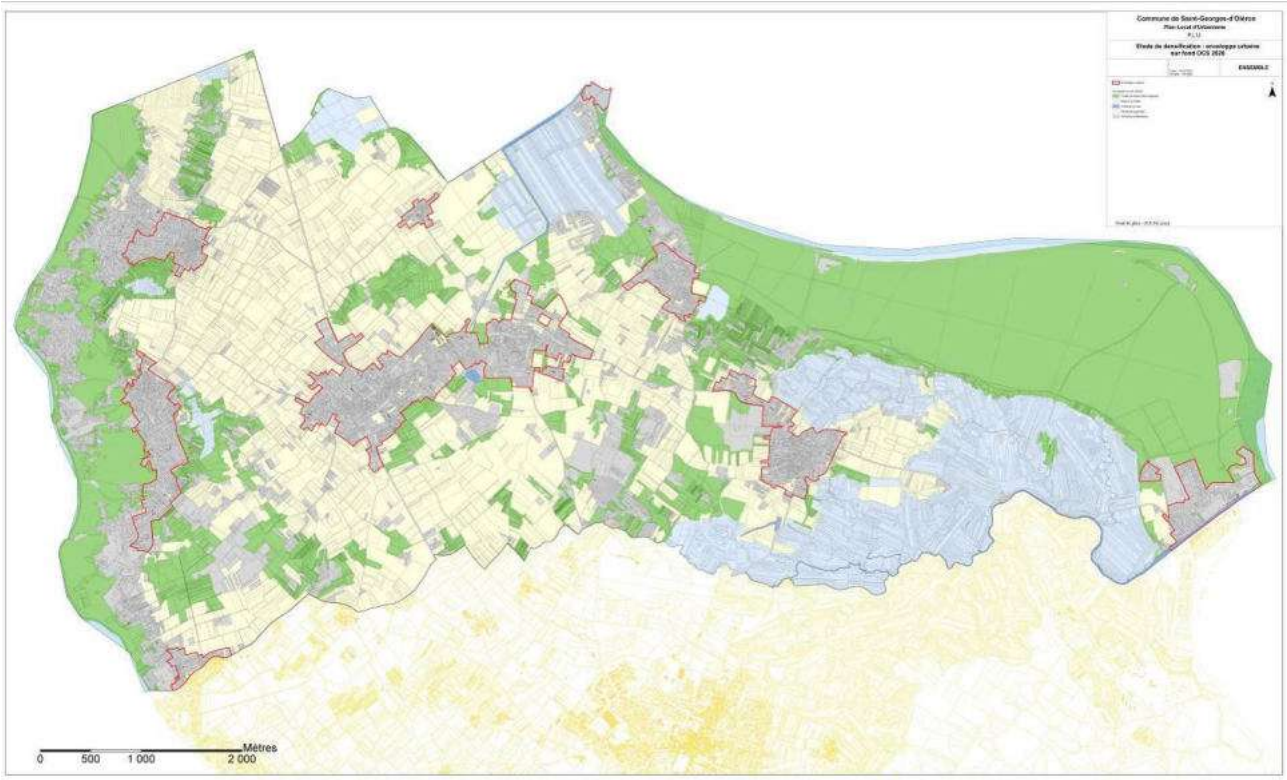
carte des enveloppes urbaines des bourgs, villages et SDU sur fond de plan cadastral



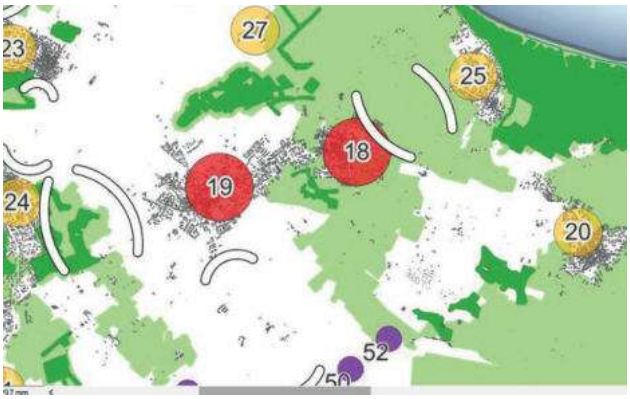
carte des enveloppes urbaines des bourgs et villages (et SDU) sur fond ign orthophotoplan



Carte des enveloppes urbaines des bourgs et villages (et SDU) sur fond OCS NA 2020



LES BOURGS AGGLOMERES



Les 2 bourgs de St Georges et de Cheray, reliés par le quartier Trait d'Union et leurs extensions contiguës (habitat, activités, équipements) constituent un bourg aggloméré.

Les limites de bourgs agglomérés sont définies par les terres agricoles environnantes.

L'entité « agglomérée » comporte toutefois quelques parcs et jardins AU sein du tissu bâti dense et organisé, ainsi qu'un espace en prairie et friches à l'est de St Georges (Les Hautes Forges).
Elle intègre le cimetière et équipements techniques au nord du bourg de St Georges, ainsi que les équipements sportifs en sortie nord Du bourg de Chéray le long de la RD.

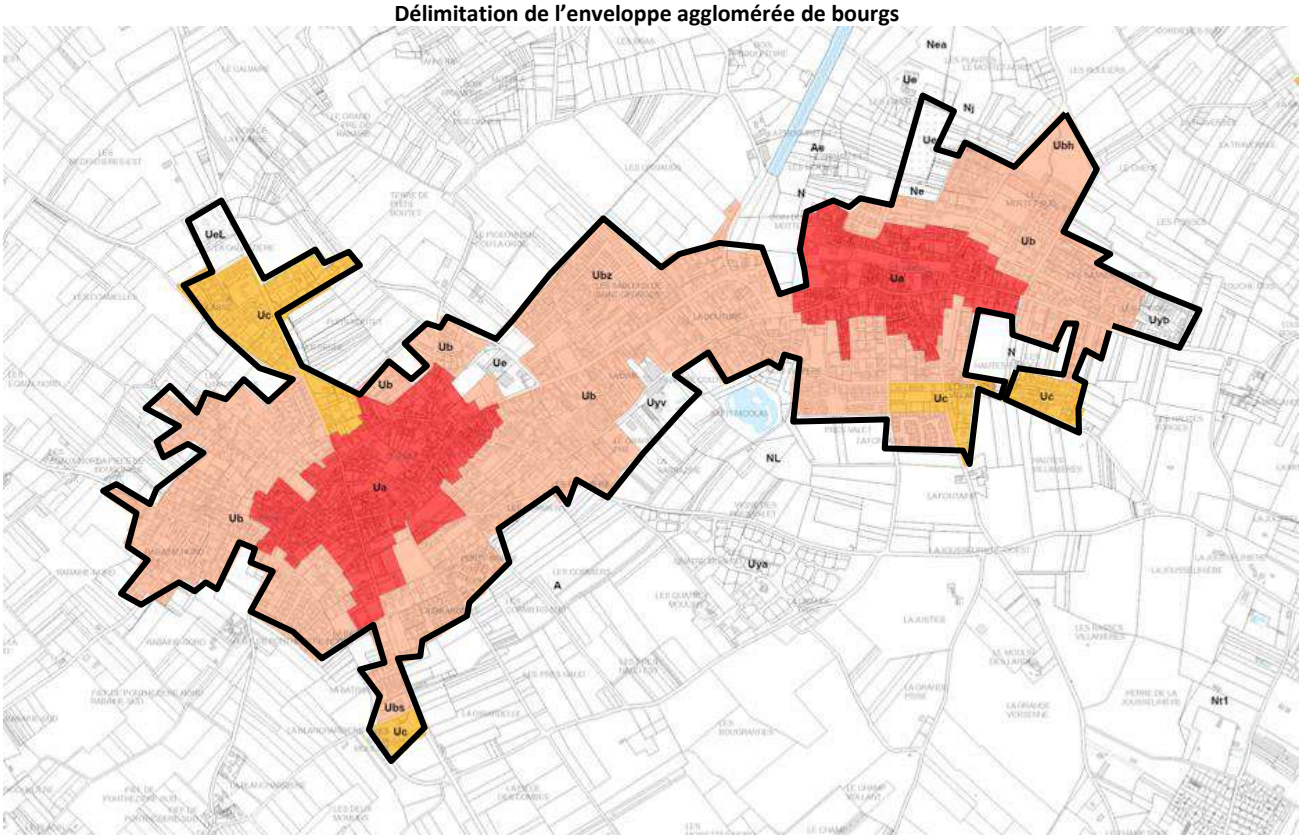
Les limites de bourgs agglomérés excluent :

- La zone d'activités des 4 Moulins en cours d'aménagement, en discontinuité du bourg de St Georges
- La zone de loisirs des Prés Valet
- Les quelques écarts bâtis de petite taille en discontinuité des bourgs

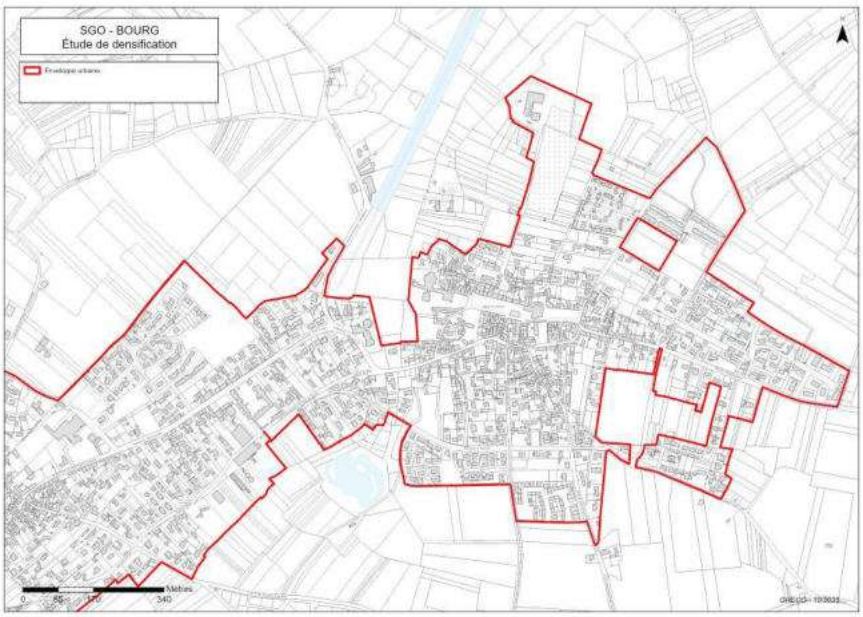
Elles intègrent :

- Le stade
- Le cimetière et parkings attenants

Délimitation de l'enveloppe agglomérée de bourgs



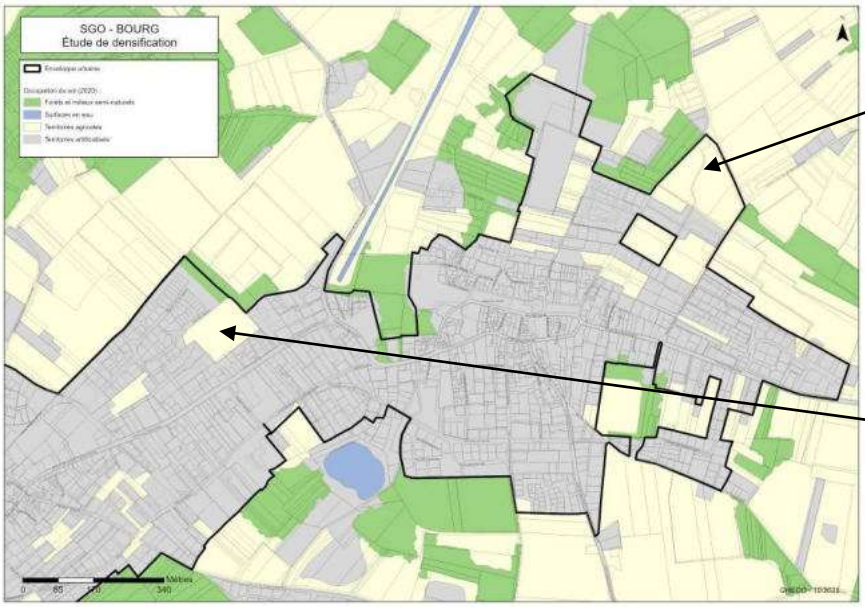
BOURG ST GEORGES - carte de l'enveloppe urbaine



sur fond de plan cadastral



sur fond ign orthophotoplan

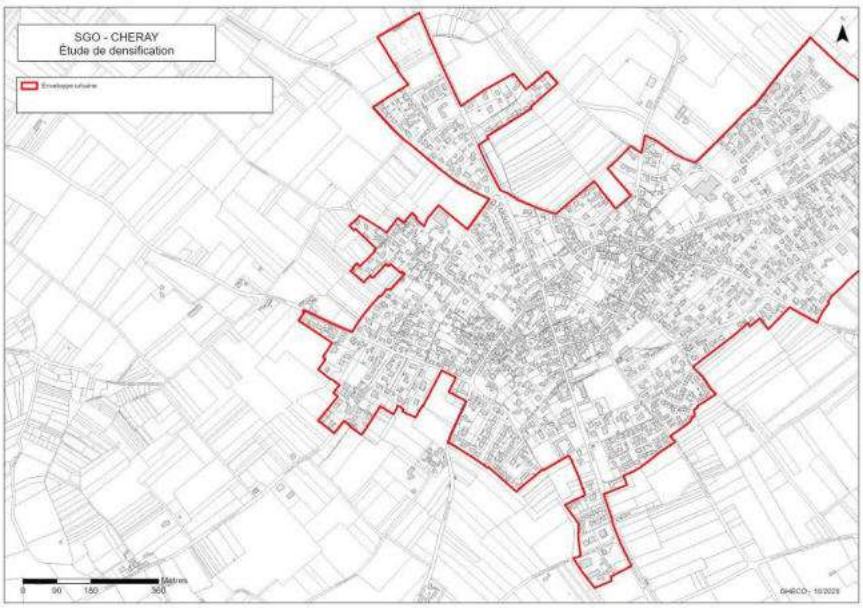


Le Mottet Sud :
Desservi, équipé (amorces voirie et réseaux)
Aménagé en tout ou partie
En cours d'aménagement
Programmé court terme (2026/2029)

ZAC Trait d'Union :
Aménagé, en cours d'aménagement

sur fond OCS NA 2020

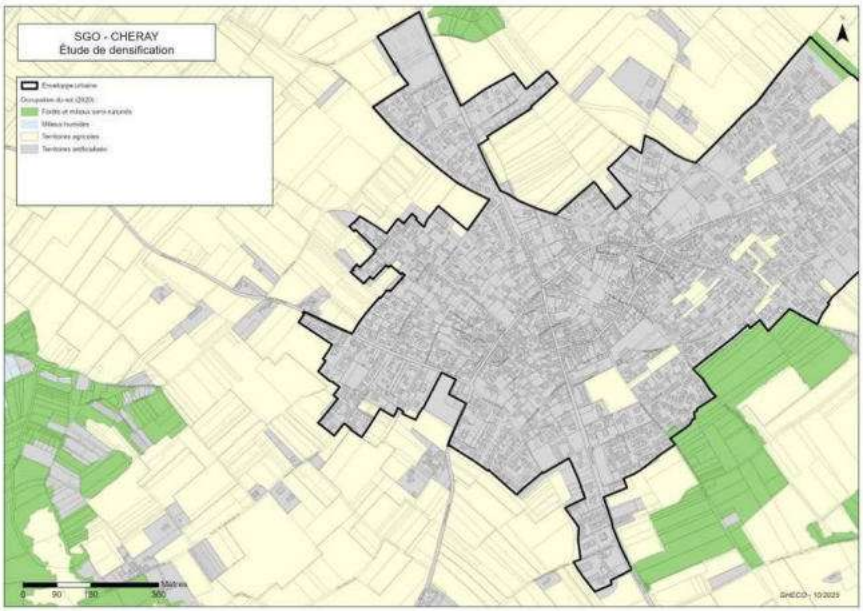
BOURG DE CHERAY - carte de l'enveloppe urbaine



sur fond de plan cadastral



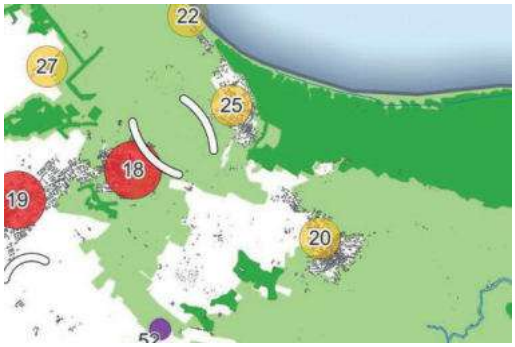
sur fond ign orthophotoplan



sur fond OCS NA 2020

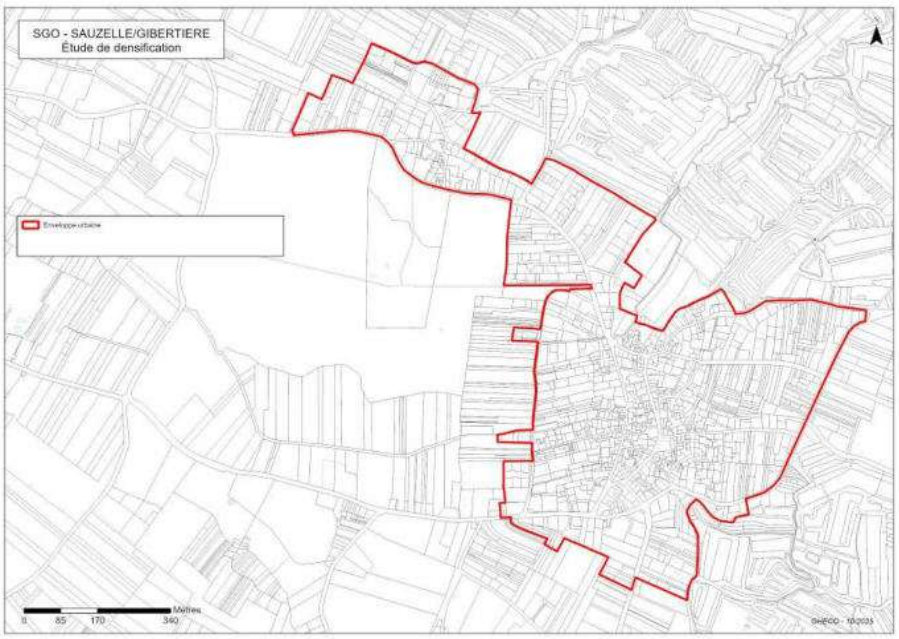
LES VILLAGES

SAUZELLE/LA GIBERTIERE (VILLAGE IDENTIFIE AU SCOT)



extrait carte scot2

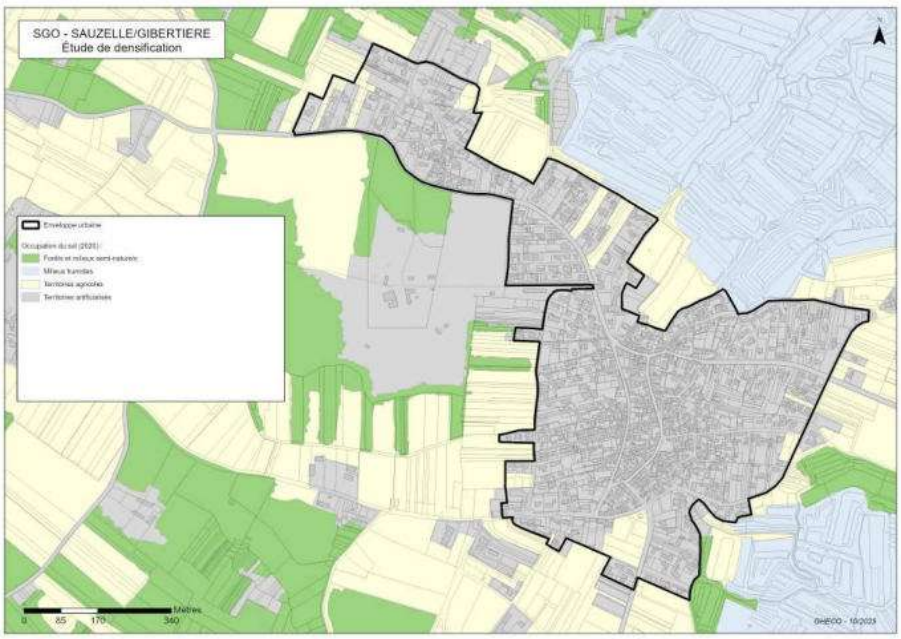
Le périmètre de « village » retenu suit l'enveloppe urbaine la plus structurée, dense, organisée.



sur fond de plan cadastral



sur fond ign orthophotoplan

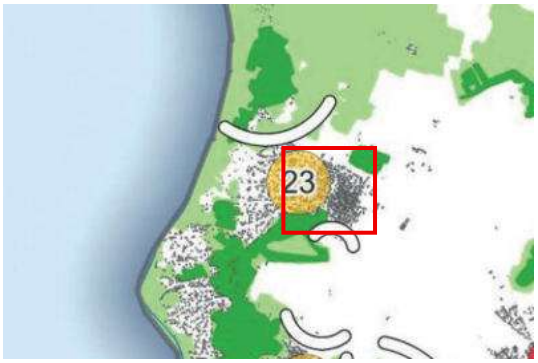


sur fond OCS NA 2020

Sont exclus du périmètre :

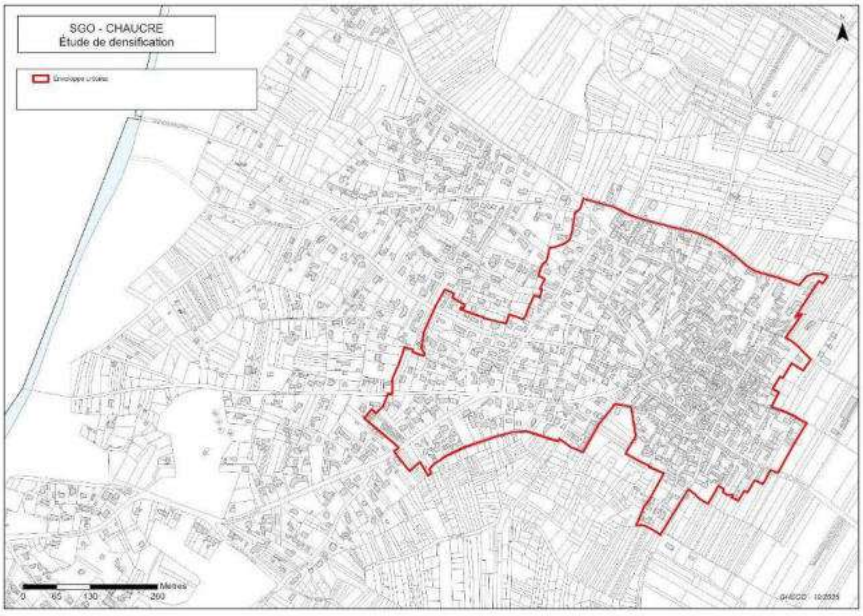
- Quelques constructions/habitation en discontinuité
- La colonie de vacances à l'ouest de Sauzelle
- les secteurs de campings sur parcelles privées
- les secteurs non aménagés, non bâtis (espaces boisés, agricoles, friches, ponctuellement « grands fonds de jardins » en interfaces agricoles ou naturelles)

CHAUCRE (VILLAGE IDENTIFIE AU SCOT)



extrait carte scot2

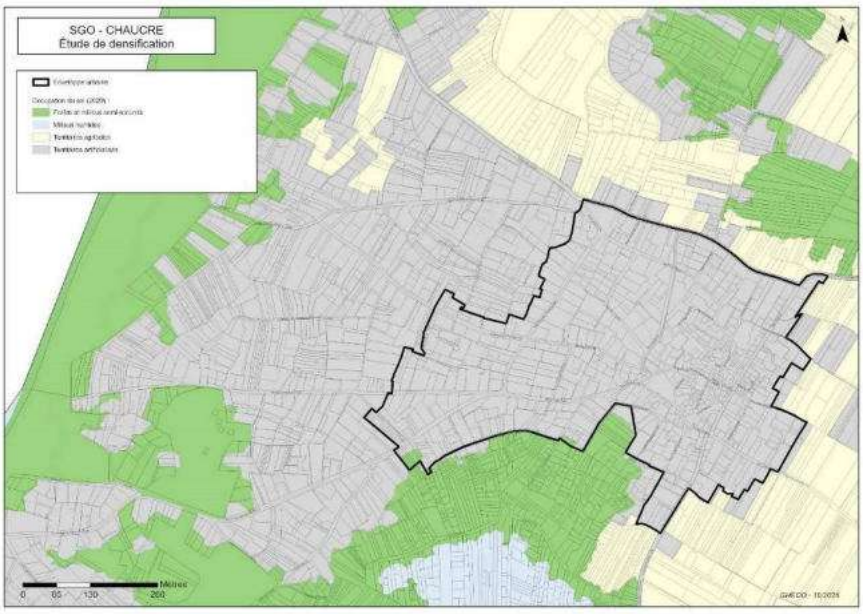
Le périmètre de « village » retenu suit l'enveloppe urbaine la plus structurée, dense, organisée : noyau de village et extensions denses à moyennement denses.



sur fond de plan cadastral



sur fond ign orthophotoplan



sur fond OCS NA 2020

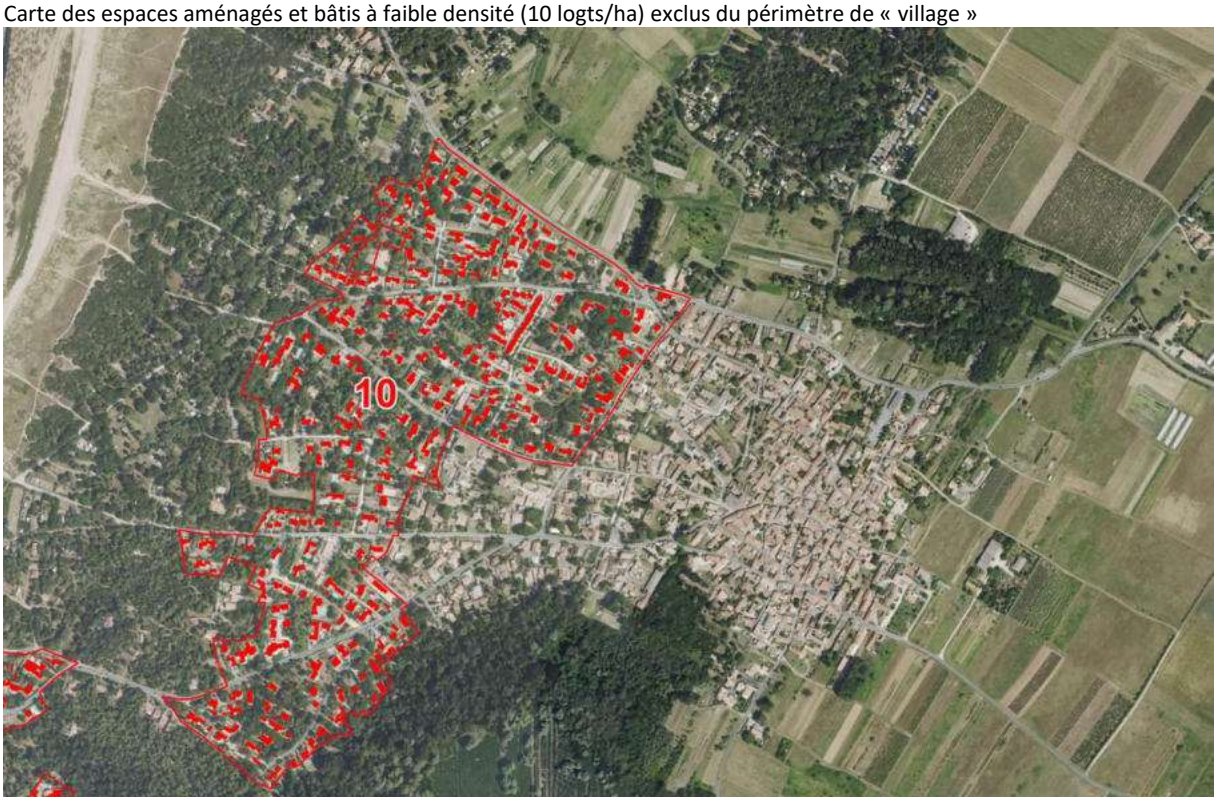
Sont exclus du périmètre :

- les secteurs bâtis /aménagés,
    - les moins denses (densité moyenne <ou = 10 constructions*/ha),
    - et/ou caractérisés par un environnement de sous-bois qui confirme la faible densité (espaces non artificialisés sous-bois dispersés dans le secteur, en lien avec les boisements environnants)
    - et/ou inscrits dans le secteur paysager SP de l'AVAP (SPR) qui contraint la constructibilité pour préserver les espaces boisés
    - éloignés du cœur de village (prise en compte décisions TA lors de contentieux) en frange ouest

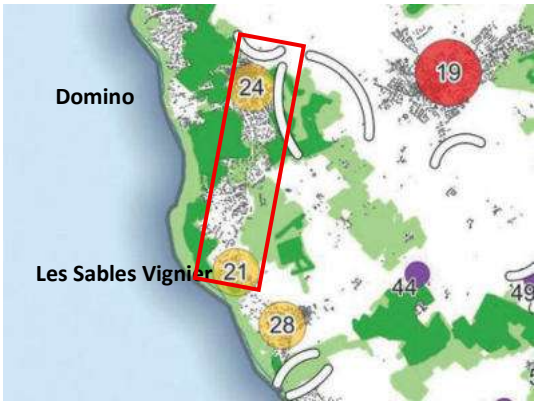
**on considèrera ici comme construction les bâtiments « en dur », d'une surface = ou > à 50 m²*

- les secteurs de campings sur parcelles privées
- les secteurs non aménagés, non bâtis (espaces boisés, agricoles, friches, ponctuellement « grands fonds de ardins » en interfaces agricoles ou naturelles)

Carte des espaces aménagés et bâtis à faible densité (10 logts/ha) exclus du périmètre de « village »

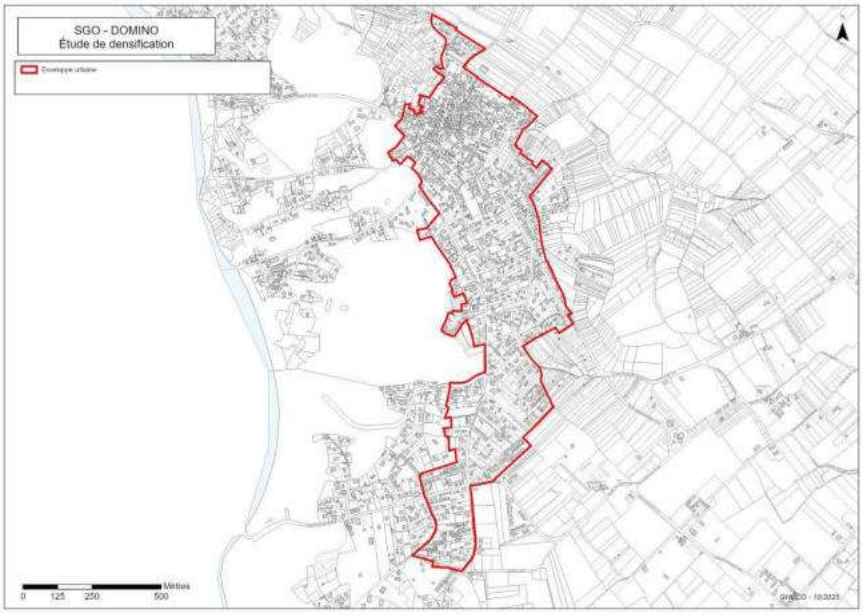


DOMINO ET SABLES VIGNIER (VILLAGES IDENTIFIES AU SCOT)

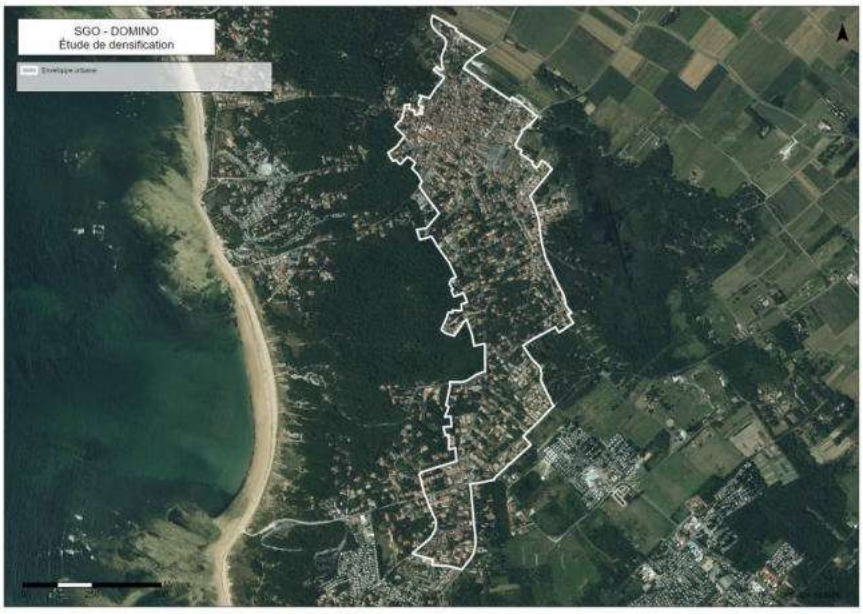


extrait carte scot2

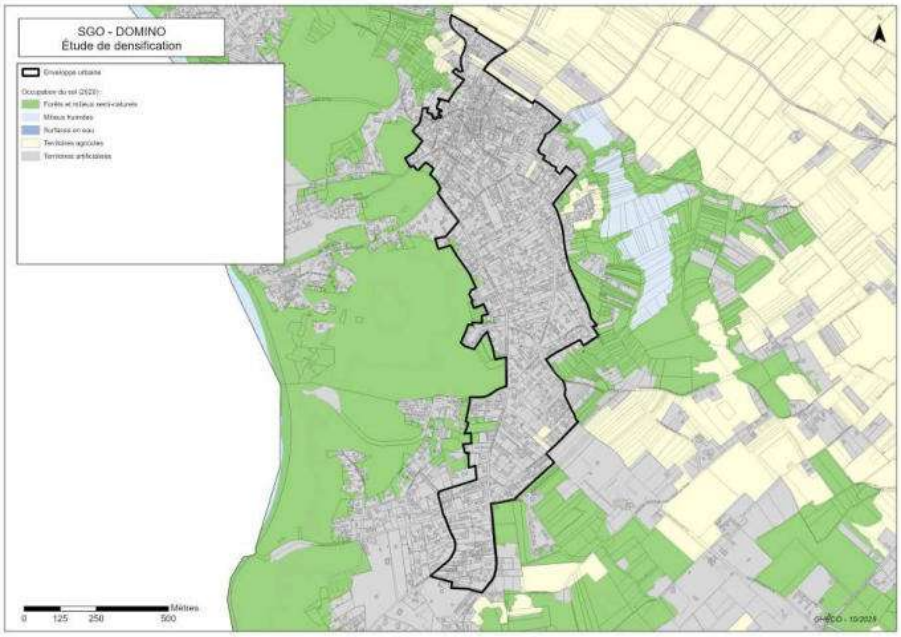
Le périmètre de « village » retenu suit l'enveloppe urbaine la plus structurée, dense, organisée : noyau de village et extensions moyennement denses à denses. Dans sa partie centrale et sud il comporte des espaces libres et boisements qui seront contraints au PLU (pour préserver le couvert boisé et pour tenir compte de l'AVAP, secteur SP protégé).



sur fond de plan cadastral



sur fond ign orthophotoplan



sur fond OCS NA 2020

Sont exclus du périmètre :

- les secteurs bâtis /aménagés,
  - où les constructions sont implantées en « linéaire », sans épaisseur
  - les moins denses (densité moyenne <ou = 10 constructions*/ha), sur les franges agricoles/naturelles

**on considèrera ici comme construction les bâtiments « en dur », d'une surface = ou > à 50 m²*

- les secteurs de campings sur parcelles privées
- les secteurs non aménagés, non bâtis (espaces boisés, agricoles, friches, ponctuellement « grands fonds de jardins » en interfaces agricoles ou naturelles)

<u>Sur la partie sud « Sables Vignier » :</u>

Le périmètre de « village » retenu suit l'enveloppe urbaine la plus structurée, dense, organisée : noyau de village et extensions denses à moyennement denses.

Sont exclus du périmètre :

- les secteurs bâtis /aménagés,
  - les moins denses (densité moyenne <ou = 10 constructions*/ha),
  - et/ou caractérisés par un environnement de sous-bois qui confirme la faible densité (espaces non artificialisés sous-bois dispersés dans le secteur, en lien avec les boisements environnants)
  - et/ou inscrits dans le secteur paysager SP de l'AVAP (SPR) qui contraint la constructibilité pour préserver les espaces boisés
  - éloignés du cœur de village (prise en compte décisions TA lors de contentieux) en frange ouest

**on considèrera ici comme construction les bâtiments « en dur », d'une surface = ou > à 50 m²*

- Les campings
- les secteurs non aménagés, non bâtis (espaces boisés, agricoles, friches, ponctuellement « grands fonds de jardins » en interfaces agricoles ou naturelles)

enveloppe du village, partie sud



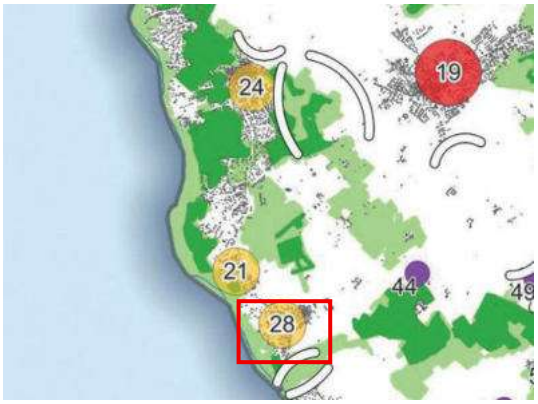
Carte des espaces aménagés et bâtis à faible densité (10 logts/ha) exclus du périmètre de « village » (6 à 8 constructions/ha)



Carte des espaces aménagés et bâtis à faible densité (10 logts/ha) exclus du périmètre de « village » (6 à 7 constructions/ha)

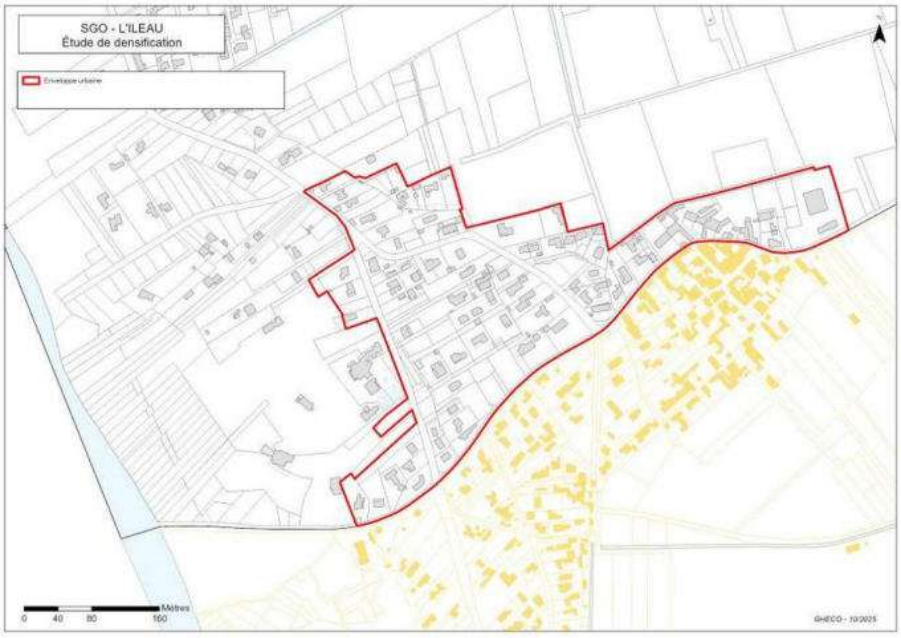


L'ILEAU (VILLAGE IDENTIFIE AU SCOT)



extrait carte scot2

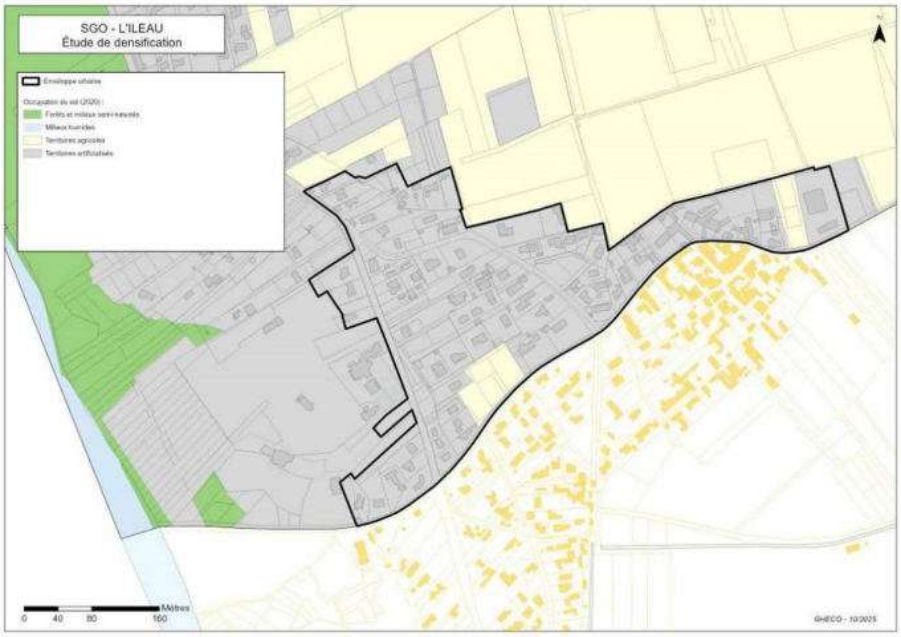
Le périmètre de « village » retenu suit l'enveloppe urbaine la plus structurée, dense, organisée (qui se poursuit sur la commune de St Pierre d'Oléron, au sud).



sur fond de plan cadastral



sur fond ign orthophotoplan



sur fond OCS NA 2020

Sont exclus du périmètre :

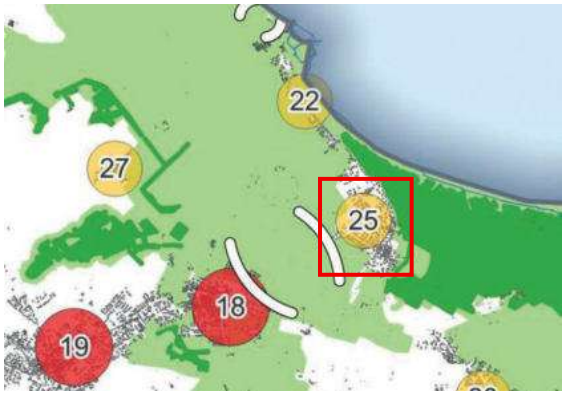
- les parties les moins denses, sous-bois
- les constructions en urbanisation « linéaire », le long de la route, sans « épaisseur » (nord village, en direction des Gros Joncs), à faible densité (<10 constructions/ha)
- les campings et installations de loisirs
- les secteurs non aménagés, non bâtis (espaces boisés, agricoles, friches, ponctuellement « grands fonds de jardins » en interfaces agricoles ou naturelles)

Urbanisation liénaire entre l'Ileau et Les Gros Joncs



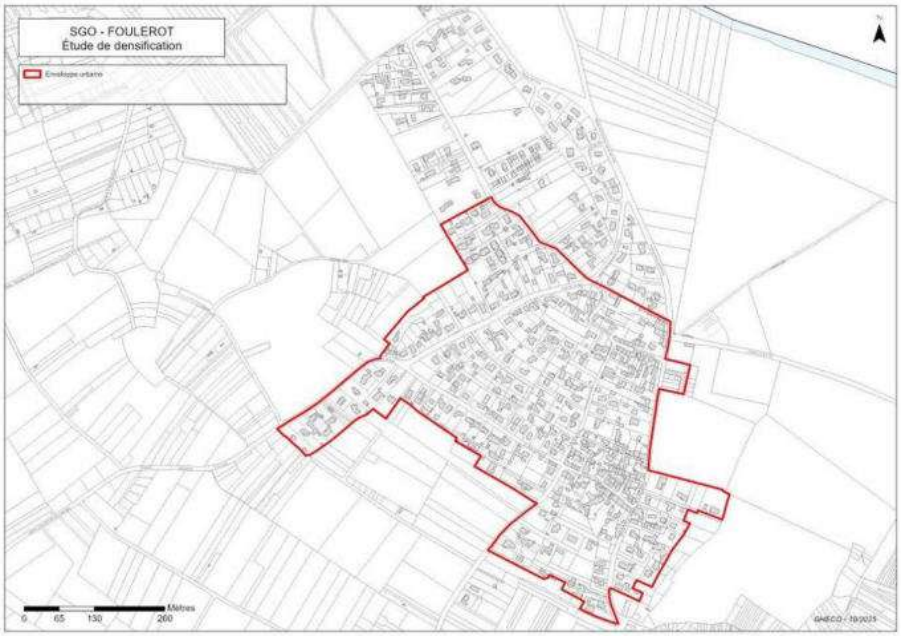
Le secteur des Gros Joncs est un quartier résidentiel qui s'est développé le long la route entre l'Ileau et Les Sables Vignier ; il n'est pas identifié comme « village » au sens de la Loi Littoral par le SCOT approuvé en 2024.

FOULEROT (VILLAGE IDENTIFIE AU SCOT)



extrait carte scot2

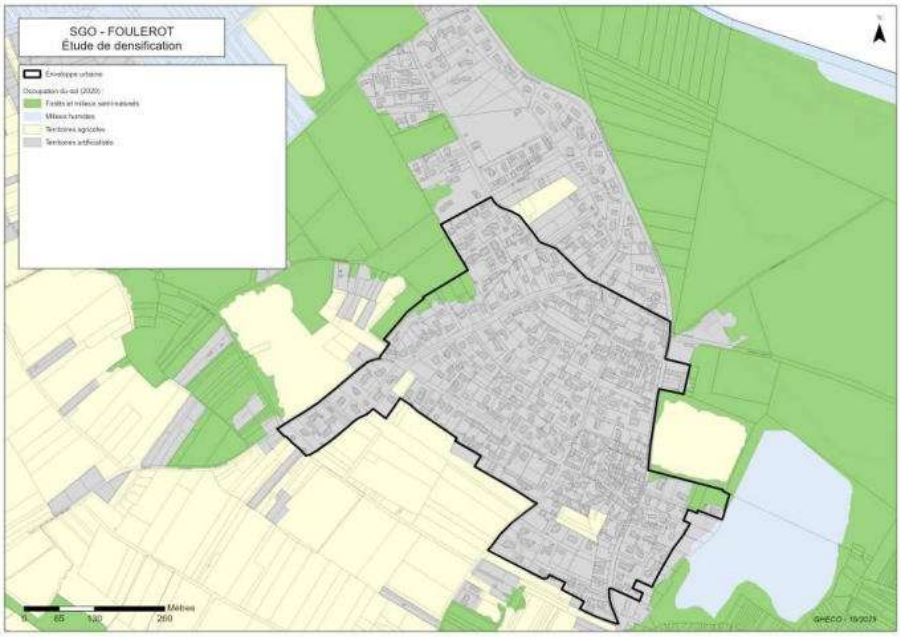
Le périmètre de « village » retenu suit l'enveloppe urbaine la plus structurée, dense, organisée.



sur fond de plan cadastral



sur fond ign orthophotoplan

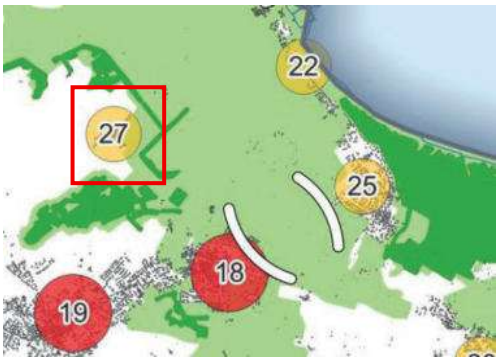


sur fond OCS 2020

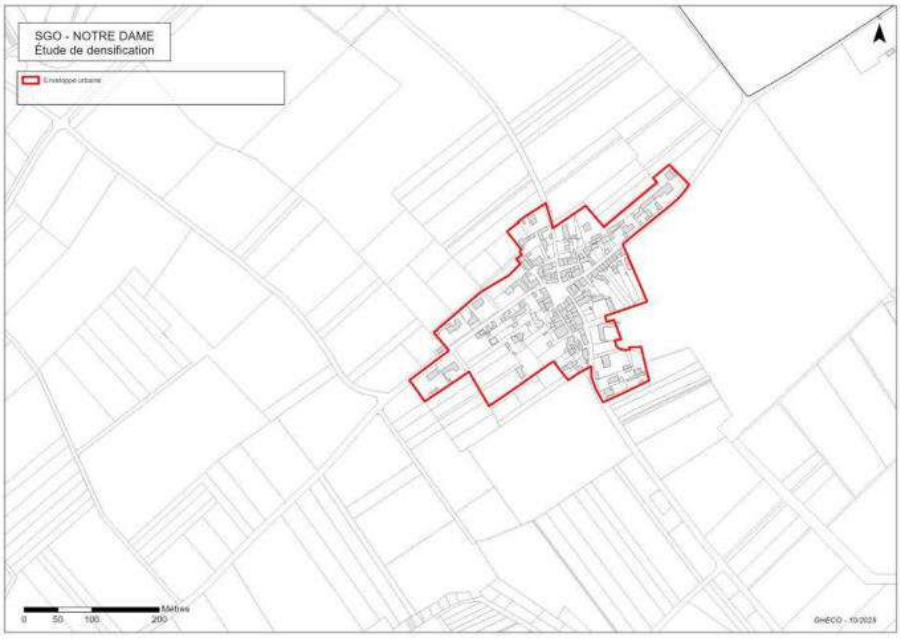
Sont exclus du périmètre :

- le secteur le moins dense au nord, en direction de Plaisance, sous-bois
- les campings et installations de loisirs
- les secteurs de campings sur parcelles privées
- les secteurs non aménagés, non bâtis (espaces boisés, agricoles, friches, ponctuellement « grands fonds de jardins » en interfaces agricoles ou naturelles)

NOTRE DAME EN L'ISLE



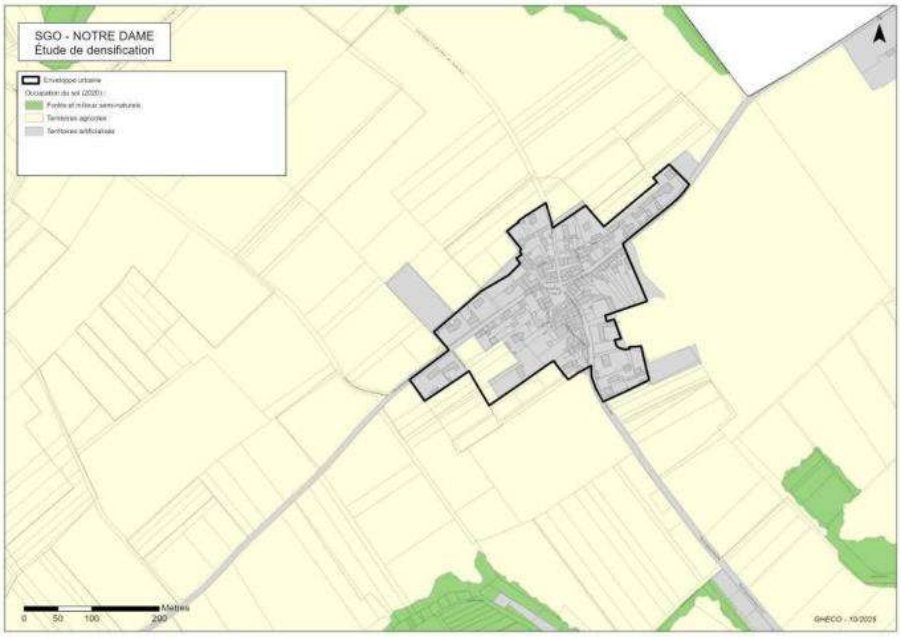
Le périmètre de « village » retenu suit l'enveloppe urbaine en incluant les jardins associés.



sur fond de plan cadastral



sur fond ign orthophotoplan



sur fond OCS 2020

Sont exclus du périmètre :

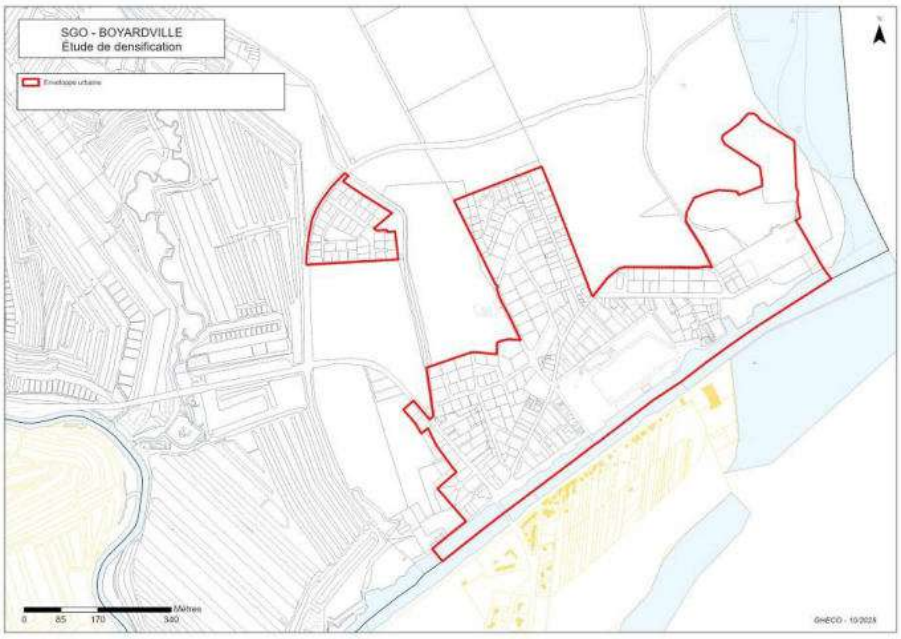
- ponctuellement quelques« grands fonds de jardins » en interfaces agricoles

BOYARDVILLE (VILLAGE IDENTIFIE AU SCOT)



extrait carte scot2

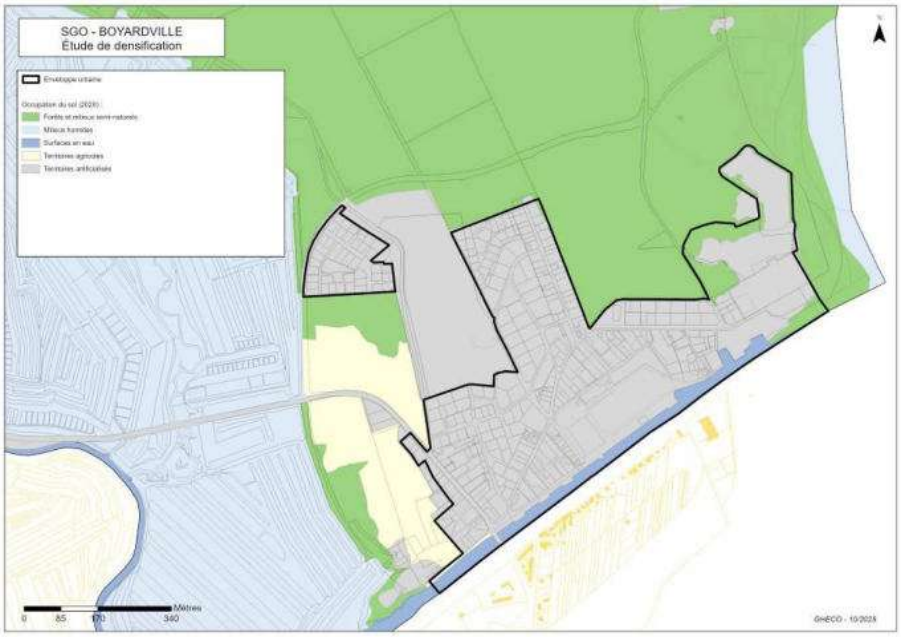
Le périmètre de « village » retenu suit l'enveloppe urbaine la plus structurée, dense, organisée. Elle intègre le port, les habitations et commerces autour du port, la Maison heureuse, le centre sportif départemental



sur fond de plan cadastral



sur fond ign orthophotoplan

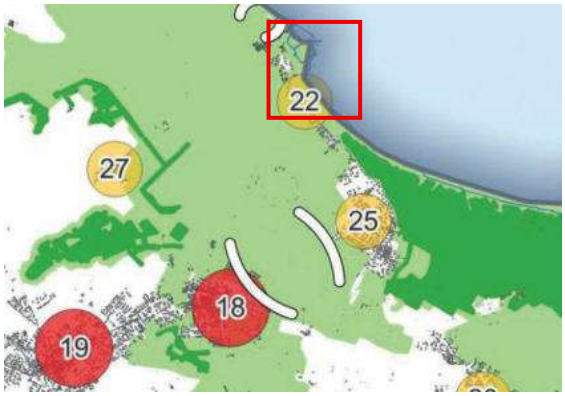


sur fond OCS 2020

Sont exclus du périmètre :

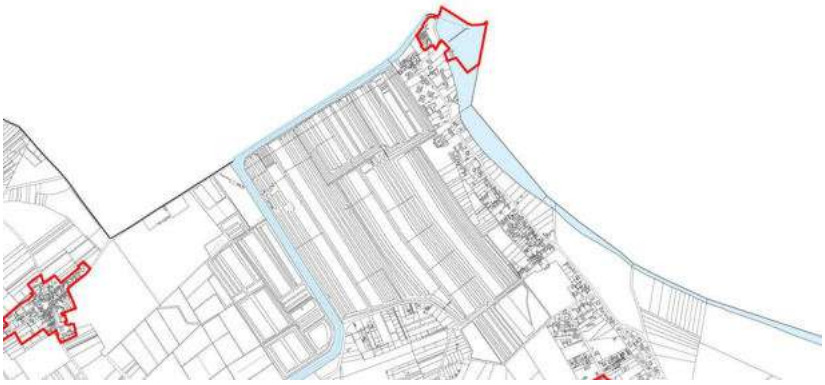
- le lotissement au nord-ouest, en direction de Sauzelle, en discontinuité du village principal (SDU Les Sables)
- les secteurs de campings sur parcelles privées
- les secteurs non aménagés, non bâtis (espaces boisés, agricoles, friches, ponctuellement « grands fonds de jardins » en interfaces agricoles ou naturelles)
- le camping « Signol »

DOUHET / PLAISANCE (VILLAGE IDENTIFIE AU SCOT)



extrait carte scot2

Le périmètre de « village » retenu suit l'enveloppe urbaine du port du Douhet et constructions encadrant le port.


sur fond de plan cadastral

sur fond ign orthophotoplan

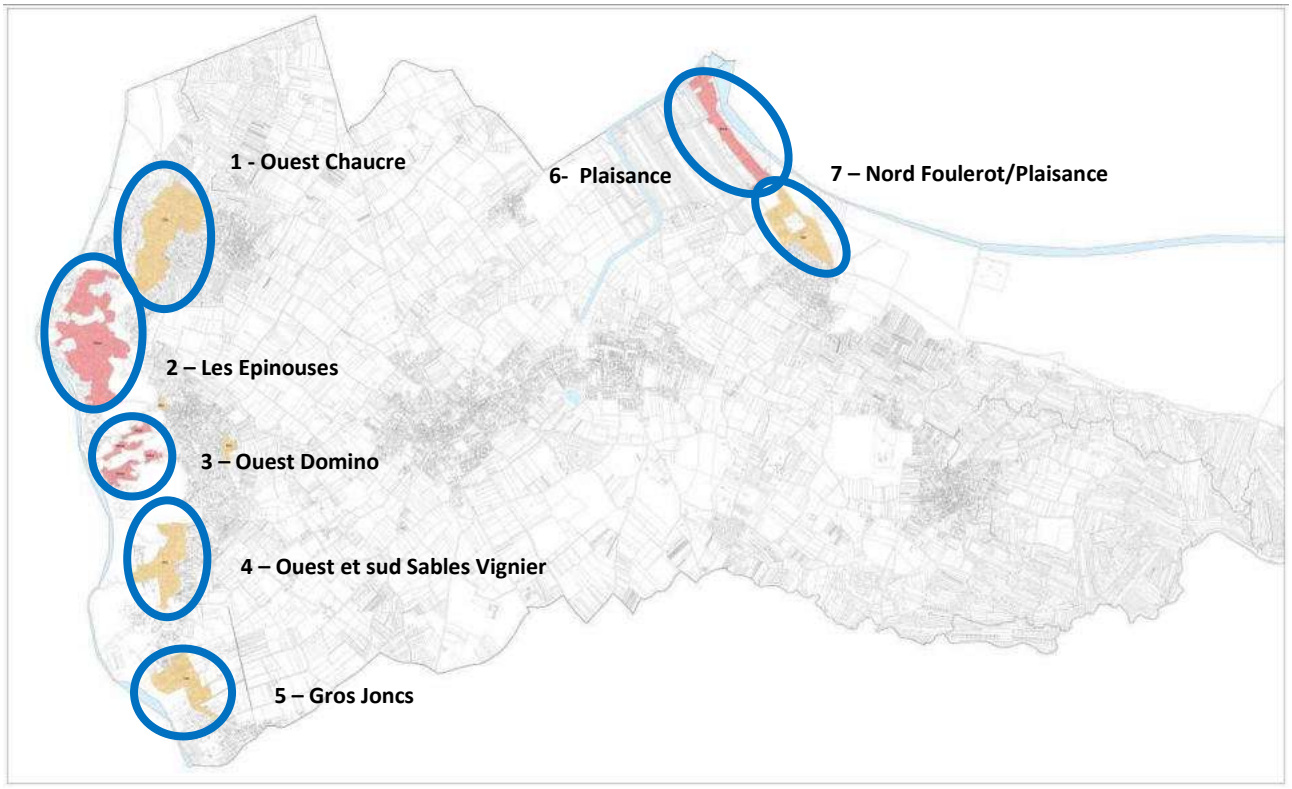

sur fond OCS 2020

Sont exclus du périmètre :

- Le secteur résidentiel de Plaisance sous-bois et en bordure littorale,
    - -caractérisé par une urbanisation linéaire sans véritable organisation et structuration propres aux « villages », peu dense
    - entrecoupé de boisements et de corridors « trame bleue » (passage/liens entre littoral et marais
- les secteurs non aménagés, non bâtis (espaces boisés, agricoles, friches, …°
- les espaces peu denses entre littoral et marais

LES QUARTIERS NON CARACTERISES BOURGS, VILLAGES OU SDU

→ Ces quartiers aménagés et bâtis sont en discontinuité des bourgs et villages identifiés précédemment (avec coupures d'urbanisation superposées à des espaces remarquables, espaces boisés classés).
→ Ils ne présentent pas les caractéristiques de densité et de structuration propres aux « villages ».
→ Ils ne peuvent pas être caractérisés en SDU en raison de leur situation « d'espaces proches du rivage ».



Les parties aménagées et urbanisées en continuité des villages identifiés mais pourtant exclus des périmètres de villages (voir détails plus haut) sont caractérisés par :

- des densités globales faibles (< ou = 10 constructions/ha), inférieures à celles constatées dans les noyaux et extension denses à moyennement denses)
- des « grands vides urbains » souvent boisés en tout ou partie, qui confirment le caractère « lâche » du tissu urbain
- des structures et capacité de dessertes en voiries et réseaux moins importante (dessertes en impasses, voies étroites ou chemins, urbanisation linéaire sans épaisseur, sans organisation d'ensemble…)
- l'absence de noyau(x) ancien(s)

Les cartes de détail d'intensification ou des « résiduels » au chapitre XXXX complètent ce chapitre et l'explication des limites de villages retenues :

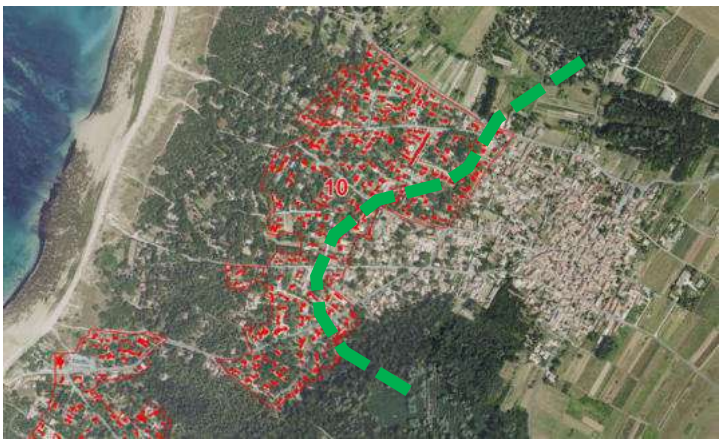
- Identification des espaces très peu denses
- Identification des refus d'autorisation au titre de la Loi Littoral (discontinuité éloignement des cœurs de villages

Les cartes d'état initial de l'environnement et TVB au chapitre XXXX complètent ce chapitre et l'explication des limites de villages retenues :

- TBV
- Couvert boisé
- Insuffisance ou défaut de réseau
- Passages d'eau ou points bas
- …

Aux critères de la Loi Littoral doivent s'ajouter les critères environnementaux qui ont des incidences directes sur la structure de l'urbanisation (nature et occupation des sols, TVB, couvert boisés, desserte, réseaux…).

1 - Ouest Chaucre





Motifs justifiant que ces quartiers soient exclus des bourgs et villages au sens de la loi Littoral :

- Loi littoral : éloignement du cœur de village
- Refus de permis au titre de la loi Littoral (L121-8 du cu)
- Sous-bois (Secteur SP AVAP) et densité faible à moyenne associée, qui constituent une rupture de continuité du village

2 – Les Epinouses





Motifs justifiant que ces quartiers soient exclus des bourgs et villages au sens de la loi Littoral :

- Loi Littoral : non identifié « village » ou « SDU » au SCOt2
- Eloignement des cœurs de villages de Chaucre et Domino
- Refus de permis au titre de la loi Littoral (L121-8 du Cu)
- Sous-bois (Secteur SP AVAP) et densité faible à moyenne associée, contraires aux critères de « village » (densité, organisation, structure urbaine)

3 – Ouest Domino





Motifs justifiant que ces quartiers soient exclus des bourgs et villages au sens de la loi Littoral :

- Loi Littoral : non identifié « village » ou « SDU » au SCOt2
- Eloignement du cœur de village de Domino
- Refus de permis au titre de la loi Littoral (L121-8 du Cu)
- Campings générateurs de ruptures de continuité
- Sous-bois et densité faible à moyenne associée, contraires aux critères de « village » (densité, organisation, structure urbaine)

4 – Ouest et sud Sables Vignier





Motifs justifiant que ces quartiers soient exclus des bourgs et villages au sens de la loi Littoral :

- Loi Littoral : non identifié « village » ou « SDU » au SCOt2
- Eloignement des cœurs de villages
- Campings générateurs de ruptures de continuité
- Sous-bois et densité faible à moyenne associée, contraires aux critères de « village » (densité, organisation, structure urbaine)

5 – Gros Joncs





Motifs justifiant que ces quartiers soient exclus des bourgs et villages au sens de la loi Littoral :

- Loi Littoral : non identifié « village » ou « SDU » au SCOt2
- Urbanisation linéaire d'un seul côté de la route (défaut d'organisation et de structuration urbaine propres aux villages)
- Absence de « centralité »
- éloignement du cœur de village de Sables Vignier et de l'Ileau
- Sensibilité environnementale : lien marais/littoral
- Chenal constitutif de rupture de continuité

6 –Plaisance





Motifs justifiant que ces quartiers soient exclus de l'enveloppe de village :

- Urbanisation linéaire, non structurée
- Absence de centralité
- Sous-bois (Secteur SP AVAP) et densité faible à moyenne associée, contraires aux critères de « village » (densité, organisation, structure urbaine)
- Sensibilité environnementale : lien marais/littoral

7 – Nord Foulerot/Plaisance





Motifs justifiant que ces quartiers soient exclus de l'enveloppe de village :

- Urbanisation linéaire, non structurée
- Absence de centralité
- Refus de permis au titre de la loi Littoral (L121-8 du Cu) Camping constitutif de rupture de continuité de l'urbanisation
- Sous-bois et densité faible à moyenne associée, contraires aux critères de « village » (densité, organisation, structure urbaine)
- Sensibilité environnementale : lien marais/littoral

VIII.3. Coupures d'urbanisation

L'article L 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation. L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple. Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir les fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles.

Enfin, elles contribuent à la trame verte et bleue issue du Grenelle de l'environnement, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique. Ces coupures sont à identifier au sein des espaces naturels encore préservés, les PLU permettant de les préserver en définissant une réglementation adaptée à l'objectif visé par la loi.
Les coupures d'urbanisation sont entendues comme des espaces à dominante naturelle ou agricole séparant deux parties urbanisées.

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

Traduction dans les PLU :

> Délimiter et localiser ces coupures d'urbanisation afin qu'elles ne recouvrent aucun espace urbanisé, même si des secteurs d'urbanisation diffuse existants peuvent y figurer.
> Ajouter, le cas échéant, des coupures pertinentes à l'échelle plus locale.

LES COUPURES D'URBANISATION



Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières Y SONT INTERDITES.
Le règlement peut en revanche permettre, dans les coupures d'urbanisation, l'évolution des constructions existantes agricoles si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces.
Ainsi, les extensions limitées seront autorisées ainsi que les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles.
Au sein d'une coupure d'urbanisation, une construction ne pourra en effet pas être autorisée même si son terrain d'assiette se situe en continuité des zones urbanisées entre lesquelles la coupure a été instaurée.
De manière générale, les coupures d'urbanisation ne peuvent pas accueillir des terrains de camping (sauf des aires naturelles), des caravanes ou un parc résidentiel de loisirs (par ailleurs interdit par le SCOT).

Les coupures d'urbanisation seront classées en zone naturelle (N) ou agricole (A) dont le règlement ne devra pas autoriser les constructions constituant une urbanisation. Elles sont portées au plan de zonage réglementaire.

VIII.4. Espaces boisés significatifs

Les PLU doivent classer en espaces boisés, au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs des communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les critères d'appréciation des espaces boisés significatifs sont d'une part la configuration des lieux (superficie, présence ou non de construction, urbanisation de la périphérie du boisement, …) et d'autre part le caractère du boisement (densité d'arbres, boisement total ou partiel, espèces présentes, âge du boisement, …)

Les mouvements d'EBC proposés dans le cadre de la révision reposent sur plusieurs constats :

- Un territoire porteur de sensibilités environnementales fortes, liées à la proximité du littoral, au réseau Natura 2000…
- Des boisements soumis à des pressions d'origines anthropiques (développement d'une urbanisation diffuse, attractivité touristique, dispersion de plantes exotiques envahissantes…)
- Une prise en compte de l'occupation passée, de la dynamique du territoire et des milieux naturels, intégration des données historiques
- Des réglementations qui s'imposent aux projets (Natura 2000, site classé, SPR, PPRN…)
- Une prise en compte de la gestion des milieux sensibles (Département, CDC…), en particulier sur les dunes grises
- Une articulation avec le SCoT et les PLU des communes voisines

Des fiches établies pour chaque boisement sont consultables en annexe. La carte suivante présente les Espaces Boisés Significatifs de la commune ; annexe n°1c au RP.

Bilan des mouvements d'EBC :

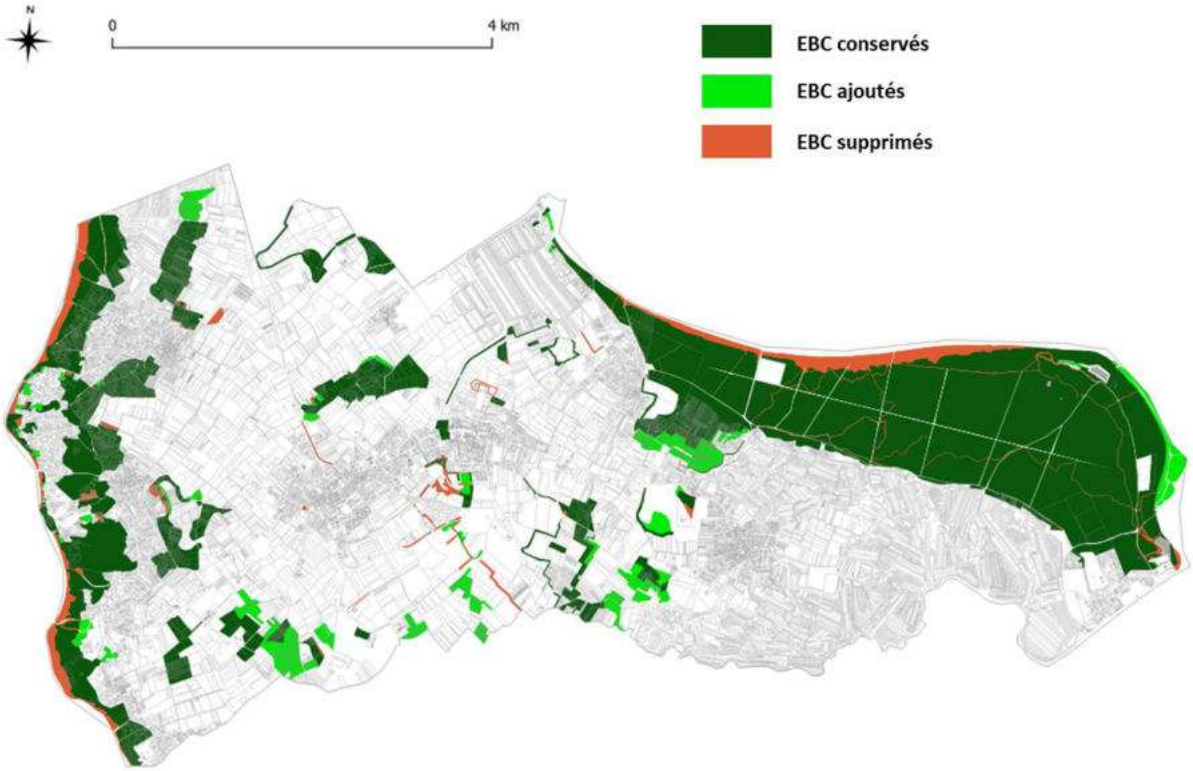
Secteur	Surface en EBC dans le PLU actuel (ha)	Surface après révision du PLU (ha)	Evolution (ha)
FRANGE OUEST	251	227	**-24**
CHAUCRE	48	53	**+5**
BORDE - PONTHEZIERE	39	38	**-1**
BOIS DE LA MOTTE A CANET - DOUHET	43	44	**+1**
LES SAUMONARDS	684	653	**-31**
SAUZELLE - LA GIBERTIERE	50	73	**+23**
BOURG - LES PRES VALET - LES QUATRE MOULINS	14	9	**-5**
LIMITE COMMUNALE SUD	45	93	**+48**
TOTAL	**1 174 ha**	**1 190 ha**	**+16**

Le PLU en vigueur comptabilise 1 174 hectares de boisements en EBC. La révision du PLU porte ce nombre à 1 190 hectares. Le bilan est donc positif puisque 16 hectares ont intégré les EBC.

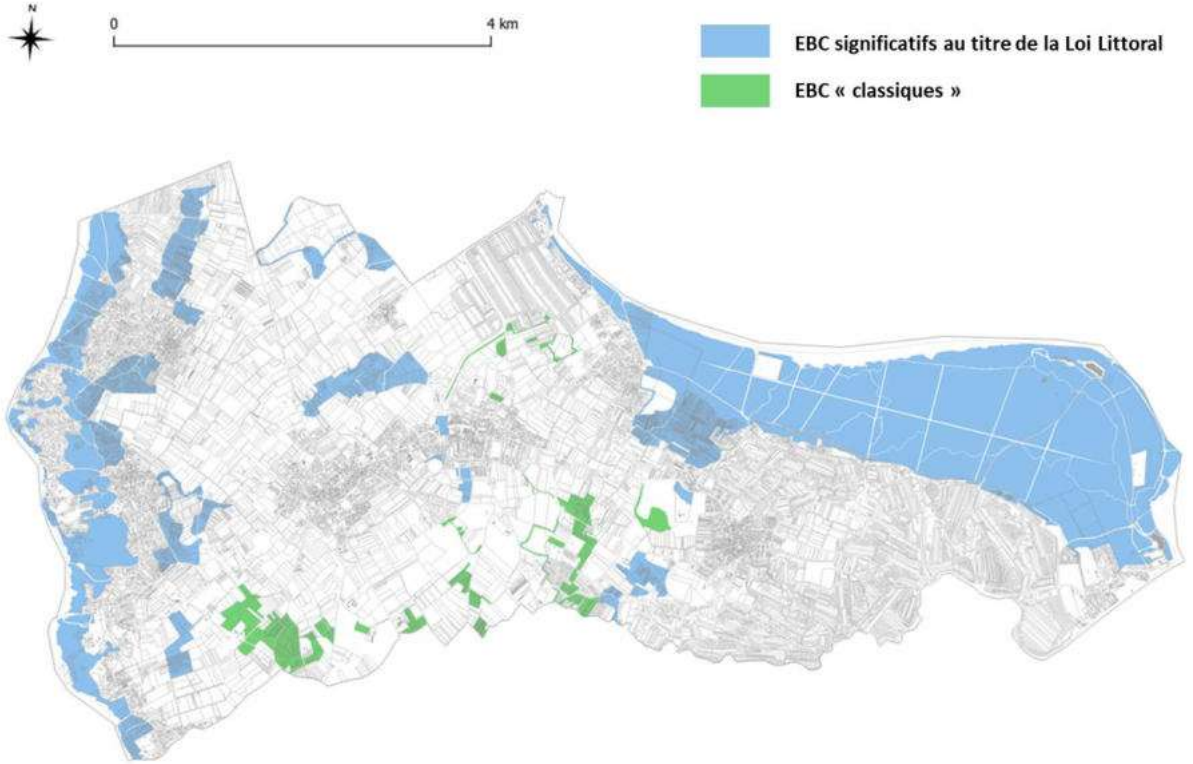
Les mouvements d'EBC comprennent des surfaces importantes supprimées sur les dunes grises : environ 65 ha.

- Ces espaces ne sont pas boisés et ne sont pas destinés à le devenir.
- Le classement en EBC va à l'encontre des mesures de gestion nécessaires pour préserver ces milieux dunaires sensibles.
- La suppression des EBC sur les dunes grises s'est faite en concertation avec les gestionnaires ENS du Département.
- Le PLU assure la protection des espaces remarquables, dont les dunes grises, au moyen d'outils adéquats et proportionnés aux enjeux. Cet aspect sera développé et démontré dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU qui sera rédigée dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, **les EBC ont été largement augmentés**, résultant en un bilan positif de +16 ha. En effet, de nombreux EBC ont été créés sur des secteurs boisés depuis plusieurs décennies, en continuité d'EBC existants, significatifs, …, ainsi que sur des espaces littoraux récemment boisés (dynamique de la frange littorale).



Evolution des EBC entre le PLU en vigueur et le PLU révisé



Distinction des EBC significatifs au titre de la Loi Littoral et les EBC « classiques »

VIII.5. Espaces remarquables

L'article L 121-23 du code de l'urbanisme stipule que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. L'article R 121-4 du même code donne une liste détaillée des types d'espaces ayant vocation à être considérés comme « remarquables » :

- Dans un premier temps, **l'espace en question doit :**
  - **Constituer un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral,**
  - **Être nécessaire au maintien des équilibres écologiques,**
  - **Présenter un intérêt écologique**

- Dans un second temps, **l'espace doit comporter des milieux sensibles ou faisant l'objet d'une protection règlementaire** tels que :
  - Les dunes, les landes côtières, les plages, les lidos, les estrans, les falaises, …
  - Les forêts, les zones boisées proches du rivage, les plans d'eau intérieurs supérieurs à 1000 ha, …
  - Les îlots inhabités,
  - Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,
  - Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés,
  - Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages
  - Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du Code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du Code de l'environnement ;
  - Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

L'article R 121-5 énumère limitativement les « aménagements légers » pouvant être autorisés dans ces espaces, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites. Les aménagements autorisés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

De plus l'article L 121-24 du CU, modifié Loi Elan 23/11/2018 s'applique :
« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.
Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

Justifications de la délimitation des espaces remarquables

L'hypothèse retenue pour délimiter les espaces remarquables retient les critères suivants :

- **Appartenance au réseau Natura 2000 (critère écologique**) :

- A**ppartenance aux entités d'espaces boisés significatifs : critères écologique, rôle fonctionnel majeur des boisements) et paysager** (en incluant les petits espaces non boisés insérés dans les masses boisées majeures ou espaces en franges de quartiers sous-bois au sud de la commune) : ces espaces sont de par leur classement des espaces intéressants d'un point de vue écologique, biologique et même paysager

- **Lien fonctionnel écologique évident :**
  - Secteur assurant le lien entre le littoral sud, Vert Bois et les marais d'Avail (coupure + rôle écologique)
  - Secteur assurant le lien entre le littoral nord est – route des Huîtres et les marais/chenal de la Brande

  La trame verte et bleue n'est pas systématiquement intégrée aux espaces remarquables.

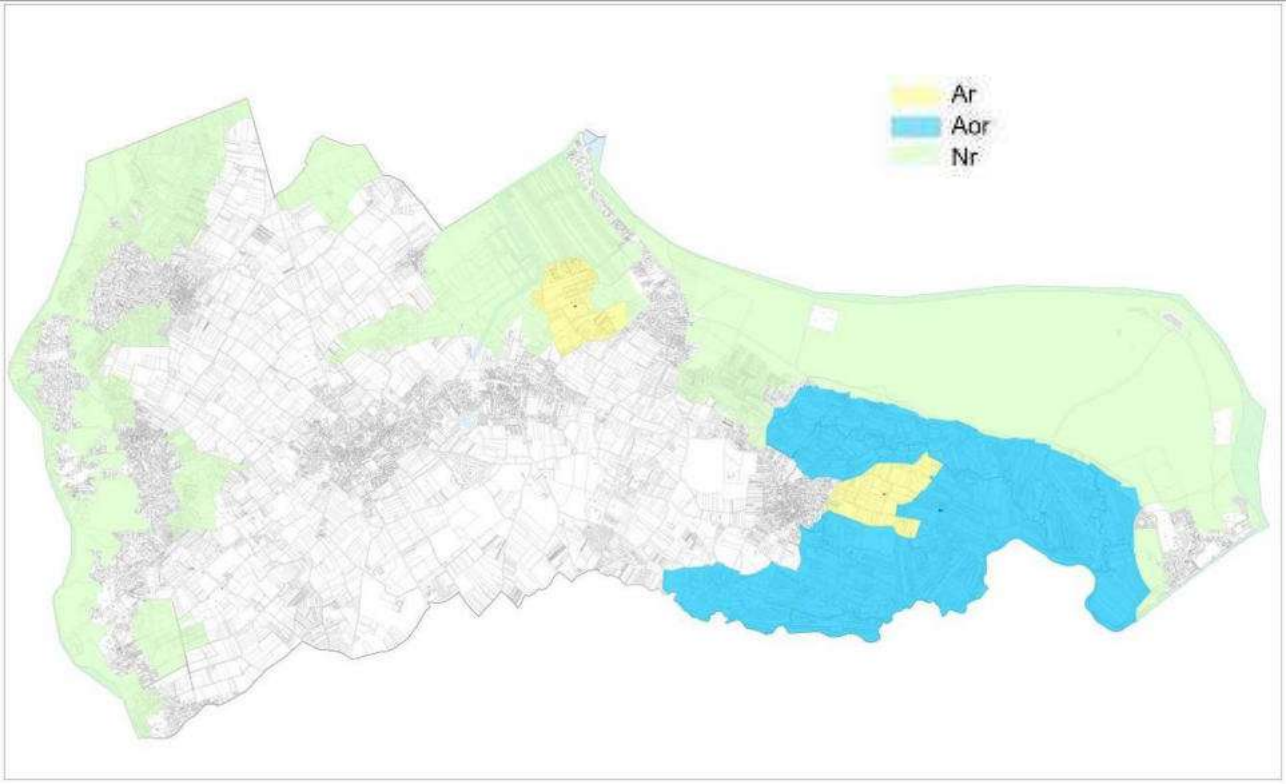
Ne sont pas identifiés comme espaces remarquables :

- Les grands domaines agricoles, cultivés, aménagés, encadrant les bâtis (agricoles ou anciennement agricoles) ; leur vocation est agricole plutôt que naturelle. Par ailleurs la gestion via le site classé garantit la bonne insertion dans le site des projets (très contraints par la loi littoral : uniquement projets agricoles en dehors des espaces proches du rivage). Ces secteurs agricoles constituent des entités larges, lisibles, sans rôle de lien fonctionnel écologique (hors natura 2000)
- Les espaces aménagés (hors natura 2000) qui ont perdu leurs caractère naturel, **espaces aménagés, construits, en, activité, de surface importante** tels que :
  - les campings aménagés,
  - les terrains de zones à camper (pour les identifier, même si le PLU ne permettra aucun développement ni confortement)
  - …

Le site classé : les espaces classés ayant un intérêt écologique et paysager fort ont été pris en compte dans les espaces remarquables.

Tout le site classé n'est pas identifié comme espace remarquable. Certains secteurs agricoles (bâtis particulièrement) disposent d'un intérêt écologique et paysager bien moins important que des zones humides ou des boisements. C'est la raison pour laquelle ces secteurs n'ont pas été inclus dans les espaces remarquables.

La carte suivante présente **les espaces remarquables** définis sur la commune.



Il est à préciser qu'un milieu naturel s'appréhende dans sa globalité et la présence de bâtis diffus, aménagés au sein des milieux ne remet pas en cause leur intérêt.
Le Tribunal administratif d'avril 2006 conclut en ce sens en interdisant le « pastillage » des espaces remarquables. C'est pourquoi, notamment :

- l'intégralité des marais a été définie comme espace remarquable bien qu'il existe de nombreuses activités ostréicoles/aquacoles
- les constructions isolées, groupes de constructions (sauf noyaux anciens d'écarts et leurs extensions urbanisées), installations, fermes, domaines ont été intégrés dans l'espace remarquable
- l'aire des gens du voyage, du fait de sa taille et de son environnement boisé, a été intégrée à l'espace remarquable

Article R121-5 du CU

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

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.

VIII.6. Espaces proches du rivage

Rappels :

L'article L 121-13 du code l'urbanisme dispose que l'extension de l'urbanisation doit être limitée dans les espaces proches du rivage.

Elle est admise sous réserve :

- ➢ d'être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- ➢ hors de ces critères, uniquement si cette urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCoT.

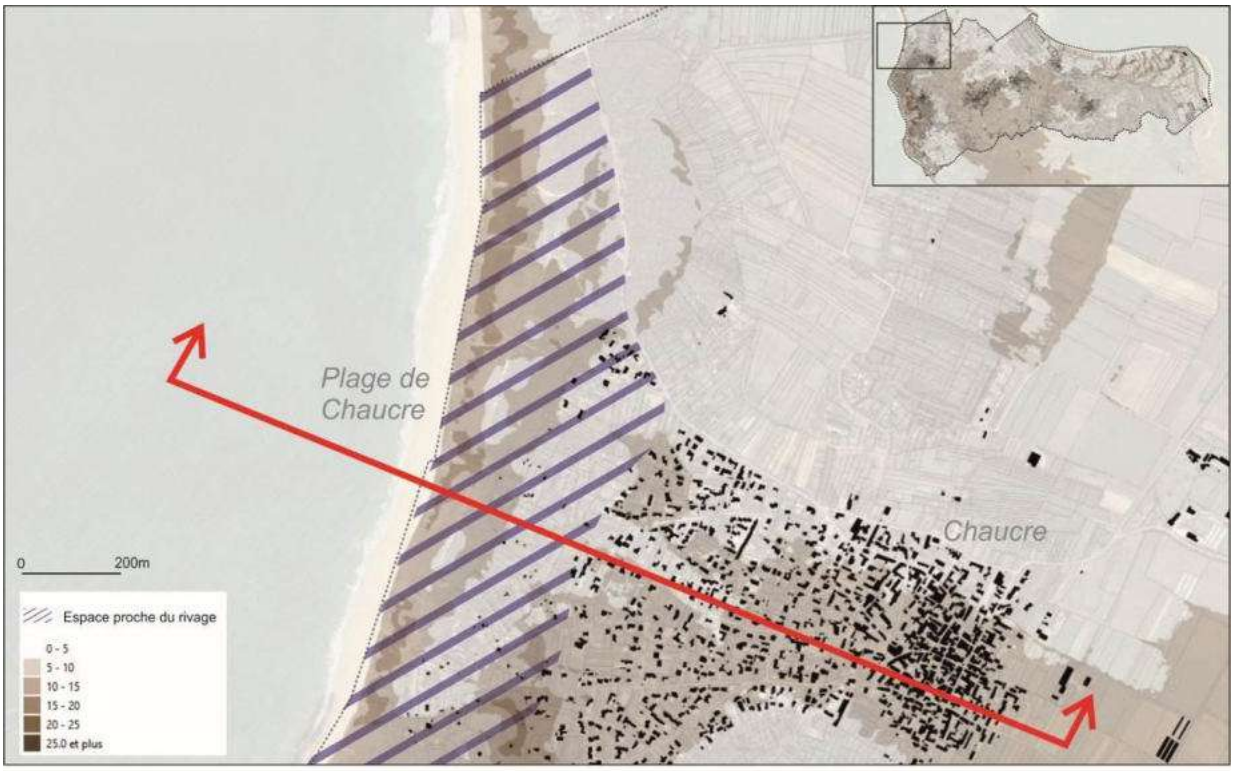
La jurisprudence a fixé les critères permettant d'appréhender la notion d'espace proche du rivage.
Les critères de définition des espaces proches du rivage :
- *un critère de distance par rapport au rivage,*
- *un critère de covisibilité terre/mer ou mer/terre*
- *un critère lié à la configuration des espaces séparant l'assiette foncière du rivage*

Le SCOT Marennes Oléron approuvé le 05/07/2024 n'établit pas de cartographie des espaces proches du rivage.

La révision du PLU doit permettre de vérifier et requalifier les espaces proches du rivage, en prenant en compte les espaces peu ou non bâtis et aménagés.

Le PLU en vigueur distingue les espaces proches du rivages bâtis/urbanisés avec u indice « p » (UcLp).

FRANGE NORD-OUEST - CHAUCRE







LA DISTANCE AU RIVAGE	LA CO-VISIBILITÉ	LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE
La limites des EPR est retenue suivant une épaisseur/distance : -de 300 m environ du rivage jusqu'à la route des Huttes au nord. -comprise entre 400 et 500m du rivage à la limite ouest bâtie sous-bois de Chaucre	La co-visibilité est quasi nulle en raison de l'effet « barrière » de la dune et de la masse boisée dense, sauf -dans la bande littorale en dehors du boisé, -pontuellement depuis les chemins d'accès à la plage.	La nature des espaces compris entre le rivage et l'ouest du village justifie la caractérisation en EPR : prolongement de la dune boisée littorale.

FRANGE NORD-OUEST – CHAUCRE



Espace proche du rivage sur photo aérienne IGN 2022

Vues sur site





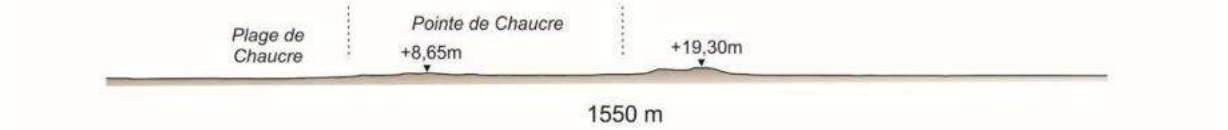
Série d'accès vers les dunes et la plage depuis la route des Huttes (route litorale)



Vue depuis la limite entre quartier bâti et espace boisé dense, chemin côtier

FRANGE NORD-OUEST – POINTE DE CHAUCRE







LA DISTANCE AU RIVAGE

La limites des EPR est retenue suivant une épaisseur/distance :
- comprise entre 400 et 500m du rivage jusqu'à la limite physique constituée par la dune et la masse boisée dense non bâtie.

LA CO-VISIBILITÉ

La co-visibilité est quasi nulle depuis les rues residentielles sous-bois.
-Vues en « percées » puis très ouvertes à partir du parking de la pointe de Chaucre.
-Ponctuellement quelques vues depuis les chemins d'accès aux plages.

LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE

Le caractère d'espace boisé en arrière du rivage, même « mité » par les constructions le long des voies, justifie la caractérisation en EPR : Espace intermédiaire entre le rivage et la dune boisée littorale à préserver.

FRANGE NORD-OUEST – POINTE DE CHAUCRE



Espace proche du rivage sur photo aérienne IGN 2022

Vues sur site



Rue de la pointe de Chaucre, perspective sur l'océan et restaurants de plage.

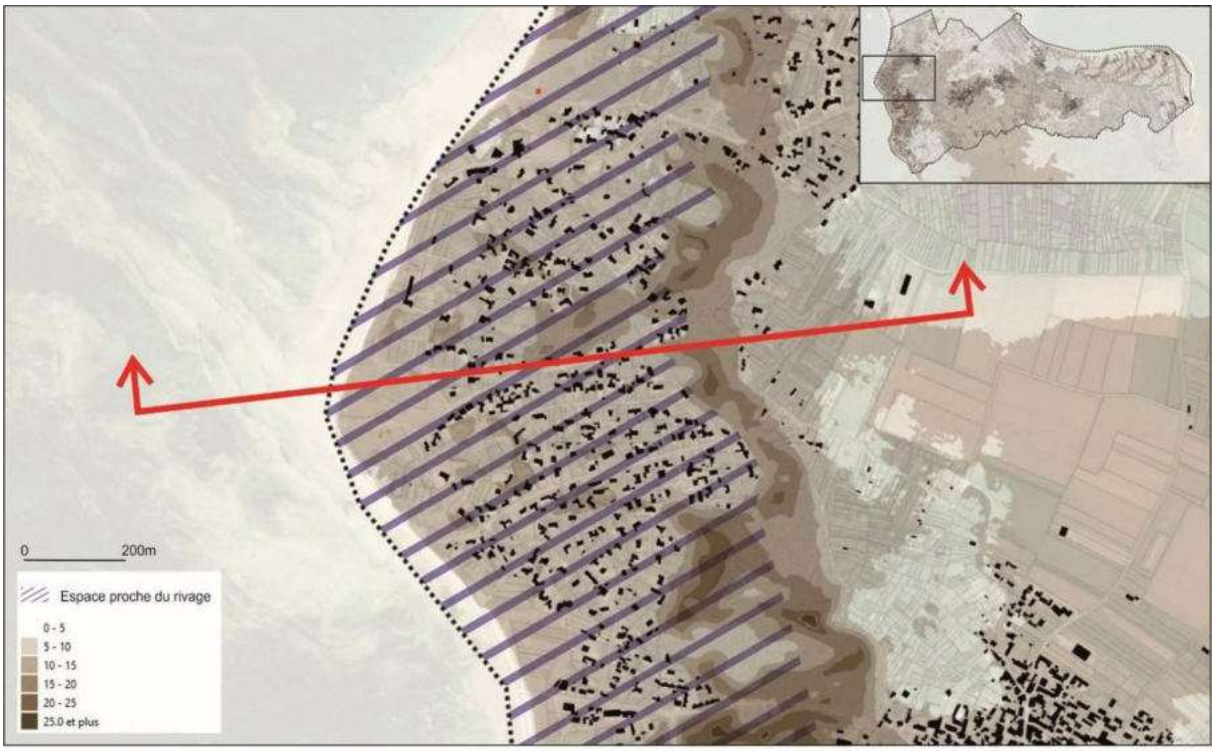


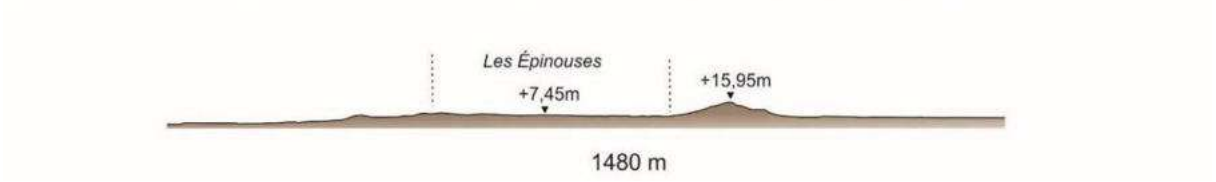
Rue du canot de sauvetage, paysage sous-bois avec urbanisation linéaire sur un seul côté de la rue



Allée de Bassat, quelques constructions à l'arrière de la dune et du rivage

FRANGE OUEST – LES EPINOUSES







LA DISTANCE AU RIVAGE

La limites des EPR est retenue suivant une épaisseur/distance :
-comprise entre 400 et 600m du rivage jusqu'à la limite physique constituée par la dune et la masse boisée dense non bâtie.

LA CO-VISIBILITÉ

La co-visibilité est quasi nulle depuis les rues residentielles sous-bois.
-Vues en « percées » puis très ouvertes à partir de l'accès plage, rue de l'océan à Domino.
-Ponctuellement quelques vues depuis les chemins d'accès aux plages.

LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE

Le caractère d'espace boisé en arrière du rivage, même « mité » par les constructions le long des voies, justifie la caractérisation en EPR : cet espace intermédiaire entre le rivage et la dune boisée littorale est à préserver (maîtrise de la densification).

FRANGE OUEST – LES EPINOUSES



Espace proche du rivage sur photo aérienne IGN 2022

Vues sur site



Allée de l'Angle, exemple de voie en impasse direction plage encadrée d'espaces boisés et maisons dispersées dans le sous-bois.

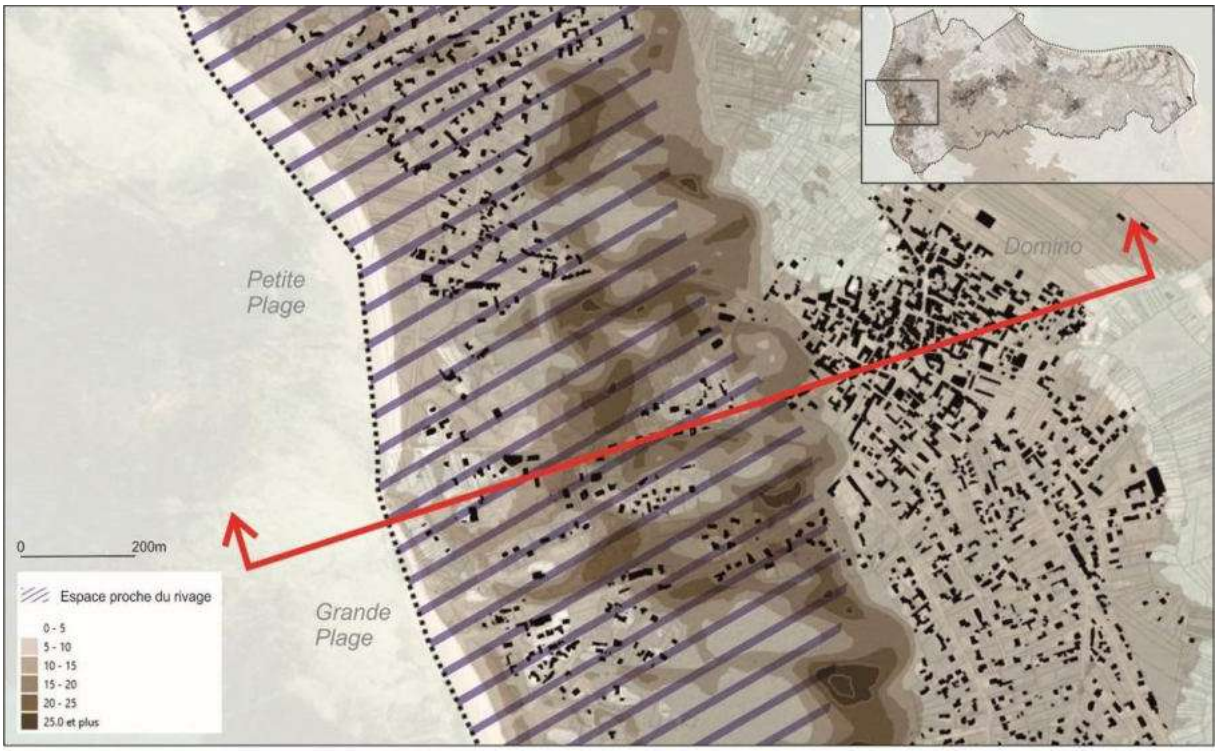


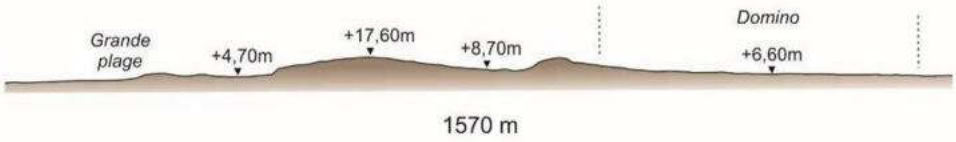
Allée des épinouses, la dune à droite de la rue marque la limite du quartier bâti sous-bois et de l'espace proche du rivage retenu (effet « barrière »)



Accès plage, rue de l'océan à Domino. Habitation et hôtel de la Petite Plage, vue sur la dune et l'océan

FRANGE OUEST - DOMINO





1570 m



LA DISTANCE AU RIVAGE

La limites des EPR est retenue suivant une épaisseur/distance d'environ 600m du rivage, jusqu'à la limite physique constituée par l'espace bâti de Domino.

LA CO-VISIBILITÉ

La co-visibilité est quasi nulle depuis les rues residentielles sous-bois.
Quelques perspectives depuis la dune notament le chemin du Râteau.

LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE

Le paysage d'espace boisé en arrière du rivage caractérisé par les masses boisées denses et la topographie marquée de la dune, même « mité » par les constructions le long des voies justifie la caractérisation en EPR : cet espace intermédiaire entre le rivage et la dune boisée littorale à préserver (maîtrise de la densification)

FRANGE OUEST - DOMINO



Espace proche du rivage sur photo aérienne IGN 2022

Vues sur site



Chemin du Râteau, accès à l'océan, vue sur la mer et dune boisée

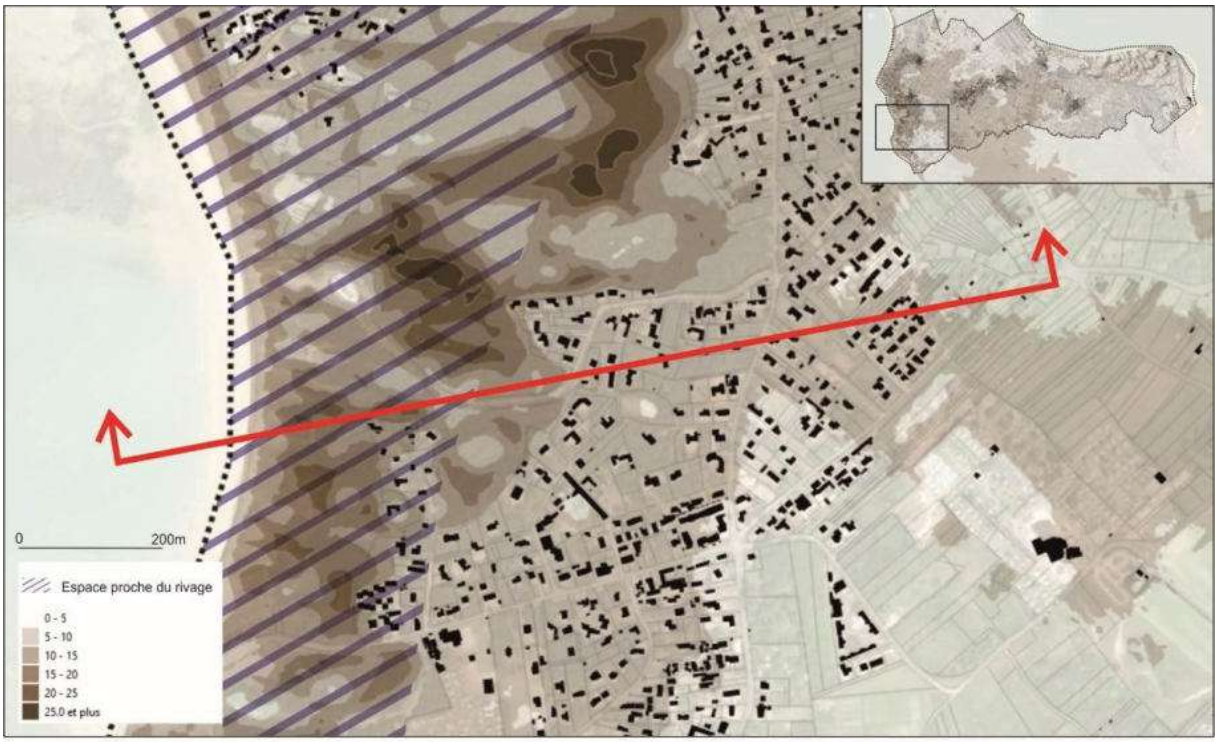


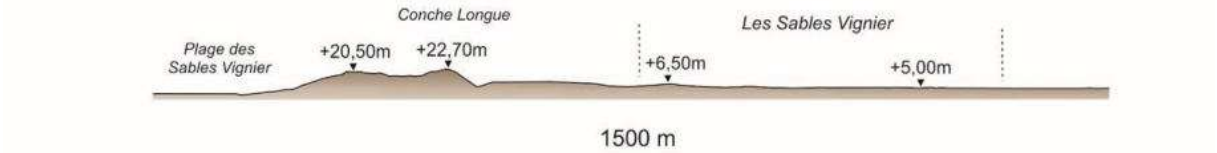
Avenue de l'Atlantique, accès à l'océan, secteur compris entre la plage et le parking plage.



Limite du village de Domino, hors espace proche du rivage

FRANGE SUD-OUEST - LES SABLES VIGNIER







LA DISTANCE AU RIVAGE	LA CO-VISIBILITÉ	LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE
La limites des EPR est retenue suivant une épaisseur/distance : -comprise entre 300 et 400m du rivage jusqu'à la limite physique constituée par les premiers rangs de maisons et le camping des Sables Vignier.	La co-visibilité est quasi nulle depuis les rues residentielles et le camping des Sables Vignier. Ponctuellement quelques vues depuis les chemins d'accès aux plages.	La nature des espaces compris entre le rivage et l'ouest du village justifie la caractérisation en EPR : prolongement de la dune boisée littorale.

FRANGE SUD-OUEST - LES SABLES VIGNIER



Espace proche du rivage sur photo aérienne IGN 2022

Vues sur site



Rue de la Chardonnière, accès à la plage des Sables Vignier, limite de l'Espace Proche du Rivage

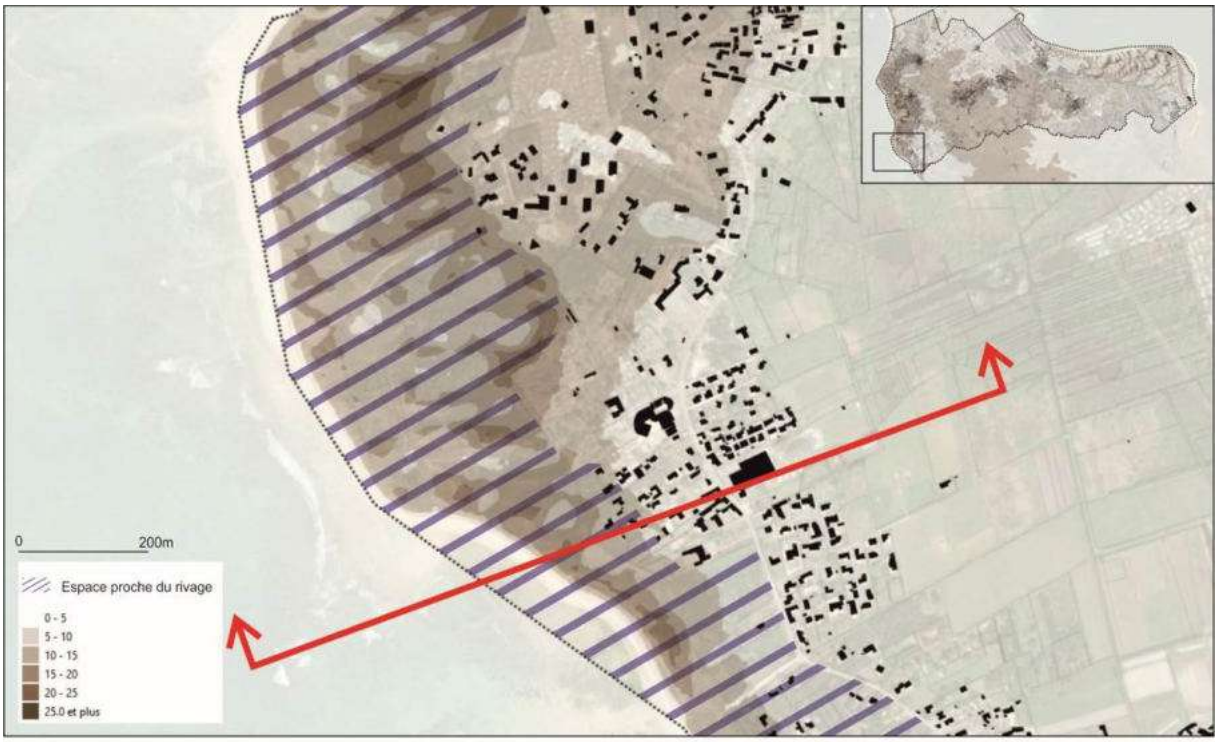


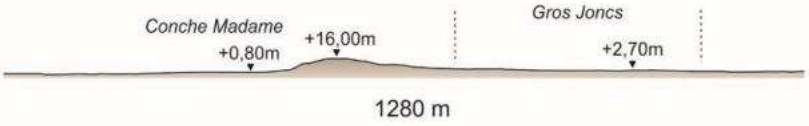
Route des Bonnes, accès vers la plage des Bonnes, paysage pavillonaire hors Espace Proche du Rivage



Accès vers la plage, allée du Pirate Lazor, depuis le camping des Sables Vignier

FRANGE SUD-OUEST - GROS JONCS







LA DISTANCE AU RIVAGE	LA CO-VISIBILITÉ	LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE
La limites des EPR est retenue suivant une épaisseur/distance comprise entre 200 et 250m du rivage à la limite ouest bâtie ddu secteur de Gros Joncs.	La co-visibilité est nulle depuis les rues résidentielles et depuis le camping des Gros Joncs en raison de la dune (barrière physique). Ponctuellement quelques vues depuis les chemins d'accès aux plages.	La nature des espaces compris entre le rivage et l'ouest du village justifie la caractérisation en EPR : prolongement de la dune boisée littorale.

FRANGE SUD-OUEST - GROS JONCS



Espace proche du rivage sur photo aérienne IGN 2022

Vues sur site

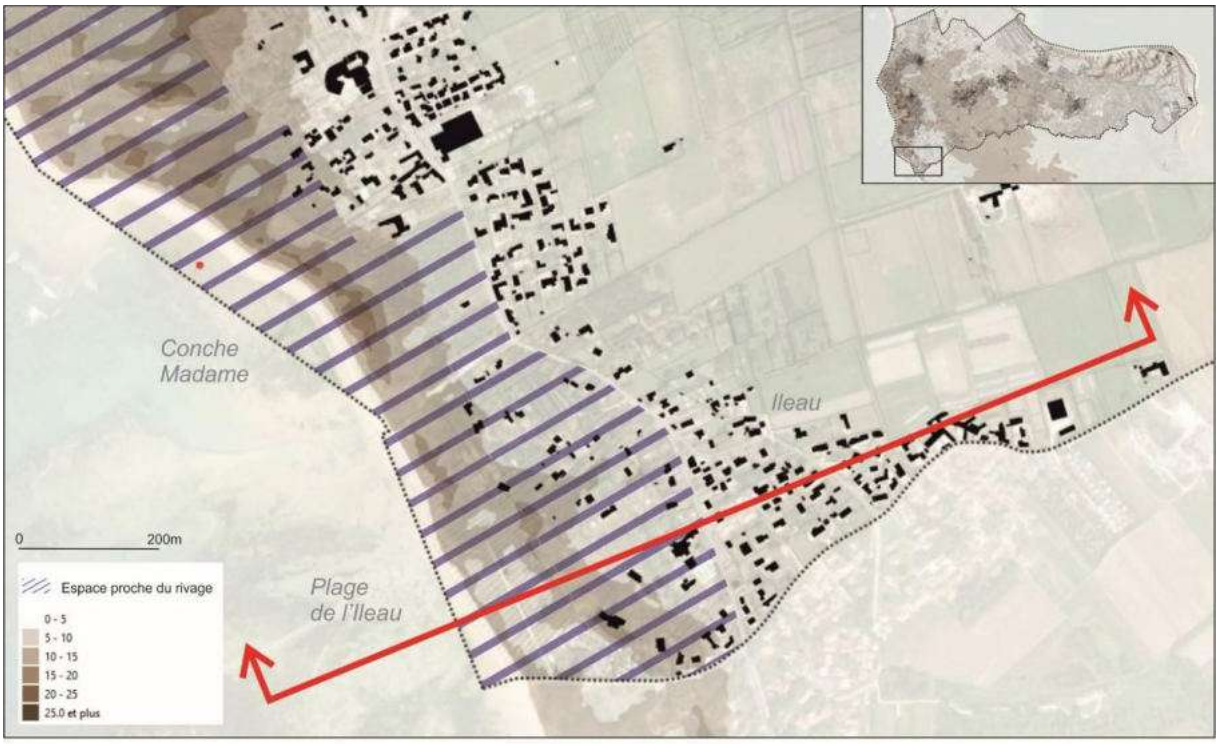


La Rue de Ponthezière et la masse boisée à l'ouest marque la limite de l'Espace Proche du Rivage.



Accès au camping des Gros Joncs, à l'arrière de la dune (est)
Le camping est hors Espace Proche du Rivage.

FRANGE SUD-OUEST – L'ÎLEAU





1520 m



LA DISTANCE AU RIVAGE	LA CO-VISIBILITÉ	LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE
Entre 200 et 375m du rivage à la route littorale de Ponthézière. La faible distance qui sépare les habitations du rivage, notamment le camping à environ 100m du rivage justifie la caractérisation en EPR.	La co-visibilité est quasi nulle en raison de l'effet « barrière » de la dune et de la masse boisée et des habitations éparces, sauf -dans la bande littorale en dehors du boisé, -et pontuellement depuis les chemins d'accès.	Le caractère d'espace boisé, en arrière du rivage, même « mité » par les constructions plus au sud, justifie la caractérisation en EPR.

FRANGE SUD-OUEST – L'ÎLEAU



Espace proche du rivage sur photo aérienne IGN 2022

Vues sur site

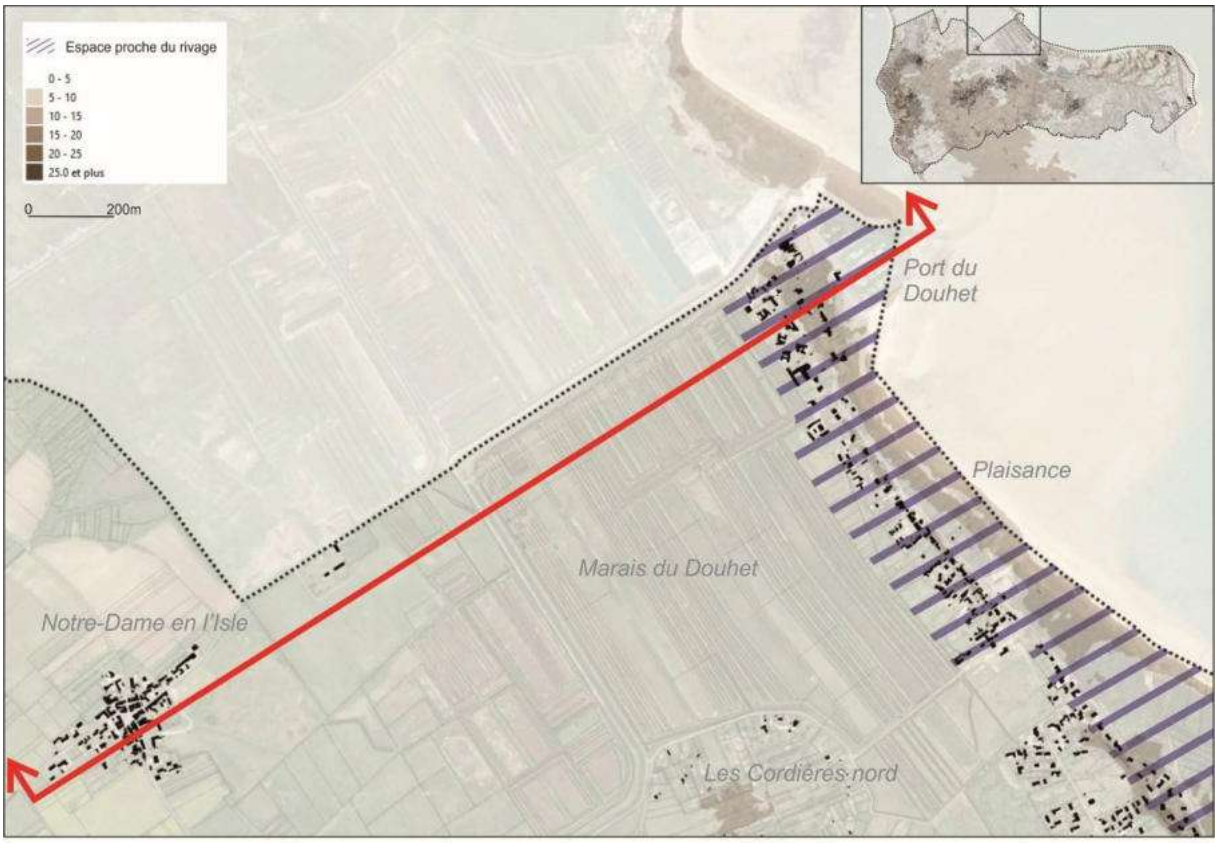


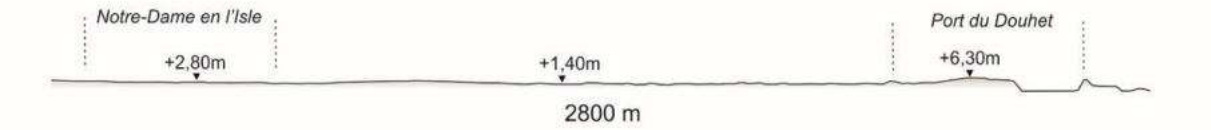
La Rue de Ponthezière et la masse boisée à l'ouest marque la limite de l'Espace Proche du Rivage.



Pass de l'Ileau. Limite communal à gauche avec Saint-Pierre d'Oléron, accès à la plage de l'Ileau et perspective sur l'océan.

FRANGE NORD - NOTRE-DAME EN L'ISLE – PORT DU DOUHET







LA DISTANCE AU RIVAGE

La limites des EPR est retenue suivant une épaisseur/distance comprise entre 200 et 400m du rivage au marais de Douhet, couvrant les seules terrains aménagés et bâtis, hors marais.

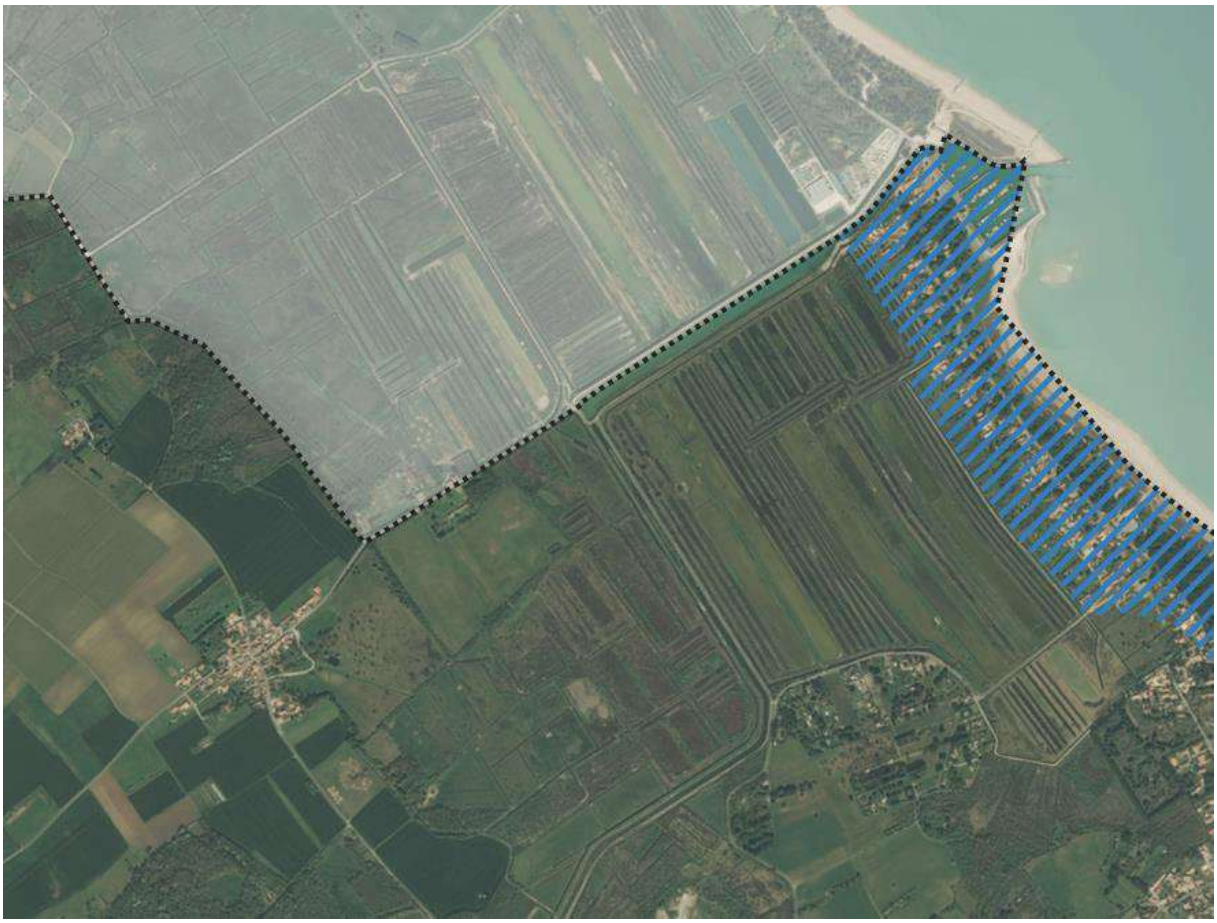
LA CO-VISIBILITÉ

La co-visibilité est quasi nulle en raison :
-de haies plantées à l'est de ND en l'Isle (effet « écran »)
- de l'effet « barrière » de la dune et de la masse boisée entre le port et les habitations
- des habitations (« écran bâti »
Pontuellement quelques percées visuelles depuis les chemins d'accès à la plage du Douhet depuis l'avenue de la Durandière

LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE

Le port du Douhet est de nature à être considéré en EPR. Les espaces compris entre le rivage et le marais de Douhet justifient la caractérisation en EPR : prolongement de la dune littorale, même « mitée » par l'urbanisation le long de l'avenue de la Durandière.

FRANGE NORD - NOTRE-DAME EN L'ISLE – PORT DU DOUHET



Espace proche du rivage sur photo aérienne

Vues sur site



Vue depuis les marais du Douhet en direction du port de Douhet. Le cordon dunaire et la masse boisée marque une rupture avec le rivage.

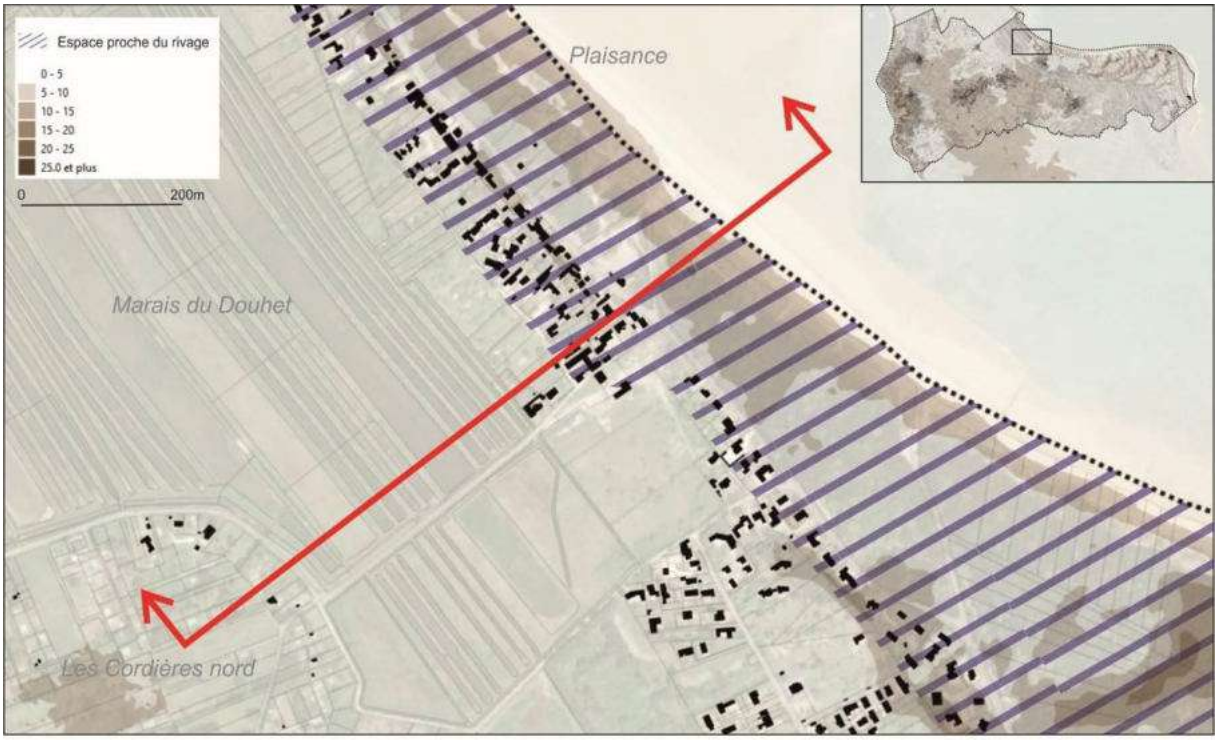


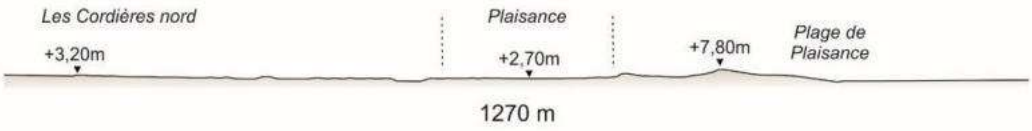
Avenue de la Durandière, percée visuelle vers l'océan, à travers le tissu bâti dense. Accès vers la plage du Douhet.



Avenue de la Durandière, le bâti est implanté sur le cordon dunaire, en interface entre l'océan à l'est et les marais du Douhet à l'ouest.

FRANGE NORD - PLAISANCE







LA DISTANCE AU RIVAGE	LA CO-VISIBILITÉ	LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE
La limites des EPR est retenue suivant une épaisseur/distance d'environ 350m entre le rivage et le marais de Douhet.	La co-visibilité est quasi nulle en raison -de l'effet « barrière » de la dune, de la masse boisée -des habitations. Quelques percées visuelles sur la crête depuis les chemins d'accès à la plage de Plaisance.	La nature des espaces compris entre le rivage et le marais de Douhet justifie la caractérisation en EPR : prolongement de la dune littorale, même « mitée » par l'urbanisation le long de l'avenue de la Durandière.

FRANGE NORD - PLAISANCE



Espace proche du rivage sur photo aérienne IGN 2022

Vues sur site

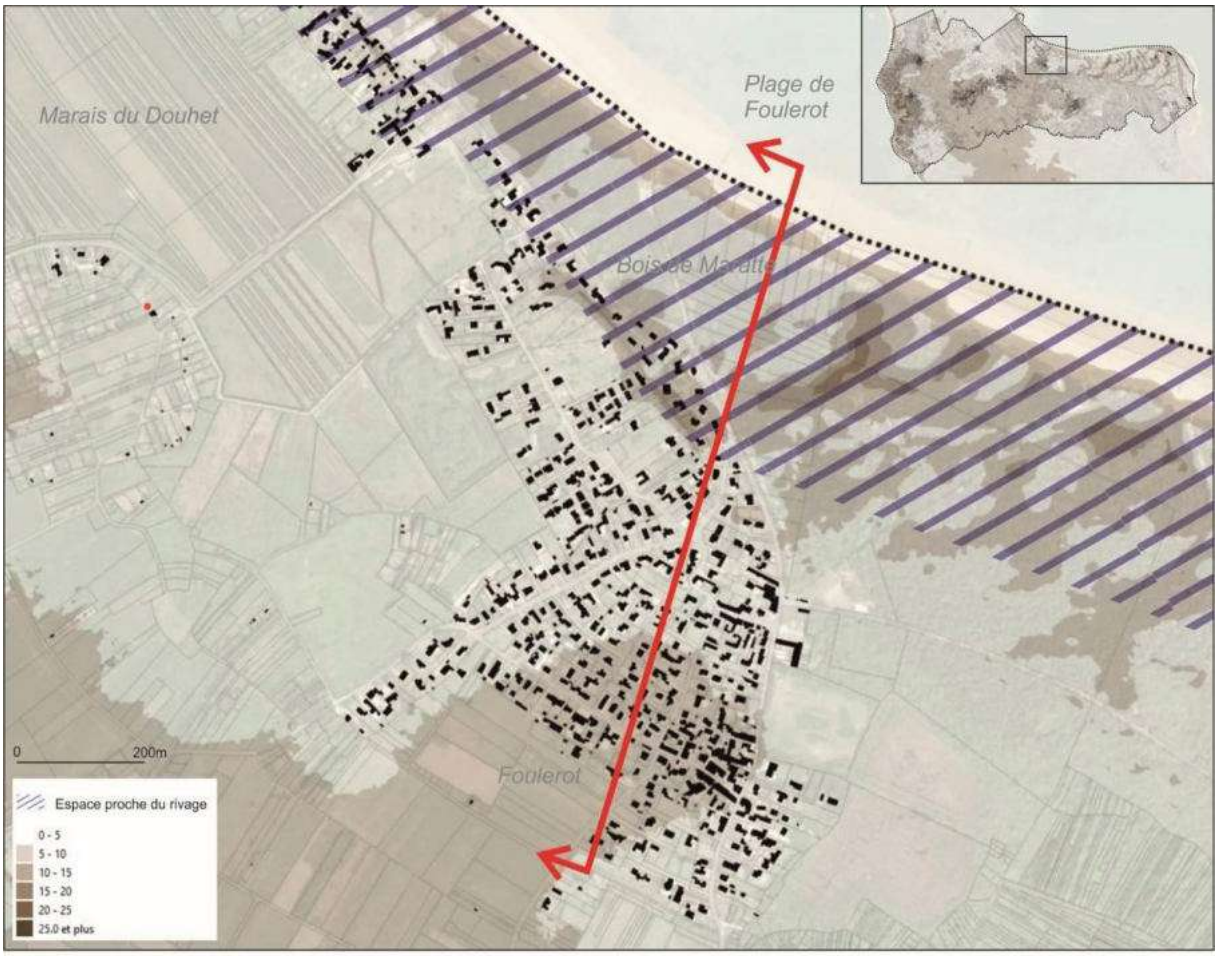


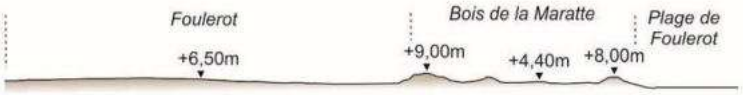
Rue de plaisance. L'interface entre la zone pavillonaire de Plaisance et le marais du Douhet marque la limite de l'Espace Proche du Rivage.



Le bâti est implanté à l'ouest de l'avenue de la Durandière et fait face à la dune, aux multiples accès à la plage de Plaisance.

FRANGE NORD-FOULEROT





1300 m



LA DISTANCE AU RIVAGE

La limites des EPR est retenue suivant une épaisseur/distance comprise entre 200 et 400m du rivage à la limite physique du premier rang de maisons d'habitation de Foulerot.

LA CO-VISIBILITÉ

La co-visibilité est quasi nulle en raison de l'effet « barrière » de la dune et de la masse boisée dense, sauf

-dans la bande littorale en dehors du boisé, -et pontuellement depuis les chemins d'accès à la plage de Foulerot.

LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE

Le premier rang de maisons faisant face au bois de Maratte, aves des accès vers la plage de Foulerot, constitue une limite au rivage et à la forêt dunaire associée.

FRANGE NORD-FOULEROT



Espace proche du rivage sur photo aérienne IGN 2022

Vues sur site



Avenue des Pins.
Un seul rang de maisons font face au bois de Maratte, aves des accès vers la plage de Foulerot. Ces maisons constituents l'interface entre la forêt dunaire et le rivage à l'est et les cultures et marais à l'ouest.

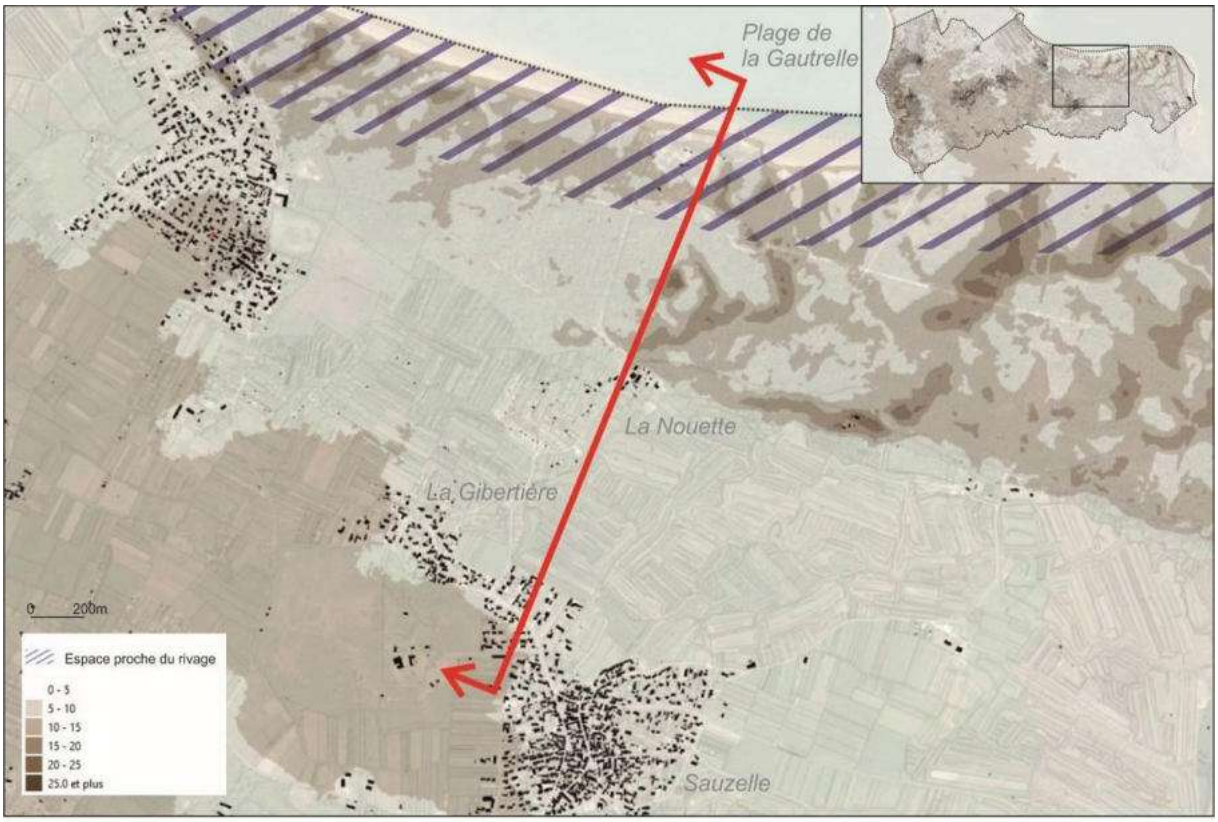


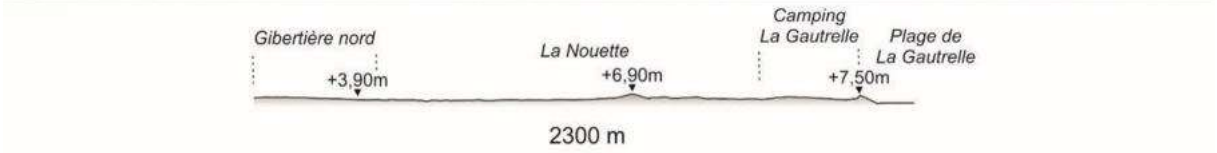
Quelques maisons d'habitation sont implantées sur la dune à l'ouest de l'avenue des Pins. La continuité de la dune et de la masse boisée au-delà de la route prolonge le caractère paysager de la forêt dunaire associée au littoral.



Avenue de la Malconche.
La forêt dunaire s'étend sur plus de 500m vers le sud. La notion de proche du rivage se perd à mesure que la forêt s'étire.

FRANGE NORD – NORD GIBERTIÈRE







LA DISTANCE AU RIVAGE

La limites des EPR est retenue suivant une épaisseur/distance d'environ 350m du rivage jusqu'à la limite physique la piste Défense de la Forêt contre les Incendies (DFCI).

LA CO-VISIBILITÉ

La co-visibilité est quasi nulle en raison de l'effet « barrière » de la dune et de la masse boisée dense, sauf

-dans la bande littorale en dehors du boisé,

-et pontuellement depuis les chemins d'accès à la plage.

LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE

La nature des espaces justifie la caractérisation en EPR : prolongement de la dune boisée littorale.

FRANGE NORD – NORD GIBERTIÈRE



Espace proche du rivage sur photo aérienne IGN 2022

Vues sur site

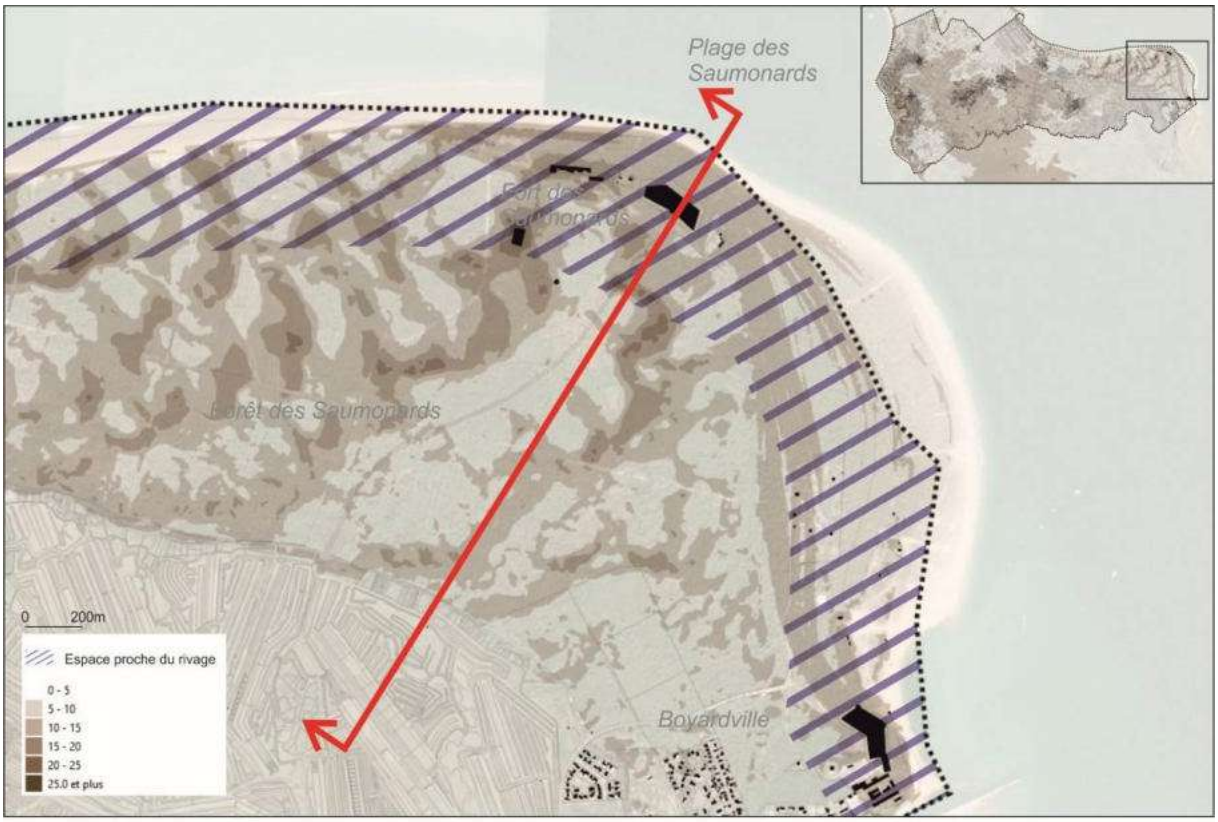


Route forestière n°2 bordant le camping de la Gautrelle, perspective vers l'océan et accès à la plage de la Gautrelle. La piste Défense de la Forêt contre les Incendies (DFCI) marque la limite de l'Espace Proche du Rivage



Route forestière n°2, le camping de la Gautrelle est à proximité immédiate du rivage

FRANGE NORD-EST - FORÊT DES SAUMONARDS





LA DISTANCE AU RIVAGE	LA CO-VISIBILITÉ	LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE
La limites des EPR est retenue suivant une épaisseur/distance comprise entre 300 et 500m du rivage jusqu'à la limite physique de la route des Saumonards.	La co-visibilité est quasi nulle en raison de l'effet « barrière » de la dune et de la masse boisée dense, sauf -dans la bande littorale en dehors du boisé, -et pontuellement depuis les chemins d'accès à la plage.	La nature des espaces justifie la caractérisation en EPR : prolongement de la dune boisée littorale.

FRANGE NORD-EST - FORÊT DES SAUMONARDS



Espace proche du rivage sur photo aérienne IGN 2022

Vues sur site

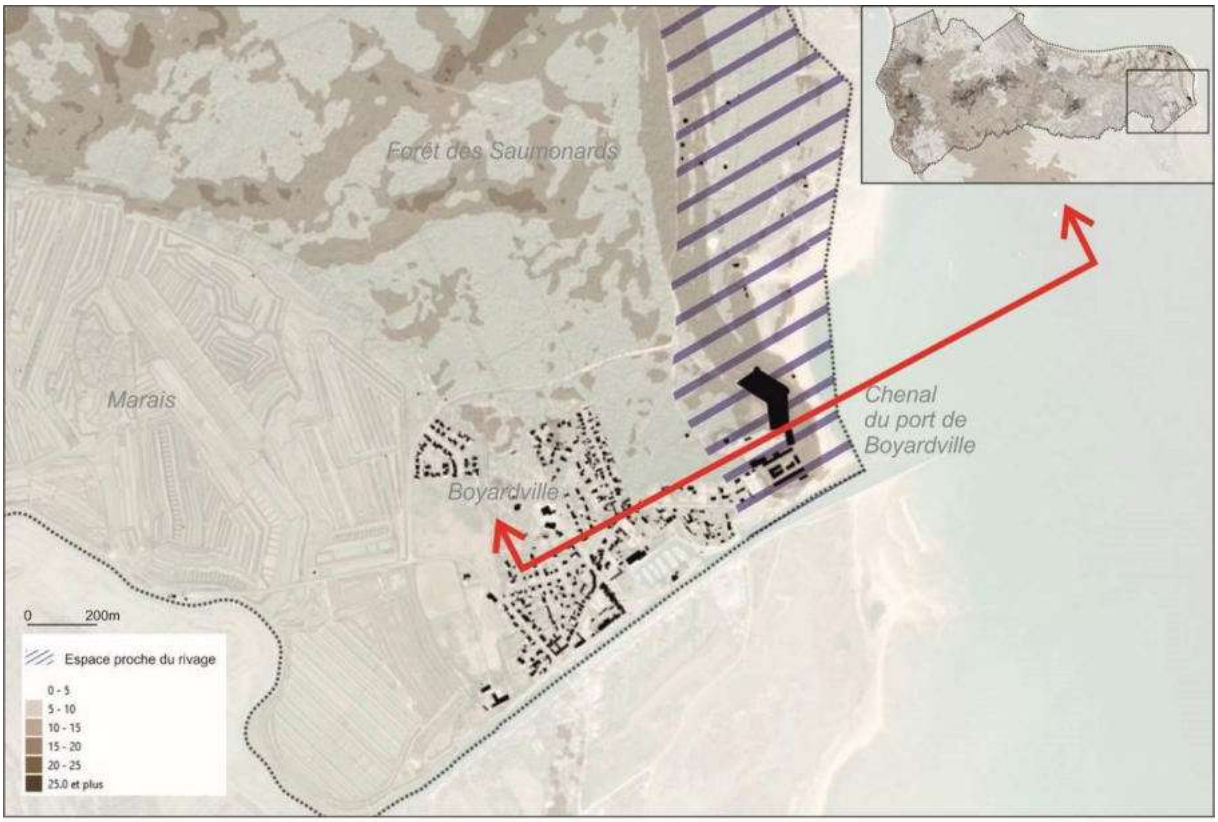


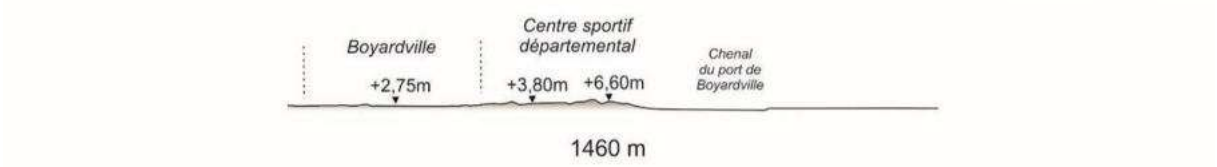
La route des Saumonards dessert la plage qui borde la forêt des Saumonards avec de multiples accès. La route des Saumonards constitue une limite de l'espace proche du rivage



Le fort des Saumonards se situe à environ 200m de la plage des Saumonards.
Sa proximité au littoral justifie que le fort soit couvert par l'espace proche du rivage

FRANGE EST – BOYARDVILLE







LA DISTANCE AU RIVAGE

La limites des EPR est retenue suivant une épaisseur/distance comprise entre 350 et 450m du rivage jusqu'à la limite physique de la route des Saumonards.

LA CO-VISIBILITÉ

Depuis l'océan on distingue nttement la silhouette bâtie de la frange est de Boyardville : Maison heureuse « colorée », centre sportif départemental « massif »). La partie intérieure du port de Boyarville non visible directement du rivage et de l'océan, relié par son chenal est de fait exclue de l'EPR.

Depuis Boyardville au nord du centre sportif, les vues sur la mer sont quasi nulles en raison de l'effet « barrière » de la dune boisée dense, sauf :

-dans la bande littorale en dehors du boisé,

-et pontuellement depuis les chemins d'accès à la plage.

LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE

La nature des espaces justifie la caractérisation en EPR : plage, dune boisée en bordure des édifices et équipements (Maison Heureuse, centre sportif départemental).

FRANGE EST – BOYARDVILLE



Espace proche du rivage sur photo aérienne IGN 2022

Vues sur site



Vue depuis le chenal du port de Boyardville. Co-visibilité avec la Villa dite « Maison Heureuse » (colorée) et le centre sportif départemental -volume gris/blanc).



Route menant au centre sportif départementale. Le centre est à proximité immédiate du rivage (moins de 100m).



La route des Saumonards en partant de Boyardville marque la limite entre la grande masse boisée des Saumonards à l'ouest et la plage de Boyardville et ses accès à travers la pinède à l'est.

Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage :

Les espaces proches du rivage peuvent être classés en zones et secteurs distincts pour différencier et adapter les possibilités de construction au regard de la sensibilité des sites et de l'application de l'ensemble des dispositions de la Loi Littoral

- cas 1 : « U » proche du rivage et hors « villages », dans lequel est seule autorisée, sous condition,
    - une extension unique des logements et hébergements existants, limitée en surface ou emprise au sol
    - les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance doivent être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et sans nuisances incompatibles avec l'habitat

- cas 2 : espaces remarquables (AR, NR) : les dispositions de l'article R 121-5 du CU et la gestion du site classé garantissent l'extension mesurée de l'urbanisation

- cas 3 : espaces agricole ou naturels hors espaces remarquables : les extensions (bâtimentaires) des constructions (habitations) y sont encadrées

- cas 4 : campings: la hauteur des extensions bâtimentaires (seules autorisées) est limitée

- cas 5 : Zones à Camper : aucune construction autorisée

VIII.7. Bande littorale

L'article L 121-16 du code l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique conformément à l'article 236 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

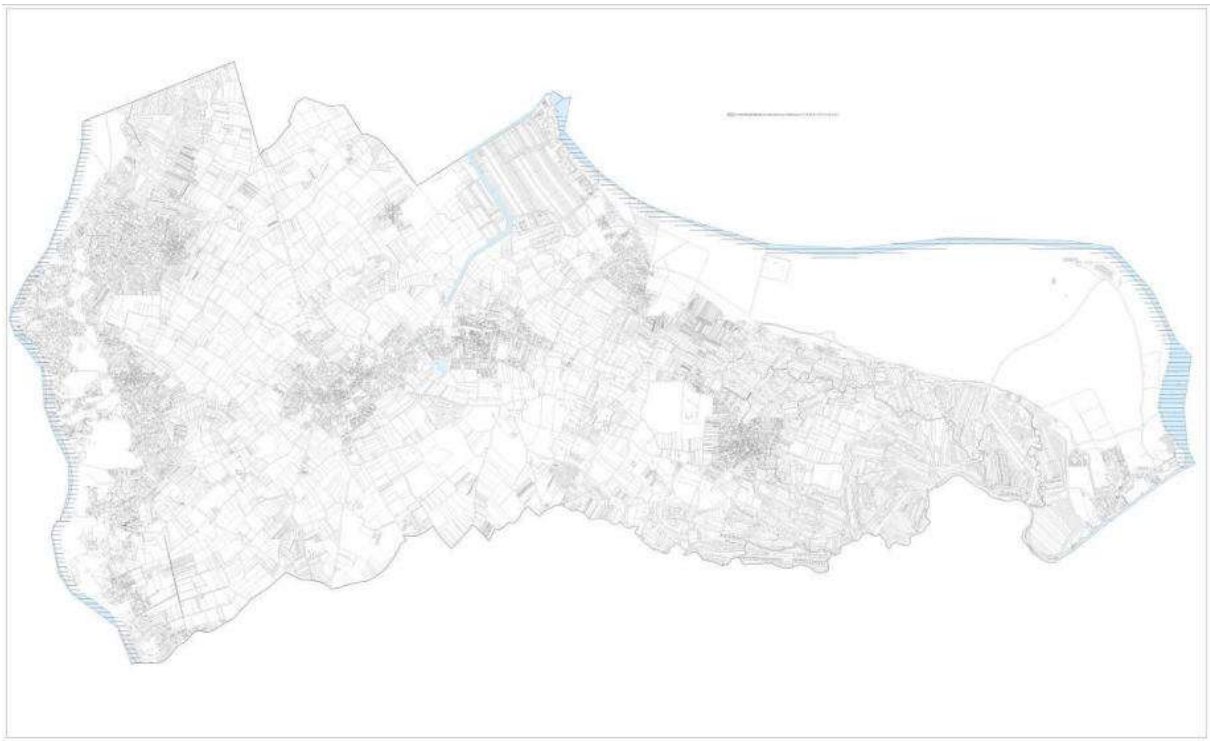
Le PLU prend en compte ces prescriptions sur les deux côtes maritimes de la commune.

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

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.
Enfin le règlement du PPRn assure la bonne prise en compte du risque littoral.
La qualification en espaces proches du rivage contribue également à l'objectif de préservation des espaces naturels/aquacoles.

LA BANDE LITTORALE



Les articles L. 121-16 à L. 121-19 du code de l'urbanisme fixent les règles applicables dans la bande littorale des 100 mètres.
L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.

Les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres sont soumis à un principe d'inconstructibilité posé à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme.
Ce principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des **constructions et installations existantes.**

Un plan local d'urbanisme devra classer les espaces non urbanisés situés dans la bande des 100 mètres en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles que la loi littoral autorise dans ces espaces, soit au titre des travaux confortatifs, soit au titre des exceptions.

Le principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés ne s'applique pas dans les cas suivants :

1/ les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L. 121-17 du code de l'urbanisme, alinéa 1er)
En application du premier alinéa de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme, le principe d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
L'article L. 121-17 du code de l'urbanisme soumet la réalisation de ces constructions et installations à enquête publique, réalisée selon les modalités du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
Les constructions ou installations nécessaires à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau recouvrent notamment les installations et les constructions qui répondent à des impératifs de sécurité et de santé publique liés à la fréquentation des plages, la jurisprudence a regardé comme des installations nécessaires à un service public exigeant la proximité immédiate de l'eau :

- l'installation de sanitaires publics et d'objets mobiliers liés à l'accueil du public ;
- un local secours-sanitaire et des installations destinées à des loisirs nautiques
- des installations à terre liées à des activités de pêche et de conchyliculture (dans la mesure où il n'est pas démontré que ces installations pourraient être implantées dans des conditions économiques normales sur des terrains plus éloignés du rivage) (CAA Nantes, 7 avril 1999, n° 97NT00926) ;

S'agissant des constructions ou installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, l'article L. 321-1 du code de l'environnement, également issu de la loi Littoral du 3 janvier 1986, éclaire la notion d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Le 3° de l'article L. 321-1 du code de l'environnement cite ainsi comme activités économiques liées à la proximité de l'eau les activités « telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes ».

A titre d'illustration, la jurisprudence a regardé comme des installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau :

- des installations à terre liées à des activités de pêche et de conchyliculture (dans la mesure où il n'est pas démontré que ces installations pourraient être implantées dans des conditions économiques normales sur des terrains plus éloignés du rivage) (CAA Nantes, 7 avril 1999, n° 97NT00926) ;
- un établissement conchylicole destiné à l'expédition de coquillages vivants (CAA Bordeaux, 24 avril 2003, n° 99BX00960) ; - la construction d'une ferme aquacole (CE, 11 février 2004, SA France travaux, n° 212855) ;
- des constructions destinées à accueillir des activités économiques liés à un port (CE, 25 mars 1998, n° 159040).

En revanche, la jurisprudence a clairement exclu du champ de ces exceptions les établissements de restauration (CE, 9 octobre 1996, n° 161555), de thalassothérapie (TA Nice, 17 décembre 1987, n° 157287) ou encore les aires de stationnement (CE, 10 mai 1996, n° 155169) ainsi que les logements (CE, 8 mars 2004, n° 248079).
Une station d'épuration n'est également pas regardée comme une installation exigeant la proximité immédiate de l'eau (CE, 19 mai 1993, n° 124983).

2/ Les canalisations nécessaires au développement et à l'exploitation du réseau public de transport et de distribution d'électricité ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques (article L. 121-17 du code de l'urbanisme, alinéa 2)
Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

3**/ Les installations, constructions et ouvrages mentionnés à l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme dont la localisation répond à une nécessité technique impérative**
Cela concerne les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et les ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative6 .

4/ Les stations d'épuration d'eaux usées dans les conditions prévues aux articles L. 121-5 et R. 121-1 du code de l'urbanisme
Les stations d'épuration d'eaux usées non liées à une opération d'urbanisation nouvelle peuvent être autorisées, à titre exceptionnel et sous réserve de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation

SYNTHESE ET ENJEUX – DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AU REGARD DE LA LOI LITTORAL ET DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

ORIENTATIONS GENERALES

Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces

Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs

- ✓ **Prioriser la mise en œuvre de petites et moyennes opérations résidentielles, sur plusieurs secteurs des bourgs agglomérés, aux typologies et aux densités diversifiées (adaptées à la situation et au tissu urbain environnant)**

- ✓ **Organiser et encadrer l'urbanisation de certains espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation et de niveau d'équipement, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements, en intégrant les questions urbaines, fonctionnelles et environnementales**
- intégration du bâti par rapport au tissu environnant (aspect, densité…)
- liaisons inter-quartiers (liens entre îlots et pôles d'animation), liaisons douces…
- mixité de l'habitat
- gestion des eaux pluviales
- espaces verts

- ✓ **Conserver des espaces libres, parcs, prairies, petits espaces boisés au sein des enveloppes urbaines pour conserver une « trame verte », des espaces de respiration non artificialisés, et participer ainsi au maintien du cadre de vie agréable des bourgs**

- ✓ **Permettre un développement maîtrisé en extension directe des bourgs agglomérés,**
- en veillant à maintenir un rapport d'échelle équilibré entre le développement urbain envisagé et l'unité bâtie ou le motif paysager sur lequel il se greffe (prise en compte des quartiers riverains, des morphologies urbaine et villageoise, des espaces ouverts agricoles, de la végétation…)
- en favorisant des opérations résidentielles aux typologies diversifiées et la mixité sociale

Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans le village de Sauzelle/La Gibertière, proche des bourgs, où vivent les populations à l'année et usagers des équipements et services,

- ✓ **Favoriser la construction de logements dans les enveloppes urbanisées et aménagées du village, sans extension linéaire ou en couronne des parties déjà urbanisées,**
- pour préserver les espaces agricoles (à l'ouest, au sud), naturels (au nord) et aquacoles/de marais (à l'est),
- pour prendre en compte le risque submersion/inondation et la gestion de l'eau
- tout en laissant la possibilité de construire quelques habitations dans les espaces anciennement agricoles, enclavés

- ✓ **Prévoir la possibilité d'accueil ou le développement de bâtiments agricoles / aquacoles / salicoles (activités non nuisantes, transformation, stockage, vente…) aux abords du village et sur l'axe Sauzelle/Boyardville**

Contenir l'urbanisation dans les parties constituées et organisées des villages de Notre-Dame en l'Isle et Foulerot

- ✓ **Confirmer le statut de « villages » en y accueillant quelques logements autour des noyaux anciens, structurants, en prenant compte la capacité de desserte, réseaux, stationnements**

- ✓ **Stopper la densification et l'accueil de nouveaux logements en extensions « linéaires » et dans les secteurs les plus sensibles, en interface de marais ou d'espaces proches du rivage, parfois boisés, stratégiques du point de vue de la gestion du risque littoral ou jouant un rôle fonctionnel environnemental majeur :**
- Partie nord-ouest de Foulerot, détachée du cœur de village (urbanisation linéaire, « ruptures » créées par des vides urbains, le camping…)

ORIENTATIONS GENERALES

- Espaces en interfaces de zones agricoles et de marais à Notre Dame en L'Isle
- Espaces aménagés et construits le long des voies entre le littoral et le marais (lien fonctionnel environnemental), Nord Foulerot

✓ **Supprimer les dépôts illicites et renaturer les espaces altérés (**notamment entre Foulerot et Plaisance**)**

Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage
(Quartiers littoraux ouest et nord, nord-est)

✓ **Stopper la densification et les nouveaux logements dans les quartiers les plus «sensibles» des franges littorales Ouest de Chaucre à l'Ileau et Nord** *(notamment sous-bois de Chaucre, Domino, Les Sables Vignier, L'Ileau, secteur des Epinouses, autour du camping des Gros Joncs, Plaisance, Nord Foulerot)*

✓ **pour préserver les fonctionnalités écologiques au sein de ces quartiers peu ou moyennement denses,**
- souvent boisés,
- parfois sur la dune,
- constitutifs d'un réseau de corridors écologiques,
- en lien avec des boisements, des marais et des milieux dunaires, ces derniers formant un patrimoine naturel remarquable reconnu par le réseau Natura 2000 (dunes et forêts littorales, marais nord d'Oléron et pertuis charentais)

✓ **pour conserver le paysage de boisements et la trame verte**
- éviter la densification et donc l'artificialisation des zones boisées
- stopper la disparition/destruction des boisements
- conforter l'objectif de protection des secteurs paysagers de boisement du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

✓ **pour prendre en compte les risques naturels (abords directs des zones soumis aux risques littoraux)**

✓ **pour tenir compte de l'insuffisance des dessertes/réseaux/capacités de stationnement…**

✓ **pour éviter une pression foncière et immobilière supplémentaire sur ces quartiers majoritairement occupés par du résidentiel secondaire**

✓ **pour mieux intégrer l'application de la Loi littoral** et les possibilités d'urbanisation dans le respect notamment des principes de « continuité de l'urbanisation », de maîtrise de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage…

Stopper le développement de nouvelles constructions en extension des écarts bâtis

✓ **Soutenir prioritairement les usages agricoles**

✓ **Prévoir le confortement maîtrisé des habitations existantes dans les écarts bâtis**

✓ **Prendre en compte la mise en valeur et les évolutions d'usages d'immeubles et d'édifices à valeur historique et patrimoniale,** si compatibles avec les milieux environnants (agricoles, aquacoles, forestiers…)

TOME III. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS - CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR

I. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Préambule

Pour mesurer la consommation NAF l'Etat n'impose pas de méthode. Il existe plusieurs outils, préciser au RP du SCOT approuvé 07/2024 (volet 4) :

Différentes sources de données pour mesurer la consommation foncière

Les 3 sources de données mobilisables pour observer l'évolution de la consommation foncière dans le périmètre du SCoT ont été étudiées :

- *1/ Les fichiers fonciers, via le portail national de l'artificialisation de l'Etat*
- *2/ La base de données d'occupation du sol du Pôle Marennes Oléron,*
- *3/ La Base de données d'occupation du sol de la Région Nouvelle Aquitaine, via son observatoire NAFU.*

Ces données se complètent pour la connaissance des phénomènes d'artificialisation.

Donnée 1 – fichiers fonciers Etat, basée sur le cadastre base nationale 2009/2022

Ces données sont utiles pour disposer d'indicateurs harmonisés à l'échelle nationale. Elles seront complétées d'ici fin 2024 par l'OCS GE base de données vectorielle pour la description de l'occupation et usage du sol. Cette donnée n'est pas mobilisable au moment de l'approbation du SCoT.

→ *Elle n'est pas retenue dans les travaux SCOT pour le bilan de consommation d'espaces NAF.*

Donnée 2 - base de données d'occupation du sol du Pôle Marennes Oléron

Depuis 2016 le Pôle Marennes Oléron met à disposition de ses membres et de ses partenaires un référentiel géographique local de l'occupation du sol à grande échelle (OCS).

→ *Cette donnée est plus fine que la donnée 3 OCS NA mais ne peut être comparée aux territoires voisins (hors PMO) ni exploitée « directement » pour vérifier les évolutions au regard des objectifs du SRADDET (régional)*

Donnée 3 - La Base de données d'occupation du sol de la Région Nouvelle Aquitaine, via son observatoire NAFU.

La BD_OCS_NA est un référentiel à grande échelle harmonisé à l'échelle de la Région Nouvelle Aquitaine, et donc du SRADDET, ce qui permet une analyse multiscalaire de la consommation des Espaces NAF : de la commune à l'inter-SCoT en passant par l'EPCI, soit toutes les échelles de décision en matière de planification de l'urbanisme.

Ce référentiel est réalisé à partir d'interprétations d'images aériennes/satellites, et il permet une description fine des espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbains (NAFU).

→ *Compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes à la date à laquelle est révisé le SCoT, le territoire a donc choisi d'utiliser l'OCS régionale (NA) pour faire le bilan de la consommation foncière.*

→ *Ce choix se fonde également sur un principe de lisibilité par rapport aux objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le SRADDET. Cette donnée est analysée dans la dernière partie du document.*

Une comparaison sur la période 2010-2014 à partir de chaque source de données, commune par commune sur le périmètre du SCoT, montre des ordres de grandeur approchants entre les deux bases de données OCS et une différence assez importante avec les fichiers fonciers.

Sur la commune , évaluation consommation espaces NAF période 2010/2014

- *Base foncier Etat : 17 ha consommés*
- *Base OCNA : 7 ha consommés*

Puis, sur la période 2015/2020 :

- *Base foncier Etat : 8 ha*
- *Base OCS NA : 21 ha consommés*

Soit un bilan 2010/2020 :

- *Base foncier Etat = 17 ha + 8 ha = 25 ha*
- *Base OCSNA = 7 ha + 21 ha = 28 ha*

Les bilans sont proches.

Les bilans retenus dans le diagnostic et présenté aux PPA le 29/04/2024 :

- *les statistiques de la plateforme donnent une* ***surface cumulée de 26,5 ha consommée***
- *les calculs estimés par GHECO par comparaison de fonds de plans cadastraux et de photos ign entre mi 2011 et mi 2021 donnent une* ***surface cumulée de 24,2 ha consommée, à laquelle ont été ajoutés 2,6 ha de surfaces desservies en 2012 (voirie, réseaux partiels) mais non bâtis mi 2024.***

Détail ci-après ;

Le bilan chiffré des surfaces consommées doit servir de base référente pour la définition au PADD des objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces NAF ; ce bilan doit se décliner selon :

- un 1er bilan sur la période avant loi Climat (10 ans : 2011/2021)
- un bilan ajusté sur la période de 10 ans avant l'arrêt (2015/2025) dans le cas de St Georges

I.1 Consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023 (informatif)

Source : Portail de l'artificialisation des sols – 09/2025
https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation

Pour information :
Total surfaces consommées 2009/2024 : 32 ha
dont 25,4 ha pour l'habitat et 0,7 ha pour les activités

Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période du 1 er janvier 2009 au 1er janvier 2024



I.2 Consommation d'espaces entre 2011 et 2021 : “temps 1” 10 ans avant loi Climat

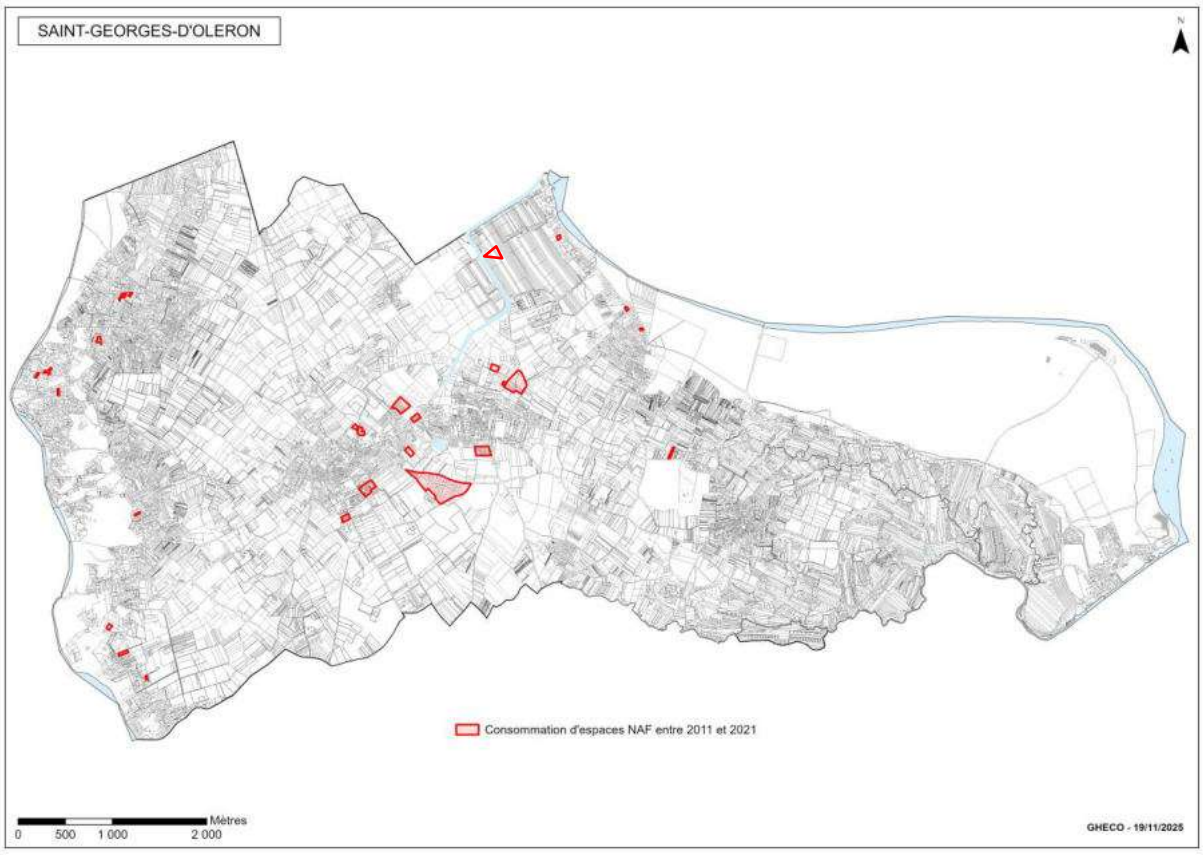
Source : Portail de l'artificialisation des sols – 09/2024
https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation

conso espaces NAF	en m²	en ha
2011-2012	29554	2,96
2012-2013	74094	7,41
2013-2014	28119	2,81
2014-2015	23241	2,32
2015-2016	12805	1,28
2016-2017	50548	5,05
2017-2018	12890	1,29
2018-2019	11935	1,19
2019-2020	7060	0,71
2020-2021	14858	1,49
	265104	**26,51**

→ **TOTAL CONSOMME ESPACES NAF 2011/2021 : 26,51 ha**

L’étude d’artificialisation porte sur l’estimation des espaces naturels, agricoles et forestiers artificialisés lors de la période 2011-2021, dans les limites communales.
Les espaces artificialisés sont des espaces ayant subi une mutation, et ayant perdu leur caractère naturel ou agricole.
La carte ci-après a été établie fin 2022, sur la base de comparaison de cadastres et de photos IGN 2011 et 2021.
Elle permet d’identifier les espaces aménagés et bâtis sur cette période référente « 10 ans » avant promulgation de la Loi Climat.

Carte de la consommation des espaces 2011/2021 établie par analyse et comparaison des cadastres et photos ign 2011 et 2021.



La surface totale cumulée des surfaces aménagées et consommées de 2011 à 2021 (période de 10 ans avan Loi Climat, baser référente) sur les opérations d'ensemble et artificialisation d'espaces agricoles en extension ou de grands vides urbains représente 23,9 ha.

Consommation d'espace NAF Temps 1 : 2011-2021	
Secteur	Surface en ha
Bourg - ZAC - Trait d'union	1,7
ZA les 4 moulins	10,5
Bourg	3,0
Bourg - Mottet Sud	3,5
Chéray	2,8
Frange littorale ouest	1,8
Sauzelle - La Gibertière	0,2
Foulerot-Plaissance	0,3
Total de la consommation NAF	**23,9 ha**

Ces surfaces considérées et décomptées comme consommées intègrent le secteur de Mottet-Sud aménagé/desservi mais pas bâti mi 2024, sur une surface de 2,5 ha ; ces terrains sont desservis par une amorce de voirie et des réseaux aménagés en 2012.
Ce secteur fait l'objet de 2 PC accordés :

- PC 2023, sur 1,2 ha, démarré mi 2024 (commercialisation depuis printemps 2024)
- PC accordé jusqu'au 15/08/24 sur 1,4 ha, programmé court-moyen terme

La différence entre la surface estimée ici par rapport aux données cerema peut s'expliquer par la prise en compte dans les surfaces cerema,

- de la somme de petites surfaces résiduelles dans le tissu urbain, aménagées et bâties entre 2011 et 2021, mais ne constituant pas de fait de la consommation d'espaces NAF (petites surfaces, situation "dans l'urbain" déjà artificialisé, sans caractéristiques agricoles ou naturelles)
- de la superficie totale des parcelles objet d'autorisations d'aménagement ou d'aménagement, y compris fonds de jardins non aménagée, restés en surfaces semi naturelles ou agricoles

CONCLUSION : la surface de consommation passée fournie par la plateforme nationale de 26,5 ha est considérée « fiable » et a été retenue comme base « référente » pour le calcul d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers(NAF).
Cela a été validé dans le cadre de l'association des personnes publiques Associées en amont du débat du PADD sur le volet "définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces".

I.3 Estimation de la consommation NAF 2015/2025 – "temps 1 bis" : 10 ans avant l'arrêt du PLU (2015/2025)

Sources : Portail de l'artificialisation des sols – 06/2024 de 2015 à 2021 / Estimations commune 2021 à printemps 2025

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la commune est estimée à environ 15 ha sur la période 2015/2025 (« temps 2 », période de 10 ans avant l'arrêt du PLU) :

Une surface cumulée de 14,4 ha est estimée sur la base des données cerema 2015 à 2021 auxquelles on a ajouté les surfaces identifiées avec la commune (base permis et comparaison photos aériennes 2021/2025), début 2025.

Périodes	en m²	en ha	
2015-2016	12805	1,28	*Avant loi Climat et R.*
2016-2017	50548	5,05	
2017-2018	12890	1,29	
2018-2019	11935	1,19	
2019-2020	7060	0,71	
2020-2021	14858	1,49	
2021-2025	40000	3,4	*après loi Climat et R.*
Total 2021 à printemps 2025		**14,4**	

A ces 14,4 ha doivent être ajoutées les surfaces consommées sur l'année 2025.

La surface globale cumulée est majorée à 15 ha (estimation sur la base des permis accordés et opérations engagées.

→ **TOTAL CONSOMME ESPACES NAF 2015/2025 : 15 ha**

I.4 Estimation de la consommation NAF 2015/2025 – "temps 2" : 2021/2025 "de la Loi Climat à l'arrêt du PLU"

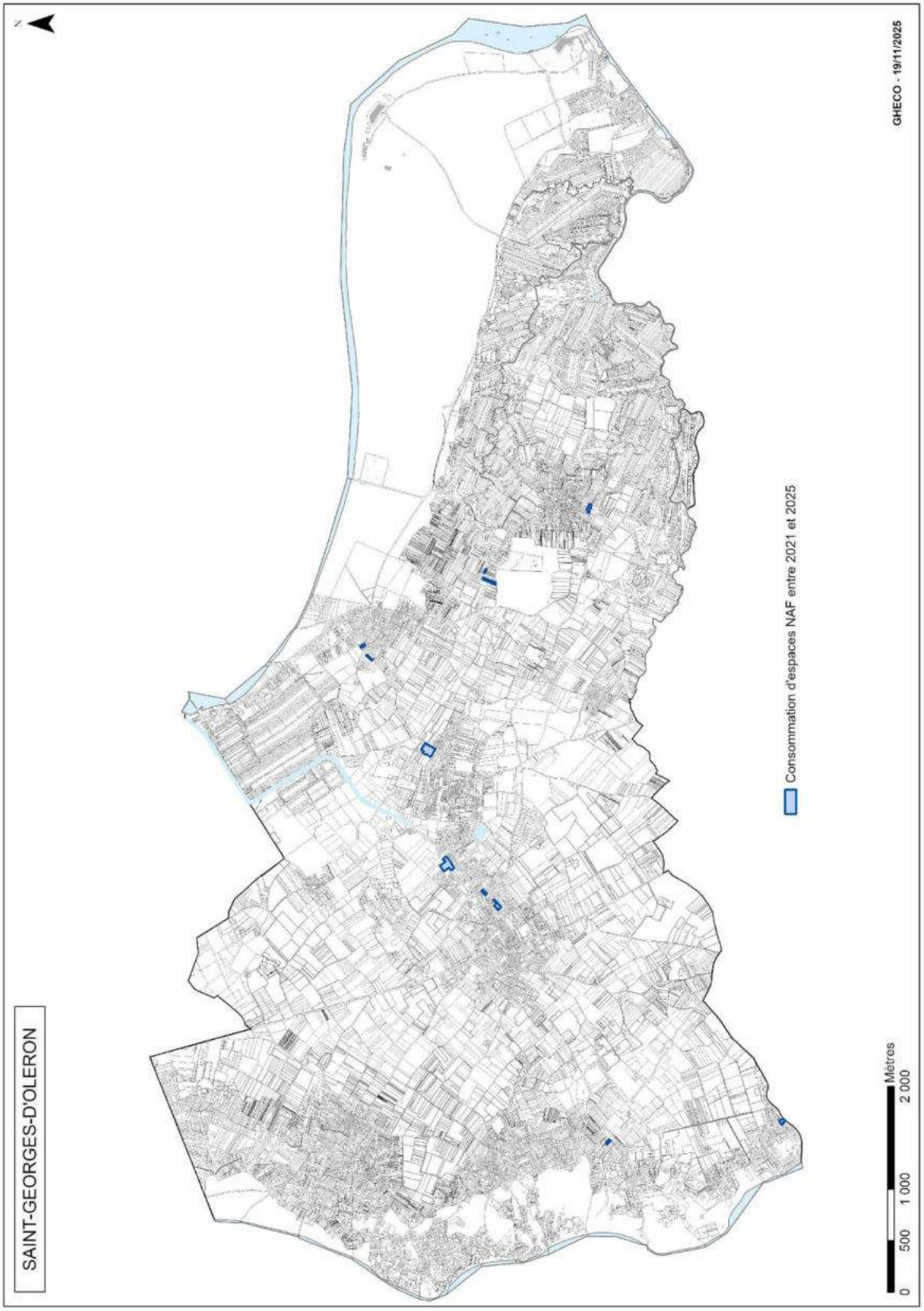
Le bilan des surfaces consommées sur la période de 10 ans avant l'arrêt a été établi pour s'assurer de la « pertinence » des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière.
La consommation 2021/2025 (« après Loi Climat ») correspond aux surfaces consommées notamment pour les opérations résidentielles :

- de la ZAC du Trait d'Union
- du sud du secteur Mottet Sud (au sud des logements sociaux)
- quelques constructions ponctuelles en extensions ou grands résiduels de villages (Sauzelle sud, La Gibertière L'Ileau, Foulerot

Consommation d'espace NAF Temps 2 : 2021-2025		
Secteur	Surface en m²	Surface en ha
Bourg - Mottet Sud	9887,7	1,0
Bourg -ZAC - Trait d'union	9751,6	1,0
Chéray	4165,1	0,4
Sauzelle - Sud	2092,9	0,2
La Gibertière - Nord	3119,5	0,3
Foulerot	1649,3	0,2
L'Ileau	1935,6	0,2
Les Sables Vignier	1002,4	0,1
Total de consommation NAF	**33604,2**	**3,4**

→ **TOTAL CONSOMME ESPACES NAF 2021/2025 : 3,4 ha**

Consommation d'espace NAF Temps 2 : 2021-2025



I.5 Estimation de la consommation projetée après 2025

Le PLU ne prévoit pas d'extensions de l'enveloppe urbaine pour des opérations résidentielles ou économiques.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet de PLU correspond :

- **aux surfaces déjà aménagées depuis 2021**
- **aux surfaces aménageables et constructibles (habitat, commerces et services…) de terrains nus situés au sein des enveloppes urbaines des bourgs et villages** qui constituent des espaces agricoles ou naturels (de fait intégrés dans les surfaces de consommation d'espaces potentielles/projetées)
- **à la surface dédiée à l'extension du cimetière**

Pour les surfaces d'équipements communaux, l'extension du cimetière soit être prise en compte. La superficie n'a pas encore été déterminée, ni sa localisation précise (foncier privé en partie, étude environnementale préalables, estimation des besoins et du phasage en cours).
En revanche les parkings envisagés aux abords du cimetière en complément du parking du cimetière et de celui du centre technique municipal CTM, s'ils restent en herbe, peuvent être exclus (réversibilité des aménagements à expliquer).

Pour les résiduels « habitat » générateurs de consommation d'espaces, on a considéré :
- Les espaces identifiés comme espaces agricoles ou naturels au référentiel OCS NA 2020
- De superficie égale ou supérieure à 1000 m²
- Certaines petites surfaces enclavées dans le tissu urbanisé ou dont la configuration le justifie (linéaire, bord de rue, friches…) peuvent être exclues également

Enfin, la surface d'extension de la structure hôtelière à Domino (route de l'Hermitage n'a pas été considérée car le STECAL créé couvre une parelle déjà aménagée et bâtie plus une parcelle de 4800 m² sur laquelle le règlement n'autorise qu'une construction en extension bâtimentaire de la parcelle voisine de 100 m².
Elle n'est donc pas comptabilisée dans la consommation projetée après 2025.

Consommation projetée estimée temps 3 - Après 2025

(Résiduels OCS NA 2020 "agricoles" et "naturels" de surface supérieure à 1000m²)

Secteur	Surface en m²	Surface en ha
Bourg	12158,3	1,2
Chéray	5902,2	0,6
Chéray (arrière hôtel chemin de la porte rouge)	4349,6	0,4
Foulerot	1275,0	0,1
Sauzelle - La Gibertière	17224,6	1,7
Les Sables Vignier	4069,8	0,4
Total des résiduels	**44979,4**	**4,5**

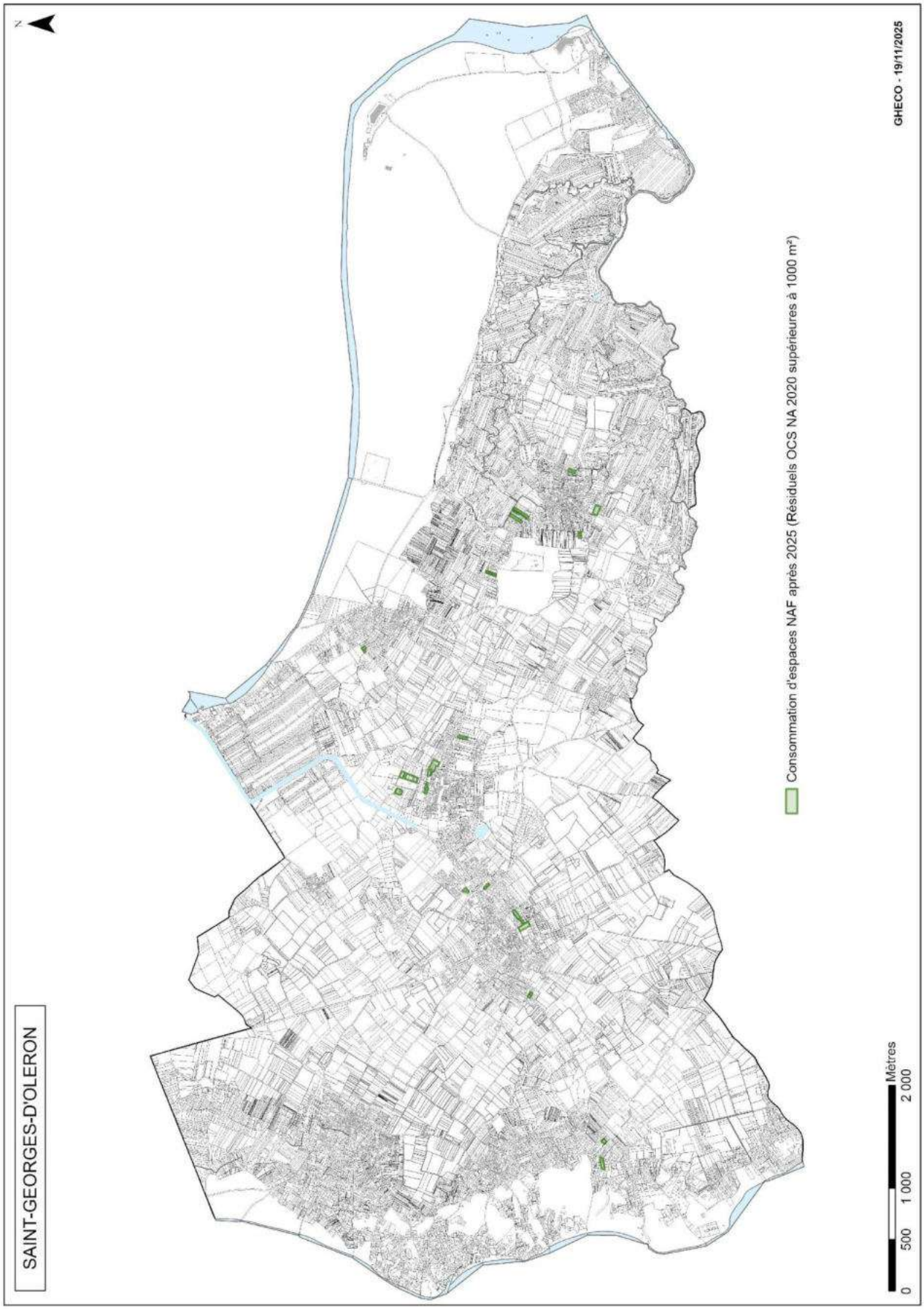
Extension du cimetière/stationnements	**15217,0**	**1,5 ha**

→ **TOTAL POTENTIELLEMENT CONSOMME ESPACES NAF APRES 2025 : ~~5,3 ha~~ 5,6 ha**

→ **Soit une surface cumulée de consommation ENAF passée depuis 2021 (2021/2025 : « temps 2 » ET projetée sur la base du projet de PLU révisé (« temps 3 ») de 9,4 ha :**
2021/2025 : 3,4 ha
Après 2025 : 6 ha

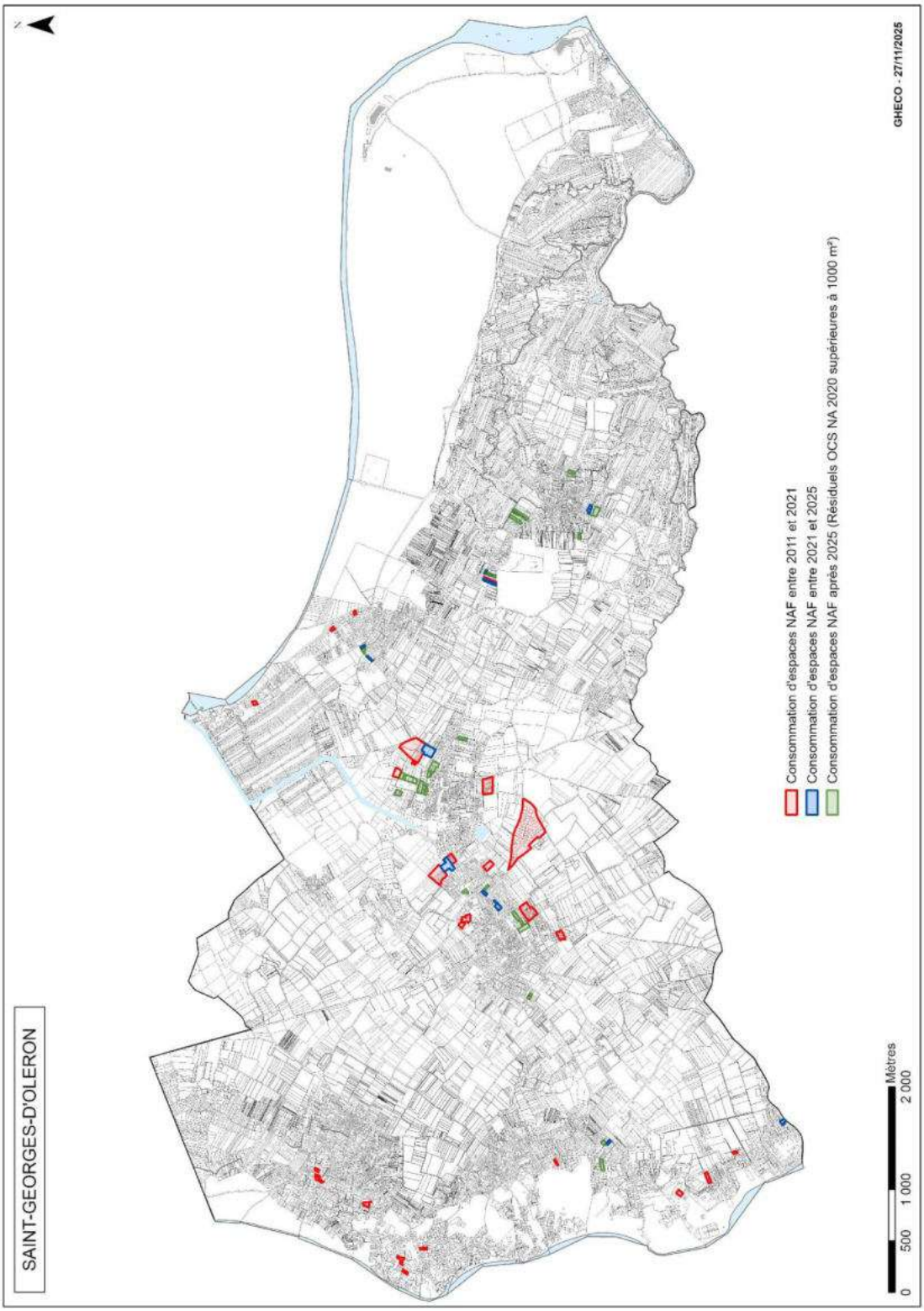
Nota : ces objectifs chiffrés portent sur la période 2021/2031 élargie à fin 2035 (arrêt PLU 2025 + 10 ans) ce qui explique qu'on « morde » un peu sur l'enveloppe 2032/2041 (13 ha), 2e période SCOT2

Carte de consommation « projetée après 2025 (« temps 3 »)



I.6 Bilans des consommations NAF 2011/2021 – 2021-/2025- projet PLU après 2025

Carte de consommation des 3 temps « 1 » (2011/2021) , « 2 » (2021/2025), « 3 » (2025/2035)



BILANS ET PROJECTIONS

Consommation 2011/2021 : 26,5 ha
Consommation 2015/2025 : 14,4 ha
Consommation 2021/2025 : 3,4 ha
Consommation 2025/2035 : 6 ha **soit 2021/2035 = 9,4 ha**

II. ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Rappel législatif (issus loi ALUR 2014):

Application L.151-4 du Code l'Urbanisme
…/…Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la ***capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis****, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

En 2014, la loi ALUR a réformé des règles d'urbanisme et a exigé une évolution du contenu des documents d'urbanisme.
L'article 139 de la loi modifie l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme de la manière suivante : « Le rapport de présentation du PLU (…) s'appuie sur un diagnostic (…) qui analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (…) ».

II.1. Ccaractérisation des espaces résiduels des secteurs bâtis et aménagés

La caractérisation des espaces résiduels retenus pour l'estimation (cartographies)

- analyse « théorique » du potentiel de densification ou mutation, par repérage sur plan.
Elle est complétée par des vérifications sur place (sur site), à partir des photos aériennes et de l'orthophotoplan.
Cette étape permet de réaliser une première cartographie globale non sélective des espaces potentiels de densification et de mutation urbaine ; et de chiffrer globalement les surfaces potentiellement mobilisables.

- différenciation des espaces résiduels selon leur configuration, accessibilité, organisation fonctionnelle et leur superficie.
Les espaces à fort enjeux pourront faire l'objet de prescriptions spécifiques ou d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

Critères retenus pour identifier les <u>parcelles non bâties potentiellement constructibles</u> » dans les secteurs bâtis et aménagés
Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.
Repérage : les terrains vierges (ou occupés par un petit bâti ou annexe, ponctuellement) et leurs accès, desservis et équipés

Ces espaces peuvent être regroupés en plusieurs catégories en fonction de leur organisation fonctionnelle (accès existants ou non, largeur des accès …) et de leur complexité parcellaire (une ou plusieurs parcelles, un ou plusieurs propriétaires).

Catégorie 1 : Dent creuse simple

Il s'agit d'un espace non construit au sein du tissu urbanisé qui constitue une dent creuse potentiellement constructible.

Cet espace comprend généralement qu'une parcelle et d'un accès direct à la voirie, la dureté ou risque de rétention est donc nul/faible.

Cette catégorie inclut :

- Les lots résiduels au sein d'opérations d'ensemble (de type lotissements, ZAC…), les lots cadastrés (découpage foncier établi en vue d'une urbanisation programmée).
- Des petits terrains et espaces résiduels, « dents creuses », accessibles depuis la voie, encadrés par des constructions, de taille moyenne (en moyenne <10 lots « individuels »), sans découpage foncier préétabli, non intégrés à des opérations d'ensemble
-



Illustration indicative

Catégorie 2 : Espace « de second rang »

nécessitant ou non une division parcellaire.

Il peut s'agir d'espaces privatifs de grande taille qui ont besoin d'une division parcellaire ou d'arrières de parcelles qui ont un accès indépendant à la voirie.

Ces espaces comprennent ou non des parcelles existantes et disposent d'un accès à la voirie réduit (en forme de couloir).

- lots cadastrés (découpage foncier fait en vue d'une urbanisation programmée/potentielle, ou envisageable)
- Lots non cadastrés mais adaptés à ce type d'urbanisation

La surface de ces espaces est réduite et ne permet pas de grandes opérations résidentielles (en moyenne entre 1 et 2 lots individuels ou groupés).

La construction au sein de ces espaces participe à l'optimisation du foncier existant.



Illustration indicative

Catégorie 3 : Grand vide urbain, accessible à organiser

Il s'agit d'un espace non construit au sein du tissu urbanisé qui constitue une dent creuse potentiellement constructible, caractérisée,

-par une surface importante et un potentiel constructible important (>10 logements)

- et parfois une complexité foncière (plusieurs propriétaires)

De par sa situation et par sa surface, cet espace est stratégique et peut nécessiter une réflexion qui permettra d'« encadrer », via le PLU, l'organisation et l'aménagement de la zone,

- pour optimiser et qualifier l'urbanisation
- pour éviter de « gaspiller » ou d'enclaver ce secteur

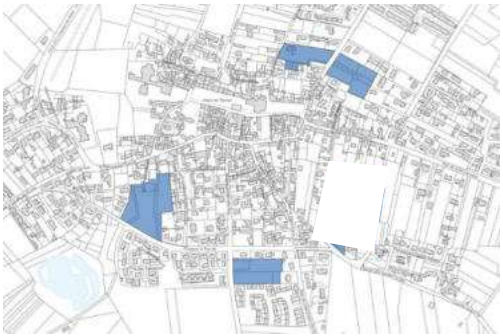


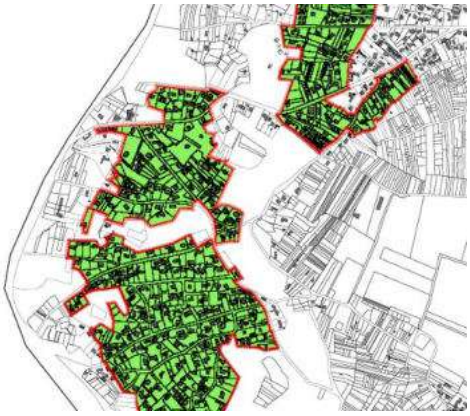
Illustration indicative

Catégorie 4 :

Espaces libres en secteurs SP et sous couverts boisés

Constructibilité à minorer de fait,

- pour assurer la compatibilité avec la Servitude SPR
- pour préserver les secteurs boisés, la couverture boisée, la Trame Verte, les liens avec les espaces à forts enjeux écologiques
- pour prendre en compte le risque feux



Extrait AVAP – secteur SP frange ouest

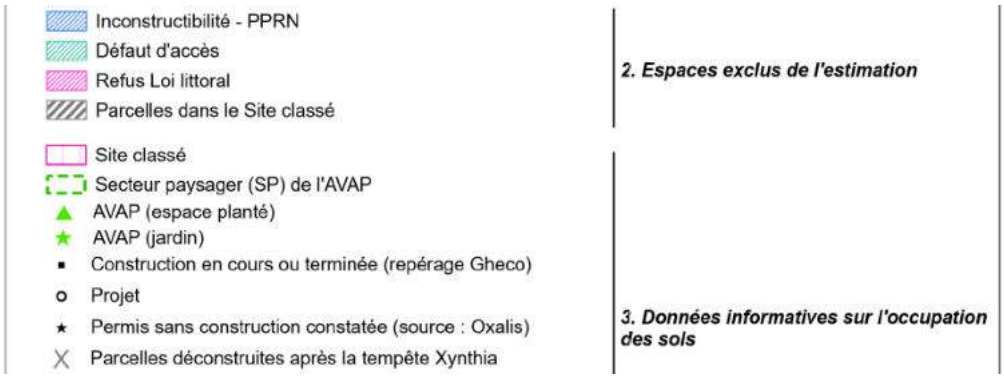
Ne sont pas intégrés aux espaces résiduels identifiés :

- Les parcelles bâties(mais pas figurés encore au cadastre) *(identification gheco, données commune et données Oxalis (CCIO))*
- objets de PC avancés, projets en cours de construction, logements commencés *(identification gheco, données commune et données Oxalis (CCIO)*
- Les emprises d'équipements d'intérêt collectif (non cartographiés)
- Les emprises de parkings *(repérage + identification OCS PMO et région NA)*
- Les surfaces de bassins d'orage *(identification gheco)*
- Les espaces boisés classés au PLU
- Les espaces arborés protégés à l'AVAP
- Les parcelles déconstruites après la tempête Xynthia (zones de solidarité, Boyardville)

Également ce potentiel prend en compte. le retour des élus et des techniciens municipaux sur certains espaces à retirer du potentiel : projets en cours, motifs qualitatifs, fonctionnels et contraintes (risques, réseaux, surcoûts…) :

- espaces verts, libres de qualité à conserver
- risque naturel ou technologique (application PPRn)
- sécurité des accès
- problématiques pluviales ou réseaux divers engendrant de forts surcoûts
- …

Légende carte 1b annexée au PLU :



II.2 Présentation de la méthode utilisée et étapes et évolution des périmètres d'étude de densification

La démarche d'estimation consiste à identifier et estimer le potentiel constructible en plusieurs temps ou étapes et sur des périmètres d'analyse successifs, actualisés à mesure des étude de révision du PLU.

L'estimation du potentiel a fait l'objet de plusieurs actualisation de fin 2022 à mi 2025.

Ces étapes sont importantes car elles permettent de mesurer et de comprendre la « réalité » de la constructibilité et du potentiel mobilisable, par rapport à la réalité de l'urbanisation (enveloppes urbaines) et par rapport au droit à construire théorique du PLU en vigueur (zonage U, AU…).

- Etape 1 : 1ère analyse du potentiel « théorique » de densification dans les enveloppes constructibles du PLU en vigueur (2022)

- Etape 2 : 2e estimation : bilan des capacités d'accueil dans les enveloppes urbaines constructibles au regard de la loi littoral et du contexte environnemental (TVB, niveau d'équipements, risques, paysage…) (2023)

- Etape 3 : 3e estimation : étude de densification actualisée sur la base du projet de règlement et des OAP (2023/2025)

II.3 - Etape 1 : 1ère analyse du potentiel « théorique » de densification dans les enveloppes constructibles du PLU en vigueur

Cette étape préalable (2022) est utile pour mesurer la constructibilité « théorique », au regard du règlement de PLU. Elle permettra d'observer, de comparer et de chiffrer le différentiel entre la capacité théorique de la constructibilité du PLU et celle recentrée aux espaces aménagés et bâtis.

Les périmètres objets de l'estimation,

1a/ Au regard des zonages constructibles « habitat » du PLU en vigueur :

. intègrent les surfaces classées en zones et secteurs construits et/ou constructibles dédiés à l'habitat suivants :

- Ua, Uaa (centres anciens denses)
- Ub (extensions moyennement denses)
- Uc, UCe, Ucp, Ucp1 (extensions peu denses)
- AUz (ZAC aménagée, en cours d'aménagement)
- AUh (secteurs aménagés, construits au sud du bourg St Georges ; secteur inclus dans l'enveloppe urbaine Est bourg Saint Georges ; secteur en cours d'aménagement « Le Mottet-Sud »)
- 1AU (uniquement la zone incluse dans le bourg de St Georges)

En intégrant,

- *Les terrains nus non bâtis, les terrains non aménagés*
- *Les jardins d'agrément, boisements non bâtis*
- *Ponctuellement quelques jardins/espaces libres comportant des petits bâtis annexes*

. excluent les zonages de type « U » non dédiés à l'habitat :

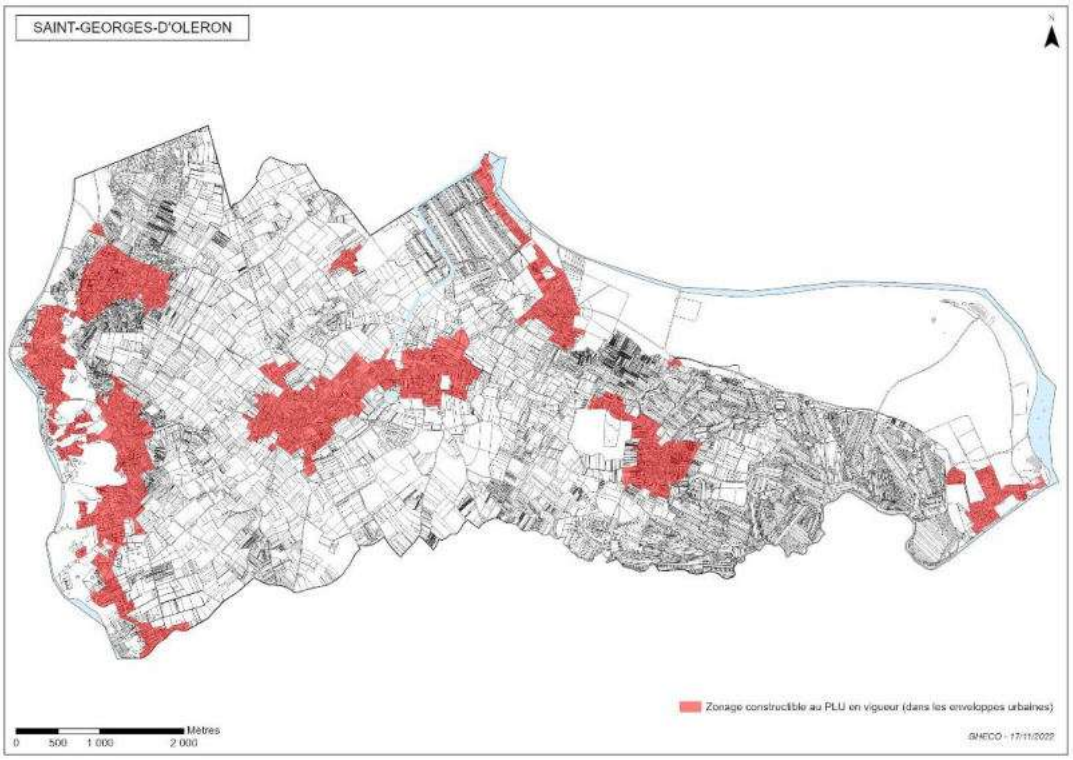
- Ud (Maison Heureuse)
- Ue (équipements)
- Up (port)
- Uy (activités)

. excluent les zonages « AU » (« à urbaniser ») en extensions des bourgs, agglomérations ou bâtis et aménagés mais non dédiés à l'habitat, zones agricoles et naturelles

- AUh (sauf secteurs inclus dans le bourg St Georges)
- AUt
- AUx (ZAE)
- 1AU (sauf secteur inclus dans le bourg de St Georges)
- 2AU
- A

- N et secteurs

Périmètre de base pour la 1ère'estimation – étape 1



1b / au regard de l'application Littoral – article L121-8 du code de l'urbanisme
Sont intégrés dans cette étape 1, les périmètres d'estimation de densification correspondant aux enveloppes urbaines :

- **denses des bourgs et villages**
- **denses à moyennement denses des extensions de bourgs et villages**
- **moyennement à faiblement denses des extensions de villages, et/ou quartiers « sous-bois »**
    - si le principe de continuité est respecté
    - si la distance au cœur de village « dense » est suffisante

Pour apprécier ces critères et préfigurer les limites des secteurs de bourgs, villages, extensions de bourgs et villages, sont également pris en compte :

- l'identification des bourgs-agglomérations et villages du projet SCOT2
- les cas de refus et contentieux divers, récents, relevant de l'incompatibilité avec l'article L.121-8 du CU

Il est retenu d'identifier au plan, tous les espaces résiduels des zonages PLU constructibles (pour l'habitat), mais dès cette étape, de caractériser les terrains pour lesquels le principe de continuité de l'urbanisation au sens de la loi Littoral (art L121-8 du cu) n'est pas respecté, pour ne pas chiffrer une capacité de logements sur ces espaces :

- prise en compte des refus d'autorisation d'urbanisme
- prise en compte des décisions du TA
- prise en compte des critères justifiant ces refus (notamment « distance » minimale aux cœurs de villages, densité trop faible, référence <10 logements/ha)

L'estimation (cartographies, chiffrages) **exclut des périmètres d'évaluation, tous les secteurs ne répondant pas à l'application de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme au sens de la loi littoral :**

. les espaces constituant des ruptures de continuité = espaces « naturels », boisés, ou faiblement bâtis ou aménagés, grands espaces verts, parcs, étangs….

. les entités non identifiées au SCOT2 comme « bourgs, agglomérations et villages) :

- les entités urbanisées « diffuses »
- les espaces très peu denses
- les espaces distants des villages et extensions les plus denses

De par leur petite taille, leur faible densité, leur faible nombre de constructions, leur configuration, ces espaces sont qualifiés de « diffus » ; ils ne sont pas dentifiés au projet de SCOT2, comme « agglomérations », « villages » ou « SDU » (secteurs déjà urbanisés) au sens de la Loi Littoral.

1c / au regard du Site Classé

Il est retenu d'identifier au plan, tous les espaces libres des zonages PLU constructibles (pour l'habitat), compris dans le Site Classé.

Toutefois, il apparait que les parcelles en Site Classé ne sont aménagées et urbanisées que dans de rares cas (extensions, rénovation, réhabilitation de bâtis existants, sous conditions).

Par ailleurs, la quasi-totalité de ces espaces se situent en franges donc en extension des enveloppes bâties et aménagées, ou dans de grands « vides urbains », principalement « sous-bois ».

De fait ces espaces résiduels sont globalement inconstructibles et donc non « mobilisables ». Ils ne peuvent pas être intégrés à l'estimation de la capacité de densification.

Leur surface est calculée mais il n'est pas établi d'estimation en matière de capacité en nombre de logements.

1ère estimation chiffrée – étape 1 base « théorique » zonages PLU constructibles

BILAN ETAPE 1

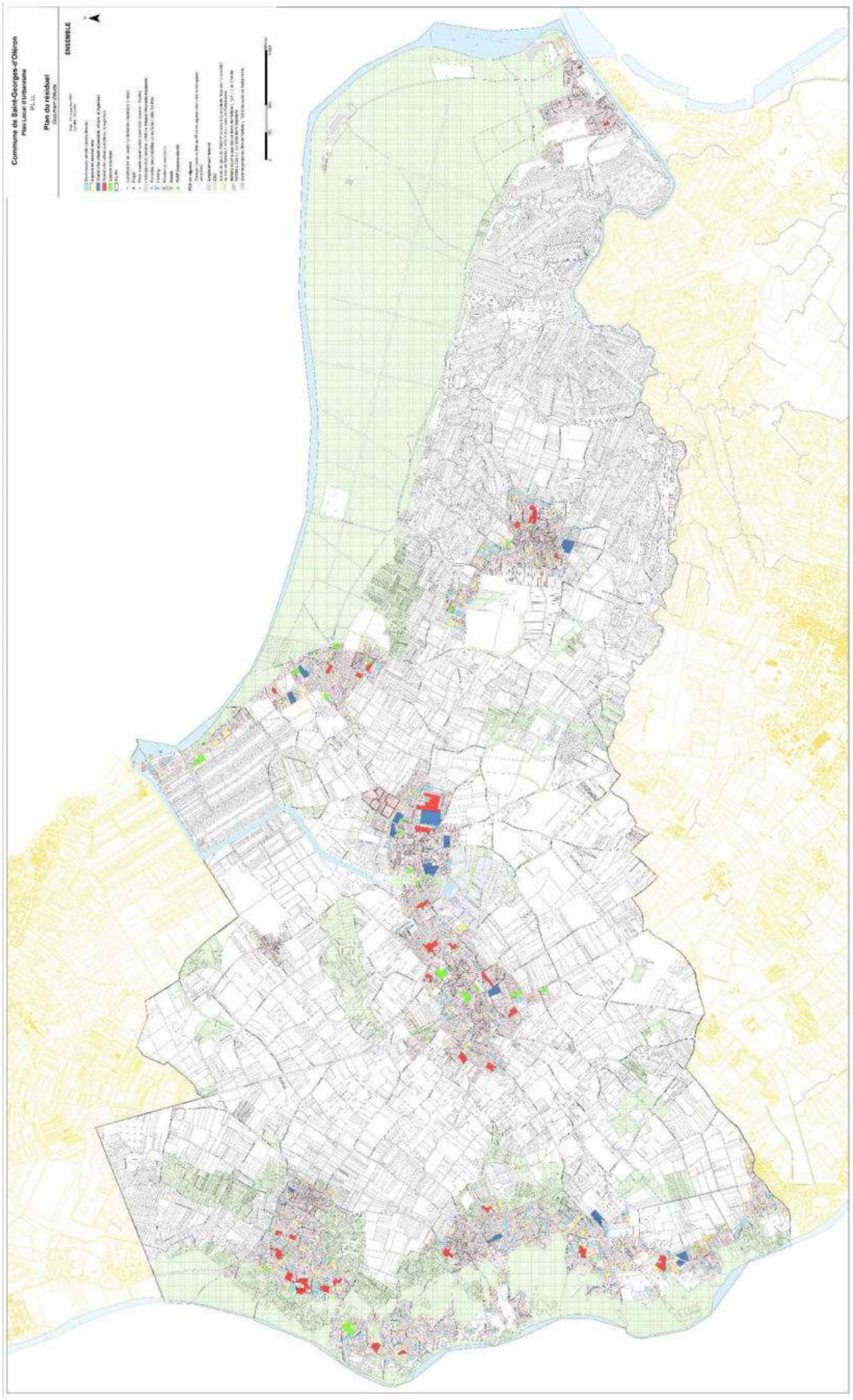
Ce bilan chiffré est le résultat des travaux GHECO de repérage et d'estimation chiffrée des surfaces résiduelles mobilisables, (10 et 11/2022), corrigés et complétés par le service urbanisme de la commune (12/2022).

(les 2 bourgs agglomérés, puis par ordre alphabétique, par quartier)

Village, extensions ET écarts compris

	Sous total 1 Evaluation nbre de logements potentiels
Bourg St Georges	382
Bourg de Cheray	72
Boyardville	0
Chaucre	83
Domino	88
Foulerot	66
Gibertière	9
Notre Dame en l'Isle	6
L'Isle Notre Dame	15
Les Epinouses	25
Les Sables Vignier/les Gros Joncs	66
Sauzelle	57
Plaisance	5
TOTAL	**874**

Soit un total théorique potentiel d'environ environ 874 logements pour 48,5 ha


Commune de Saint-Georges-d'Oléron
Plan Local d'Urbanisme
P.L.U.
Plan du réseau
Gestion des risques
ENSEMBLE

II.4 – Etape 2 : 2e estimation : bilan des capacités d'accueil dans les enveloppes urbaines constructibles au regard de la loi littoral et du contexte environnemental (TVB, niveau d'équipements, risques, paysage…)

Ensuite, courant 2023 ,
- **en coordination avec les études de révision de SCOT2,**
- **à mesure de l'avancement du projet communal et de l'évaluation environnementale,**
- **en prenant en compte le développement de quartiers (ZAC Trait d'Union, quartier Mottet sud à St Georges notamment, plus les opérations individuelles ou groupées ponctuelles sur les bourgs et villages,**

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, dans le cadre du travail de définition et de requalification des limites des villages au regard :

- **de l'application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme : délimitation affinée des noyaux denses, des secteurs d'extensions denses à moyennement denses des différents villages identifiés au projet de SCot2**
  Il s'agissait de ne pas uniquement exclure les parcelles et les secteurs objets de refus au titre de la Loi littoral, mais
  - de délimiter à la parcelle les périmètres de bourgs et de villages
  - d'exclure les entités non identifiées comme « villages » : Pointe de Chaucre, les Epinouses…

- **de la prise en compte du cadre environnemental , au sens large, des villages :**
  - sensibilité et enjeux écologiques
  - liens/connexions à la trame verte et bleue (TVB)
  - niveau d'équipement (voirie, réseaux, défense incendie…)
  - risques naturels (PPR)
  - distances aux activités et bâtis/installations agricoles
  - servitudes

L'étude et l'évaluation de densification sont réalisées dans les périmètres des enveloppes urbaines des espaces non bâtis/non aménagés, qui seraient maintenus constructibles pour l'habitat au PLU révisé. Il s'agit :
- des noyaux de bourgs et de villages
- des secteurs déjà construits, présentant une densité forte à moyenne et desservis par des voies de capacité suffisante, autour des noyaux de bourgs et de villages
- de quelques « grands vides urbains » de taille importante (grands jardins, prairies, parcs plantés, friches…) dans le bourg de St Georges principalement, desservis (en bordure de voies)

Le croisement des limites requalifiées des villages avec les enjeux paysagers et environnementaux, les risques naturels connus, et les différentes contraintes qui s'imposent au territoire viennent limiter le potentiel préalablement repéré.
Ces éléments permettent d'aboutir à une carte du potentiel de densification des espaces bâtis réellement mobilisable.

De plus,
- → **Pour mieux maîtriser l'accueil de logements au sein de son territoire et privilégier prioritairement l'accueil d'habitations et de population dans ses bourgs,**
- → **Pour établir un document d'urbanisme compatible avec l'application de la Loi littoral et en particulier l'article L 121-8 du code de l'urbanisme,**
- → **Pour adapter le PLU aux enjeux portés et réglementés par les servitudes d'utilité publique SPR (AVAP : protection du patrimoine paysager, maintien des boisements), PPR (gestion des risques naturels) et Site Classé**
- → **Pour intégrer les orientations générales du PADD du SCot2 en matière de préservation des espaces naturels et zones boisées**

  Extraits PADD Scot2 (05.2023):
  - *« Eviter la densification des constructions dans les zones basses et dans les zones de boisement (en lien avec les objectifs de préservation de la biodiversité et des paysages emblématiques) »*
  - *« Ne pas densifier partout pour respecter les sensibilités environnementales et paysagères des zones basses et des zones boisées »*
  - *« Limiter la densification de l'habitat dans les zones boisées ou les zones humides (enjeux environnementaux et/ou paysagers très marqués) »*

Les travaux menés avec la commune, le Pays MO, la DDTm, la prise en compte de l'AVAP et les expertises environnementales (Eau Mega) ont conduit à considérer que les quartiers résidentiels peu denses en extension des

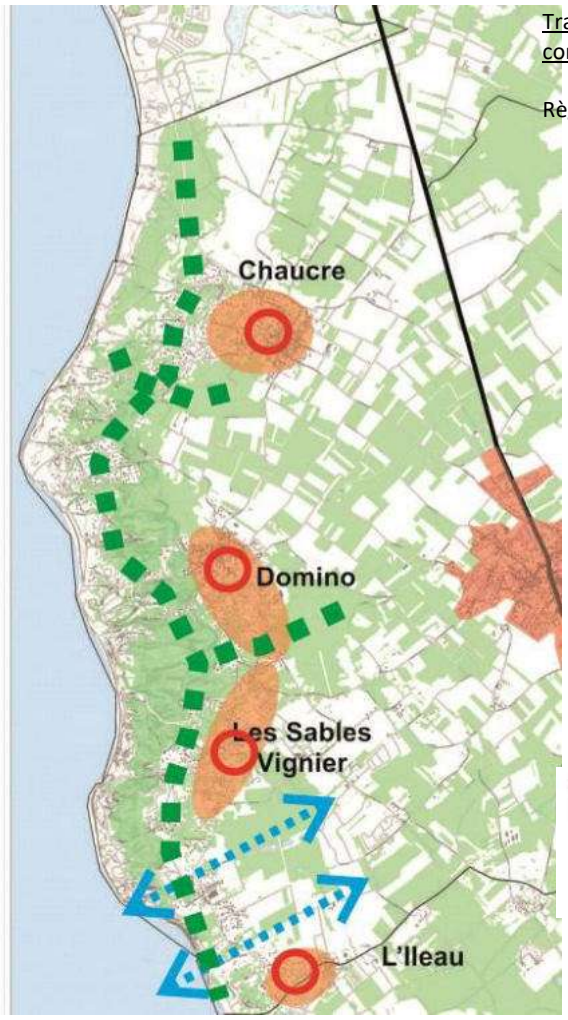
villages sur secteurs « sensibles » (sous-bois/dunes/TVB/SP AVAP) devaient être reconsidérés au regard de la constructibilité et de la densification et requalifiés, pour :

- Préserver les espaces sensibles sous-bois et interfaces dunes
- Préserver la TVB
- Ne pas augmenter le risque des biens et des personnes
- Réduire la densification des quartiers littoraux sensibles et éloignés des bourgs
- Réduire les dépenses relatives aux réseaux, voiries, défense incendie
- **N'autoriser que les extensions de logements existants**
- Interdire les nouvelles activités et l'hébergement touristique
- **Maîtriser la densification**
- **Maîtriser l'urbanisation**

Il s'agit des quartiers suivants :

- **en frange littorale ouest, les quartiers lâches sous-bois ouest de Chaucre, Domino, Sables Vignier, les Epinouses,…**
- **secteur peu dense entre Foulerot et plaisance,**

Conclusion :
La commune propose de réduire le droit à construire dans les secteurs caractérisés par de faibles densités, ponctués de « grand vides urbains » boisés, espaces les plus sensibles en lien direct avec la TVB, de son territoire.



Traduction réglementaire et effets sur l'accueil de logements et constructions nouvelles :

Règlementairement ces quartiers seront classés :

- Soit en zones de type N ou A (bâti diffus, secteurs en discontinuité des villages denses à moyennement denses)

- Soit en zonage U indicé (UcL, UcLp) qui identifie des quartiers bâtis,
  Dans les 2 cas, ne seront admis que l'extension bâtimentaire maîtrisée des constructions existantes, sans construction de nouveaux logements. De fait la capacité de densification résidentielle est exclue sur les surfaces libres, résiduelles de ces secteurs.

4 - Contenir et encadrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités dans les villages de la frange littorale ouest , dans les parties les plus constituées et desservies en préservant les secteurs « sous bois » et « sensibles »

Rappel : ne sont pas comptabilisés,

- les espaces résiduels présentant un défaut d'accès (voirie trop étroite), les espaces occupés par des équipements techniques (bassins, …), aires de jeux et parkings, querreux partagés (privés)

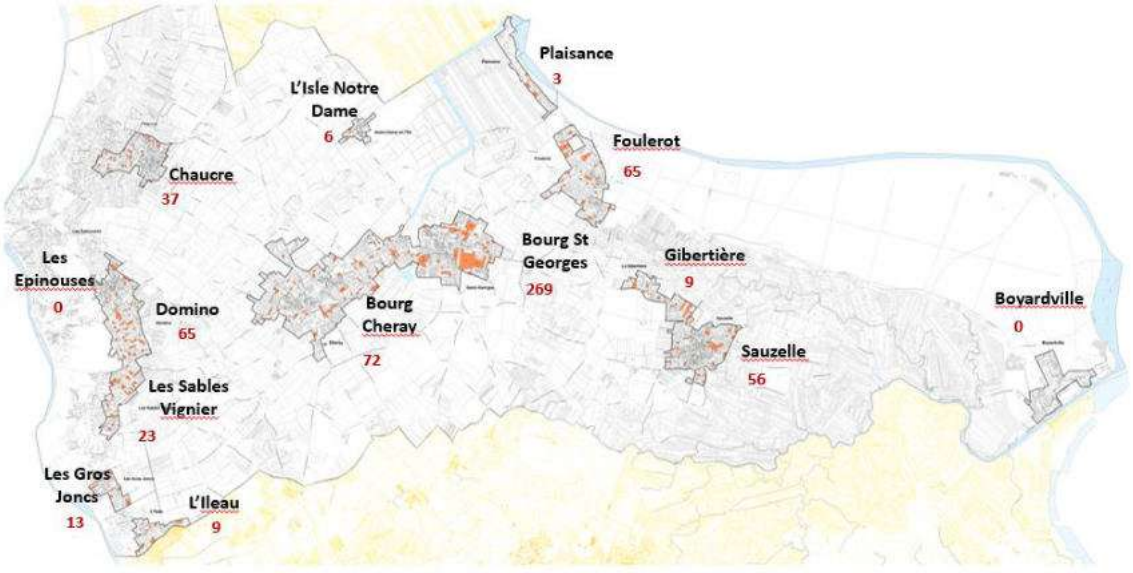
2e estimation chiffrée du potentiel constructible dans les seules enveloppes urbaines

BILAN ETAPE 2 (janvier à octobre2023)

Bourgs/villages	capacité d'accueil en logements brute	Capacités et surfaces éventuellement minorées par la définition d'une zone urbaine peu dense, sous-bois et/ou interface sensible agricoles ou naturelle en extensions de villages ou bourg (zone réglementée pour maîtriser le droit à construire (Ucl, UcLp, N, A)	Explications – justification du périmètre d'enveloppe urbaine constructible pour nouveaux logements
Bourg SGO St Georges Mottet Sud	269	269	Pas de minoration de la densification du bourg constitué, équipé, desservi Prise en compte des petits et moyens vides urbains sans enjeu écologique détectés (et hors AVAP, Site Classé, PPR) Mottet sud : prise en compte des surfaces aménagées, en cours d'aménagement
Bourg Chéray	72	72	Pas de minoration de la densification du bourg constitué, équipé, desservi Prise en compte des petits vides urbains sans enjeu écologique détectés (et hors AVAP, Site Classé, PPR)
Sauzelle	56	56	Prise en compte des parties urbanisées, aménagées dans le village structuré autour du noyau ancien Maîtrise et réduction du droit à construire sur les secteurs urbanisés très peu denses et/ou en interface agricole / de marais sensible et inondables
La Gibertière	9	9	Prise en compte des parties urbanisées, aménagées dans le village, intégrant quelques espaces résiduels en « bandes », friches agricoles sans possibilité de valorisation agricole
Chaucre	83	37	La définition des limites du « village » exclut le secteur ouest côté littoral peu dense, avec sous-bois, en partie inscrit en secteur paysager SP de l'AVAP Limitation des constructions d'habitations pour mieux prendre en compte le contexte paysager, environnemental, les risques et capacités des dessertes et réseaux
Domino	86	65	La définition des limites du « village » exclut le secteur ouest côté littoral peu dense, avec sous-bois, en partie inscrit en secteur paysager SP de l'AVAP Limitation des constructions d'habitations pour mieux prendre en compte le contexte paysager, environnemental, les risques et capacités des dessertes et réseaux
Foulerot	65	65	Pas de minoration Le potentiel dans les enveloppes urbaines s'inscrit très majoritairement dans des dents creuses du cœur de village et extensions moyennement denses à denses, sans enjeux écologiques ou paysagers majeurs
Notre Dame en l'Isle	6	6	La définition des limites du « village » suit l'enveloppe bâtie et aménagée, incluant des parcelles interstitielles et jardins ou espaces libres potentiellement constructibles, desservis et équipés
Les Sables Vignier	66	23	La définition des limites du « village » exclut le secteur ouest côté littoral peu dense,

Bourgs/villages	capacité d'accueil en logements brute	Capacités et surfaces éventuellement minorées par la définition d'une zone urbaine peu dense, sous-bois et/ou interface sensible agricoles ou naturelle en extensions de villages ou bourg (zone réglementée pour maîtriser le droit à construire (Ucl, UcLp, N, A)	Explications – justification du périmètre d'enveloppe urbaine constructible pour nouveaux logements
			avec sous-bois, en partie inscrit en secteur paysager SP de l'AVAP Limitation des constructions d'habitations pour mieux prendre en compte le contexte paysager, environnemental, les risques et capacités des dessertes et réseaux
L'Ileau	15	9	La définition des limites du « village » suit l'enveloppe bâtie et aménagée, incluant quelques parcelles interstitielles et jardins ou espaces libres potentiellement constructibles, desservis et équipés
Plaisance	5	3	La définition des limites du « village » suit l'enveloppe bâtie et aménagée, incluant quelques parcelles interstitielles et jardins ou espaces libres potentiellement constructibles, desservis et équipés
Boyardville	0	0	La définition des limites du « village » suit l'enveloppe bâtie et aménagée. Les possibilités de constructions d'habitations sont estimées nulles en raison du niveau de risque
Les Épinouses	*25*	*0*	***Ce quartier n'est pas identifié comme village ni comme SDU (espace proche du rivage).*** *Il doit être géré comme un écart bâti (uniquement extension bâtimentaire admise)*
Les Gros Joncs	*13*	***13***	***Le secteur des Gros Joncs n'est pas identifié comme « village » ni comme secteur déjà urbanisé « SDU » au sens de la Loi Littoral****, au SCOT révisé approuvé (07/2024)*
TOTAL	770	**627**	**Bilan : moins 159 logements potentiels, moins 12 ha**

Bilan mi 2023



Une capacité d'accueil dans les espaces résiduels de 627 logements

3

Minoration de la capacité de constructions dans les secteurs paysagers boisés inscrit au SPR (site patrimonial remarquable, servitude d'utilité publique) dans son document de gestion AVAP

Le retour d'expérience et les diagnostics complémentaires montrent que dans les quartiers paysager sous-bois «SP» du SPR (Site Patrimonial Remarquable, géré par l'AVAP), les projets sont très contraints car le maintien du couvert végétal (arbres) est exigé

Dans ces estimations cartographiées et chiffrées doivent être prise en compte les enjeux de préservation environnementale et paysagère liés aux boisements et à la trame « sous-bois » des quartiers ouest et nord-est des franges littorales. Il s'agit de préciser la capacité de construction « réelle » en prenant en compte,

- La politique engagée par la commune, de stopper le phénomène de déboisement « sauvage » (non autorisé) et préserver le caractère boisé de certains villages et quartiers
- Les avis de l'architecte des bâtiments de France sur ces secteurs paysagers sensibles (application de l'AVAP), qui exigent systématiquement le maintien d'une trame boisée et une réduction du nombre de constructions dans les terrains boisés
- Les objectifs supra-communaux (cf PADD SCOt2) vis-à-vis de la meilleure préservation des boisements

La capacité d'accueil pourrait être minorée dans les espaces boisés résiduels inscrits en SP (au moins de moitié)

On applique une minoration « théorique » de la capacité de construction dans les résiduels identifiés caractérisés par :

- La présence de boisements
- L'inscription en secteur SP à l'AVAP

Dans les secteurs SP boisés dans l'enveloppe urbaine, pour les secteurs/parcelles pouvant accueillir + de 1 logement : application d'un taux de minoration de 50 %. Cette minoration concerne 2 villages :

- Domino,
- Les Sables Vignier,

Soit un potentiel de <u>moins 26 logements</u> (en secteurs SP AVAP-SPR)

II.5 – Etape 3 : 3e estimation : étude de densification actualisée sur la base du projet de règlement et des OAP

Cette dernière étape s'est déroulée fin 2023 à mi 2025 et a actualisé l'étude de densification pour prendre en compte,

- **1/ L'évolution du projet communal et du règlement graphique ET écrit**

  . secteur des Gros Joncs non identifié comme «village » au SCOT en raison de sa configuration, organisation (ni comme SDU car « proche du rivage »)

  . confirmation/renforcement des classements en zones UcL, UcLp, ou de types N ou A des parties les plus sensibles, peu denses, sous-bois en frange littorale

  . classement en zone N ou A des certains « gros résiduels » du bourg de St Georges, en raison :
  - de leur sensibilité environnementale (détection de zone humide : rue du bourg à la plage, rue Rosa Bonheur)
  - de passage d'eau, boisements, suspicion de zone humide (Les Hautes Forges)
  - de l'insuffisance de desserte et réseaux (Les Hautes Forges/la Miscandière)

- **2/ Les études de mise au point des OAP sectorielles**

  . réévaluation des capacités d'accueil dans les secteurs stratégiques classés Ub (ou Ubh Mottet sud) dans les bourgs en se basant sur les potentiels établis pour chaque secteur

- **3/ l'intégration dans l'enveloppe urbaine du bourg de St Georges le secteur Mottet sud (partie nord) : suffisamment équipé et desservi (desserte et amorce de réseaux en place), permis accordé (100 logements, programmés 2026/2029)- classés Ubh**

- **4/ La réduction de zonages constructibles sur des secteurs soumis à des inondations/passages d'eaux constatés notamment lors des hivers pluvieux 2023 et 2024**

- **5/ Les ajustement des potentiels cartographiés et chiffrés pour prendre en compte les constructions réalisées ou en cours (ZAC Trait d'Union, Mottet Sud, opérations individuelles)**

Bourgs et villages	Résiduel de base total en zone U (1)	Résiduel en UcL et UcLp (2)	Résiduel constructible restant dans les autres zones U (3) = (1) –(2)	Minoration du potentiel logements dans les secteurs SP (4)	Potentiel estimé (5) = (3)-(4)
St Georges	172	0	172	0	172
St Georges Mottet Sud	100	0	100	0	100
Chéray	90	0	90	0	90
Sauzelle	57	0	57	0	57
Chaucre	83	44	39	0	39
Domino	86	1	85	**21**	64
L'Ileau	14	6	8	0	8
Foulerot	64	35	29	0	29
Gibertière	7	0	7	0	7
Notre Dame en l'Isle	6	0	6	0	6
Boyardville	0	0	0	0	0
Les Épinouses	*25*	*25*	*0*	*0*	*0*
Les Sables Vignier	63	42	21	**5**	16
Plaisance	*5*	*5*	***0***	***0***	***0***
TOTAL	**772**	**158**	**614**	**26**	**588**

On estime qu'environ 588 logements (maximum) pourraient être créés à l'échelle de la commune dans le cadre du PLU révisé, soit :

- 461 sur les secteurs centre et est
- 127 logements sur les secteurs ouest

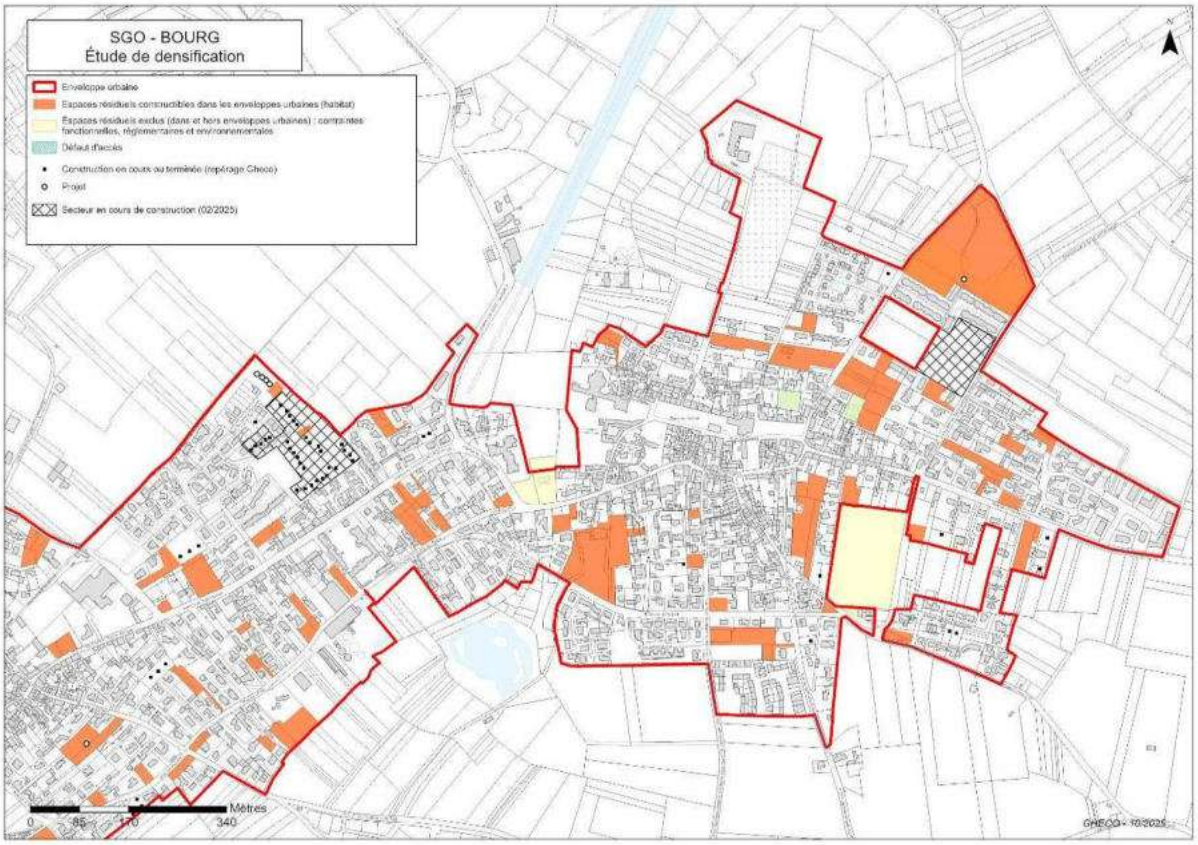
CARTOGRAPHIE DE L'ETUDE DE DENSIFICATION EN ANNEXE au rapport de présentation pièce 1b

La cartographie et les chiffrages sont établis

- à l'échelle communale, tous types d'espaces résiduels confondus (approche globale et synthétique)
- à l'échelle des « quartiers » : bourgs, villages, SDU et quartiers bâtis « diffus »
  - St Georges
  - Cheray
  - Sauzelle / La Gibertière
  - Chaucre
  - Domino
  - Foulerot
  - Les Sables Vignier
  - L'Ileau
  - Notre Dame en l'Isle
  - Boyardville

Etude de densification
CARTOGRAPHIES PAR QUARTIERS

LE BOURG DE SAINT GEORGES



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

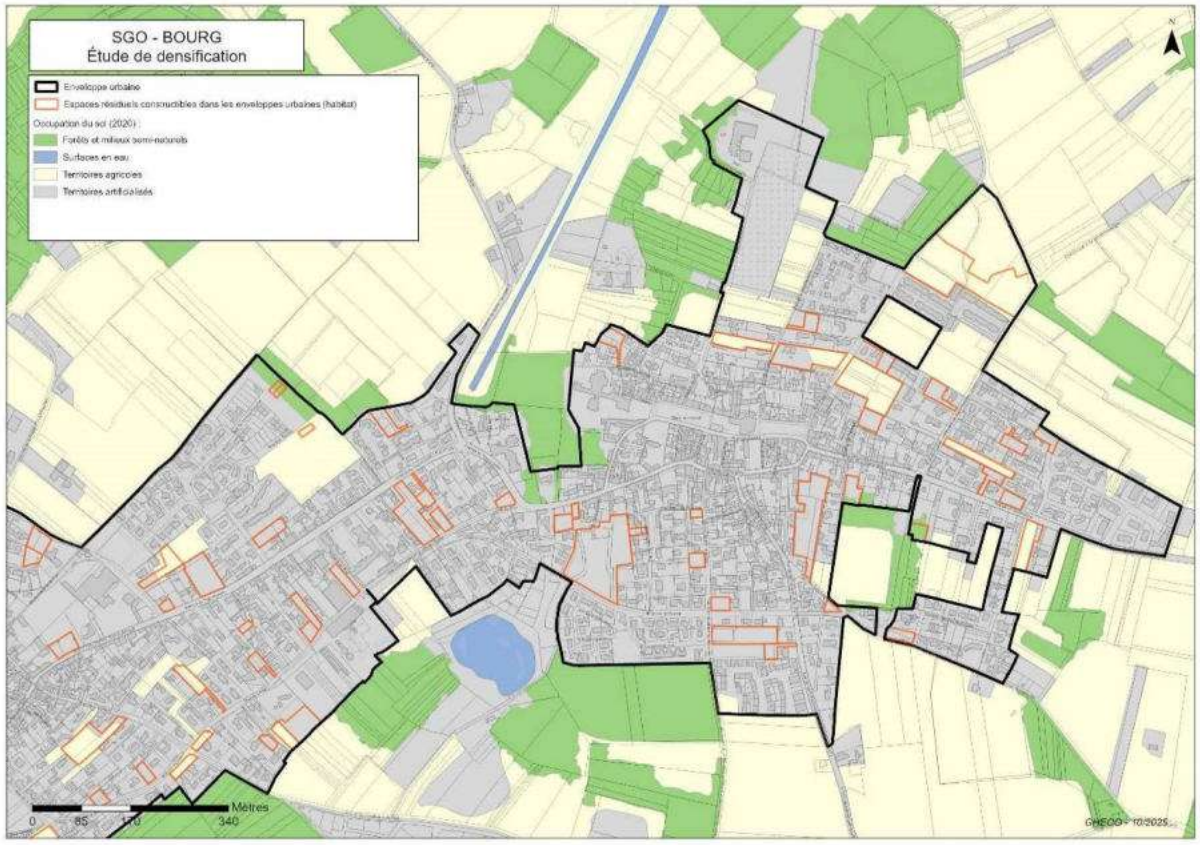
Défaut d'accès

Construction en cours ou terminée (repérage Gheco)

Projet

Secteur en cours de construction (02/2025)

→ ***POTENTIEL 172 + 100 logements) MOTTET SUD (en cours, programmés)***



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Occupation du sol (2020) :

Forêts et milieux semi-naturels

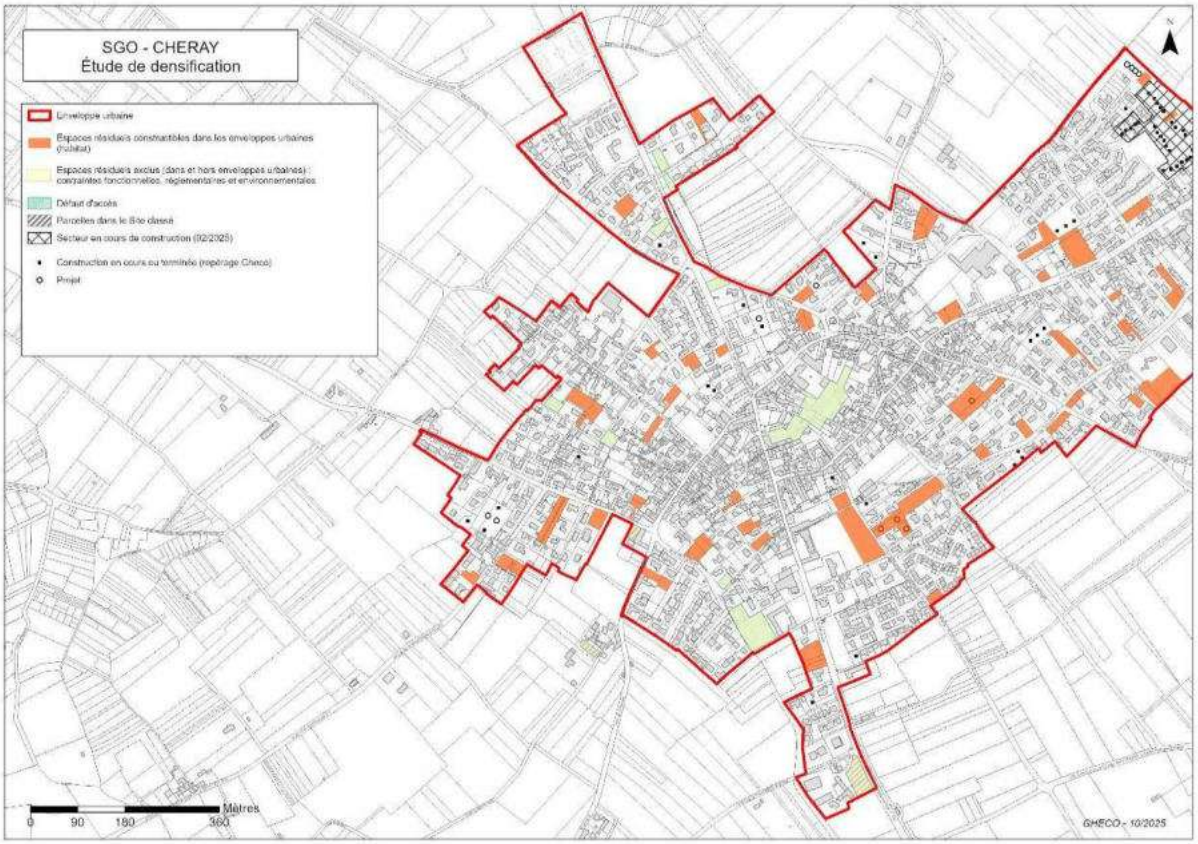
Surfaces en eau

Territoires agricoles

Territoires artificialisés



LE BOURG DE CHERAY



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

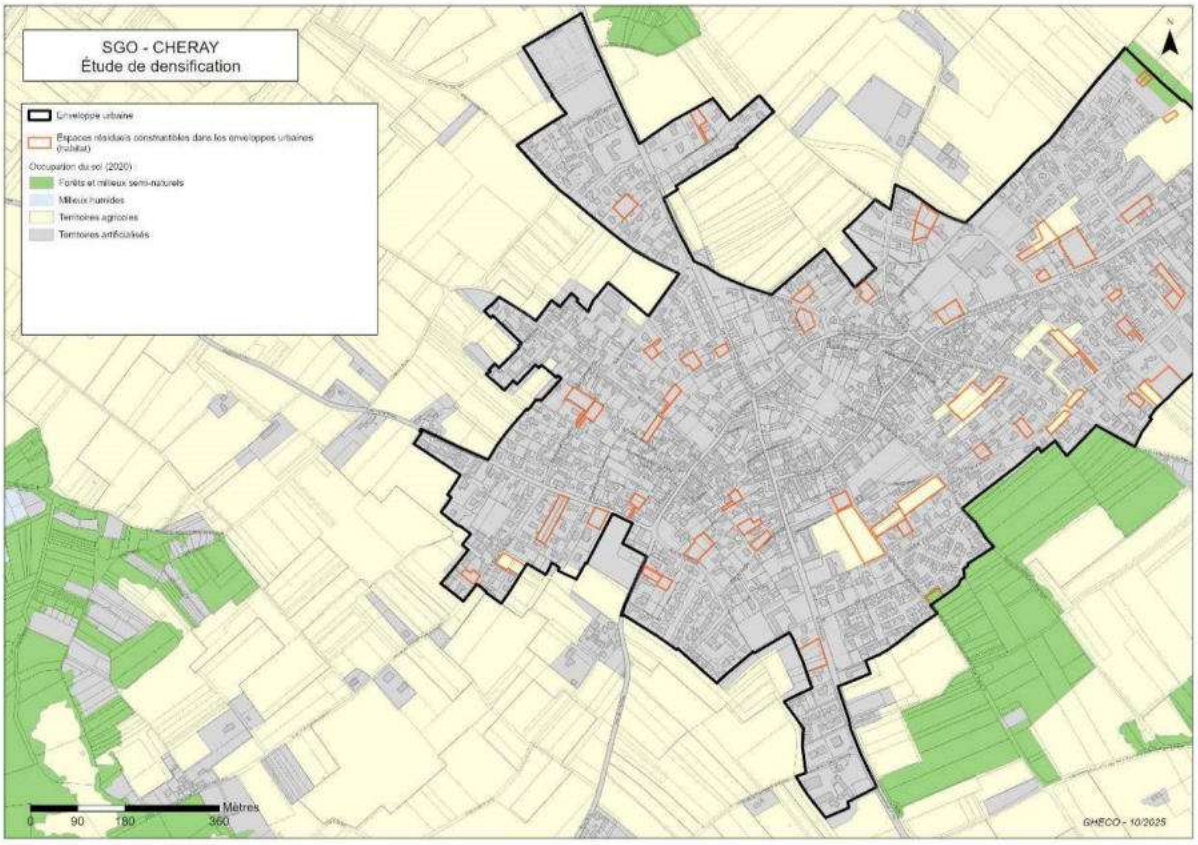
Défaut d'accès

Construction en cours ou terminée (repérage Gheco)

Projet

Secteur en cours de construction (02/2025)

→ ***POTENTIEL 90 logements***



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Occupation du sol (2020) :

Forêts et milieux semi-naturels

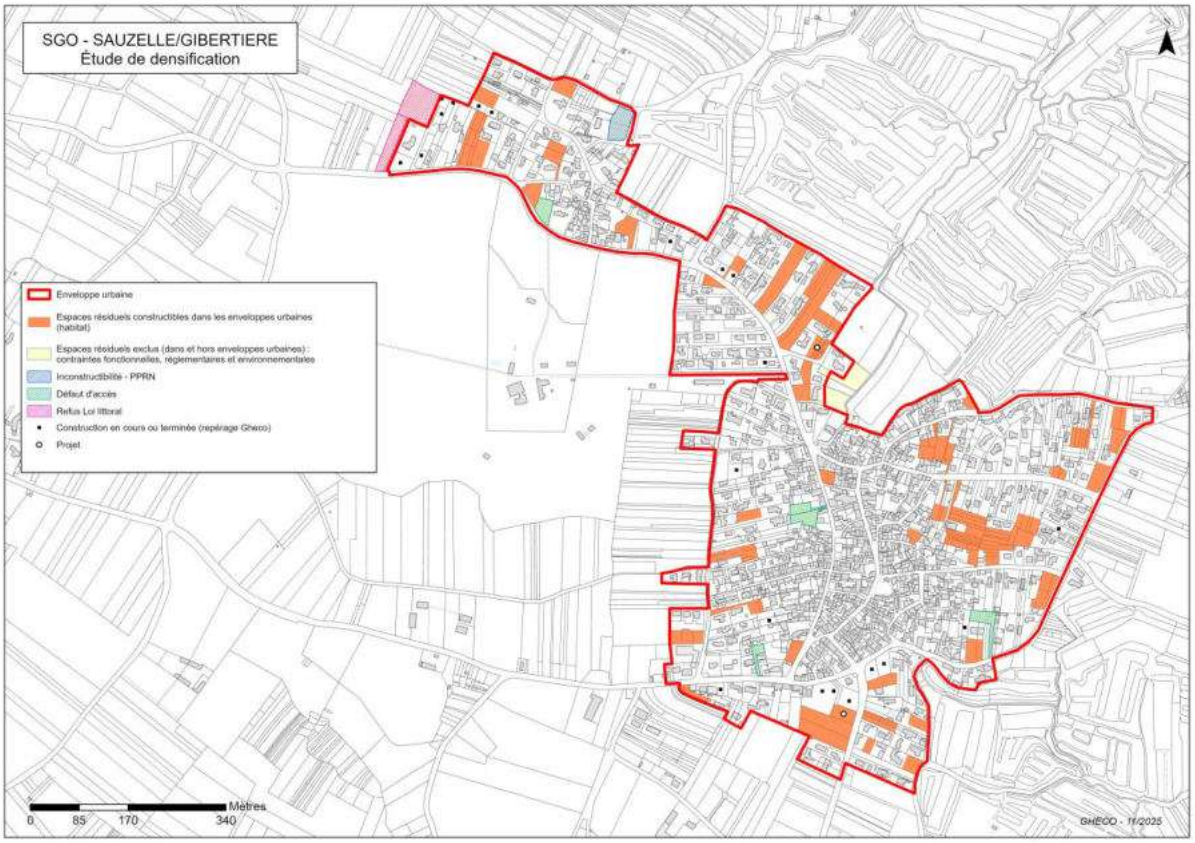
Surfaces en eau

Territoires agricoles

Territoires artificialisés



SAUZELLE-GIBERTIERE



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

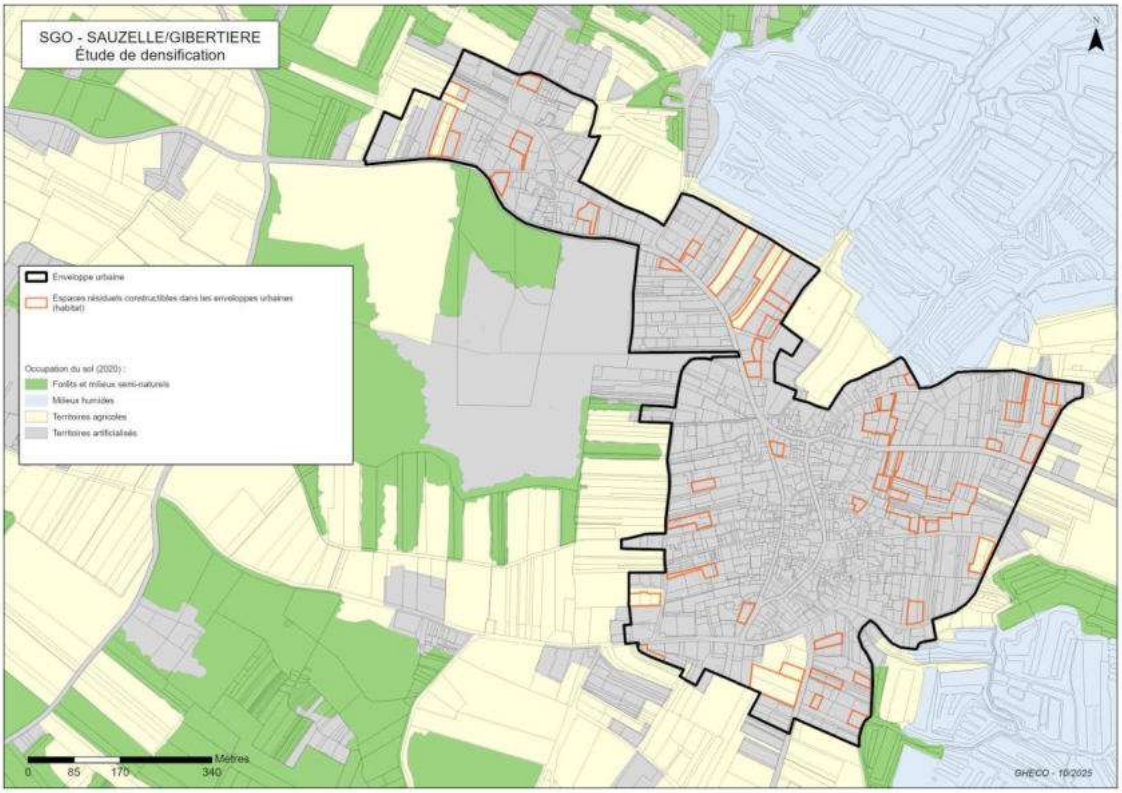
Espaces résiduels exclus sur secteurs insuffisamments denses et/ou sensibles

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

Défaut d'accès

- Construction en cours ou terminée (repérage Gheco)
- Projet

→ ***POTENTIEL 57 + 7 logements***



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Occupation du sol (2020) :

Forêts et milieux semi-naturels

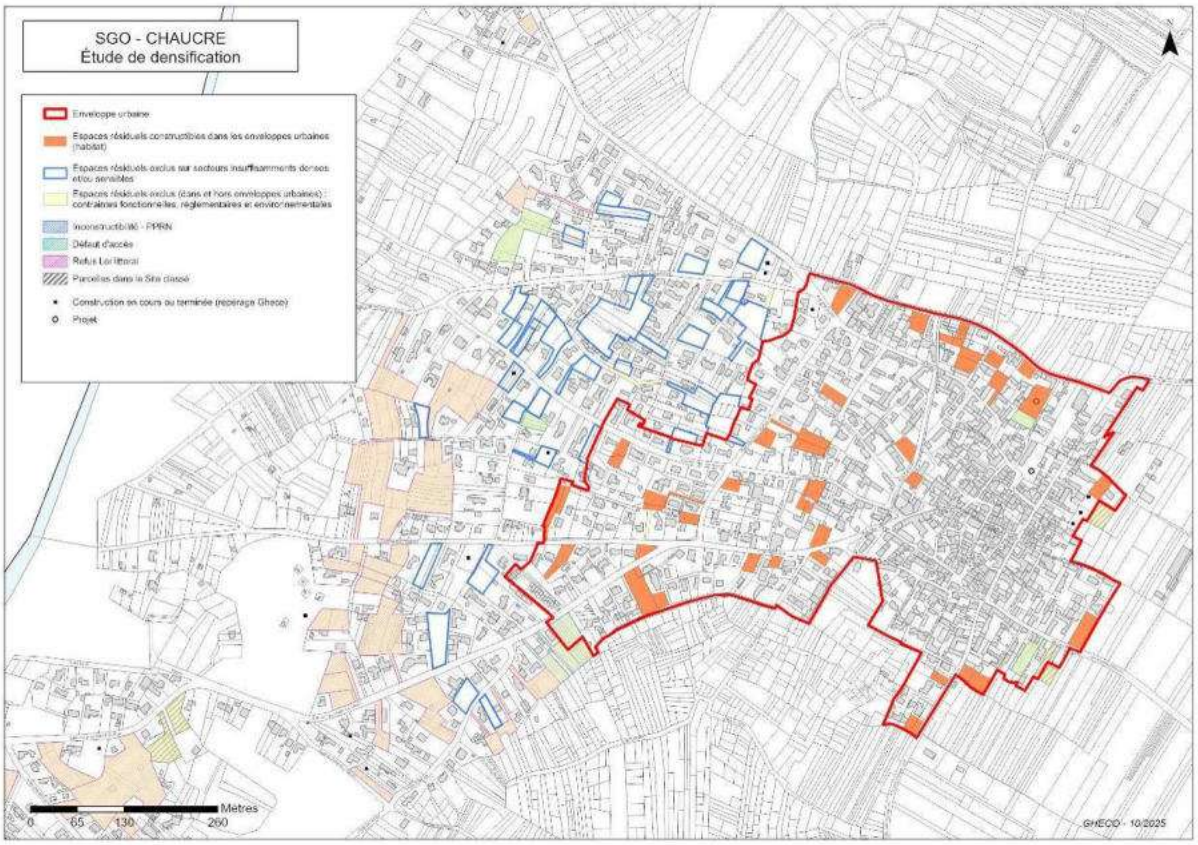
Surfaces en eau

Territoires agricoles

Territoires artificialisés



CHAUCRE



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

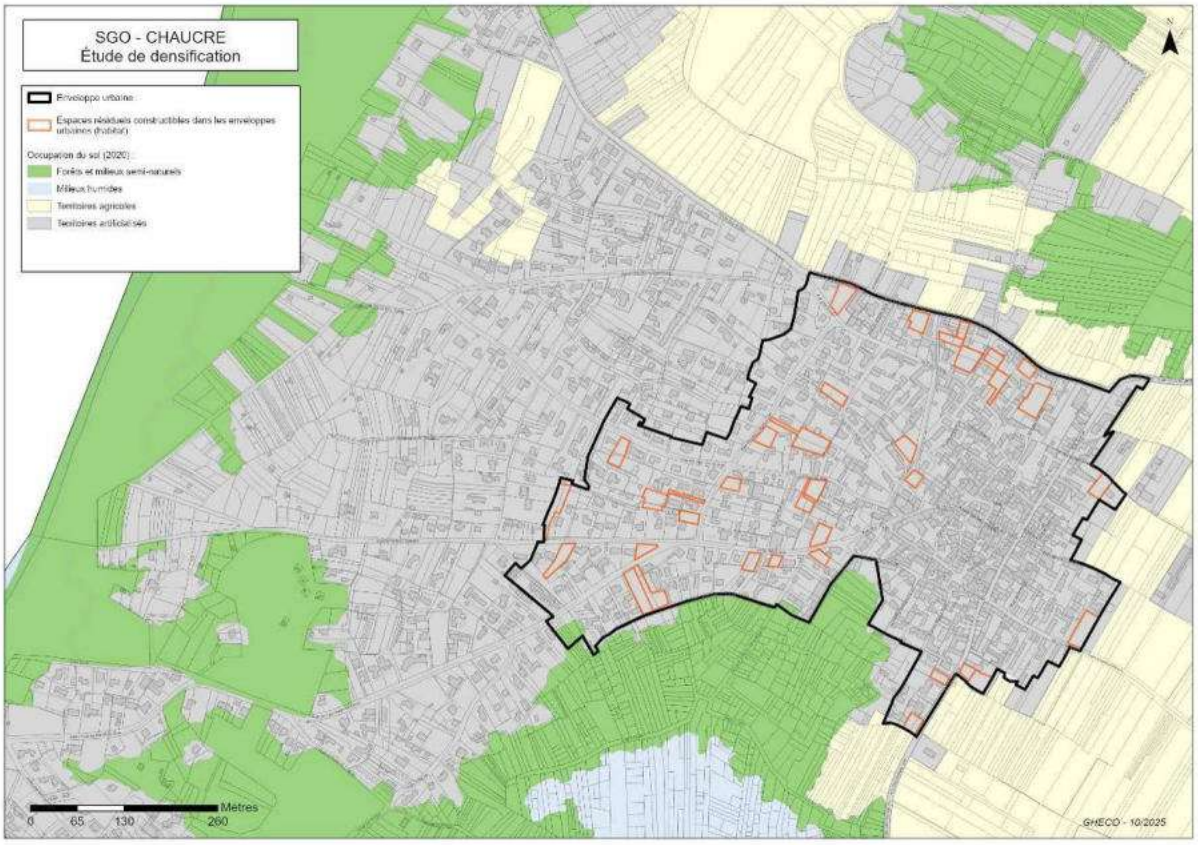
Espaces résiduels exclus sur secteurs insuffisamments denses et/ou sensibles

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

Défaut d'accès

- Construction en cours ou terminée (repérage Gheco)
- Projet

→ ***POTENTIEL 39 logements***



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Occupation du sol (2020) :

Forêts et milieux semi-naturels

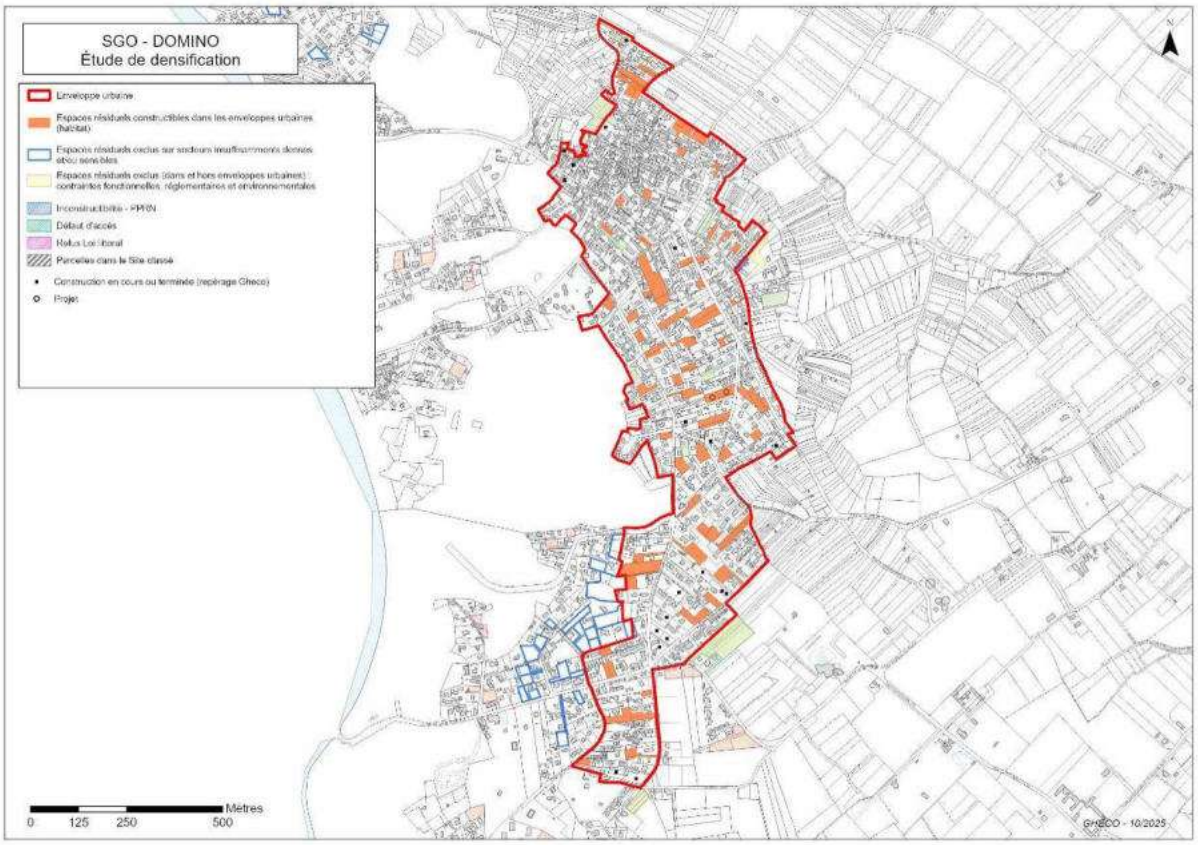
Surfaces en eau

Territoires agricoles

Territoires artificialisés



DOMINO / LES SABLES VIGNIER



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Espaces résiduels exclus sur secteurs insuffisamments denses et/ou sensibles

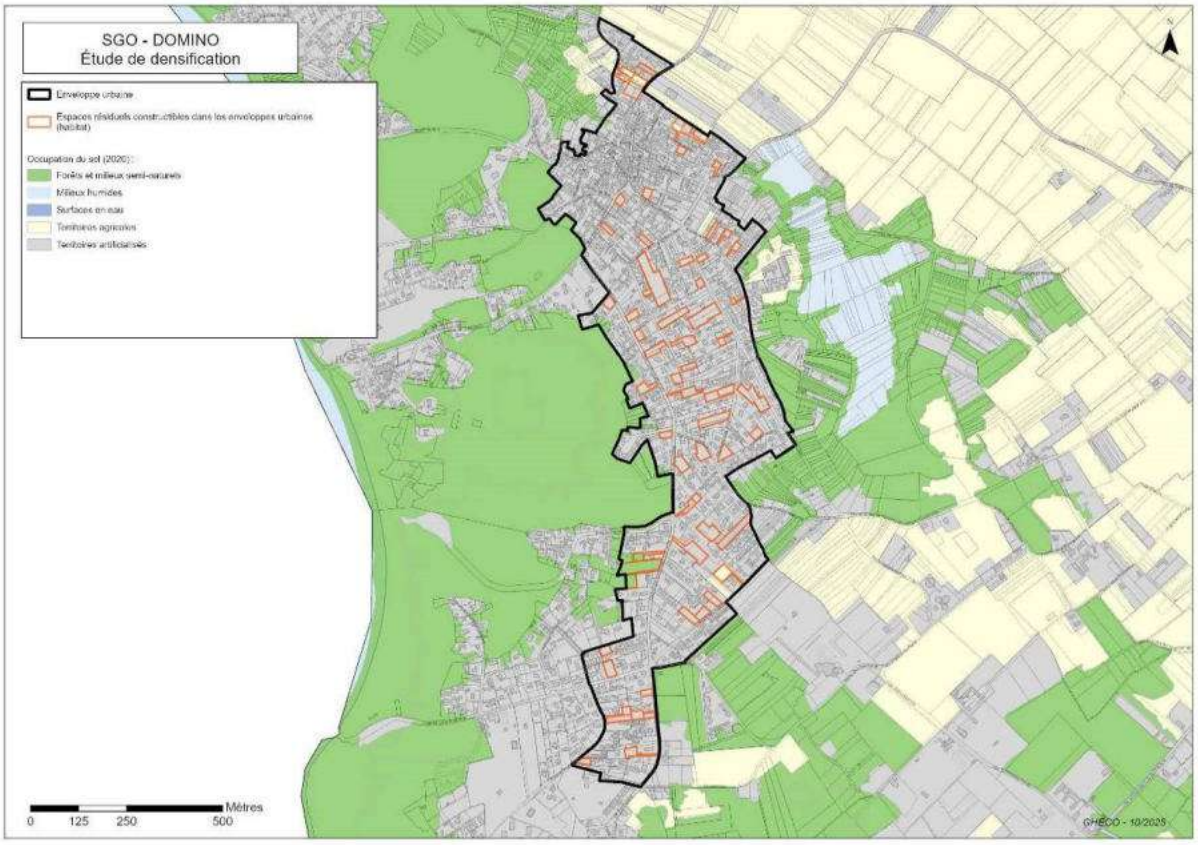
Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

Défaut d'accès

Parcelles dans le Site classé

- Construction en cours ou terminée (repérage Gheco)
- Projet

→ ***POTENTIEL 64 + 16 logements***



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Occupation du sol (2020) :

Forêts et milieux semi-naturels

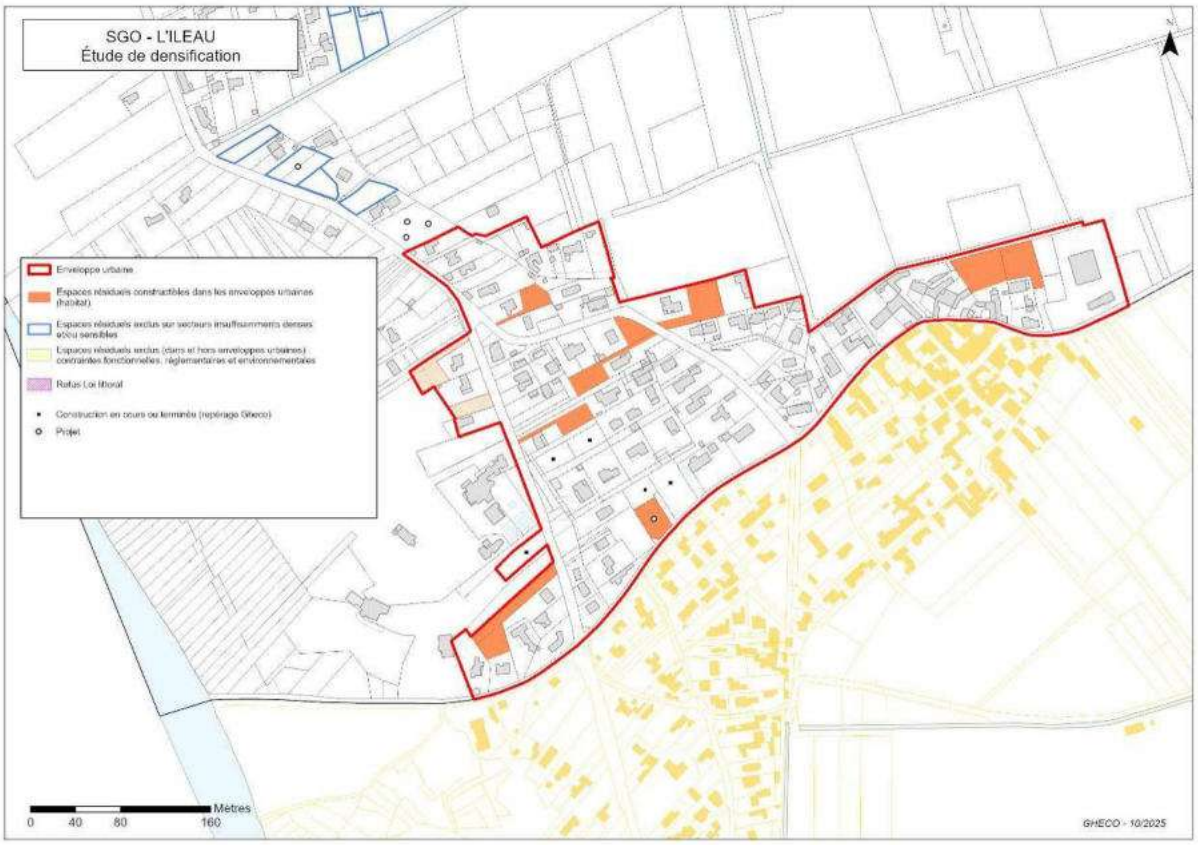
Surfaces en eau

Territoires agricoles

Territoires artificialisés



L'ILEAU



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Espaces résiduels exclus sur secteurs insuffisamments denses et/ou sensibles

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

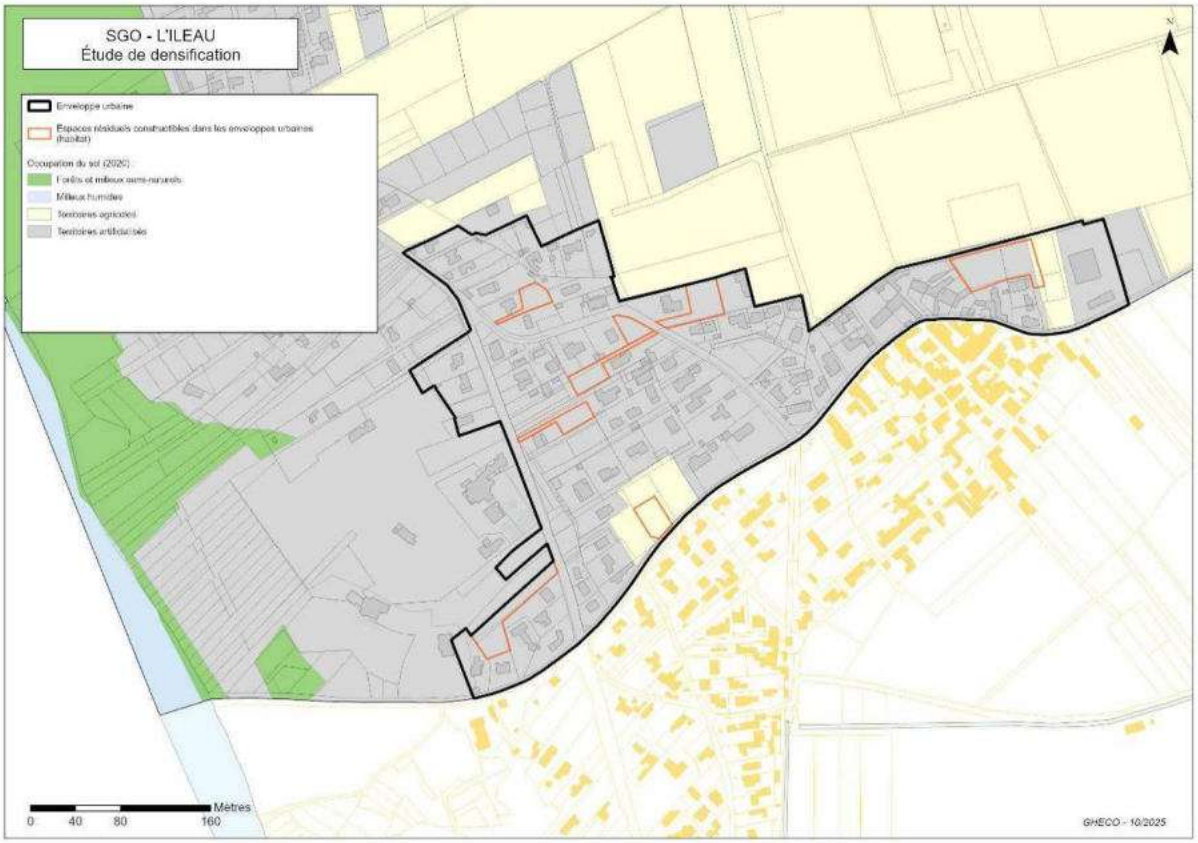
Défaut d'accès

Parcelles dans le Site classé

Construction en cours ou terminée (repérage Gheco)

Projet

→ ***POTENTIEL 8 logements***



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Occupation du sol (2020) :

Forêts et milieux semi-naturels

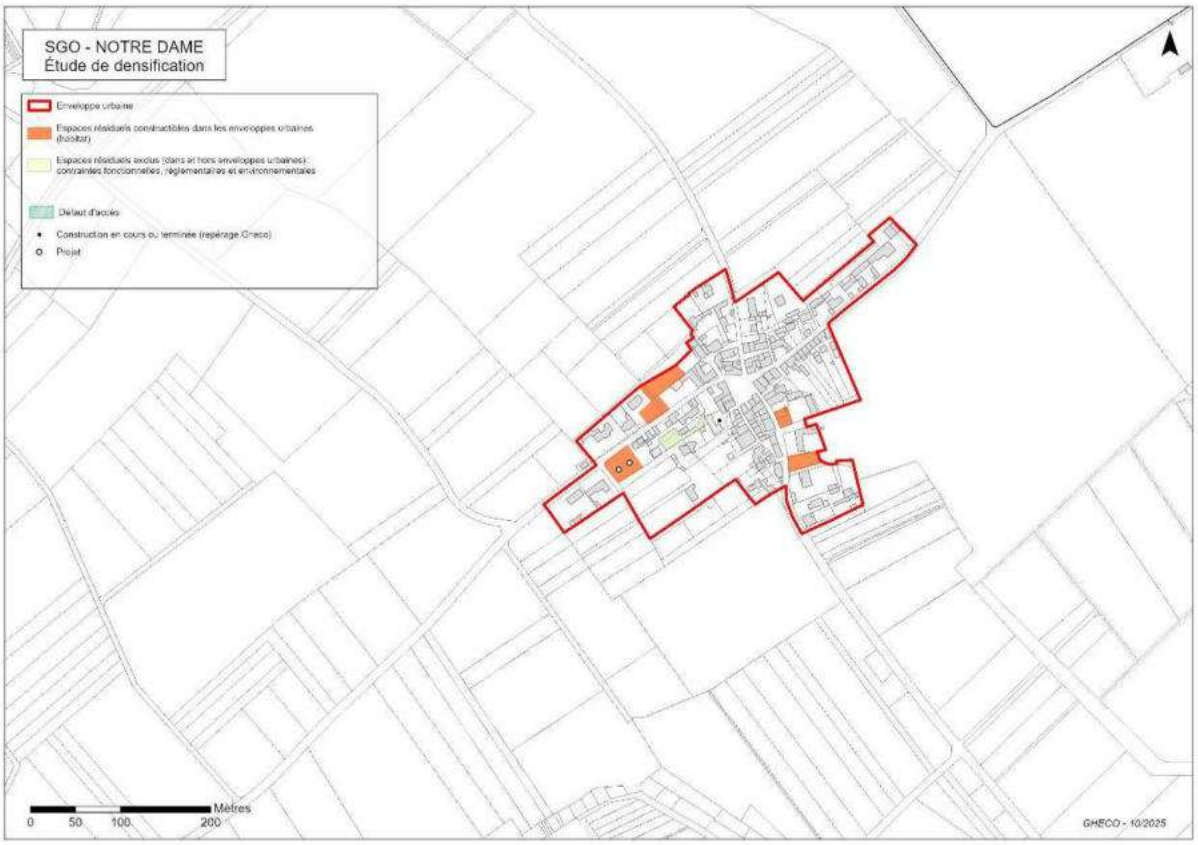
Surfaces en eau

Territoires agricoles

Territoires artificialisés



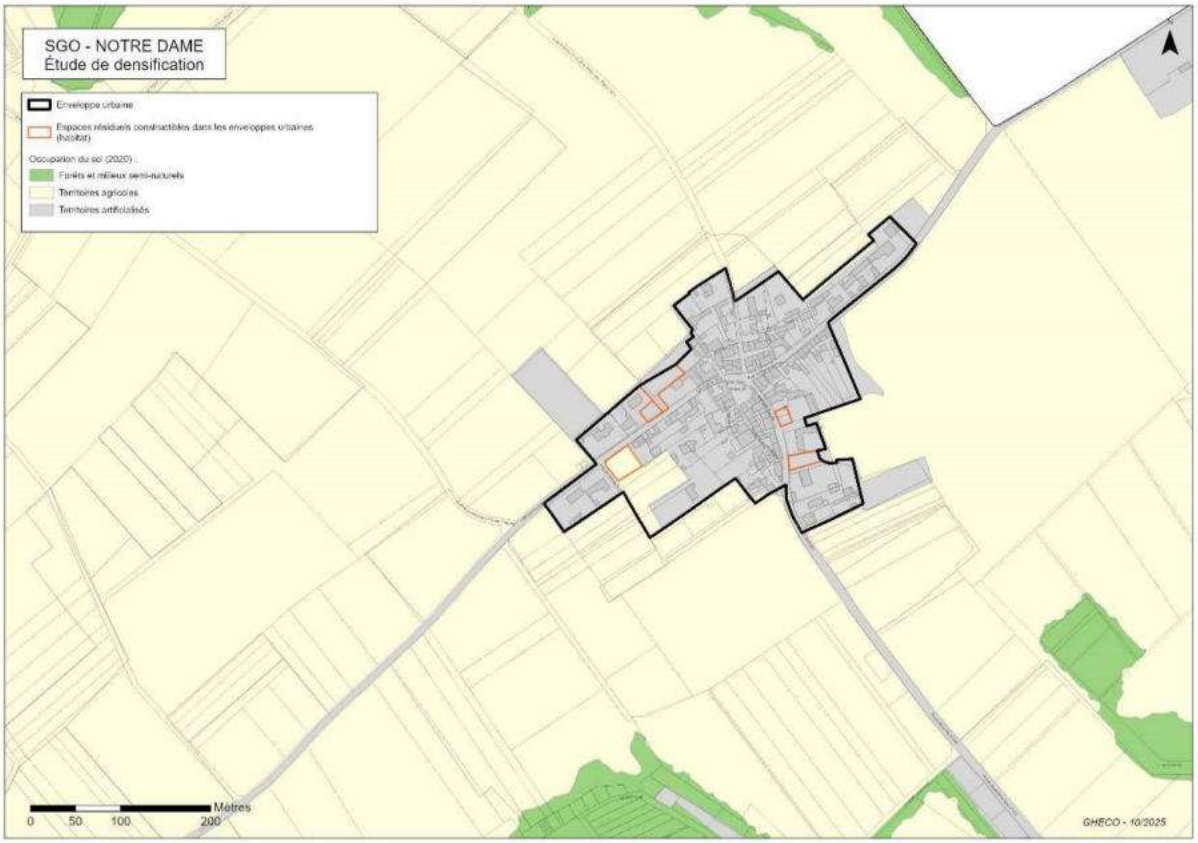
NOTRE DAME EN L'ISLE



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

→ ***POTENTIEL 6 logements***



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Occupation du sol (2020) :

Forêts et milieux semi-naturels

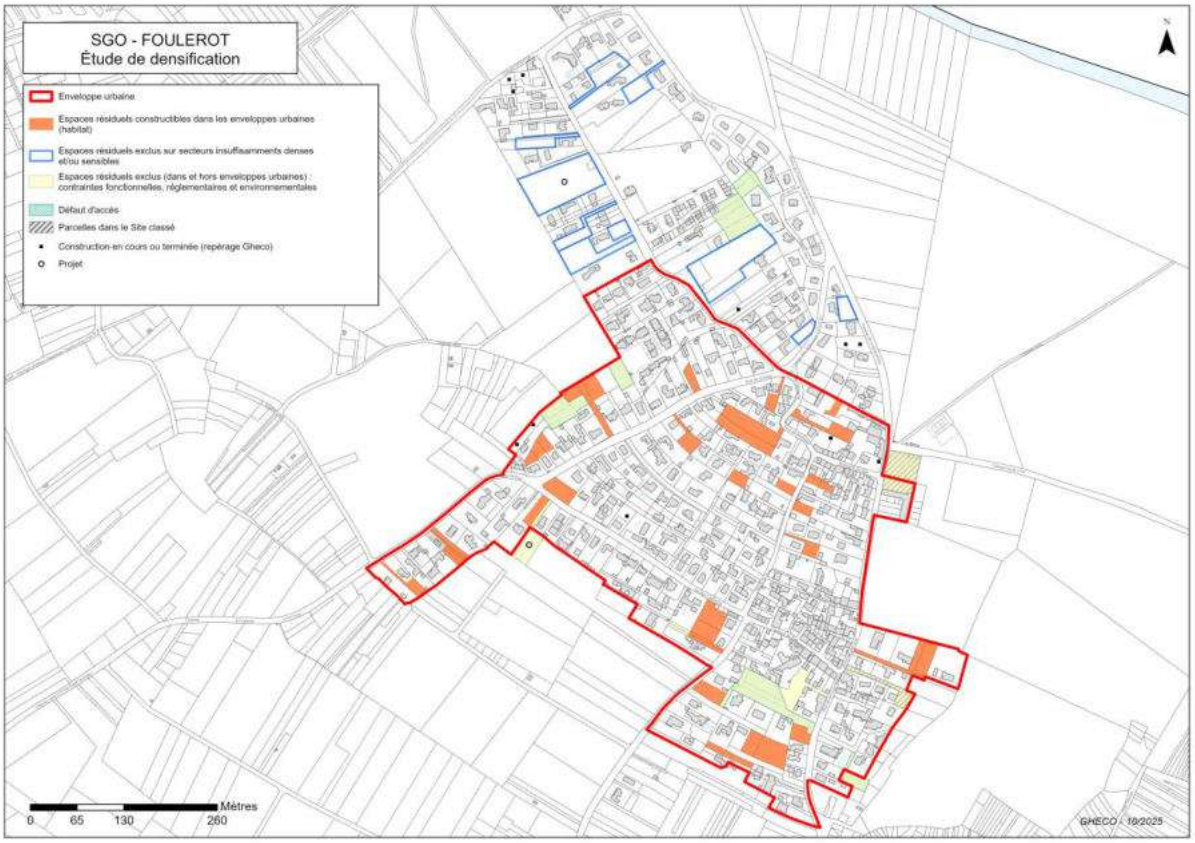
Surfaces en eau

Territoires agricoles

Territoires artificialisés



FOULEROT



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Espaces résiduels exclus sur secteurs insuffisamments denses et/ou sensibles

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

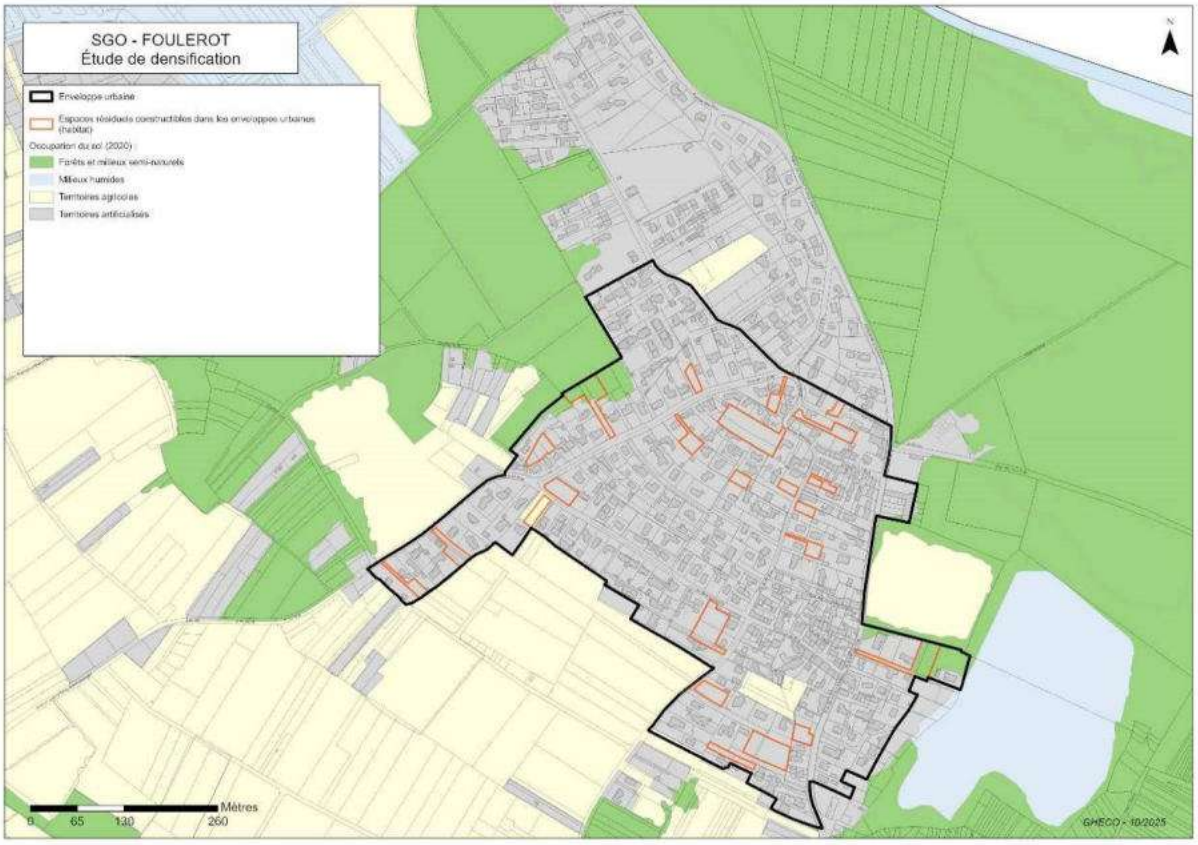
Défaut d'accès

Parcelles dans le Site classé

Construction en cours ou terminée (repérage Gheco)

Projet

→ ***POTENTIEL 29 logements***



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Occupation du sol (2020) :

Forêts et milieux semi-naturels

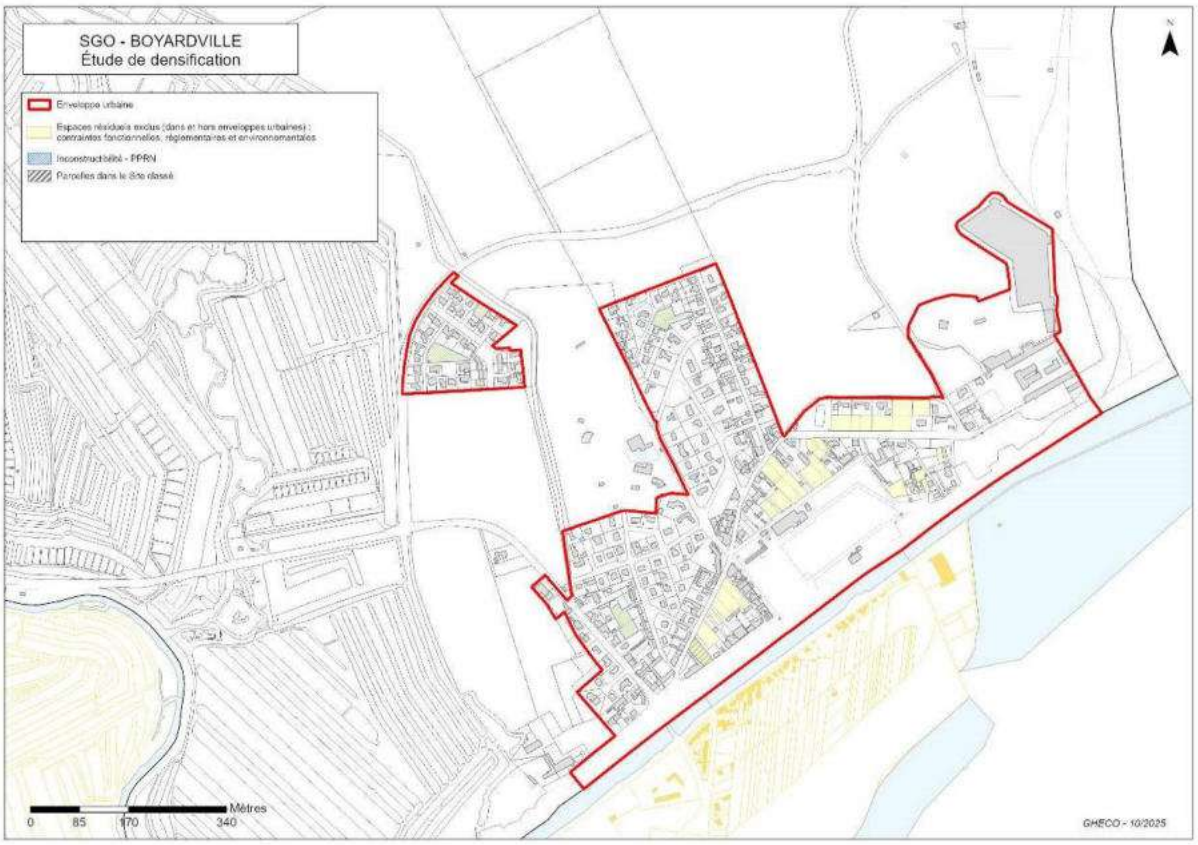
Surfaces en eau

Territoires agricoles

Territoires artificialisés



BOYARDVILLE



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

→ ***POTENTIEL 0 logements***

II.6 - Capacité corrigée - intégration d'un taux de dureté foncière » (rétention foncière, temps d'aménagement…)

Le diagnostic a permis d'évaluer le potentiel de foncier mobilisables c'est-à-dire le potentiel résiduel constructible au sein des espaces déjà bâtis et aménagés de la commune.
Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

PROPOSITION :
- Application d'un taux de minoration de 20 % pour tenir compte de la « dureté foncière » et des délais de mise en œuvre
- le potentiel en logements dans l'étude de densification est de 470 logements (20 % de 588)
- La commune n'a pas à prévoir l'urbanisation «hors enveloppes urbaines», pour l'habitat

II.7 - Estimation du potentiel en logements dans les zones d'activités

ZA des 4 Moulins :
Hors « bourg-agglomération » ou « village » ou « SDU » au projet SCOT2

Habitat non autorisé
Il n'existe pas de capacité de densification pour le logement dans la ZA.

ZA des Forges :
En extension du bourg aggloméré
Habitat non autorisé
Toute la ZA est aménagée ou commercialisée.
Il n'existe pas de capacité de densification ni de transformation-mutation de bâtiments/friches dans la ZA.

II.8 - Les espaces ou bâtiments mutables

IMMEUBLES VACANTS ET FRICHES

La vacance est estimée entre 27 et 29 logements
Le reste des bâtiments semblant non occupés sont en réalité de garages ou lieux de stockage pour les résidents et artisans, commerçants.

MUTATION DES COLONIES DE VACANCES

L'état et la CCIO ont examiné les possibilité et la réglementation pour favoriser la mutation et la réutilisation d'anciennes colonies de vacances vacantes.
- Visites sur site
- Visite du Préfet
- Analyse réglementaire (PLU, PPRn, Loi Littoral…)

2 ex-colonies de vacances ont été inscrites en STECAL Nc1 et Nc2 pour accueillir hébergement touristique, logement pour une des 2 ex-colonie (celle de Domino ne peut pas modifier sa destination initiale en application du PPRn)

CHANGEMENTS DE DESTINATION
Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent être identifiés dans les zones et secteurs de types A et N.

Aucun ancien bâtiment agricole n'a été identifié et inscrit au règlement graphique du PLU révisé.

III. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR

III.1. Bilan du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU révisé e 2009 s'articule autour de trois grands axes de réflexion :

- diversifier le tissu économique existant en permettant l'accueil de nouveaux actifs, et notamment les jeunes ménages
- assurer la sécurité et la protection de la population et des écosystèmes
- améliorer le cadre de vie et assurer le bien-être des habitants

ORIENTATIONS	BILAN
ORIENTATION N°1 : DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT EN ATTIRANT DE NOUVEAUX ACTIFS, NOTAMMENT LES JEUNES MENAGES	
- favoriser le développement de nouvelles activités économiques au sein des centres bourgs attractifs ou à proximité, et notamment dans le pôle urbain principal Cheray - Trait d'Union - Saint Georges,	Objectif partiellement atteint : Concentration des commerces dans les bourgs, mais report progressif en bordure de RD734 Disparition de commerces de proximité dans le cœur de bourg de St Georges Marchés de bourg stabilisés Commerce à développer sur l'avenue du Trait d'Union
- assurer une offre diversifiée en logements permettant de répondre aux besoins de la population, et notamment des jeunes ménages actifs désireux de s'installer sur la commune.	Opérations de logements diversifiés/sociaux rares et peu attractives Insuffisance du parc de logements abordables et sociaux Développement du secondaire non stoppé Pas d'offre pour les jeunes ménages
Orientation 1.1 : Favoriser le développement du tissu économique	
- le maintien et la reprise des activités agricoles et aquacoles existantes	Activités agricoles et aquacoles dynamiques, en mutation
- l'implantation et le développement d'une zone qui a vocation à recevoir des activités artisanale, industrielles ou tertiaires, d'un accès facile par la RD 734 ou la RD 126	ZA des 4 Moulins réalisée, aménagée - lots disponibles Accessibilité à améliorer depuis la RD734
- la diversification des activités et des loisirs touristiques	Activités touristiques et de loisirs diversifiées Réaménagement de Boyardville engagé Nécessité d'identifier les activités existantes dispersées pour permettre leur maintien, leur valorisation
Orientation 1.2 : Assurer le développement et la diversification du parc de logements	
- la création d'un parc locatif adapté aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages (en termes de prix, de statut, de type…)	De nombreux secteurs à projets valant servitude pour la création de logements locatifs sociaux sont inscrits au PLU. → Très peu ont fait l'objet d'aménagements → Certains sont localisés dans des

ORIENTATIONS	BILAN
	secteurs très dispersés, très peu denses, éloignés des bourgs et équipements de proximité des bourgs Opérations de logements diversifiés/sociaux rares et peu attractives Insuffisance du parc de logements abordables et sociaux Développement du secondaire non stoppé Pas d'offre pour les jeunes ménages
- la construction de logements de taille plus importante mais sur des parcelles de plus petite taille / Construire sur des parcelles de taille plus réduite mais en réglementant strictement l'implantation permet de densifier le bâti et de limiter l'étalement urbain tout en préservant un cadre de vie de qualité	Opérations d'ensemble très (trop) denses engagées/réalisées, de grande taille et sans stationnement suffisants Volonté de privilégier les petites et moyennes opérations, denses mais diversifiées
- le développement des résidences principales à proximité des centres attractifs (commerces, services et équipements publics) et l'intégration des quartiers à urbaniser à la trame urbaine existante	Développement du secondaire non stoppé secteurs à projets valant servitude pour la création de logements locatifs sociaux non appliqués
– L'implantation des nouveaux quartiers d'habitat se fera dans les secteurs pressentis par la commune, en priorité au nord-ouest de Cheray, au nord de la ZAC Trait d'Union, au Nord-Est de Saint Georges, au sud-est de Trait d'Union ainsi qu'à l'Ouest de Sauzelle	Ont été aménagés les secteurs suivants : - La ZAC du Trait d'Union (AUz) - Une opération rue A de St Exupéry (St Georges, zone ex-AUh) - Partiellement, le secteur Mottet Sud au nord du bourg de St Georges (AUh) - Une zone au sud-est de Chéray (AUh) Aucun aménagement sur les zone de types Au du nord de St Georges, de Chéray et des villages Les exigences législatives nationales et les objectifs locaux (SRADDET, SCOT) en matière de modération de la consommation des espaces exigent une requalification et une réduction des surfaces constructibles en extensions.
ORIENTATION N°2 : ASSURER LA PROTECTION ET LA SECURITE DES HABITANTS ET DES ECOSYSTEMES La conservation des paysages de qualité et des milieux naturels passe par : - leur entretien et leur mise en valeur. Certains de ces espaces ne font pas encore l'objet de contraintes ou de réglementations particulières et il convient de leur donner une vocation. Les secteurs qui ont aujourd'hui un rôle productif (bassin ostréicole, maraîchage…) pourront être protégés de l'urbanisation (réglementation des constructions proches de ces secteurs). - la préservation des espaces naturels d'intérêt écologique.	Non-respect de la Loi Littoral : • Non-respect des discontinuités de l'urbanisation : (éloignement du cœur de village, faible densité, trame boisée créatrice de « ruptures » de continuité secteurs bâtis/aménagés…) • Non-respect de certaines coupures d'urbanisation • Contentieux et coûts pour la commune • Confusion et incompréhension des pétitionnaires

ORIENTATIONS	BILAN
La prise en compte des risques dans les aménagements futurs implique de : - protéger le littoral de l'érosion marine et éolienne. - limiter l'urbanisation sous boisement. Les boisements, notamment littoraux, constituent des remparts contre les vents et l'érosion marine ; il est donc important de les préserver et de ne pas imperméabiliser ces surfaces. - prévenir le risque d'inondation en veillant à organiser le réseau de collecte des eaux pluviales	Le PPRN approuvé permet d'encadrer la construction en zones de risques mais contraint trop peu la construction dans les milieux boisés. Les ruissellements pluviaux forment des accumulations d'eau jusqu'aux habitations (fonds de jardin). Dès lors, il s'avère nécessaire de prendre en compte les risques d'inondation liée aux fortes pluies au sein du PLU, en préservant la perméabilité des sols dans ces secteurs sensibles. Le SPR (AVAP) protège partiellement les secteurs paysagers sus bois.
ORIENTATION N°3 : AMELIORER LE CADRE DE VIE ET ASSURER LE BIEN-ETRE DES HABITANTS - développer des modes de déplacements respectueux de l'environnement (cheminements piétonniers, pistes cyclables) sur l'ensemble du territoire. Les déplacements automobiles sur la commune peuvent ainsi être diminués, notamment en période estivale. - hiérarchiser le réseau viaire. Ce dernier manque aujourd'hui de lisibilité et de cohérence ; ses possibilités d'extension sont limitées. Il faut désormais structurer ce réseau et retravailler sur les profils et les gabarits de voirie. - organiser le stationnement en période estivale (conformément au Plan Plage et au Plan Vélo). Les aires sont saturées l'été, ce qui conduit souvent à du stationnement « sauvage » et à des conflits d'usage. Il est important de préserver les sites et les paysages de l'encombrement automobile en repensant les accès aux espaces touristiques (notamment les plages). - maintenir et développer les équipements et les services attractifs pour la population permanente. Il faudra veiller à conserver la structure scolaire en place, qui devrait regagner des effectifs si la commune parvient à attirer des jeunes familles actives. - favoriser le développement des énergies renouvelables sans porter atteinte aux paysages. Il s'agit de favoriser une relative autonomie énergétique en développant les installations solaires et le « petit éolien »	Réduction des zonages constructibles en extensions Priorité sur les bourgs et villages → Réduction des déplacements Prise en compte des liaisons douces dans les OAP sectorielles Projets stationnements VL et camping-cars nord bourg St Georges (Uec, R2) Règlement adapté : possibilité d'équipements en zones U Zonages dédiés équipement Ue, Uec, UeL, NL Règlement adapté selon les zones et secteurs

III.2 Bilan du règlement graphique

D'une manière générale,

L'ensemble des zonages du PLU révisé doit être adapté pour :

- Traduire le nouveau projet communal
- Redélimiter les zones agricoles, en intégrant les exploitations, les projets
- Redélimiter les zonages naturels et prendre en compte la trame verte et bleue et les risques

→ mieux intégrer les dispositions de la loi littoral : en particulier,

- les zonages des parties aménagées et bâties en discontinuité des agglomérations, villages tels que les équipements diffus, ZAC de regroupement des caravanes (respect de l'article L 121-8 du cu)
- l'actualisation et l'ajustement des espaces remarquables, espaces proches du rivage, des espaces boisés classés
- l'identification des coupures d'urbanisation

→ garantir la bonne articulation du PLU avec les servitudes PPRn et AVAP

De plus,

Le PLU en vigueur n'applique pas strictement la loi Littoral

Les constats :

- Non-respect des discontinuités de l'urbanisation : (éloignement du cœur de village, faible densité, trame boisée créatrice de « ruptures » de continuité secteurs bâtis/aménagés…)
- Non-respect de certaines coupures d'urbanisation
- Contentieux et coûts pour la commune
- Confusion et incompréhension des pétitionnaires

Le SCOt2 en révision précise et confirme les dispositions de la loi ; en particulier il identifie les « bourgs agglomérés », « villages » et secteurs déjà urbanisés (« SDU ») sur chaque commune du Scot2.

La révision du PLU doit préciser « à la parcelle » les dispositions applicables, notamment :

- Périmètres des espaces remarquables,
- Coupures d'urbanisation
- Bande littorale
- Espaces boisés significatifs
- Espaces proches du rivage
- Périmètres des « bourgs », « villages », SDU

Le PLU en vigueur ne traduit pas suffisamment les exigences en matière

- **de préservation de la Trame Verte et Bleue et des corridors écologiques**
- **de prise en compte de la gestion de l'eau**

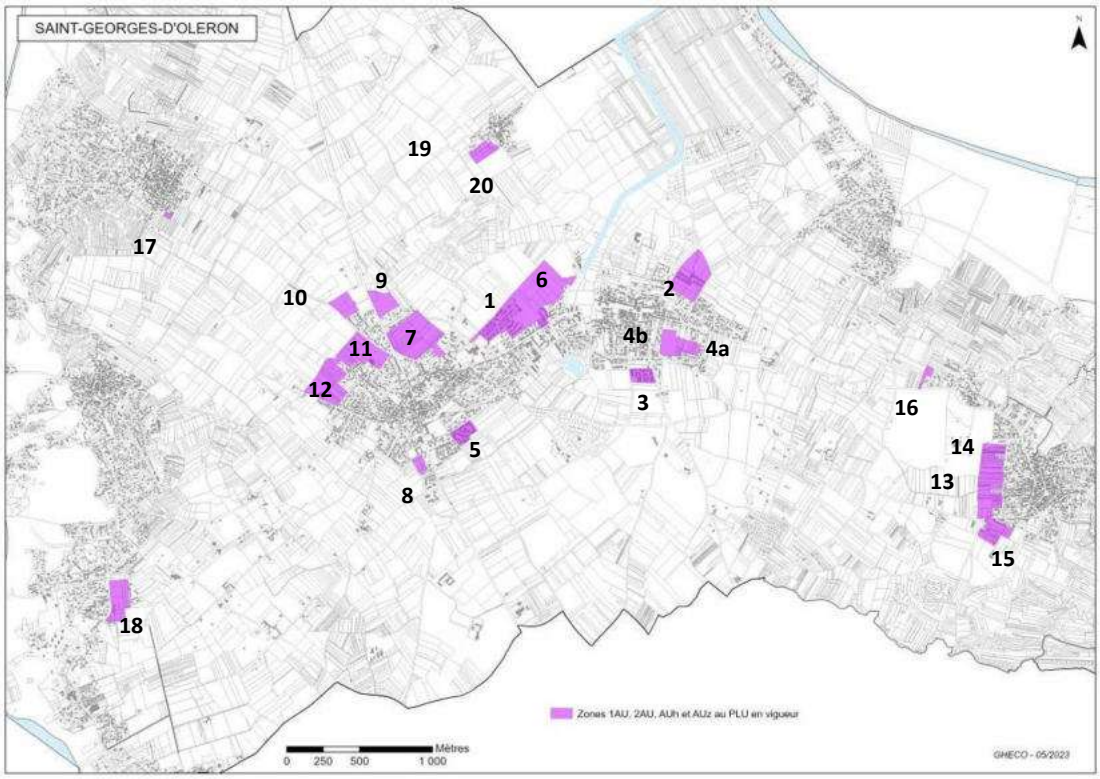
Les espaces boisés classés doivent également être adaptés, ajustés.

Enfin, les surfaces de type AU sont surdimensionnées par rapport aux besoins en logements et au regard des exigences nationales et les objectifs locaux (SRADDET, SCOT) en matière de modération de la consommation des espaces.

Cela exige de fait une requalification et une réduction des surfaces constructibles en extensions.

III.3 Bilan des zones à urbaniser du PLU en vigueur

Localisation des zones AUh, AUz, 1AU et 2AU du PLU en vigueur



	secteurs AU/1AU PLU en vigueur	Surf. ha	Situation mi 2025
1	AUz Trait d'Union (St Georges)		**Zone aménagée**
2	AUh Mottet Sud (St Georges)	env. 3	**Zone en partie aménagée** Programmes en cours (PA délivrés)
3	AUh sud bourg/rue de Saint-Pierre (St Georges)	0	**Zone aménagée**
4a	AUh sud est bourg Hautes Forges (St Georges)	1,36	Friches, fonds de jardins
4b	1AU sud-est bourg Hautes Forges (St Georges	2,08	Friche et prairie
5	AUh sud est Cheray	1,72	**Zone aménagée**
6	1AU nord-ouest bourg (St Georges)	7,25	Zone agricole cultivée
7	1AU Trait d'Union sortie bourg chemin de la Galauzière	8,18	Zone agricole
8	1AU Cheray sud	0,76	Zone agricole / friches / fonds de jardins
9	2AU nord bourg RD734 face stade	2,32	Zone agricole
10	1AU nord Chéray – arrière stade	1,93	Zone agricole
11	2AU Chéray – chemin de la Filasse/rue des Fleurs à Chéray	10,37	Ancienne zone agricole / stockages / friche
12	2AU Chéray – La Pièce de Bourgneuf/route de Domino		Zone agricole / fonds de jardins
13	AUh Sauzelle	2,5	Zone agricole / friches
14	1AU Sauzelle (ouest)	4,89	Zone agricole / friches
15	1AU Sauzelle (sud)	2,57	Zone agricole / friches / fonds de jardins
16	AUh Gibertière	0,58	Zone agricole
17	1AU sud est Chaucre	0,24	Fonds de jardins/interface agricole
18	2AU Les Sables Vignier	3,49	Friches / boisés/fonds de jardins
19	1AU Isle Notre Dame	0,59	Fonds de jardins / interfaces agricoles
20	2AU Isle Notre Dame	1,06	Fonds de jardins /zone agricole / interfaces agricole

Il doit être rappelé que :

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme *(modifié par la Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 et par la Loi APER du 10/03/2023)* **précise que :**

> ***« (le PLU) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.***
> *Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »*

Et par ailleurs, que,

- **les zones 1AU (non aménagées), sont des zones FERMEES à l'urbanisation au PLU** : leur ouverture est conditionnée réglementairement à une modification du PLU démontrant que le projet ne peut pas se faire en U ou AUh et après aménagement des zones AUh et Auz (ZAC Trait d'Union) .
  Une délibération spécifique exigée pour exposer les motifs utiles : nature du projet, impossibilité d'aménager en zones de types U ou AUh pour des motifs environnementaux, de risques, de site/paysage, d'usages agricoles à préserver, de sécurité, de niveau de desserte et d'équipement….

  Il ne peut être démontré qu'une ou plusieurs zones 1AU doivent être ouvertes à l'urbanisation pour accueillir des opération résidentielles impossibles à engager sur des secteurs classés en zones U ou AUh (zones ouvertes à l'urbanisation).
  Ces zones ne pourraient être maintenues dans le cadre de la révision que si on démontrait le besoin de les maintenir et dans le respect de l'article L.151-5 du cu (impossibilité d'aménager les logements dans les espaces résiduels ou bâtis existants des zones déjà urbanisées).
  On estime que la surface cumulée des zones 1AU non aménagées, sur des espaces agricoles, naturels ou friches en extension (en dehors des enveloppes urbaines) ou "grand vide urbain" est de 28 ha environ.

- Les zones 2AU sont des **zones FERMEES à l'urbanisation, qui sont « levées » (supprimées) car le PLU a été approuvé il y a plus de 6 ans**
  Leur reclassement en zone « AU » ou ""U" est conditionné à une révision du PLU démontrant que les constructions ne peuvent pas se faire ailleurs et surtout pas en zones urbaines "U".

  Il ne peut être démontré qu'une ou plusieurs zones 2AU doivent être ouvertes à l'urbanisation pour accueillir des opération résidentielles impossibles à engager sur des secteurs classés en zones U ou AUh (zones ouvertes à l'urbanisation).
  Ces zones ne pourraient être maintenues dans le cadre de la révision que sin on démontrait le besoin de les maintenir et dans le respect de l'article L.151-5 du cu (impossibilité d'aménager les logements dans les espaces résiduels ou bâtis existants des zones déjà urbanisées).
  On estime que la surface cumulée des zones 1AU non aménagées, sur des espaces agricoles, naturels ou friches en dehors des enveloppes urbaines est de 16,6 ha environ.

BILAN DES ZONES AU / 1AU / 2AU – CHOIX RETENUS DANS LE PLU REVISE

Leur expertise et évaluation a intégré :

- les évolutions récentes de l'application de la loi littoral,
- les orientations générales du Scot2 et objectifs chiffrés du DOO en matière d'accueil en logement et d'objectifs de modération de la consommation d'espaces NAF
- les enjeux agricoles identifiés avec la commune et via la concertation avec les exploitants
- la sensibilité environnementale et les corridors écologiques (travaux PLU, études trame verte et bleue, évaluation environnementale)
- les dispositions du PPRn approuvé en août 2018,
- les hypothèses de développement démographique et besoins en logements (prise en compte des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels, des constructions réalisées, des programmes en cours ou programmés)
- le niveau de desserte et d'équipement
- la distance aux bourgs, lieux de « centralité » (équipements, services, commerces…)

Zone	Diagnostic	Choix retenus
AUz Trait d'Union (St Georges)	Zone aménagée	Classement en zone Ubz
AUh Mottet Sud (St Georges)	Zone en partie aménagée Programmes en cours (PC délivrés)	Classement en zone U des parties urbanisées/aménagées Maintien de la zone constructibles (AUh ou U) au nord
AUh sud bourg/rue de Saint-Pierre (St Georges)	Zone aménagée	Classement en zone U
AUh sud est bourg Hautes Forges (St Georges)	Friches, fonds de jardins, prairie Espace végétalisé, haies d'essences variées Zone hydromorphe (présence d'eau dans le sol, sans atteinte des critères définissant une zone humide au sens réglementaire) Secteur stratégique au vu de sa situation dans le bourg et des dessertes possibles OAP insuffisante Risque d'enclavement de la zone	Classement en zone de type N
1AU sud-est bourg Hautes Forges (St Georges		
AUh sud est Chéray	Zone aménagée	Classement en zone U
1AU nord-ouest bourg (St Georges)	Zone agricole cultivée	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
1AU Trait d'Union sortie bourg chemin de la Galauzière	Zone agricole	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
1AU Cheray sud	Zone agricole / friches / fonds de jardins Défaut d'accessibilité	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
2AU nord bourg RD734 face stade	Zone agricole	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
1AU nord Chéray – arrière stade	Zone agricole	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
2AU Chéray – chemin de la Filasse/rue des Fleurs à Chéray	Zone agricole / fonds de jardins/ stockage bateaux ?	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
2AU Chéray – La Pièce de Bourgneuf/route de Domino	Zone agricole / fonds de jardins	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
AUh Sauzelle ouest	Zone agricole / friches	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole Possibilité de bâtiments agricoles y compris pour transformation, vente
1AU Sauzelle ouest	Zone agricole / friches	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole Possibilité de bâtiments agricoles y compris pour transformation, vente
1AU Sauzelle sud	Zone agricole / friches / fonds de jardins	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
AUh La Gibertière	Zone agricole/ boisé	Classement en zone agricole
1AU sud-est Chaucre	Fonds de jardins/interface agricole	Préservation des espaces boisés et des activités agricoles (interface sud) Classement en zone agricole
2AU Les Sables Vignier	Friches / boisés/fonds de jardins	Préservation des activités agricoles (interface) Classement en zone agricole
1AU Notre Dame en l'Isle	Fonds de jardins / interfaces agricoles	Préservation des activités agricoles (interface) Classement en zone agricole, réduction de la zone constructible (classement U de fonds de jardins)
2AU Notre Dame en l'Isle	Fonds de jardins /zone agricole / interfaces agricole	Préservation des activités agricoles (interface) Classement en zone agricole

ENJEUX en matière de développement urbain

La commune retient le principe d'un développement des bourgs prioritairement au nord en extension directe du bourg de St-Georges vers le Mottet sud (programmes en cours d'aménagement et d'études)

Déclinaison/traduction au PLU révisé :

→ **Des zones « à urbaniser » (AUh, 1AU, 2AU) supprimées sur des terrains agricoles ou naturels**
Zones 1AU supprimées = 28 ha
Ce sont des zones FERMEES à l'urbanisation, dont l'ouverture est conditionnée à une modification du PLU démontrant que le projet ne peut pas se faire en U ou AUh et après aménagement des zones AUh et AUz (délibération spécifique exigée)

Zones 2AU supprimées = 16,6 ha
Ce sont des ***zones FERMEES à l'urbanisation, qui sont « levées » (supprimées) car le PLU a été approuvé il y a plus de 6 ans***
Leur reclassement en zone « AU » est conditionné à une révision du PLU démontrant que les constructions ne peuvent pas se faire ailleurs et surtout pas en zones U

→ **Des secteurs bâtis peu denses, sous-bois ou sensibles, éloignés des cœurs de villages sans possibilité de nouveaux logements (environ 12 ha)**

→ **Des orientations d'aménagement définies pour les secteurs les plus stratégiques en matière de situation et de capacité d'accueil en logements**

III.4 Bilan du règlement écrit

Le règlement du PLU est structuré selon l'ancien code de l'urbanisme.
Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

→ Le PLU révisé doit être structuré selon 3 chapitres et en se référant aux destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

→ Les dispositions réglementaires doivent être adaptées et modifiées pour bien intégrer les dispositions de la Loi littoral (compatibilité du PLU avec la loi).

III.5 Bilan des Orientations d'Aménagement

Le PLU comporte 4 OAP sectorielles sur des zones de type AU :

Secteur d'OAP Contenu de l'OAP	Bilan mi 2025
Trait d'Union (ZAC) – AUz <u>Contenu de l'OA</u> Schéma d'organisation détaillé : - Dessertes à créer - Accès à ménager - Espaces verts - Types d'habitat (maisons de ville, groupé peu dense)	Aménagement réalisé ZAC en cours de finalisation 2025 → *Schéma détaillé de l'OAP respecté* → *« Accès à ménager » inscrits pour anticiper le développement au nord et à l'est de la ZAC à interroger au regard de l'enjeu de maîtrise de l'étalement urbain et de la priorisation de la densification des espaces aménagés et bâtis*
Le Mottet Sud - AUh <u>Contenu de l'OA</u> Uniquement 3 flèches d'accès à la zone AUh	Zone aménagée en partie : - Programme de logements locatifs sociaux dans la partie centrale - Programme résidentiel de 40 logements réalisés2023/2025 → *OAP très succincte, qui ne permet pas d'encadrer le projet de développement, ni de garantir l'aménagement d'un quartier en « greffe » avec le centre bourg, ni des liaisons inter-quartiers (les opérations ne s'articulent pas autour d'un maillage de voiries et de cheminements propres aux bourgs traditionnels)* → *PC délivrés, opération en cours sud-ouest, programmée au nord*
Sud-est Bourg St Georges – AUh <u>Contenu de l'OA</u> Uniquement 2 flèches d'accès à la zone AUh Parcellaire « coupé », pas d'accroche au bourg et au tissu environnant Aucune prise en compte du végétal et zones sensibles Espace végétalisé, haies d'essences variées Zone hydromorphe (présence d'eau dans le sol, sans atteinte des critères définissant une zone humide au sens réglementaire)	Secteur non aménagé Frange est complètement bâtie, qui « enclave » la zone AUh → *OAP très succincte, qui ne permet pas d'encadrer le projet de développement, ni de garantir l'aménagement d'un quartier en « greffe » avec le centre bourg, ni des liaisons inter-quartiers (les opérations ne s'articulent pas autour d'un maillage de voiries et de cheminements propres aux bourgs traditionnels)* → *Zonage AUh abandonné, classement en zone N* → *OAP à supprimer*
Sauzelle ouest – AUh <u>Contenu de l'OA</u> Uniquement 2 flèches d'accès à la zone AUh	Secteur aménagé en partie → *OAP très succincte, qui ne permet pas d'encadrer le projet de développement, ni de garantir l'aménagement d'un quartier en « greffe » avec le village de Sauzelle* → *Développement contraint par la loi Littoral et le principe de continuité (art L 121-8 du CU)*

III.6 Bilan des emplacements réservés

Les emplacements réservés doivent être actualisés pour tenir compte :

- des opérations et projets réalisés,
- des acquisitions publiques,
- des projets abandonnés,
- des nouveaux projet

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface
2	Aménagement d'une piste cyclable	Communauté de Communes	3254,7133 m²
3	Aménagement d'une piste cyclable	Communauté de Communes	4419,4097 m²
4	Amélioration de la voirie	Commune de Saint Georges	2472,2945 m²
5	Aménagement d'une piste cyclable	Communauté de Communes	3439,6705 m²
6	Aménagement d'une piste cyclable	Communauté de Communes	3303,8847 m²
7	Aménagement d'une piste cyclable	Communauté de Communes	646,2119 m²
8	Aménagement d'une piste cyclable	Communauté de Communes	3711,1058 m²
9	Aménagement d'une piste cyclable	Communauté de Communes	1506,7751 m²
10	Extension du cimetière	Commune de Saint Georges	12090,7843 m²
11	Création d'une aire de stationnement et d'équipements d'accompagnement	Commune de Saint Georges	14671,9219 m²
12	Création d'une zone de sports et loisirs	Commune de Saint Georges	181662,7428 m²
13	Amélioration de la voirie	Commune de Saint Georges	13290,3776 m²

→ **Les emplacements réservés réalisés ou abandonnés sont à supprimer.**

III.7 Bilan des secteurs à projet – servitudes de logements locatifs (ex article L123-2-d du code de l'urbanisme)

De nombreux secteurs à projets valant servitude pour la création de logements loctifs sociaux sont inscrits au PLU en vigueur.

- Très peu ont fait l'objet d'aménagements
- Certains sont localisés dans des secteurs très dispersés, très peu denses, éloignés des bourgs et équipements de proximité des bourgs

→ **Cet outil réglementaire doit être réinterrogé et adapté au PLU révisé, dasn le respect des objetifs du SCOT en matière de diversité de l'habitat.**

TOME IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT

I. LES HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATIONS ET LES BESOINS EN LOGEMENTS, D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENTS – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

I.1. HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DU PARC DE LOGEMENTS

Le chapitre II.5 du présent rapport expose les différentes hypothèses démographiques de la commune, intégrant les populations récemment installée et à venir, non intégrées dans les statistiques insee 2022, des opérations de logements récentes, opérations d'ensemble en cours et programmées, opération individuelles.

Rappels :

- → Le seuil des 4000 habitant a été dépassé en 2022 (4052 habitants ; insee, résultats diffusés mi 2025)
- → Les taux de croissance démographiques relevés sur les 2 dernières périodes insee sont de +1,2 %/an 2011/2016 et de +1,5 %/an 2016/2022)
- → Le taux de croissance annuel moyen 2020/2022 et de 2,7 %

RP : résidences principales
RS : résidences secondaires

La commune a étudié et repris mi 2025, plusieurs hypothèses d'évolution démographique et a pu :

- prendre en compte les taux de croissance démographique récents, très forts et dynamiques,
- intégrer la capacité de la commune, principalement dans ses bourgs équipés, à renouveler et à accueillir de nouvelles populations,
- **anticiper dans les hypothèses de croissance démographique,**
  - **les populations attendues dans plusieurs programmes résidentiels en cours et programmés, en particulier les programmes de logements abordables, sociaux : 15 sur le secteur de « La Couture » (en cours de construction), 40 logements principaux, sociaux, locatifs ou en accession) sur la 5e tranche de la ZAC du Trait d'Union en cours de construction 2025, 83 minimum sur les secteurs soumis à OAP, susceptibles d'accueillir environ 250 personnes dans les 10 ans à venir (base 1,82 personne/ménage ou par RP)**
  - **les populations « à l'année « dans les opérations individuelles des bourgs et villages :** environ 220 habitants dans les RP diffuses (bourgs et villages), hors OAP, dans des espaces résiduels)
- **considérer l'absence de risques littoraux et de contraintes environementales fortes dans ses bourgs et la plupart de villages**

Cela justifie la définition d'un taux de croissance « renforcé », majoré par rapport :

- **au taux moyen de 0,2 % retenu sur esemble dela CCIO**
- **aux taux de croissance envisageables sur des communes plus contraintes en termes de risque , de sensibilité environnementale (zones humides, desserte, réseaux…) ou de disponibilités foncières proches des centralités (bourgs, gros villages équipés).**

4 hypothèses « tests » projetées

Le mode de calcul retenu se base sur les statistiques **insee 2022** (disponibles mi 2025), sur le chiffre de **population de 4052 habitants (population des ménages qui correspond aux personnes vivant dans les résidences principales (populations «à l'année»)).**
C'est à partir de ce chiffre de population « ménages » de 4052 habitants que les hypothèses de développement sont établies (pour évaluer ensuite, le nombre de résidences principales nécessaires aux populations à l'année, existantes et à venir).

Hypothèse A Croissance "faible" de 0,2% par an (objectif SCOT CCIO)
Soit + 0,2%/an entre 2022 et 2036
= taux de croissance démographique « faible », taux référent SCOT CCIO mais pas adapté à un « pôle d'appui »

Hypothèse B : Croissance "moyenne" de 0,5% par an
Soit + 0,5%/an entre 2022 et 2036

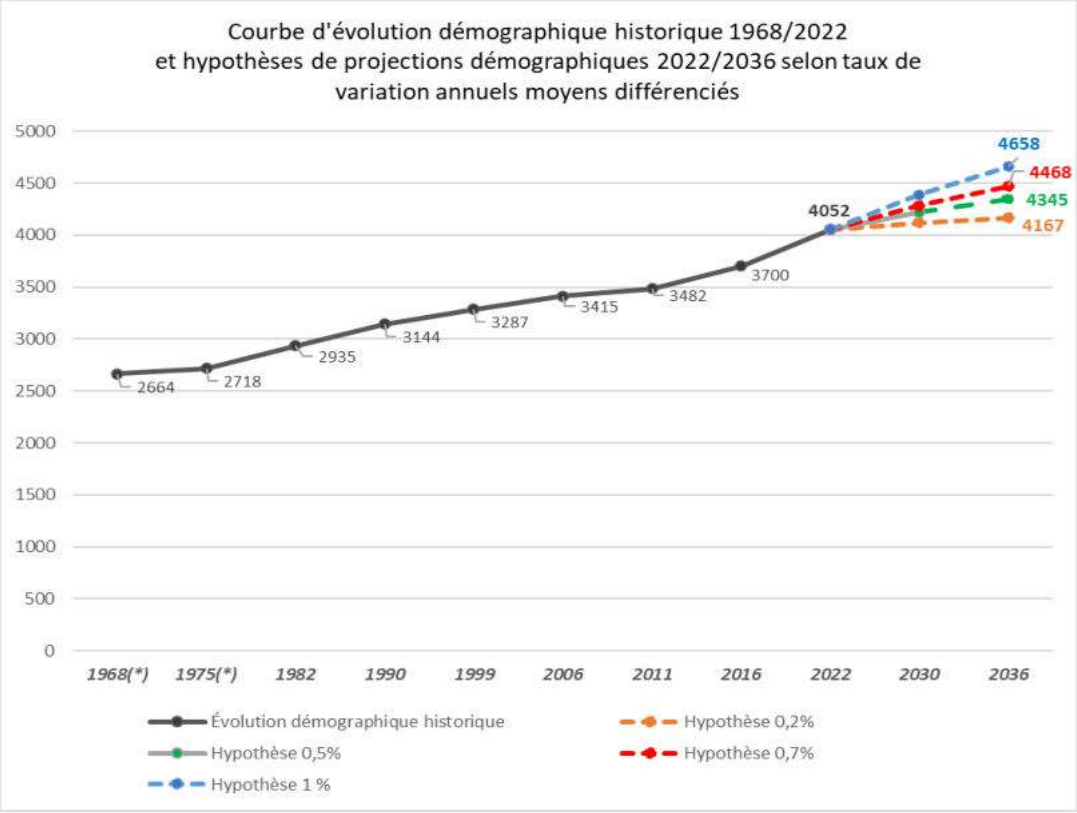
= taux de croissance démographique « moyen », supérieur au taux référent SCOT CCIO adapté à un « pôle d'appui » mais qui ne prend pas en compte la dynamique démographique de la commune, passée (depuis 2011) et projetée (opérations de logements « à l'année » engagées, programmées, réglementées….)
Cette hypothèse ne correspond pas à la dynamique réelle observée et prévisible dans les années à venir, du fait :

- de la situation et de l'attractivité de la commune d'une part,
- des programmes de logements en cours d'étude et projetés, d'autre part
- de la politique très volontariste de la commune en matière de production de logements sociaux, enfin.

Hypothèse C : croissance "dynamique" de 0,70 % par an
Soit + 0,7%/an entre 2022 et 2036
= taux de croissance démographique « dynamique » qui permet

- de tenir compte de la dynamique positive stabilisée et d'absorber les arrivées de population récentes depuis 2022, notamment dans les opérations d'ensemble telles que la ZAC du Trait d'Union, ni sur Le Mottet sud et opérations individuelles
- d'absorber les arrivées de populations des programmes de logements « à l'année » en cours de réalisation (exemple La Couture, 15 logements sociaux ou abordables 40 logements principaux, sociaux, locatifs ou en accession) sur la 5e tranche (5b) de la ZAC du Trait d'Union en cours de construction 2025), programmés (autorisations accordées : Mottet sud, rue de la fontaine…) ou envisagés et réglementés (OAP sectorielles des bourgs)

Croissance de 1 % par an : taux "fort" mais inférieurs aux taux 2011/2016 et 2016/2022
Soit + 1%/an entre 2022 et 2036
= taux de croissance «soutenu » qui tend à rejoindre et à maintenir la croissance récente mais trop fort au regard de l'objectif de maîtrise de l'accueil de population sur le territoire en raison de sa situation insulaire, de sa sensibilité environnementale, de la desserte en réseaux, de la pression foncière, coût du foncier et difficulté de maîtrise des programmes



Ces hypothèses permettent d'accueillir 115 à 606 habitants d'ici 2036 (sur 14 ans).

Hypothèse A Croissance "faible" de 0,2% par an (objectif SCOT CCIO)	**4167 habitants en 2036**	**2022/2036 + 115 habitants**
Hypothèse B : Croissance "moyenne" de 0,5% par an	**4345 habitants en 2036**	**2022/2036 + 293 habitants**
Hypothèse C : croissance "dynamique" de 0,70 % par an	**4468 habitants en 2036**	**2022/2036 + 416 habitants**
Croissance de 1 % par an : taux "fort"	**4658 habitants en 2036**	**2022/2036 + 606 habitants**

Estimation des besoins en logements

Méthode : les étapes de calculs

1/ Estimation du besoin en logements généré par le desserrement des ménages – « point mort »

2/ Estimation du besoin en logements généré par la croissance démographique

3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires dans la production de logements (avec renforcement de la part des résidences principales)

4/ Prise en compte de la transformations et valorisation du parc vacant dans l'estimation du besoin en logements

5/ Prise en compte de la création de logements par mutation, découpes, transformation d'annexes, dépendances

6/ Prise en compte de la transformation de résidences secondaires en logements principales dans l'estimation du besoin en logements *(ces logements ne seront pas à « construire)*

1/ Estimation du besoin en logements généré par le desserrement des ménages (« point mort »)

= produire plus de logements pour loger le même nombre d'habitants du fait de la baisse des ménages (divorces, décès, décohabitation…)

	Hypothèse 0	***Hypothèse 1***	***Hypothèse 2***	***Hypothèse 3***	***Hypothèse 4***
Insee 2022	2022				
Population municipale	4052	4052	4052	4052	4052
Nombre de ménages (ou RP)	2126	2190	2226	2251	2276
Taille moyenne des ménages	1,88	1,85	**1,82**	1,8	1,78
Nb de ménage supplémentaire (ou RP)	0	64	**100**	125	150

→ Si on retient une baisse maîtrisée de la taille des ménages (1,82 contre 1,88 en 2022 et 1,94 en 2011) **il faudra <u>créer 100 résidences principales</u> pour conserver la population des ménages actuelle**

→ **<u>Soit environ 10 RP/an sur 10 ans (2026/2036) et 7 RP/an sur 14 ans (2022/2036)</u>**

2/ Estimation du besoin en logements généré par la croissance démographique

<u>Rappel : 4 hypothèses « tests » projetées sur la période 2022/2036 (PLU arrêté + « 10 ans »)</u>

	Hypothèse 0,2 %/an	**Hypothèse 0,5 %/an**	**Hypothèse RETENUE 0,70 %/an**	**Hypothèse 1 %/an**
2036	Croissance démographique 0,2%/an Croissance "faible" de 0,2% par an (objectif SCOT CCIO)	Croissance démographique 0,5 %/an Croissance "moyenne" de 0,5% par an *> Taux moyen CCIO scot*	Croissance démographique 0,70% /an Croissance "dynamique" de 0,70 % par an *> Taux moyen CCIO scot*	Croissance démographique 1% /an Croissance de 1 % par an taux "fort" mais < aux taux 2011/2016 et 2016/2022
Population municipale INSEE 2022	4052	4052	4052	4052
Pop estimée 2036	4167	4345	4468	4658
Variation de population 2022-2036	115	293	416	606
Taille moyenne des ménages	1,82	1,82	1,82	1,82
Besoin en logements supplémentaires (RP) pour loger ces habitants	**63**	**161**	**228**	**333**

Le besoin en résidences principales (période 2022/2036) pour loger les nouveaux habitants varie entre 63 et 333 selon le taux de variation annule moyen retenu.
L'hypothèse retenue conduit à un besoin de 228 RP sur la période 2022/2036,
<u>Soit environ 23 RP/an sur 10 ans (2026/2036) et 16 RP/an sur 14 ans (2022/2036)</u>

3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires

(avec objectif théorique de renforcement de la part des résidences principales à 50 %)

On doit intégrer dans la production de logements à venir, la forte part du logement secondaire, qui ne pourra pas être maîtrisée en dehors des opérations de logements aidés (résidences principales).

En 2022 :

- Part des logements secondaires/occasionnels = 71,6 % (en progression)
- Part des résidences principales = 28,1 %

Depuis 2020 (source commune), 4 à 5 logements sur 10 construits sont des RP (70 RP sur 152 logements réalisés).
Sur la période 2022/2025, le taux de RP est de 35 %.
Sur cette même période si on intègre le programme de 15 logements aidés (accession sociale et locatif social) « La Couture », en cours de réalisation fin 2025, logements finalisés 2026, le taux de RP est de 42 %.

La commune souhaite conforter la part des RP via notamment la production d'opérations mixtes dans les zones U et en particulier sur les secteurs stratégiques des 2 bourgs classés en Ub et Ubh, avec AP sectorielle (130 logements potentiels, la moitié environ en logements sociaux ou abordables, donc « RP »).

On retient un taux de 50 % de production RP (1/2) sur la totalité des logements construits à venir (d'ici 2036) (notamment par la poursuite de mise en œuvre de programmes de logements mixtes, locatifs et accession sociale), cela induit que :

> **Pour atteindre l'objectif de production de résidences principales il faudra 2 fois plus de logements (50% RP, 50 %RS)**
>
> **L'objectifs de 50 % de RP est très ambitieux au regard des statistiques insee et de la part des RP dans les logements réalisés ou accordés depuis 2020.**

4/ Prise en compte de la reconquête de la vacance dans l'estimation du besoin en logements *(ces logements ne seront pas à « construire)*

Rappel bases statistiques :

- Chiffres insee 2022 : 27 logements vacants
- Chiffres LOVAC : 395 logements vacants

Réalité de la vacance :
La démarche de vérification par la commune (d'octobre 2022 à avril 2023), des logements déclarés vacants LOVAC, fait apparaître qu'au 1er trimestre 2023, la quasi-totalité **sont en réalité :**

- **des locations saisonnières (144)**
- **des logements secondaires ou occasionnels (131)**
- **voire même résidences principales (48)**

Ces 323 logements ne sont pas mobilisables par mutation de vacance pour accueillir de nouveaux habitants.

Également, 26 logements dits « vacants » sont localisés en ZAC.
Ces 26 logements ne sont destinés à être confortés pour accueillir de nouveaux habitants.

Sur les logements potentiellement vacants restants, 17 sont occupés (annexes, garages, ateliers, …), en cours de travaux, en ruine ou démolis.

Bilan :
La commune a identifié une vacance réelle de 29 logements.

Donc,
base de calcul et d'estimation de reconquête de la vacance = 29 logements
Estimation de reconquête 50 % de ce parc sur 10 ans = 15 logements maximum en RP (résidences principales)

> Ces 15 logements ne seront pas à construire, à soustraite du besoin estimé
>
> **Conclusion :**
> Sur les logements « à produire », **<u>on soustrait 15 logements</u>**

5/ Prise en compte de la création de logements par mutation, découpes, transformation d'annexes, dépendances (ce*s logements ne seront pas à « construire)*

Tout comme pour le parc vacant, ces mutations ne peuvent pas être localisées géographiquement.
Il s'agit de prendre en compte la création de logements par mutations potentielles de bâtis existants en zone urbaine.
Ces logements seront des logements principaux ou secondaires ou occasionnels.

La commune estime, à partir des autorisations et PC passés qu'il peut se créer une dizaine de logements sur ce type de bâtis d'ici 2036 (dans les 10 ans à venir).

> Ces 10 logements ne seront pas à construire, à soustraite du besoin estimé
>
> **Conclusion :**
> Sur les logements « à produire », **on soustrait 10 logements**

6/ Prise en compte de la transformation de résidences secondaires en résidences principales dans l'estimation du besoin en logements *(ces logements ne seront pas à « construire)*

L'augmentation de la population s'explique en partie par l'installation « à l'année » de ménages précédemment résidents « secondaires ».

Ce phénomène s'est accentué au cours des années 2015/2025 mais plusieurs facteurs « tassent » ce phénomène :

- augmentation des locations saisonnières ou locations commerciales (sur plateformes) sur le parc de résidences secondaires
- ralentissement des locations en résidences principales en raison des normes d'isolation thermique exigées

On peut estimer la transformation de résidences secondaires en résidences principales à une cinquantaine.

> Ces 50 logements ne seront pas à construire, à soustraite du besoin estimé
>
> **Conclusion :**
> Sur les logements « à produire », **on soustrait 50 logements**

7/ Bilan synthèse

Hypothèses de croissance et besoins en logements
Sur la période 2022/2036

	Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C RETENUE	Hypothèse D
	Croissance "faible" de 0,20% par an (objectif SCOT CCIO)	Croissance "moyenne" de 0,50% par an	Croissance "dynamique" de 0,70% par an	Croissance de 1 % par an taux "fort" mais < aux taux 2011/2016 et 2016/2022
1/ Estimation du besoin en logements (RP) généré par le desserrement des ménages (taille des ménages 1,82/RP) *+ 100 logements à produire*	**100**	**100**	**100**	**100**
2/ Estimation du besoin en logements (RP) généré par la croissance démographique *	**63**	**161**	**228**	**333**
**=population supplémentaire estimée 2002/2036 selon TVMA / taille des ménages 1,82/RP*	*(=115/1,82=*	*(=293/1,82)*	*(=416/1,82)*	*(=606/1,82)*
Sous total 1 : besoins en RP	**163**	**261**	**328**	**433**
3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires (avec renforcement de la part des résidences principales à 50 % dans la production à venir) *Nombre de logements à produire incluant les résidences secondaires : 5 logements sur 10 produits seront des RP -* ***hypothèse "ambitieuse" où 50 % des logts produits seront des RP (pour mémoire taux RP 2022 : 28% du parc de logts, 71,6 % de RS)***	326	522	656	866
Sous-total 2 : logts à produire pour compenser la part des RS sur la base de 50 % RP, 50 % RP	**326**	**522**	**656**	**866**
4/ Prise en compte de la reconquête de la vacance en « RP » dans l'estimation du besoin en logements *Moins 15 logements « RP »à «construire»*	**-15**	**-15**	**-15**	**-15**
5/Mutations, transformations de friches-dépendances *Moins 10 logements « RP »à «construire»*	**-10**	**-10**	**-10**	**-10**
6/ Prise en compte de la mutation de RS en RP et mutation d'annexes ou friches *Moins 50 logements « RP »à « construire »*	**-50**	**-50**	**-50**	**-50**
7/ Création de logements dans ex colonies	**-10**	**-10**	**-10**	**-10**
Sous total 3 : besoins en RP à produire hors "mutations" de bâtis existants	**241**	**437**	**571**	**781**
Logements déjà réalisés depuis 01/01/2022 à fin 2025 *A soustraire au besoin en logements*	-131	-131	-131	-131
TOTAL estimation des "besoins" en logements	**110**	**306**	**440**	**650**

L'hypothèse retenue conduit à un besoin de 440 logements (RP et RS) sur la période 2022/2036,

Soit environ 44 logements sur 10 ans (2026/2036) et 31 à 32 logements/an sur 14 ans (2022/2036)

8/ Prise en compte capacité d'intensification urbaine / besoins en zones constructibles hors enveloppes urbaines

On doit intégrer le potentiel de logements dans le résiduel pour ne pas surdimensionner les zones à bâtir en « extensions » tout en intégrant la loi Littoral, les servitudes (PPRn, AVAP, Site Classé…)

La capacité issue de l'urbanisation de parcelles nues dans des enveloppes urbaines constructibles (compatibles loi Littoral, PPRN…) et de « divisions parcellaires permettant la construction de nouveaux logements au sein des secteurs déjà bâtis, en zone urbaine » est estimée (voir cartes de résiduel illustratives, qui intègrent des surfaces potentielles issues de découpages parcellaires).
Le résiduel estimé dans les enveloppes bâties du bourg aggloméré, les villages et secteur déjà urbanisé correspond à une capacité d'accueil théorique estimée de **588 logements.**

9/ intégration d'un taux de rétention foncière : minoration naturelle de la capacité d'accueil dans les enveloppes urbaines

Ces terrains sont constructibles depuis longtemps, ils correspondent pour certains à des parcs, jardins attenants à des habitations… certains restent difficiles d'accès malgré leur appartenance à un espace urbanisé.

La totalité de ces surfaces ne sera pas urbanisée ou aménagée d'ici 2036 (mais plutôt sur les 15/20 ans à venir).
Il est donc proposé d'appliquer un taux de rétention foncière pour minorer la capacité d'accueil réelle sur ces espaces résiduels.

Un **taux de 20 %** (taux moyen, global) est retenu, il correspond à une estimation établie avec la commune, qui prend en compte la réalité du marché, le temps de mise en œuvre des projets (sur la durée du futur PLU), « allongé » notamment en raison de la prise en compte :

- des temps d'aménagements de voirie et réseaux divers.
- servitudes diverses

PROPOSITION :
- Application d'un taux de minoration de 20 % pour tenir compte de la « dureté foncière » et des délais de mise en œuvre
- le potentiel en logements dans l'étude de densification est de 470 logements (20 % de 588)
- La commune n'a pas à prévoir l'urbanisation «hors enveloppes urbaines», pour l'habitat

10/ Rapport au SCOT MO approuvé 05/07/2024

Les objectifs du SCOT se basent sur un délai plus long (2023/2033 et 2033/2043) que le temps théorique du PLU (10 ans, d'ici 2036) :

Objectif 12 (suite)
Répondre aux besoins en logements

CCIO - Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033 - 2043	Total 2018-2043
Pôle principal	· Saint-Pierre-d'Oléron	250	500	188	**938 (25 %)**
Pôle d'appui	· Saint-Georges-d'Oléron · Dolus-d'Oléron · Le Château-d'Oléron	600	1200	450	**2 250 (60 %)**
Pôle de proximité	· Saint-Trojan-les-Bains · Le Grand-Village-Plage · Saint-Denis-d'Oléron · La-Brée-les-Bains	150	300	112	**562 (15 %)**
	TOTAL CCIO	**1000 (200/an)**	**2 000 (200/an)**	**750 (75/an)**	**3 750 (150/an)**

Les évolutions chiffrées prévoient pour les 3 pôles d'appui,

- production de 1200 logements sur la 1ère période 2023/2033, soit un potentiel théorique de 400 logements par commune (1200/3)
- production de 450 logements sur la 2e période 2033/2043, soit un potentiel théorique de 150 logements par commune (450/3), rapporté à 50 logements par commune sur la période 2033/2036 (temps PLU lissé sur 2023/2036)

Soit un objectif, pour chaque commune "pôle d'appui" dont St Georges, de 450 logements à produire sur la période 2023/2036.

La projection proposée de production de 440 logements au PLU révisé, s'inscrit donc bien dans les hypothèses globales du SCOT.

CONCLUSION

Sur la base de l'hypothèse C de croissance démographique (+ 0,7 %/an), le besoin en logements est de 571,

- **auxquels on soustrait les 131 logements déjà réalisés entre 2022 et 2025,**
- **soir un « besoin » estimé à 440 logements, qui s'inscrit dans l'objectif maximal du SCOT (450 période 2023/2036)**
- **qui pourront tous être réalisés dans les enveloppes urbaines des 2 bourgs et villages,**
- **sans ouverture à l'urbanisation (fermeture des zones de types AU du PLU en vigueur)**

I.2. LES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR L'HABITAT EN SUS DES ZONES RESIDUELLES

Quelle que soit l'hypothèse de développement démographique retenue, les espaces résiduels du bourg offrent des capacités d'accueil « brutes » en logements sensiblement plus importantes que les besoins estimés pour accueillir de nouveaux habitants.

Toutefois, il ne saurait être retenu l'inconstructibilité , dans le bourg aggloméré, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présentent pas ,

- D'intérêt paysager significatif
- D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés…
- De risques ou nuisances, pollutions
- Des problématiques de gestion de l'eau (ruissellement, débordements de fossés…)
- Des risques de conflits avec les activités agricoles

Donc,

→ **Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des villages "constitués".** Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole.

→ **La majorité des surfaces constructibles de type "AU" en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles au PLU révisé.**

Le PLU révisé :

→ Des zones « à urbaniser » (AUh, 1AU, 2AU) supprimées sur des terrains agricoles ou naturels
Zones AUh supprimées = 4 ha
Zones 1AU supprimées = 28 ha
Zones 2AU supprimées = 16,6 ha

→ Des secteurs bâtis peu denses, sous-bois ou sensibles, éloignés des cœurs de villages sans possibilité de nouveaux logements (environ 12 ha classés UcL, UcLp)

→ Des orientations d'aménagement définies pour les secteurs les plus stratégiques en matière de situation et de capacité d'accueil en logements

BILAN : 48,8 ha de zonages de types AU supprimées

Rapport aux objectifs de production de logements inscrits au SCOT2 – DOO :

Les évolutions chiffrées prévoient pour les 3 pôles d'appui,

- production de 1200 logements sur la 1ère période 2023/2033, soit un potentiel théorique de 400 logements par commune (1200/3)
- production de 450 logements sur la 2e période 2033/2043, soit un potentiel théorique de 150 logements par commune (450/3), rapporté à 50 logements par commune sur la période 2033/2036 (temps PLU lissé sur 2023/2036)

Soit un objectif, pour chaque commune "pôle d'appui" dont St Georges, de 450 logements à produire sur la période 2023/2036.

La projection proposée de production de 440 logements pour la commune au PLU révisé s'inscrit donc bien dans les hypothèses globales du SCOT.

I.3. HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune souhaite conforter les activités et les emplois sur son territoire, en équilibre et en complémentarité avec les pôles d'activités du territoire supra communal.
Elle doit respecter les orientations du SCOT.

Activités agricoles
En matière d'activités agricole, la commune s'engage dans un projet de développement qui permet :

- De protéger particulièrement les terres à forte qualité agronomique
- D'intégrer des modes de gestion des interfaces agricoles pour anticiper et réduire les sources de conflits entre exploitants et résidents (ou autres tiers)
- D'accompagner les exploitants dans leurs projets de développement en veillant à la bonne insertion dans le site des installations et des constructions nouvelles
- D'intégrer les besoins d'évolution et le fonctionnement des structures agricoles sur le territoire,
  . en prenant en compte les contraintes et nuisances, les circulations agricoles (notamment traverses de bourges et quartiers résidentiels)
  . en garantissant la bonne insertion des projets

La réduction très significative des zonage constructibles de types U et la suppression des zones de type AU (plus de 48 ha) au PLU révisé traduit ce choix communal de mieux préserver les activités agricoles.
Le surfaces identifiées comme « agricoles » à l'OCS 2020, maintenues ou rendues constructibles par la révision du PLU, ne concernent aucun terrain à forte valeur agronomique, exploité.
Leur aménagement ne remet pas en cause la pérennité d'exploitations agricoles en place ou pressenties.

Activités aquacoles
Lors de la concertation avec les exploitants aquacoles et le CRC, il n'a pas été identifié de projets de construction ou d'installations aquacoles qui seraient incompatibles avec la loi littoral, les espaces remarquables, la Loi Littoral.
Les secteurs identifiés comme aquacoles (non identifiés comme prairies et fourrages au relevé PAC-RGP 2023) sont classés en zone Aor.

Commerces - services-artisanat
La commune souhaite poursuivre le confortement des activités de "centralité" des bourgs et villages : commerces, services…, dans les 2 bourgs prioritairement, le périmètre de centralité avenue du Trait d'Union, les cœurs de villages.

Industrie
La commune veut contenir les zones d'activités artisanales et industrielles des Forges (remplie) et des 4 Moulins (pas d'extension de ZA, conformément au SCOT)

Activités touristiques, de loisirs
La commune doit cconforter la promotion du territoire et l'activité touristique … sans toutefois développer de nouvelles structures d'hébergement de plein air (hôtels autorisés dans certaines zones, STECAL sur hôtels).

Le PLU doit permettre d'aaccompagner les fonctions de loisirs, de tourisme et de détente pour :

- Maintenir et diversifier les activités d'animation et de loisirs, dont les parcours de découverte (Pré Valets, …)
- Favoriser les actions de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, des espaces publics

Le PLU ne prévoit aucun scenario de développement en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation économique

I.4. HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS

La commune retient :

- La suppression des emplacements réservés destiné aux aménagements de voiries

- Un zonage Uec pour l'extension du cimetière et espaces de stationnements parking vert, stationnements cimetière, aire de camping-car, au nord du bourg, dont l'aménagement sera générateur de consommation d'espaces agricole
  La commune ne comporte pas d'aire de camping-cars.
  Les camping-cars stationnent dans les campings et en journée sur les parkings de bourgs, villages, plages,…

  Ils stationnent également sur une aire naturelle de stationnement au nord du bourg de st Georges, parcelle communale près du cimetière.
  Cette parcelle est en site classé, l'aire naturelle ne peut être aménagée en aire de camping-cars sur ce site.

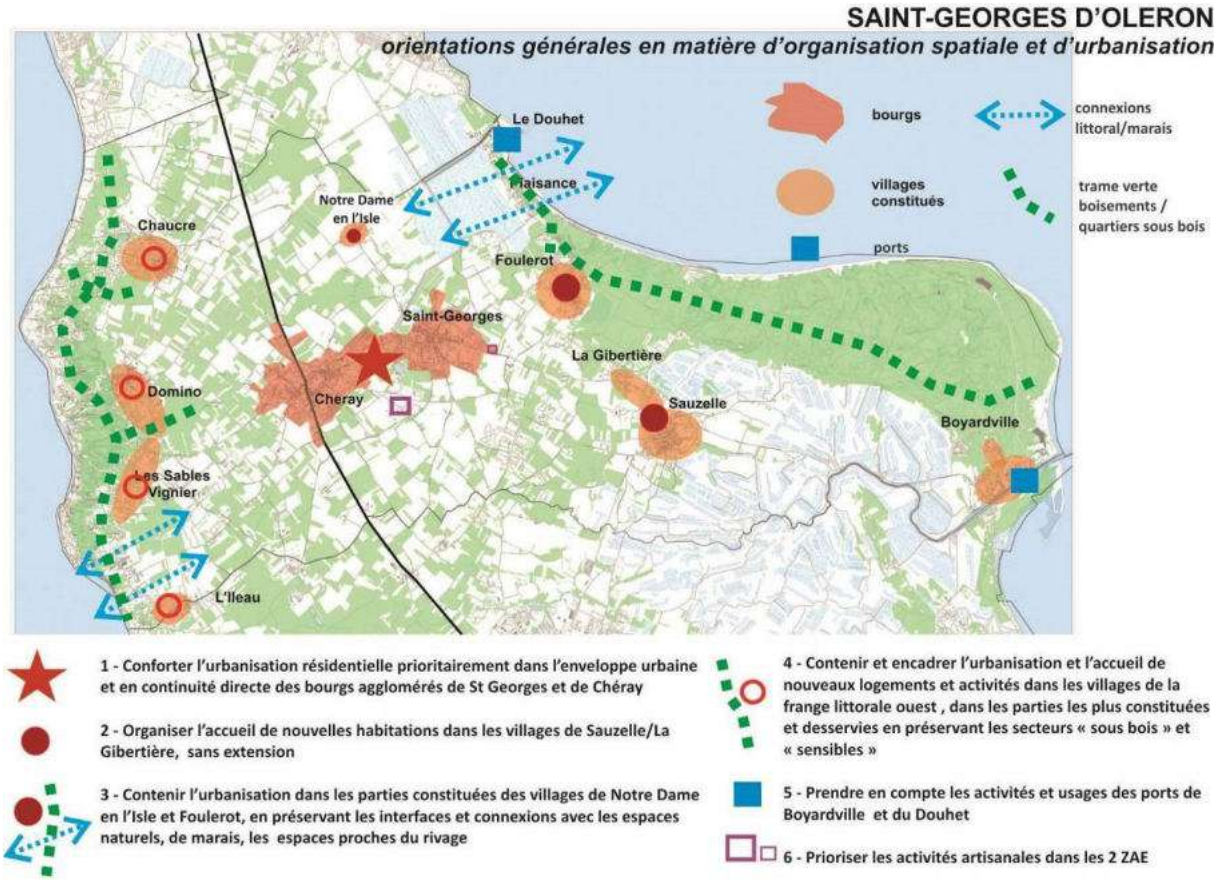
  La commune a étudié plusieurs sites potentiels pour l'aménagement d'une aire de camping-cars en continuité du bourg de st Georges, près du cimetière et du parking naturel utilisée actuellement.

  Trois secteurs ont été identifiés :
  - Un secteur compris entre l'actuel parking du cimetière, cimetière et frange nord du bourg (classement Uec et un emplacement réservé R2 y est inscrit pour stationnements et extension cimetière)
  - Un secteur de prés, zone à camper, friches à l'est du cimetière, bordé d'une rue, classé en Uec (pour extension cimetière et stationnements, dont aire de camping-cars potentiellement)
  - Un secteur derrière le parking du Centre Technique Municipal (espace en friche, partiellement boisé), classée également en secteur Uec, en continuité du cimetière et du parking du centre technique municipal (CTM)

  Le PLU ne prévoit pas de projet d'autre équipements que l'extension du cimetière et stationnements liés, générant une consommation d'espaces agricoles ou naturels.

II. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET OAP AU PLU

I.1 Justification des choix retenus



Les orientations générales retenues débattues en Conseil Municipal du et du 18/12/2023 et 16/12/2024 :

A – Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire

A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

A3 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques

A4 – Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces

4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs

4.2- Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans le village de Sauzelle/La Gibertière, proche des bourgs, où vivent les populations à l'année et usagers des équipements et services,

4.3- Contenir l'urbanisation dans les parties constituées et organisées des villages de Notre-Dame en l'Isle et Foulerot

4.4- Contenir et encadrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités dans les villages de la frange littorale ouest, dans les parties les plus constituées et desservies (noyaux et extensions les plus denses) en préservant les secteurs « sous-bois » et « sensibles » (interfaces avec la dune boisée, les marais) et en lien avec les réservoirs de biodiversité (Trame Verte et Bleue)

4.5- Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage (Quartiers littoraux ouest et nord, nord-est)

A5 - Prendre en compte et permettre les activités économiques des ports de Boyardville et du Douhet

A6 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances

B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié

B2 - Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour des bourgs et en développant les circulations douces

B3 – Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports

B4 - Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles

B5 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs

B6 – Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place

B7 – Intégrer les projets de développement et de requalification équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables

JUSTIFICATION DES CHOIX

Ces orientations générales ont été retenues :

1/ suite au bilan du PLU

En particulier, au vu du/de :

- **Non-respect de la Loi Littoral :**
  - Non-respect des discontinuités de l'urbanisation : (éloignement du cœur de village, faible densité, trame boisée créatrice de « ruptures » de continuité secteurs bâtis/aménagés…)
  - Non-respect de certaines coupures d'urbanisation
  - Contentieux et coûts pour la commune
  - Confusion et incompréhension des pétitionnaires

- **Insuffisance du parc de logements abordables et sociaux**
  - Opérations de logements diversifiés/sociaux rares et peu attractives
  - Insuffisance du parc de logements abordables et sociaux
  - Développement du secondaire non stoppé
  - Pas d'offre pour les jeunes ménages

- **Insuffisance :**
    - de préservation de la Trame Verte et Bleue et des corridors écologiques
    - de prise en compte de la gestion de l'eau

- **Surfaces de type AU surdimensionnées par rapport aux besoins en logements et au regard des exigences nationales et les objectifs locaux (SRADDET, SCOT) en matière de modération de la consommation des espaces.** (requalification et une réduction des surfaces constructibles en extensions)

- **Vitalité commerçante des bourgs fragile, insuffisance du confortement des « centralités » de bourgs et villages**

2/ pour mieux intégrer au document et au projet communal les enjeux des différents lois en vigueur :

Le contexte législatif n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers, et une meilleure prise en compte de l'environnement, avec notamment :

- La loi Littoral
- La loi Grenelle II (2010)
- La loi Alur (2014)
- La Loi Climat et résilience (2021)
- La Loi ZAN (2022)

3/ pour assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT révisé et les objectifs du DOO

Le SCOT approuvé en juillet 2024, plus exigeant que le précédent :

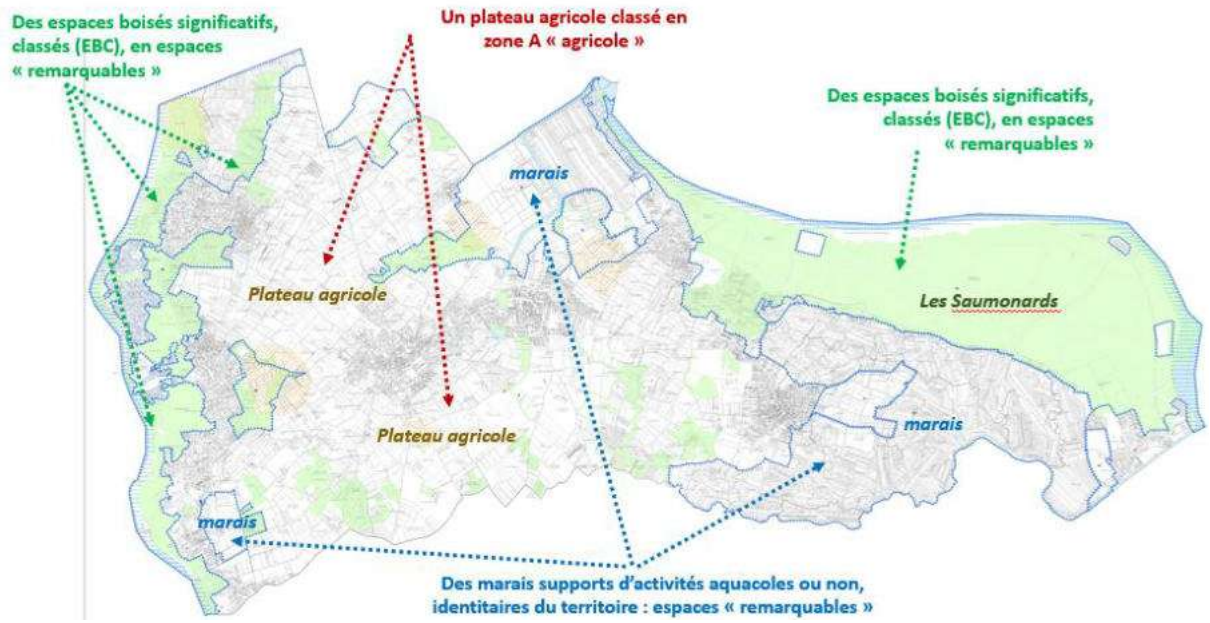
- sur la préservation des ressources environnementales, des espaces les plus sensibles,
- sur l'amélioration de la qualité paysagère des aménagements,
- sur la répartition des commerces équilibrée et favorisée dans les cœurs de bourgs et villages
- sur les surfaces dédiées à l'accueil de logements, sur les objectifs de production de logements à répartir sur le territoire, sur la diversité des logements

Il insiste sur la requalification et la réduction significative des zones constructibles sur les espaces agricoles et sous-bois, avec pour objectifs,

- de modérer la consommation foncière, dans le respect des lois Climat et Résilience et ZAN
- de privilégier les petites et moyennes opérations et ne plus développer « grosses » opérations

I.2 Déclinaisons du PADD au règlement et aux OAP au PLU révisé

Le PLU révisé traduit dans son règlement et ses OA les orientations générales du PADD :

<table>
<tr><th>Orientations générales du PADD</th><th>Déclinaison au PLU révisé
(règlement, OAP)</th></tr>
<tr><td>A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire</td><td>- Des espaces boisés significatifs, classés (EBC), en espaces « remarquables »
- Un plateau agricole classé en zone A « agricole »
- Des marais supports d’activités aquacoles ou non, identitaires du territoire : espaces « remarquables »</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

A3 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques</td><td>- Zonage : espaces naturels remarquables (Nr, Ar, Aor)
Les espaces agricoles
Les marais
Les plages / les dunes

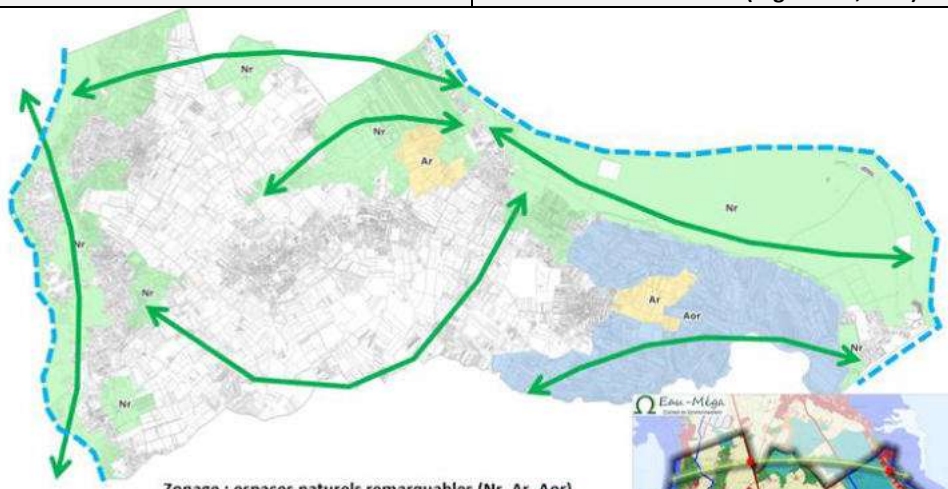
- Requalification des boisements (N, Nr, EBC)

- Une trame linéaire sur les continuités hydrauliques : prescription protégeant les marais, fossés, canalisations et autres traversées principales des eaux pluviales

- Une trame surfacique couvrant les points bas et zones d’écoulement des eaux pluviales : OAP (Orientation d’Aménagement et de Programmation) thématique pour encadrer la gestion des eaux pluviales

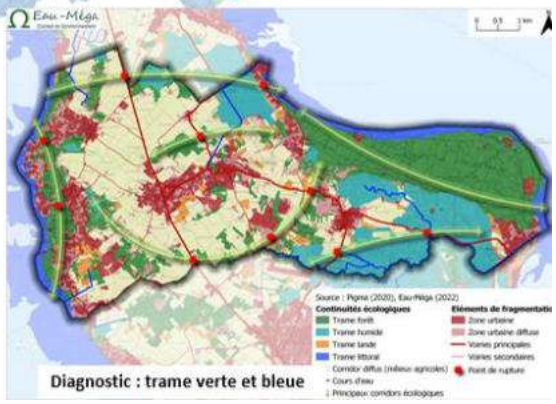
- OAP thématiques dédiées :
OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES
OAP THEMATIQUE N°4 – ESSENCES VEGETALES ILE OLERON
OAP THEMATIQUE N°7 – CORRIDORS ECOLOGIQUES</td></tr>
</table>

Orientations générales du PADD	Déclinaison au PLU révisé (règlement, OAP)

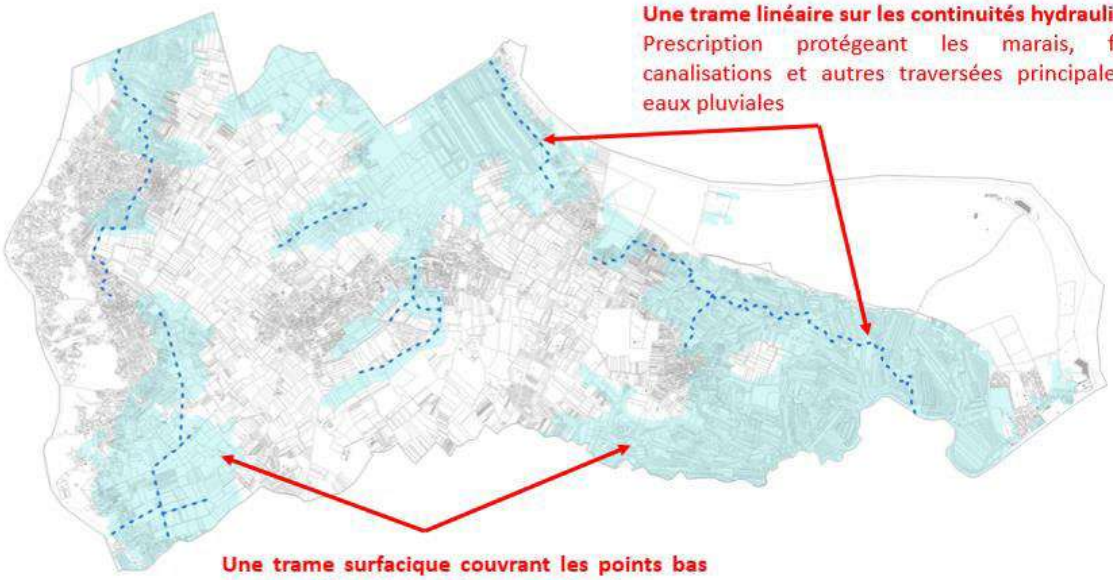


Zonage : espaces naturels remarquables (Nr, Ar, Aor)

- ✓ Les espaces **agricoles**
- ✓ Les **marais**
- ✓ Les plages / les **dunes**
- ✓ Les **boisements**



Diagnostic : trame verte et bleue

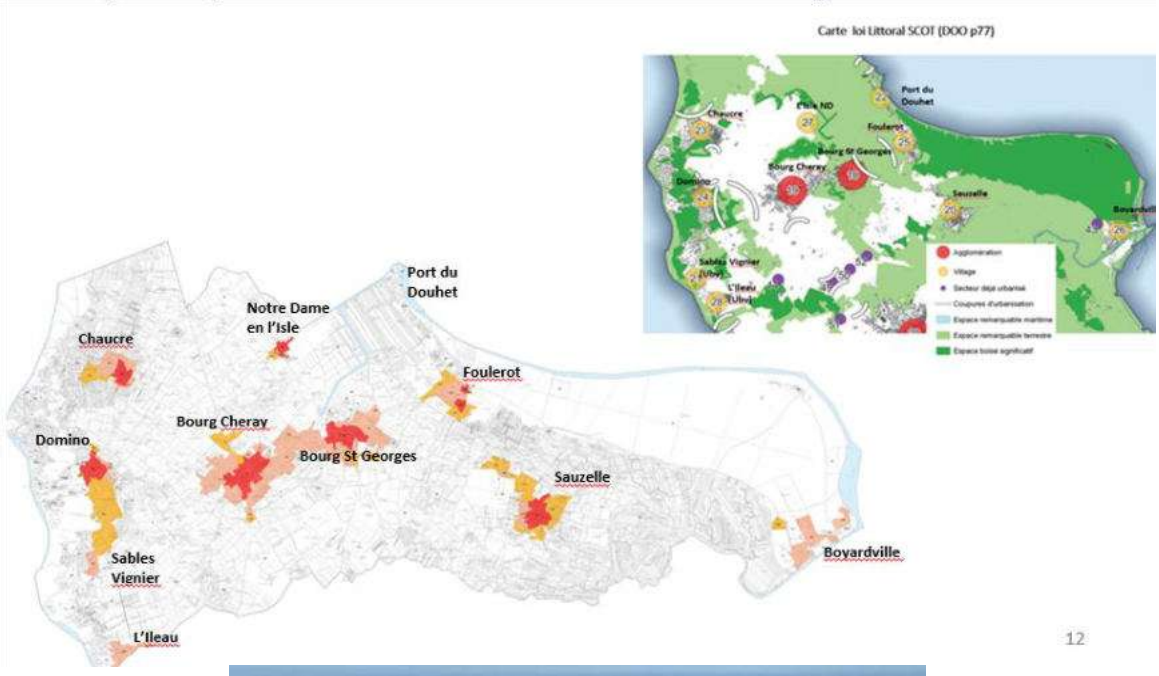


Une trame linéaire sur les continuités hydrauliques
Prescription protégeant les marais, fossés, canalisations et autres traversées principales des eaux pluviales

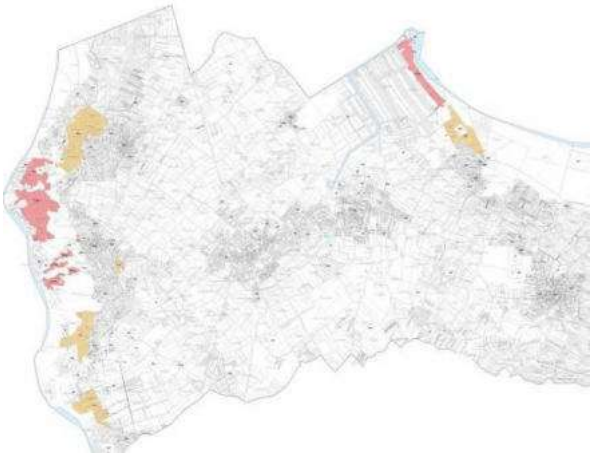
Une trame surfacique couvrant les points bas et zones d'écoulement des eaux pluviales
OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique pour encadrer la gestion des eaux pluviales

10

Orientations générales du PADD	Déclinaison au PLU révisé (règlement, OAP)
A4 – Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces ***4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs*** ***4.2- Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans le village de Sauzelle/La Gibertière, proche des bourgs, où vivent les populations à l'année et usagers des équipements et services,***	**Zonages constructibles pour de nouveaux logements (et activités conditionnées) :** - Cœurs de bourgs : Ua - Cœurs de villages : Uav - Extensions du bourg : Ub, Uc - Extensions des villages : Ubv, Ucv





Orientations générales du PADD	Déclinaison au PLU révisé (règlement, OAP)
4.3- Contenir l'urbanisation dans les parties constituées et organisées des villages de Notre-Dame en l'Isle et Foulerot	**Zonages constructibles pour de nouveaux logements (et activités conditionnées) :** - Cœurs de villages : Uav - Extensions des villages : Ubv, Ucv - Marais et espaces agricoles en A, Ar, Aor
	
4.4- Contenir et encadrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités dans les villages de la frange littorale ouest, dans les parties les plus constituées et desservies (noyaux et extensions les plus denses) en préservant les secteurs « sous-bois » et « sensibles » (interfaces avec la dune boisée, les marais) et en lien avec les réservoirs de biodiversité (Trame Verte et Bleue) ***4.5- Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage*** *(Quartiers littoraux ouest et nord, nord-est)* En particulier, ✓ **Préserver strictement les secteurs sous-bois et arborés, pour stopper le phénomène de déboisement et préserver le caractère paysager de ces quartiers :** - **frange littorale ouest (de Chaucre ouest au Gros Joncs)** - **Plaisance/nord Foulerot**	**Zonages de type UcL, UcLp (proches du rivage) dans lesquels ne sont autorisés que les extensions bâtimentaire, sans nouveau logement** **Requalification des zonages Nr** **Requalification des EBC**  

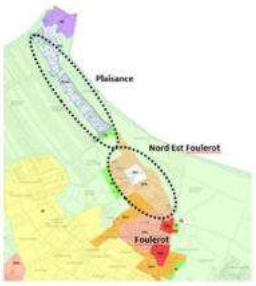
Orientations générales du PADD	Déclinaison au PLU révisé (règlement, OAP)

Zonages de type UcL, UcLp (proches du rivage) dans lesquels ne sont autorisés que les extensions bâtimentaire, sans nouveau logement



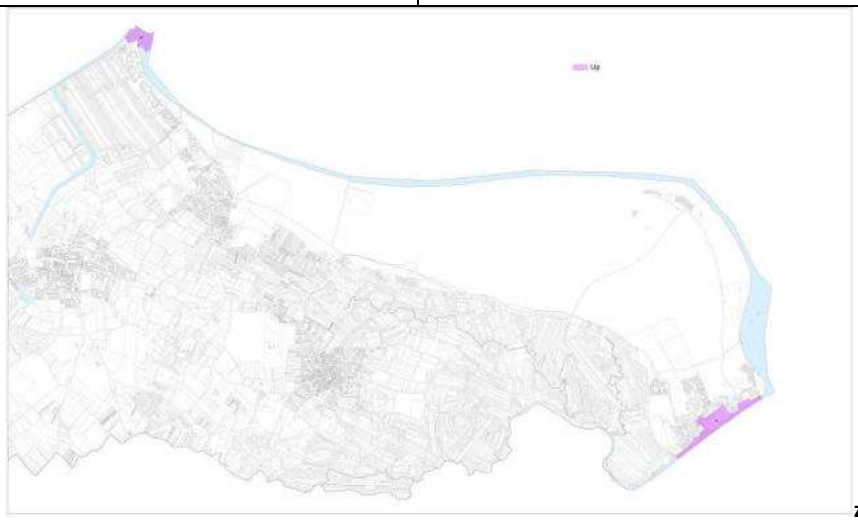




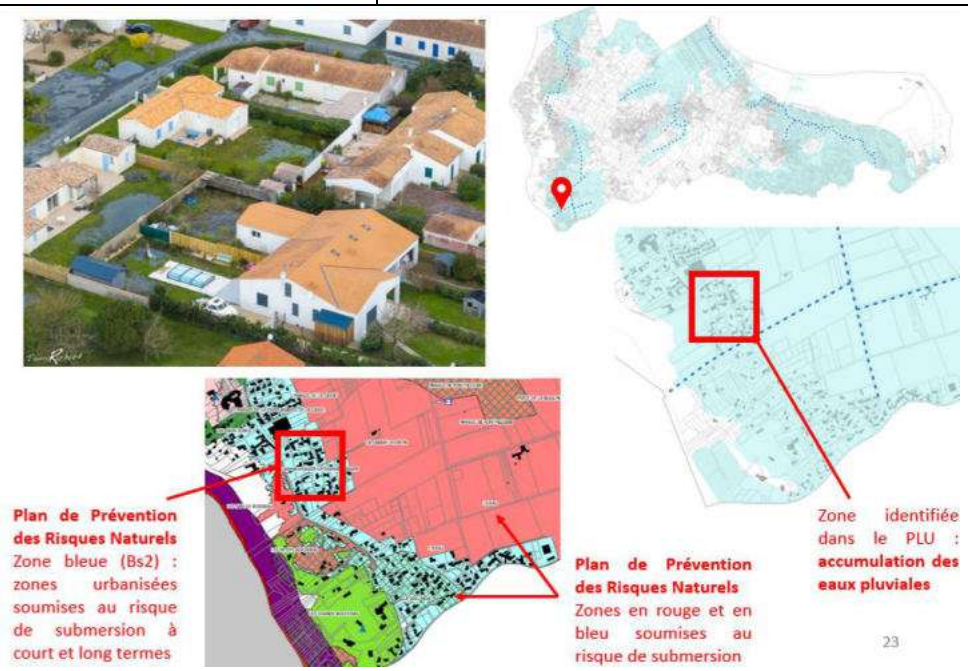




A5 - Prendre en compte et permettre les activités économiques des ports de Boyardville et du Douhet	- **Zonage dédié Up sur les ports** - **Zonage Ubv arrière Boyardville (habitat)** - **Secteurs spécifiques sur Maison Heureuse et Centre sportif départemental (projet de requalification/réhabilitation)**



zonages Up des 2 ports

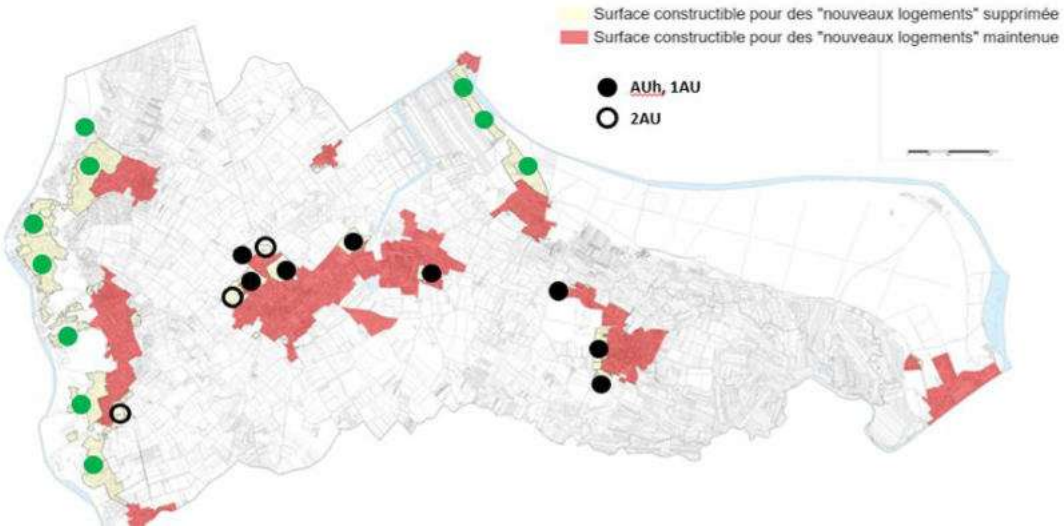
Orientations générales du PADD	Déclinaison au PLU révisé (règlement, OAP)
A6 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances	- **Application de la servitude, de fait : Plan de Prévention des Risques Naturels** - **Zone identifiée dans le PLU : accumulation des eaux pluviales**
	
B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié ***B2 - Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour des bourgs et en développant les circulations douces***	**Requalification des zonages constructibles** **Suppression des zonage de type AU** **Aucune zone AU au PLU révisé** - zones « à urbaniser » (AUh, 1AU, 2AU) supprimées sur des terrains agricoles ou naturels o Zones 1AU supprimées = 28 ha o Zones 2AU supprimées = 16,6 ha - **Un zonage spécifique UcL, UcLp sur les secteurs bâtis peu denses, sous-bois ou sensibles, éloignés des cœurs de villages sans possibilité de nouveaux logements (environ 12 ha)** - **Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles définies pour les secteurs les plus stratégiques en matière de situation et de capacité d'accueil en logements** - **Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques pour encadrer les formes urbaines** OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE OAP THEMATIQUE N°5 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS - **STECAL Nc1, Nc2 sur ex-colonies de vacances dispersées pour hébergement, logement mixte (classique, abordable/aidé), hébergement, hébergement touristique, résidence touristique à vocation sociale**

Orientations générales du PADD	Déclinaison au PLU révisé (règlement, OAP)

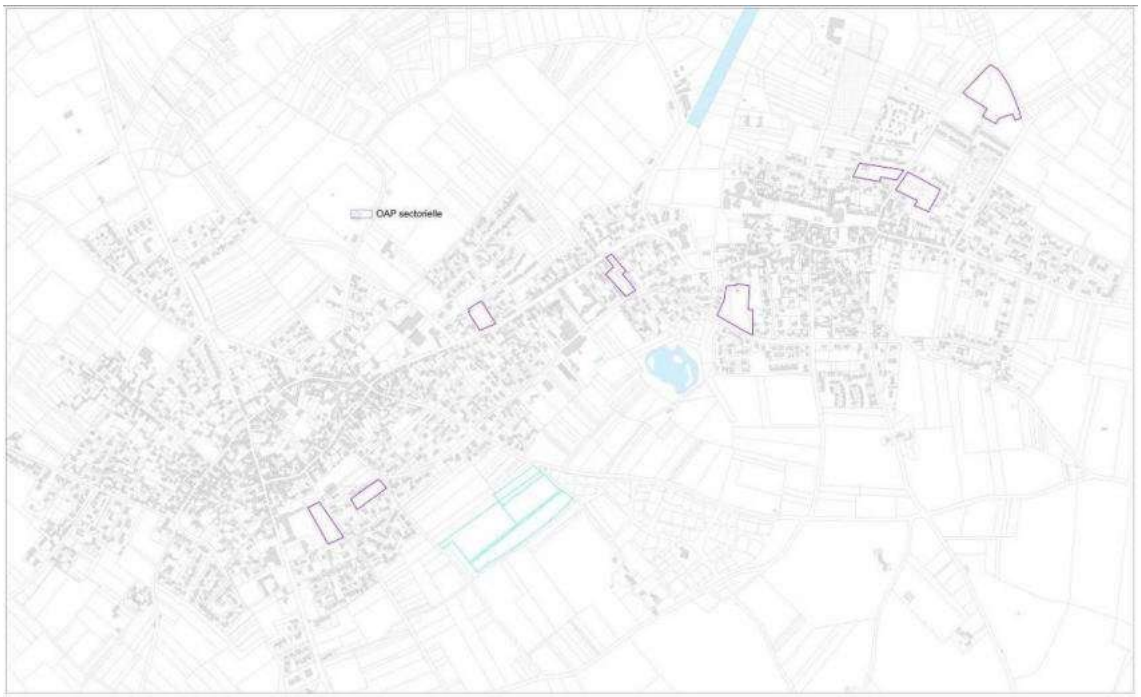
La suppression de 48,8 ha de zones de types AU
12 ha de quartiers sensibles sans nouveaux logements

Des zones « à urbaniser » (AUh, 1AU, 2AU) supprimées sur des terrains agricoles ou naturels

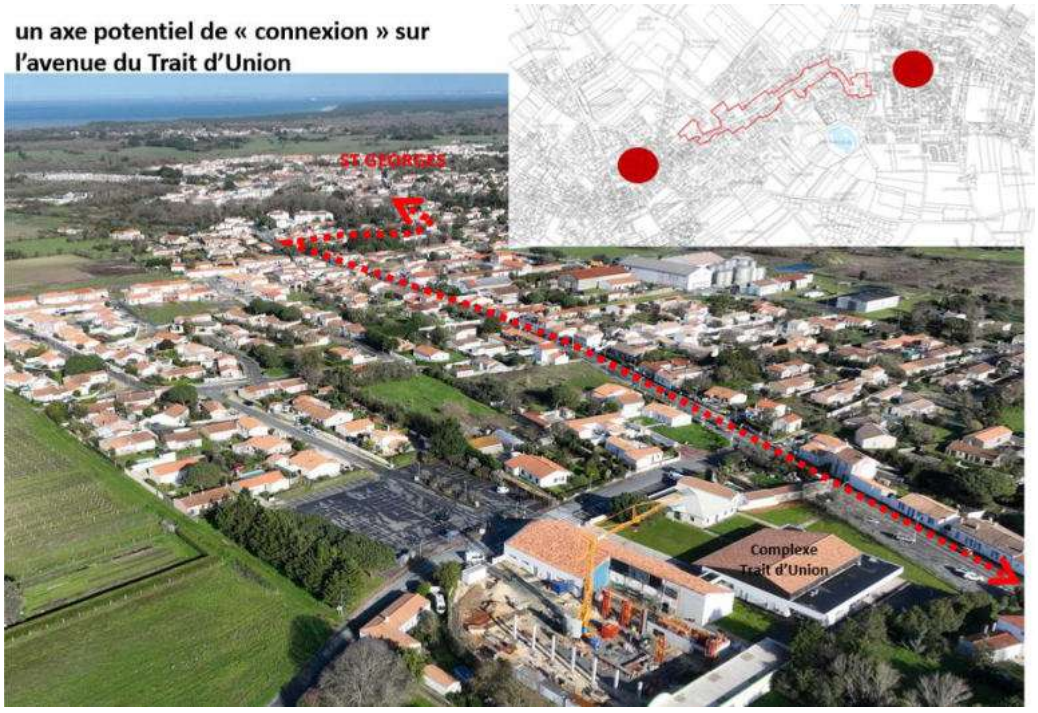
Des secteurs bâtis peu denses, sous bois ou sensibles, éloignés des cœurs de villages sans possibilité de nouveaux logements (environ 12 ha)



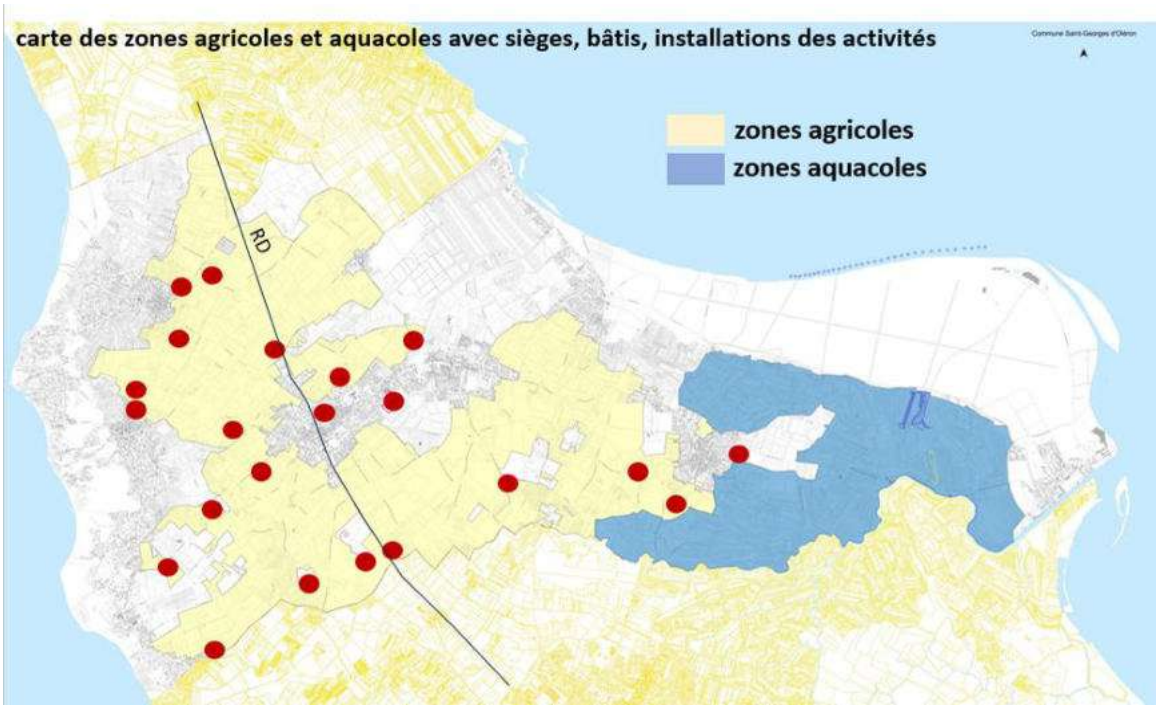
Des orientations d'aménagement définies pour les secteurs les plus stratégiques en matière de situation et de capacité d'accueil en logements

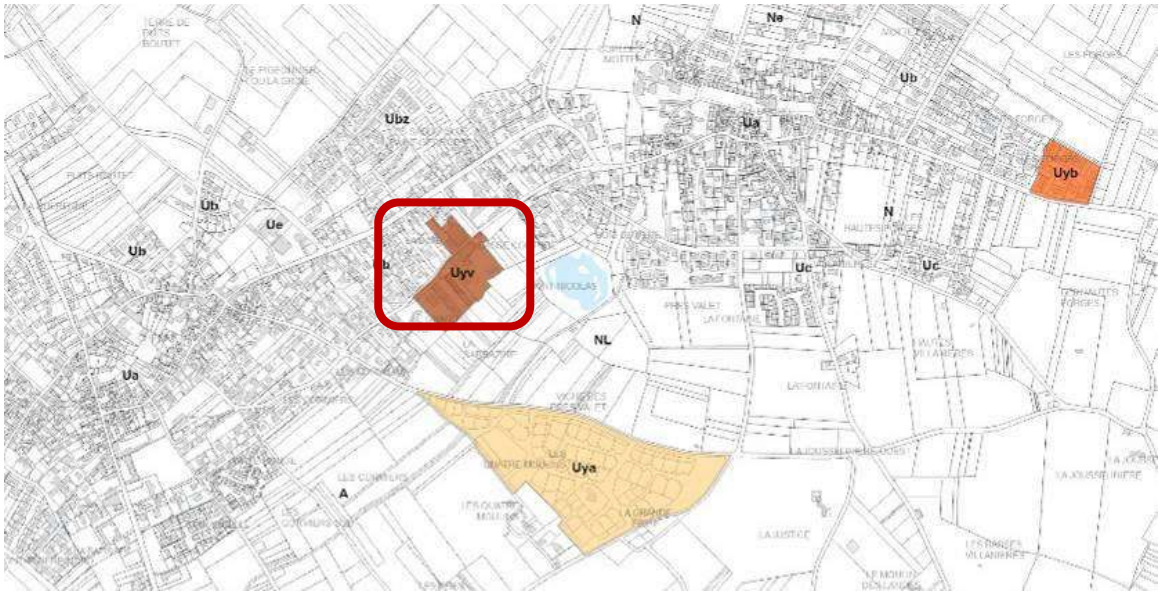


Orientations générales du PADD	Déclinaison au PLU révisé (règlement, OAP)
B3 – Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports	**Des dispositions adaptées et différenciées dans les cœurs de bourgs, cœurs de villages, extensions résidentielles, ports, pôle « santé » (site pharmacie), zones d'activités** pour prendre en compte, - La dispersion des polarités commerciales - un plan de circulation avec de nombreux sens uniques - L'absence de parcours marchands lisibles dans et entre les deux cœurs de bourgs - un axe potentiel de « connexion » sur l'avenue du Trait d'Union, s'appuyant sur les équipements lieux d'animation et de fréquentation (Complexe du trait d'Union, poste, école…) - le projet communal de renforcement du pôle médical en entrée sud le long de la RD734, accessible et proche des équipement de santé existants - la configuration historique de la commune constituée de deux bourgs qui se sont agglomérés mais aussi de la multipolarité de la commune avec ses huit «villages» et ports - la nécessité de conserver des activités commerciales, libérales ou de services et certaines activités génératrices d'emplois en dehors du bourg et des « centralités » **Un périmètre de centralité commerciale en Ub sur l'avenue du Trait d'Union entre les 2 cœurs de bourgs** **Commerces et services, restaurants …** - **autorisés en Ua (bourgs), Uav (cœurs de villages), Ub dans le périmètre de centralité commerciale** - **autorisés en Up** - **conditionnés (extension, aménagements de bâtis) en Ub, Ubv** - **interdits en Ubz (ZAC), Ubh (Mottet sud)** - **en ZA des forges et 4 Moulins (Uya et Uyb)**



Orientations générales du PADD	Déclinaison au PLU révisé (règlement, OAP)
B4 - Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles	- **zonage agricole sur les sièges et bâtis, installations agricoles (hors coupures d'urbanisation au sens de la loi littoral)** - **un zonage dédié sur la coopérative viticole Uyv** - **activités aquacoles en marais classés en secteur Aor**



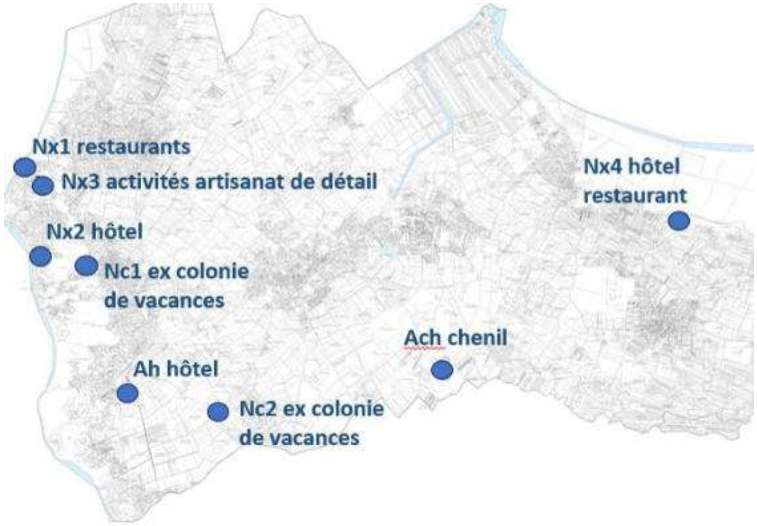


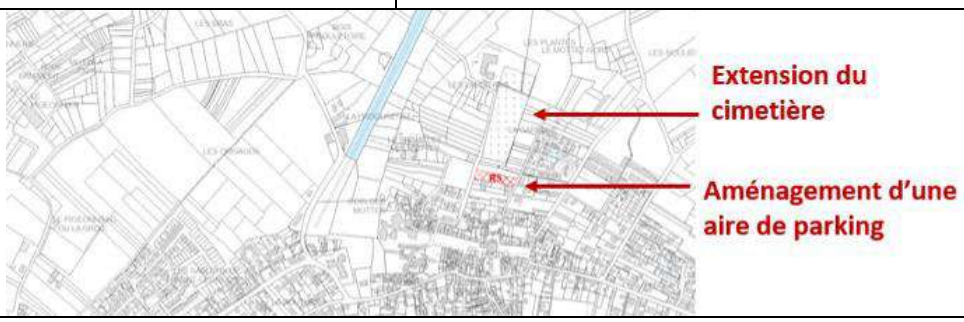
<table>
<tr><th>Orientations générales du PADD</th><th>Déclinaison au PLU révisé
(règlement, OAP)</th></tr>
<tr><td>B5 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs</td><td>- activités réglementées dans les bourgs, villages, ports, extensions résidentielles (services)

- zonages Uya et Uyb sur les 2 ZA, Uyv sur la coopérative

- zonage dédié Ubs pour conforter le pôle de services et d'activités liés à la santé au sud du bourg (RD734) autour de la pharmacie et des professionnels de santé

- zonage de type Nt pour les campings
- secteurs limités en taille et capacité pour maintenir les activités dispersées e zones A et N : cf point suivant B6
- zonage dédié NL sur Pré Valets</td></tr>
<tr><td>B6 – Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place</td><td>Secteurs limités en taille et capacité (STECAL) en zone A et N, pour maintenir les activités dispersées (restaurant, hôtels, chenil)

STECAL sur activités dispersées (hôtels, artisanat de détail, hôtels, chenil) : Nx1 à Nx4, Ah, Ach</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>B7 – Intégrer les projets de développement et de requalification équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables</td><td>→ zonages dédiés aux équipements :
- Ue, UeL, Uec
- Ae (STEP)
- NL

→ emplacements réservés (2) pour des aménagements publics complémentaires :
- extension du cimetière
- aménagement d'aires de stationnement</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
</table>

I.3. Les orientations du PLU en matière de consommation d'espaces au regard des objectifs du SCOT

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Le PADD fixe une modération de plus de 60 % par rapport aux surfaces consommées entre 2011 et 2021, sans dépasser 10 ha	**Le PLU ne prévoit pas d'extensions de l'enveloppe urbaine pour des opérations résidentielles ou économiques.** **La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet de PLU correspond :** - **aux surfaces déjà aménagées depuis 2021** - **aux surfaces aménageables et constructibles (habitat, commerces et services…) de terrains nus situés au sein des enveloppes urbaines des bourgs et villages** qui constituent des espaces agricoles ou naturels (de fait intégrés dans les surfaces de consommation d'espaces potentielles/projetées) - **à la surface dédiée à l'extension du cimetière** Soit une surface cumulée inférieure à 10 ha

Les objectifs chiffrés de consommation d'espaces s'inscrivent dans les objectifs chiffrés du SCOT :

Cette surface inférieure à 10 ha s'inscrit dans les objectifs chiffrés du SCOT approuvé (07/2024), qui prévoit pour les 3 pôles d'appui de la CDCIO, pour l'habitat et les équipements communaux,

- sur la période 2021/2031 une enveloppe de 16 ha
- sur la période 2031/2043, une enveloppe de 16 ha

Elle correspond au tiers de l'enveloppe de 29 ha programmée par le SCOt sur le moyen-terme en termes de répartition pour le développement résidentiels et équipements communaux, ce pour tenir compte du temps « long » de mise en œuvre et d'aménagement des programmes résidentiels mixtes (coût du foncier, contraintes réglementaires, respect des OAP, financement des programmes sociaux imposés…) et de l'aménagement par phases de l'extension du cimetière.

Cette surface cumulée s'inscrit en intégralité dans les enveloppes urbaines des bourgs et villages.

III. COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies dernière à compléter le règlement dans la traduction des orientations du PADD et du projet communal.

Le PLU comporte des OAP sectorielles et des OAP thématiques.

Les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement qui peuvent être inscrits dans les OAP concernent les espaces privés comme les espaces publics.

Les OAP sectorielles fixent des principes d'aménagement et d'organisation : dessertes, liaisons douces, principes d'implantations, gestion des interfaces agricoles, gestion des eaux pluviales…

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité avec l'esprit du projet, et non de conformité.

L'implantation des voiries et espaces publics pourra ainsi, à défaut d'être remise en cause, être adaptée lors de l'élaboration des projets d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques viennent également compléter le règlement notamment sur les questions suivantes :

- traitement des franges urbaines en interface avec l'espace naturel ou agricole
- conception bioclimatiques,
- corridors écologiques
- ….

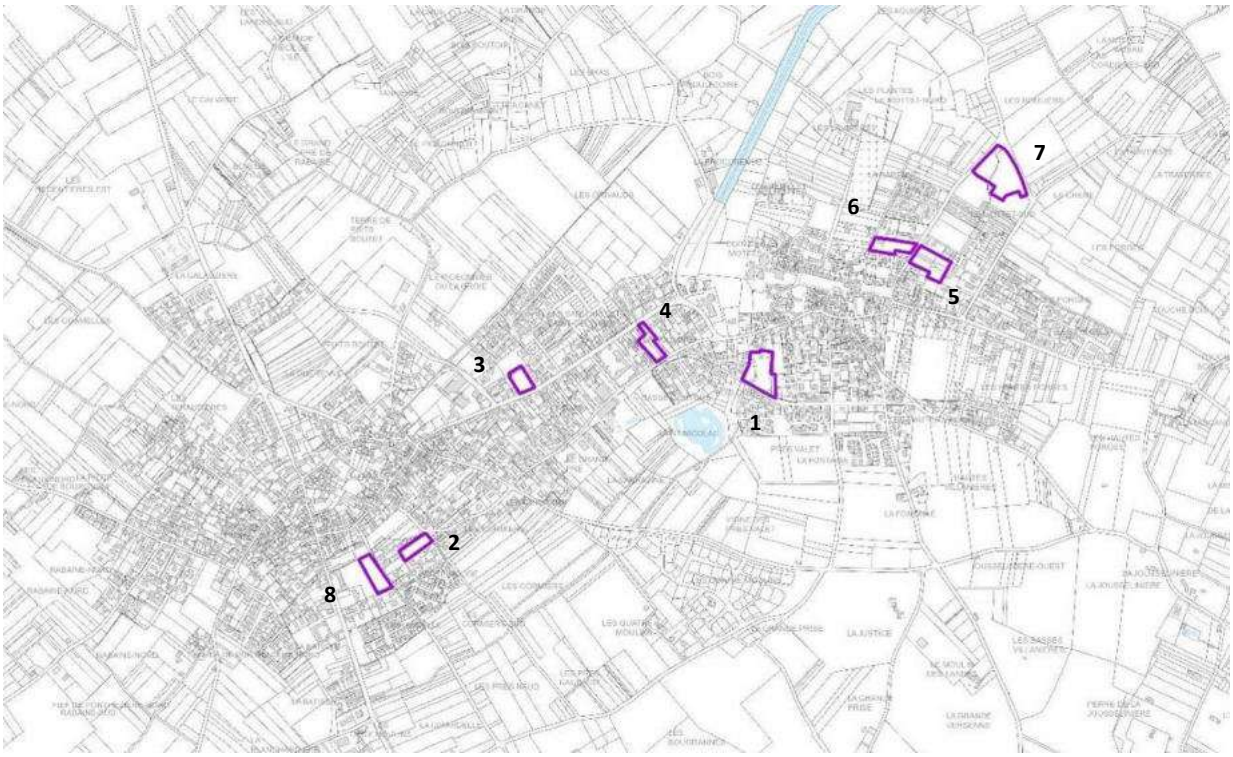
Ces orientations doivent permettre de tendre vers des aménagements plus « qualitatifs » et intégrés à l'ensemble existant.

Elles viennent compléter le règlement graphique et écrit du PLU.

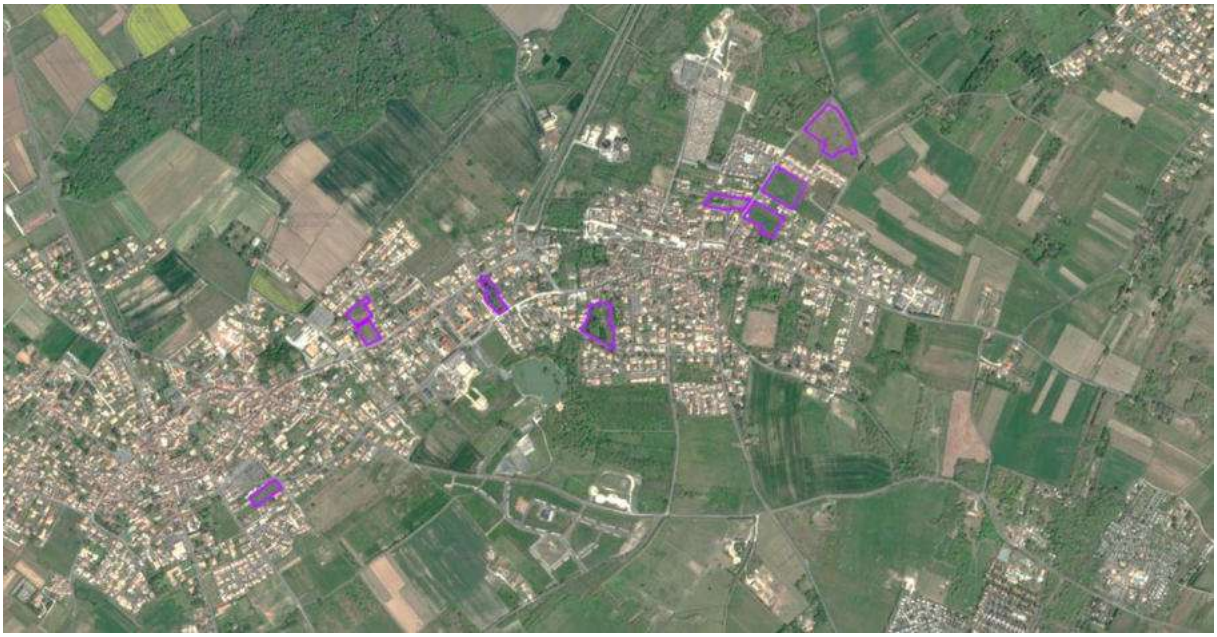
III.1 Les OAP sectorielles

SITUATION, NOMINATION ET SURFACES

OAP	Surface en m²	Zonage PLU
OAP 1 - rue de la Fontaine	8 180	Ub
OAP 2 - sud Chéray- chemin des Prés Naud	3 000	Ub
OAP 3 - Avenue trait d'Union	2 720	Ub
OAP 4 – rue du Cellier/avenue trait d'Union	3 550	Ub
OAP 5 – rue Rosa Bonheur	6 110	Ub
OAP 6 – rue de la Seigneurerie	4 200	Ub
OAP 7 – Mottet sud / secteur nord	12 350	Ubh
OAP 8 – Chéray –rue de la Porte Rouge	4 350	Ub



Des orientations d'aménagement définies pour les secteurs les plus stratégiques en matière de situation et de capacité d'accueil en logements



ECHEANCIER PREVISIONNEL

OAP	DELAIS PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS - VRD
OAP 1 - rue de la Fontaine	2025/2028	2025/2026
OAP 2 - sud Chéray- chemin des Prés Naud	2028/2032	2028/2029
OAP 3 - Avenue trait d'Union	2032/2035	2032/2033
OAP 4 – rue du Cellier/avenue trait d'Union	2031/2036	2031/2032
OAP 5 – rue Rosa Bonheur	2028/2032	2027/2028
OAP 6 – rue de la Seigneurerie	2032/2036	2031/2032
OAP 7 – Mottet sud / secteur nord	2026/2029	2026
OAP 8 – Chéray –rue de la Porte Rouge	2033/2036	2032/2033

ORIENTATIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES OAP SECTORIELLES

Extraits du PADD

- ✓ ***Organiser et encadrer l'urbanisation de certains espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation et de niveau d'équipement, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements, en intégrant les questions urbaines, fonctionnelles et environnementales***
  - *intégration du bâti par rapport au tissu environnant (aspect, densité…)*
  - *liaisons inter-quartiers (liens entre îlots et pôles d'animation), liaisons douces…*
  - *mixité de l'habitat*
  - *gestion des eaux pluviales*
  - *espaces verts*
  - *….*

- ✓ ***Organiser et encadrer les opérations d'ensemble maîtrisées en surfaces et en capacité d'accueil, dans les « vides urbains » et « espaces résiduels » stratégiques, en respectant les orientations suivantes :***
  - *éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain*
  - *rechercher une diversité de logements dans les opérations et soutenir l'habitat accessible*
  - *assurer un équilibre entre densité et qualité de l'insertion des programmes*
  - *concevoir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages*
  - *exiger des espaces publics qui ne soient pas entièrement dédiés aux voitures*
  - *réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées*
  - *favoriser les parkings mutualisés*
  - *garantir la bonne gestion du pluvial des opérations et des quartiers dans lesquelles elles s'insèrent*

Ces principes sont repris et précisés dans les OAP sectorielles, au cas par cas.

OAP 1 – Rue de la Fontaine



OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine tout en conservant une trame végétale significative en cœurs d'îlot et sur rue
- Mettre en œuvre en programme de logements mixtes

Schéma illustratif



Caue17 - 05/2025

OAP 2 - Chemin des Prés Naud



OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine
- Mettre en œuvre en programme de logement « tout social » (réserve logements 100 % social)

Schéma illustratif



Caue17 - 05/2025

OAP 3 –Avenue du Trait d'Union



OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine
- Mettre en œuvre en programme de logements mixtes

Schéma illustratif



Caue17 - 05/2025

OAP 4 – Rue du Cellier / Avenue du Trait d'Union



OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine tout en conservant une trame végétale significative en cœur d'îlot et sur rue
- Mettre en œuvre en programme de logements mixtes

Schéma illustratif



Caue17 - 05/2025

OAP 5 - Rue Rosa Bonheur



OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine
- Mettre en œuvre en programme de logements mixtes

Schéma illustratif



Caue 17 - 05/2025

OAP 6 – Rue de la Seigneurerie



OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine
- Mettre en œuvre en programme de logements mixtes

Schéma illustratif



Caue17 - 05/2025

OAP 7 – Mottet Sud-secteur Nord



OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel en s'insérant dans le quartier résidentiel existant et l'environnement paysager en interface agricole
- Mettre en œuvre en programme de logements mixtes

Schéma illustratif



CAUE 17 - 05/2025

OAP 8 – Chéray –rue de la Porte Rouge



OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » à l'arrière d'un hôtel, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant et dans le respect de la servitude SPR (AVAP) : densité modérée
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine
- Mettre en œuvre en programme de logements mixtes

Schéma illustratif



CAUE 17 - 05/2025

III.2 Les OAP thématiques

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

OAP THEMATIQUE N°4 – ESSENCES VEGETALES ILE OLERON

OAP THEMATIQUE N°5 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS / ENERGIES REOUVELABLES

OAP THEMATIQUE N°6 – INSERTION DU BATI AGRICOLE SUR OLERON – CCIO

OAP THEMATIQUE N°7 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

OAP THEMATIQUE N°8 – LES CLOTURES

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
1- IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS	- Ordre varié et ordonnancé L'ordonnancement varié, mais relativement régulier permet les adaptations pour la maîtrise des ombres portées, notamment lorsque des installations solaires préexistent en parcelles motoyennes.	**A4 – Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces** 4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs **Prioriser la mise en œuvre de petites et moyennes opérations résidentielles, sur plusieurs secteurs des bourgs agglomérés, aux typologies et aux densités diversifiées (adaptées à la situation et au tissu urbain environnant)** **Organiser et encadrer l'urbanisation de certains espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation et de niveau d'équipement, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements, en intégrant les questions urbaines, fonctionnelles et environnementales**
2- ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE	– Economiser de l'espace « en plein jardin » en évitant l'implantation au milieu de la parcelle, ce qui morcelle l'espace vert. – Composer pour disposer d'un « grand » jardin.	**4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations**

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
	– Penser l'implantation de la maison pour faciliter son évolution (extensions, annexes…), – Favoriser la compacité et la simplicité des constructions, éviter la « dispersion » des constructions sur la parcelle.	**d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du** tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs **Prioriser la mise en œuvre de petites et moyennes opérations résidentielles, sur plusieurs secteurs des bourgs agglomérés, aux typologies et aux densités diversifiées (adaptées à la situation et au tissu urbain environnant)** **Organiser et encadrer l'urbanisation de certains espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation et de niveau d'équipement, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements, en intégrant les questions urbaines, fonctionnelles et environnementales** **Conserver des espaces libres, parcs, prairies, petits espaces boisés au sein des enveloppes urbaines pour conserver une « trame verte », des espaces de respiration non artificialisés, et participer ainsi au maintien du cadre de vie agréable des bourgs**
3- LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES	– 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 et agricoles	**A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire** ✓ Prendre en compte le Site Classé et accompagner la qualité paysagère des franges urbaines en interface avec le Site ✓ Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, assurer : - la préservation des perspectives et des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles - le développement mesuré, organisé autour des bourgs et des extensions résidentielles récentes tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères, environnementales et les risques naturels - la qualité de l'insertion des constructions dans les entités bâties - le traitement qualitatif des extensions urbaines **Prévoir des modes de gestion de zones de non traitement en interfaces agricoles** **Stopper la densification et l'accueil de nouveaux logements en extensions « linéaires » et dans les secteurs les plus sensibles, en interface de marais ou d'espaces proches du rivage, parfois boisés, stratégiques du point de vue de la gestion du risque littoral**

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
		ou jouant un rôle fonctionnel environnemental majeur
4 – ESSENCES VEGETALES ILE OLERON	Liste d'essences préconisées	**A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire** Protéger et entretenir les paysages emblématiques, authentiques et porteurs de « l'identité » de la commune et de l'île **: marais, boisements, milieux dunaires, espaces agricoles** Prendre en compte le Site Classé et accompagner la qualité paysagère des franges urbaines en interface avec le Site
5- CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS	– Favoriser les implantations en mitoyenneté pour limiter les déperditions – Adapter la position, l'orientation et la hauteur du bâti par rapport à son propre ensoleillement, mais aussi envers celui du voisin – Varier les implantations pour la protection contre le vent – Préserver le bâti ancien, construit en pierre et moellons de pierre doté d'inertie thermique – Privilégier l'orientation qui optimise les apports solaires directs (plus de vitrages au Sud, moins au Nord) – Préférer l'éclairage naturel > économies d'énergie, vue, apport qualitatif – Incorporer au bâti les éléments architecturaux et végétaux nécessaires à une bonne gestion climatique (ombre, lumière, protection contre le vent, protection contre la chaleur d'été) – Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'aménagements d'espaces publics, intégrer des espaces non imperméabilisés, végétalisé ou enherbés, propices à rafraichir le quartier ou secteur – Réduire au maximum l'emprise de surface revêtue noire et ombrager les bords de voies – Encourager les volumétries simples plus efficaces thermiquement : éviter la multiplication des volumes générateurs de ponts thermiques, et des surfaces de murs et toitures complexes	
6 – INSERTION DU BATI AGRICOLE SUR OLERON – CCIO	Cabanes et bâtis en secteur agricole et en secteur de marais : – Implantation – Volumes – Couleurs et matériaux – Gestion des eaux pluviales	**A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire** ✓ Prendre en compte le Site Classé et accompagner la qualité paysagère des franges urbaines en interface avec le Site

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
7- CORRIDORS ECOLOGIQUES	– Protéger voire conforter la trame verte et bleue – Préserver les espaces boisés et développer une trame haie fonctionnelle et pérenne – Maintenir les pelouses sèches existantes – Protéger les zones humides – Garantir la bonne gestion des milieux littoraux – Profiter des fonctionnalités écologiques de la trame bleue dans la gestion de l'eau – Valoriser les points bas dans la stratégie de gestion du risque d'inondation – Favoriser la perméabilité, la végétalisation et la gestion des eaux pluviales à la source pour prévenir les risques liés aux ruissellements	A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers A3 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ✓ Assurer un développement harmonieux des activités au sein des espaces naturels, forestiers et agricoles, en fonction de la sensibilité de ces derniers. ✓ Garantir le maintien des continuités écologiques au sein des espaces naturels et agricoles mais aussi dans les zones urbaines ou à urbaniser - Protéger les réservoirs de biodiversité au-delà du réseau Natura 2000 en veillant à maintenir voire renforcer les continuités écologiques à travers les espaces aménagés et bâtis - Conserver des espaces de continuités écologiques en lien avec les trames verte et bleue, y compris dans les quartiers bâtis : maintien de parcs et jardins plantés, d'espaces verts libres, qui constituent des supports de biodiversité et moyens de gestion des eaux pluviales, du risque de remontées de nappes…) ✓ Assurer la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, préserver la qualité des eaux - Garantir l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les ressources en eau potable disponibles, en prenant en compte la capacité des réseaux de production et d'adduction - Subordonner l'urbanisation en intensification ou en extension, à la capacité des réseaux et installations existants ou travaux programmés - Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement A6 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances ✓ Maîtriser l'urbanisation sur la frange littorale et conforter les fonctionnalités écologiques afin de ne pas augmenter les aléas liés au littoral (submersion marine, érosion côtière, incendie de forêt), ni l'exposition aux risques des biens et des

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
		personnes (en lien avec le PPRN) ✓ Maintenir et renforcer les espaces verts intra-urbains, optimisant ainsi leur rôle d'îlot de fraîcheur (lutte contre la sécheresse) et d'infiltration des eaux (lutte contre les inondations en milieu urbain : ruissellement des eaux pluviales, remontées de nappes) ✓ Encadrer le développement de l'urbanisation sur les secteurs de ruissellements et de stockage des eaux pluviales ✓ Développer l'urbanisation en cohérence avec les capacités des réseaux (traitement des eaux usées, défense incendie…)
OAP THEMATIQUE N°8 – LES CLOTURES	− Typologie des clôtures par secteurs − Notion d'interfaces	A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire Prendre en compte le Site Classé et accompagner la qualité paysagère des franges urbaines en interface avec le Site Organiser et encadrer l'urbanisation de certains espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation et de niveau d'équipement, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements, en intégrant les questions urbaines, fonctionnelles et environnementales Conserver des espaces libres, parcs, prairies, petits espaces boisés au sein des enveloppes urbaines pour conserver une « trame verte », des espaces de respiration non artificialisés, et participer ainsi au maintien du cadre de vie agréable des bourgs - Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, assurer : - la préservation des perspectives et des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles - le développement mesuré, organisé autour des bourgs et des extensions résidentielles récentes tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères, environnementales et les risques naturels - la qualité de l'insertion des constructions dans les entités bâties - le traitement qualitatif des extensions urbaines

TOME V. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE ET LES DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES

I. DELIMITATION DES ZONAGES

I.1 Les zonages retenus au PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte **3 types de zones avec secteurs** :

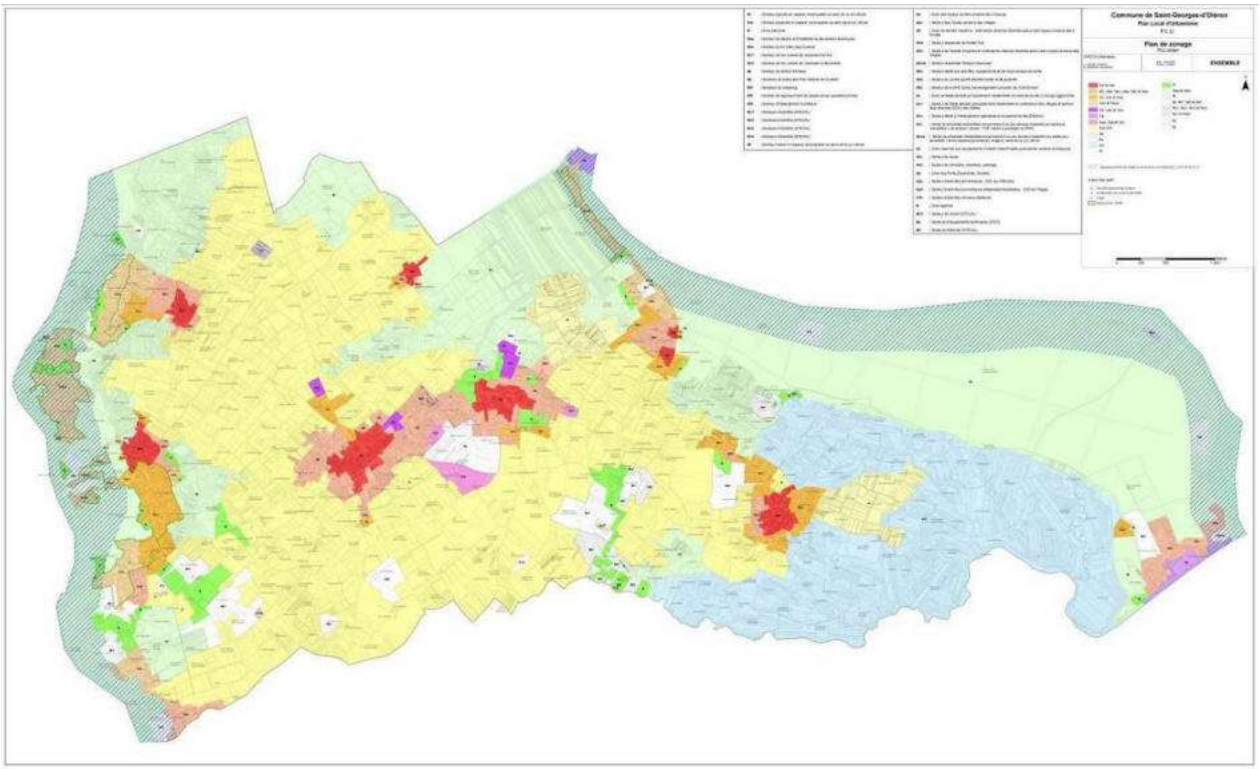
- La zone urbaine : « zone U »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

zonage	Définition	*Objectifs*
Ua	**Noyaux centres anciens des 2 bourgs**	*Confortement des bourgs agglomérés (loi Littoral) et « centralités » (Scot2)* *Habitat, équipements, activités et services compatibles avec l'habitat*
Uav	**Noyaux anciens des villages**	*Confortement des cœurs de « villages » (au sens de la loi Littoral) et « centralités » Scot2)* *Habitat (diversifié), activités compatibles avec l'habitat (sous conditions)* *+ périmètre de diversité commerciale*
Ub	**Zone de densité moyenne** **Extensions urbaines récentes autour des noyaux anciens des 2 bourgs** *(y compris la ZAC Trait d'Union)*	*Accueil de logements diversifiés, équipements* *Activités et services : création, maintien de l'existant, extensions sous conditions* *Bureaux dans le volume des habitations ou en extension des habitations (pas de « report » des activités en périphérie)* *+ périmètre de diversité commerciale*
Ubh	**Secteur de Mottet Sud avec OAP**	*Accueil d'une opérations résidentielles d'ensemble, avec logements diversifiées en extension du bourg de St Georges et en interface avec les zones agricoles*
Ubv	**Secteur de densité moyenne** **Extensions urbaines récentes autour des noyaux anciens des villages**	*Accueil de logements diversifiés, équipements* *Activités et services : création, maintien de l'existant, extensions sous conditions*
Ubvm	**Secteur résidentiel « Maison Heureuse »**	*Encadrement de l'évolution de l'ensemble patrimonial reconverti en résidence*
Ubs	**Secteur dédié aux activités et services de santé**	*Conforter les activités en place (pharmacie, professions médicales,…)* *Aménager la maison médicale avec logement de fonction*
UbL	**Centre départemental sportif Boyardville**	*Conforter et diversifier les activités* *Développer l'hébergement dans le respect du PPRn*
Ubz	**ZAC du Trait d'Union**	
Uc	**zone de faible densité principalement résidentielle / extensions des 2 bourgs agglomérés**	*Accueil de logements, équipements* *Pas de nouvelles activités (maintien de l'existant, extension limitée)*
Ucv	**zone de faible densité principalement résidentielle / extensions des villages, Secteur Déjà Urbanisé (SDU) des Sables**	*Accueil de logements, équipements dans une enveloppe contenue* *Pas de nouvelles activités (maintien de l'existant, extension limitée)* *Maintien de l'environnement « sous-bois » (gestion de l'eau, préservation trame verte, articulation avec secteur paysager « SP » de l'AVAP)*
Uce	**zone accueillant des équipements destinés aux personnes porteuses d'un handicap (Domino)**	*Confirmation de la vocation de la structure dédiée aux personnes porteuses d'un handicap, sans extension, sans densification*
UcL	**Secteurs urbanisés résidentiels moyennement à peu denses implantés sur secteurs « sensibles » (sous-bois/**	*Maîtrise de la densification des quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des équipements structurants, services et commerces*

zonage	Définition	*Objectifs*
	dunes/ TVB / secteur paysager « SP » de l'AVAP)	*Maintenir l'environnement « sous-bois » (gestion de l'eau, préservation trame verte, articulation avec secteur paysager SP de l'AVAP)* *Pas de nouveau logement, uniquement des extensions limitées*
UcLp	**Idem UCL + espaces proches du rivage**	*Idem UcL* *Maîtrise de la densité et des volumes (emprise, hauteur)*
Ue **UeL** **Uec**	**Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif (salle polyvalente, ateliers municipaux)** **Secteur du stade** **Cimetière (et extension)**	*Confortement du pôle d'équipements de la salle municipale et du pôle des ateliers techniques municipaux* *Aménagements et construction sur les terrains de sport (stade)* *Aménagement set extension du cimetière , parking*
Up	**zone des Ports (Boyardville, Douhet) destinée** **-Sur les 2 ports : aux installations liées à l'activité portuaire et au développement de l'activité et des produits de la pêche, de l'ostréiculture ou de l'aquaculture** **-Sur le port de Boyardville : aux usages et destinations résidentielles et économiques (centralité)**	*Activités des ports* *Confortement des usages résidentiels et activités économiques de Boyardville (centralité)*
Uya,	**secteur d'activités économiques artisanales/industrielles (artisans, petites unités de production, …) et agricoles (stockage, transformation, vente…) : ZAE les 4 Moulins**	*Conforter les activités économiques* *sans commerce et artisanat de détail* *sans restaurants, hôtels* *sans logements* *respect du plan de composition (annexé au règlement)*
Uyb	**Secteur d'activités économiques artisanales/industrielles : ZAE les Forges**	*Requalifier et conforter les activités économiques* *sans commerce et artisanat de détail* *sans restaurants, hôtels* *sans logements*
UYv	**Distillerie bourg** **Secteur d'activités viticoles (agricole/industrielles) avec vente, bureaux**	*Identifier et encadrer/contenir les activités viticoles et activités liées (vente, accueil, bureaux…)*
A	**Zone agricole**	*Protection des activités et terres agricoles*
Ach	**Secteur du chenil (STECAL)**	*Prise en compte les besoins d'évolution et d'adaptation du chenil*
Ae	**Secteurs d'équipements techniques (STEP)**	*Encadrement des aménagements, constructions, installations nécessaires aux 2 STEP (stations d'épuration)*
Ah	**Secteurs d'activités (STECAL)**	*Prise en compte activité d'hôtel*
Ar	**Zone agricole en espace remarquable au sens de la Loi Littoral**	*Préservation des espaces agricoles remarquables*
Aor	**Zone aquacole en espace remarquable au sens de la Loi Littoral**	*Maintien des activités aquacoles* *Respect des disposition propres aux espaces remarquables, strictement*
N	**Zone naturelle**	*Préservation de zones naturelles « tampons »*
Nea	**Secteur de dépôts et d'extension des ateliers techniques**	*Organisation des dépôts des ateliers municipaux (Site)*
Nee	**Secteur du Fort des Saumonards**	*Prise en compte des activités et l'hébergement du Fort (Ecole 42)*
Nc1	**Ex colonie de vacances Domino**	*Mutation et aménagement de l'ex-colonie en résidence hôtelière à vocation sociale ou hébergement touristique*
Nc2	**Ex colonie de vacances La Boulinière**	*Mutation et aménagement de l'ex-colonie en habitat mixte ou résidence hôtelière à vocation sociale ou hébergement touristique*

zonage	Définition	*Objectifs*
Nj	**Secteur de jardins familiaux**	*Préservation des jardins*
NL	**Secteur de loisirs les Prés Valet**	*Maintien et entretien des équipements et installations, confortement et extensions encadrées* *Aménagements légers*
Nt1	**Secteurs de camping**	*Prise en compte des activités de camping dans le respect strict de la Loi Littoral*
Nt2	**Secteurs de regroupement de campeurs sur parcelles privées**	*Encadrement strict des occupations et aménagements*
Nt3	**Secteur d'hébergement touristique**	*Prise en compte des activités d'hébergement touristique dans le respect strict de la Loi Littoral*
Nx1	**Secteurs d'activités (STECAL)**	*Prise en compte des activités de restaurants*
Nx2	**Secteurs d'activités (STECAL)**	*Prise en compte de l'activité d'hôtel*
Nx3	**Secteurs d'activités (STECAL)**	*Prise en compte activités d'artisanat de détail*
Nx4	**Secteurs d'activités (STECAL)**	*Prise en compte de l'activité d'hôtel/hébergement*
Nr	**Zone naturelle en espace remarquable au sens de la Loi Littoral**	*Préservation des espaces naturels remarquables*

CARTE de SYNTHESE DES ZONAGES



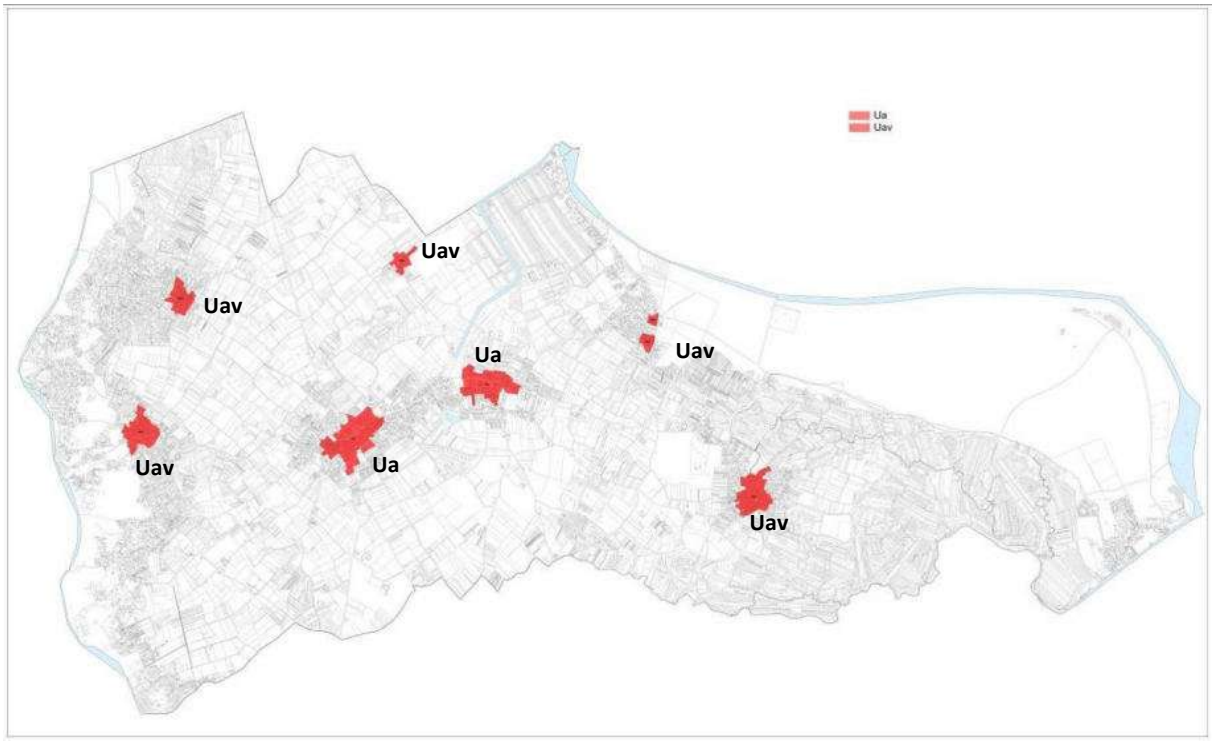
I.2 La zone Ua et secteur Uav

La zone Ua et les secteurs Uav correspondent au centre bourgs anciens agglomérés de Chéray et de Saint-Georges et noyaux de villages.

Ce sont des espaces denses. Le bâti est généralement organisé selon des constructions à l'alignement sur rue et des jardins en arrière de parcelle.

La zone Ua est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, des activités commerciales, de services et d'équipements qui confirment son rôle de centralité et d'animation.

Le **secteur Uav** des noyaux anciens des villages de Chaucre, Domino, Sauzelle, Foulerot, L'Ileau, Notre-Dame en l'sle peuvent accueillir de nouveaux logements et des activités compatibles avec l'habitat et avec la morphologie et le niveau de desserte.



La zone Ua et les secteurs Uav

Les objectifs retenus

Encadrer de manière qualitative les travaux sur le bâti ancien,
Tenir compte du SPR (servitude AVAP) dans les bourgs et villages
Permettre la mixité fonctionnelle : habitat, commerces de proximité, services et équipements,

La zone Ua est destinée à recevoir, outre l'habitat, toutes les activités commerciales, de services et d'équipements caractéristiques du centre bourg (St Georges, Chéray)

Elle doit :

- privilégier un développement résidentiel qualitatif dans l'enveloppe urbanisée du bourg
- requalifier les entrées de bourg et le tissu résidentiel « pavillonnaire »
- permettre d'accueillir de nouvelles habitations dans les espaces résiduels équipés et desservis

Ce zonage Ua « bourg » pour définir des prescriptions réglementaires visant à :

- conforter, renforcer la densité caractéristique du centre bourg ancien, identitaire, porteur de « lien social », car repérables au sein de la commune
- accueillir des logements, des commerces, services de proximité et équipements d'intérêt collectif propres aux bourgs ruraux, en complément de la mairie, de l'école, des commerces…
- permettre de nouvelles constructions dans le respect du tissu bâti de « bourg » : implantations, hauteurs, la typologie des constructions (maisons de bourg majoritairement) et des clôtures …
- s'articuler avec le règlement de l'AVAP, outil de gestion du SPR, servitude d'utilité publique

Le **secteur Uav** des noyaux anciens des villages de Chaucre, Domino, Sauzelle, Foulerot, L'Ileau, Notre-Dame en l'Isle peuvent accueillir de nouveaux logements et des activités compatibles avec l'habitat et avec la morphologie et le niveau de desserte.

Explication des limites :

Le périmètre de la zone Ua couvre les 2 cœurs de bourgs caractérisés par un bâti traditionnel, des maisons de bourg implantées en limites séparatives (en tout ou partie), à l'alignement (en tout ou partie) ou avec des fronts bâtis continus, parfois en recul.

Il couvre le marché de Chéray et abords directs, mais exclut le périmètre de centralité en matière de commerces et service, inscrit en zone Ub sur l'avenue du Trait d'Union (entre les 2 zones Ua).

Il s'étend également aux extensions directes du bourg « ancien » et suit les limites des parties actuellement urbanisées et équipées, résidentielles, en frange du bourg ancien, en excluant notamment:

- les quartiers récents et neufs (Ub)
- les ateliers municipaux du bourg (Ue), le cimetière (Uec)
- les activité viticoles (distillerie) (Uyv)

Le zonage comprend, dans un périmètre unique et continu le tissu bâti ancien et jardins attenants.

Il est couvert par le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le périmètre du secteur Uav couvre les cœurs de villages traditionnels caractérisés par un tissu bâti ancien, des maisons de bourg implantées en limites séparatives (en tout ou partie), à l'alignement (en tout ou partie) ou avec des fronts bâtis continus, parfois en recul.
Les cœurs de villages sont plus densément bâtis que les extensions récentes aménagées autour, en couronne ou de manière linéaire (le long des voies). Ils intègrent les quelques commerces (Domino, Chaucre, Sauzelle, Foulerot) et le marché de Domino.

Justifications des principales règles au regard des orientations du PADD :

Le règlement traduit les orientations générales du PADD, notamment :

A4 – Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces

4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs

A7 - Préserver-valoriser le bâti ancien

En complément des dispositions du Site Patrimoine Remarquable (et de l'AVAP),

- *Protéger et encadrer l'évolution du patrimoine bâti pour favoriser son réemploi, sa restauration et sa mise en valeur*
- *Protéger la valeur paysagère et urbaine des morphologies traditionnelles, reconduire les caractères d'identité du patrimoine des bourgs, des villages et des écarts*

B3 – Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports

- ✓ *Organiser et encadrer le renforcement et le développement des commerces, services et activités de proximité en prenant en compte :*
  - *la morphologie complexe de l'enveloppe agglomérée des deux bourgs*
  - *la concentration des commerces sur des pôles distincts, « déconnectés »*

Principales règles retenues :

- Activités agricoles et forestières interdites

- Activités :
  - Confortement des activités économique de « bourg » et des services/équipements (Ua)
  - Maintien des rdc commerciaux en Ua
  - Activités d'artisanat et commerces de détail, services avec accueil de clientèle : conditionnées dans les villages, en différenciant les règles entre les « gros » villages avec commerces de Domino, Chaucre, Sauzelle (nouvelles surfaces autorisées, plus extensions) et les « petits » villages de Notre Dame et de Foulerot qui ne comportent pas ou peu de commerces (extension ou aménagement de bâti existant seules autorisées)
  - Restaurant : autorisés en Ua, et Uav des villages de Domino, Chaucre, Sauzelle ; uniquement les extensions et aménagement de bâti existant sur les villages de Notre Dame en l'Isle et de Foulerot
  - Hôtels : autorisés en Ua, et Uav des villages de Domino, Chaucre, Sauzelle ; uniquement par changement de destination de bâti existant sur les villages de Notre Dame en l'Isle et de Foulerot

- Equipements d'intérêt collectif autorisés

- Autres activités conditionnées (industrie sans nuisances, bureaux de surface limitée) ou interdites (entrepôts, centre de congrès et d'exposition)

- Hauteur : La hauteur est limitée pour éviter l'apport de constructions « masses », qui pourraient perturber/altérer la silhouette de l'église et du bourg (hauteur immeubles existants peut être conservée).
- Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (alignement, densité) et aux formes urbaines résidentielles plus récentes, intégrées au site (périmètre SPR)
  - Alignement sur rue
  - Emprise au sol : limitées pour certaines destinations en particulier les activités commerciales, artisanales, industrielles en Uav
- Implantation en limite séparative ou en retrait

- Les constructions maçonnées interdites en limites de zonages de types A ou N.
- Les clôtures doivent notamment permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

- Règles de stationnement renforcée : 1 place par logement en raison des problématiques de stationnement sur les cœurs de bourgs et de villages
  Tout travaux conduisant à la suppression de stationnement devra prévoir sa restitution à raison de 1 pour 1 sur l'unité foncière en question.

Le grand éolien est interdit sur toute la commune.

Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque (de type ombrière) sont autorisés sous réserve de bonne insertion paysagère.

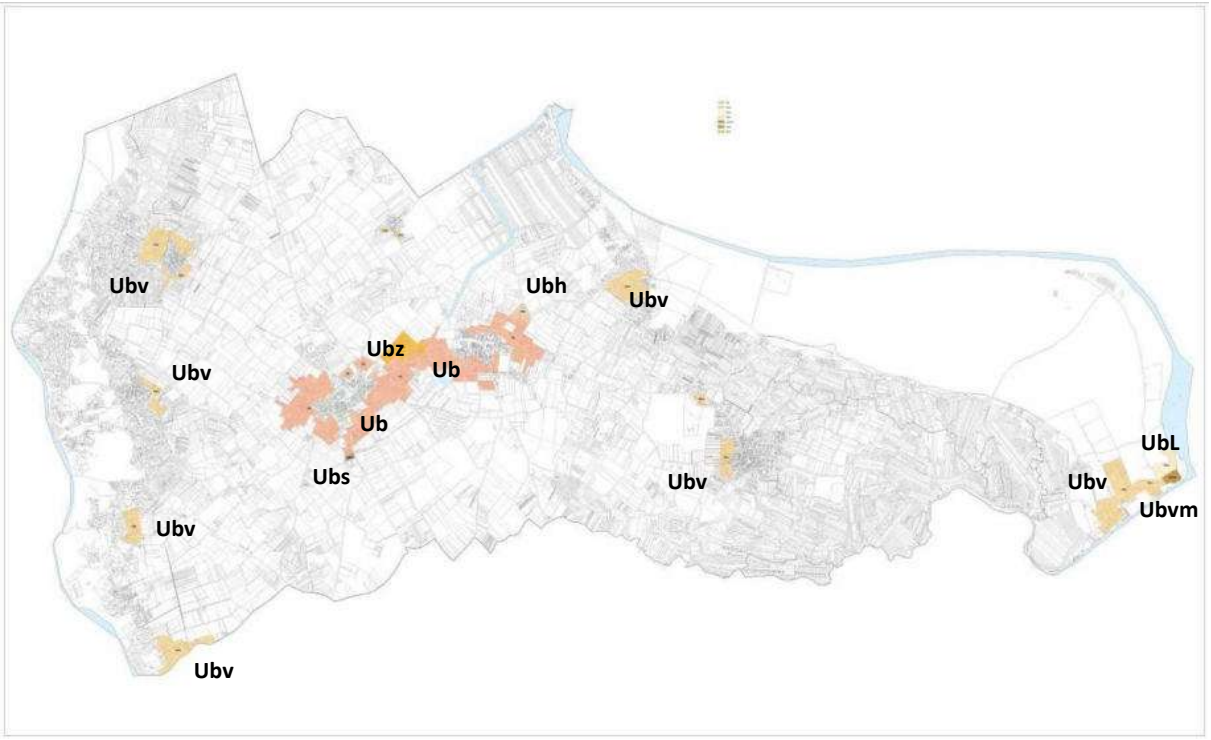
Les parcs photovoltaïques et projets agrivoltaïques sont interdits.

La préservation du tissu bâti ancien, identitaire : identification des immeubles, clôtures, détails architecturaux à préserver se fait via la servitude SPR. Le PLU n'identifie pas d'éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-1 du code de l'urbanisme.

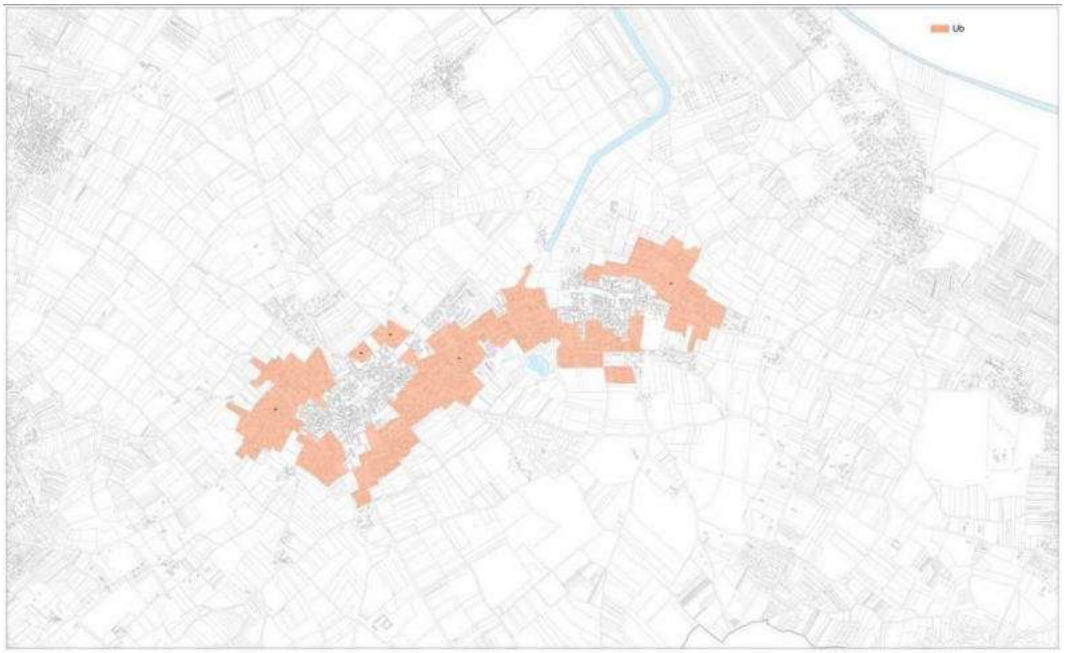
I.3 La zone Ub et secteurs

La zone Ub est une zone urbaine destinée aux usages d'habitation, de services, d'équipements et d'activités complémentaires et compatibles avec la vocation résidentielle en continuité des centre-bourgs anciens.
La zone Ub comporte également :

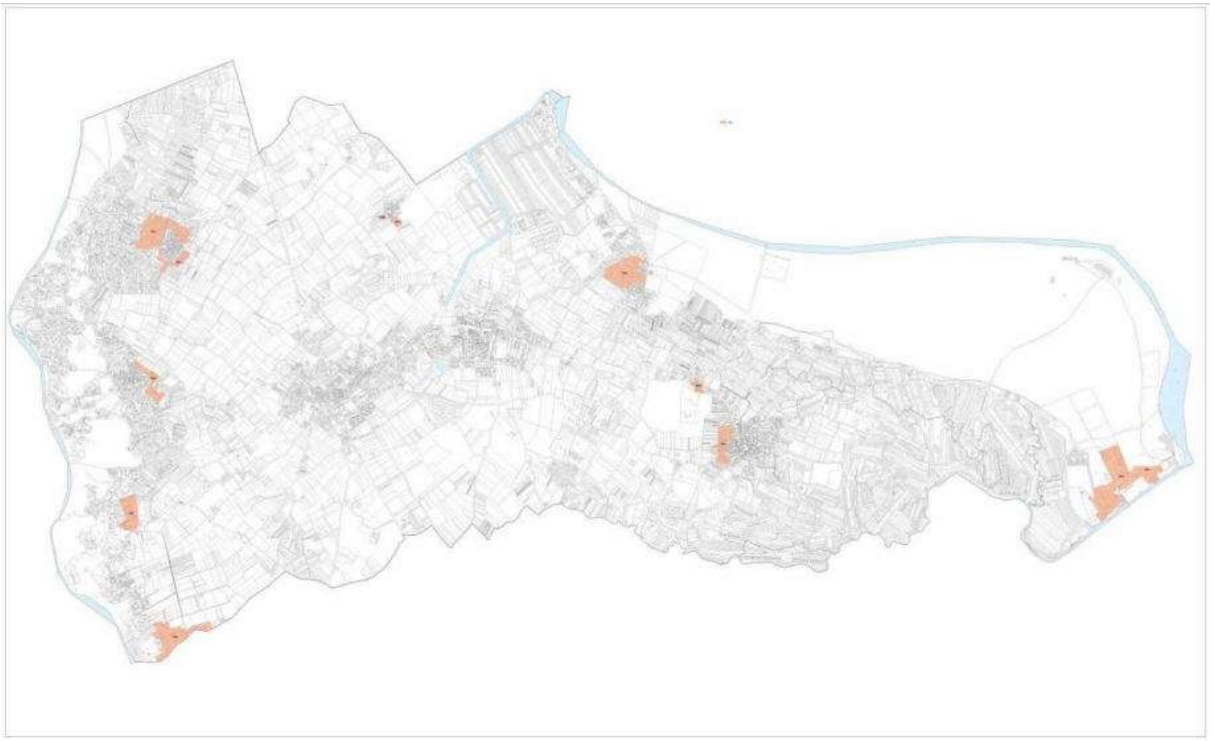
- **le secteur Ubh** : zone d'extension résidentielle de Mottet Sud, au nord du bourg de St Georges
- **le secteur Ubv** : zones d'extensions résidentielles en continuité des cœurs de villages
- **le secteur Ubs** : secteur destiné aux activités et équipements sociaux et de santé
- **le secteur Ubz** : ZAC du Trait d'Union
- **le secteur UbL :** Centre sportif départemental (Boyardville)
- **le secteur Ubvm** : secteur résidentiel « Maison Heureuse »



La zone Ub et les secteurs



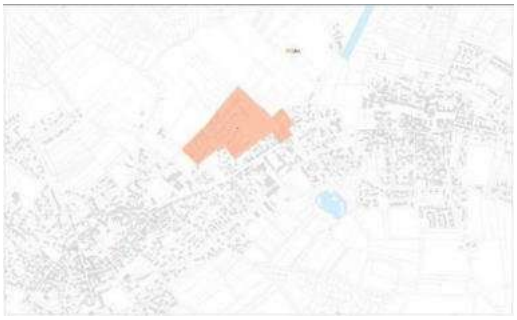
La zone Ub



Les secteurs Ubv



Le secteur Ubh



le secteur Ubz



Le secteur UbL



Le secteur Ubvm

Les objectifs retenus

La zone Ub :
Elle correspond à des espaces urbanisés situés en continuité des centre-bourgs anciens.
La zone Ub est destinée à recevoir principalement l'habitat.
La proximité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
Elle peut accueillir dans le périmètre de centralité commerciale, des activités commerciales et de services caractéristiques complémentaires des bourgs (St Georges, Chéray), avenue du trait d'Union.
Elle doit :

- privilégier un développement résidentiel qualitatif dans l'enveloppe urbanisée du bourg
- requalifier les entrées de bourg et le tissu résidentiel « pavillonnaire »
- permettre d'accueillir de nouvelles habitations dans les espaces résiduels équipés et desservis

Le secteur Ubv
Ce secteur correspond aux zones d'extensions résidentielles en continuité des cœurs de villages, il est destiné à recevoir principalement l'habitat et des activités sous conditions.
Les règles de volumétrie (implantations, emprise et hauteur maximales) sont adaptées au caractère de « village » (moins de densité, opérations individuelles majoritaires).

Le secteur Ubh
Ce secteur correspond à extension résidentielle de Mottet Sud, au nord du bourg de St Georges, programmée à court terme, objet d'une OAP.

Le secteur Ubz
Ce secteur correspond au périmètre de la ZAC du Trait d'Union, à vocation résidentielle, aménagée en plusieurs tranches, non clôturée au stade de l'arrêt du PLU, pour lequel les dispositions réglementaires sont reconduite au règlement du PLU.
Le plan de composition de la tranche 5 non finalisée est annexée au règlement.

Le secteur UbL
Ce secteur correspond au Centre sportif départemental (village de Boyardville), destiné à l'hébergement, hébergement touristique, équipements d'intérêt collectif, sportifs.

Le secteur Ubvm
Ce secteur couvre l'ensemble résidentiel de la "Maison heureuse"(Boyardville)

Le secteur Ubs
Le secteur est destiné aux activités et équipements sociaux et de santé sur le site de la pharmacie, cabinet médical et ambulanciers en entrée sud du bourg de Chéray.

Explication des limites :

La zone Ub et les secteurs Ubv suivent les limites des extensions et quartiers résidentiels denses à moyennement denses en continuité des bourgs et des villages.

Le secteur Ubh suit l'emprise du projet résidentiel équipé et desservi (amorces de voirie, réseaux réalisées il y a une dizaine d'années), programmé à court terme.

Le secteur Ubz correspond au périmètre de la ZAC du Trait d'Union (5 tranches).

Le secteur UbL suit les limites de l'emprise du conseil départemental sur le centre sportif.

Le secteur Ubvm suit l'emprise foncière de la Maison Heureuse (programme résidentiel réalisé sur l'ensemble patrimonial).

Le secteur Ubs suit les emprises foncières des activités, services et équipements sociaux et médicaux et les parkings correspondants.

Justifications des principales règles au regard des orientations du PADD :

Le règlement traduit les orientations générales du PADD, notamment :

A4 – Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces

4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs

4.2- Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans le village de Sauzelle/La Gibertière, proche des bourgs, où vivent les populations à l'année et usagers des équipements et services,

B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié

- *Organiser et encadrer les opérations d'ensemble maîtrisées en surfaces et en capacité d'accueil, dans les « vides urbains » et « espaces résiduels » stratégiques*
- *Renforcer la mixité sociale et la production de logements diversifiés et accessibles, prioritairement dans les bourgs agglomérés proches des équipements et services globalement sur les villages~~)~~ et leurs extensions, pour des opérations d'ensemble*

B3 – Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports

- ✓ *Organiser et encadrer le renforcement et le développement des commerces, services et activités de proximité en prenant en compte :*
  - *la morphologie complexe de l'enveloppe agglomérée des deux bourgs*
  - *la concentration des commerces sur des pôles distincts, « déconnectés »*
  - *un axe potentiel de « connexion » sur l'avenue du Trait d'Union,*
  - *le projet communal de renforcement du pôle médical en entrée sud le long de la RD734,*
  - *la configuration historique de la commune constituée de deux bourgs qui se sont agglomérés mais aussi de la multipolarité de la commune avec ses huit « villages» et ports,)*
  - *la nécessité de conserver des activités commerciales, libérales ou de services et certaines activités génératrices d'emplois en dehors du bourg et des « centralités » (bourgs, cœurs de villages, ports, marchés, places) pour conforter l'activité et les emplois « sur place »*
  - *Favoriser l'installation de commerces et artisanat de détail, de services, restaurants… dans les centre- bourgs, autour des marchés et en appui des rues et places supports d'animation et de parcours marchands : entre Cheray et Saint-Georges, place du marché à Domino, …)*
  - *Maîtriser et requalifier les activités économiques en bordure de l'axe RD734, dans un souci d'équilibre avec les pôles d'animation des bourgs*
  - *Encadrer les activités des cœurs de villages et le développement ou la mutation d'activités (compatibles avec l'habitat) dans les quartiers résidentiels des bourgs et villages dans les villages*

Principales règles :

- Activités agricoles et forestières interdites dans toute la zone Ub et secteurs

- Habitat : autorisé en Ub et secteur sauf UbL et Ubs

  En zone Ub et secteur Ubv :
  En cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement comportant du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.

  En secteur Ubh :
  Un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements (25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES OU SOCIAUX) et devra se conformer à l'OAP

- Activités :
    - Confortement des activités économiques de « bourg » et des services/équipements dans le périmètre de centralité en Ub :
        - artisanat et commerce de détail, restauration
        - activités de services avec accueil de clientèle (avec surface limitée)
        - cinéma

    - Maintien des rdc commerciaux dans le périmètre de centralité (Ub)

    - En Ub hors périmètre de centralité sont conditionnées (uniquement extension limitée en surface plancher :les constructions d'artisanat et commerce de détail

    - en Ub et secteurs sont interdits : commerce de gros, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne

    - dans le secteur Ubs uniquement les activités, services et équipement sociaux et médicaux autorisés (pas d'autres activités commerciales)

    - Activités conditionnées (extensions limitées de l'existant) en Ub et Ubv: les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau

    - Commerces et activités de service, activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire interdites en Ubh, Ubvm, UbL, Ubz

- Equipements d'intérêt collectif autorisés en zone Ub et secteurs

- Hauteur : La hauteur est limitée pour éviter l'apport de constructions « masses » (hauteur immeubles existants peut être conservée).
- Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (alignement, densité) et aux formes urbaines résidentielles plus récentes, intégrées au site (périmètre SPR)
    - Alignement sur rue ou retrait
    - Emprise au sol :
        - adaptées aux densités et tissu bâti (60 % en Ub, Ubs, Ubz ; 50 % en Ubv, 30 % en Ubvm)
        - limitées pour les activités en Ub et Ubv
        - non limitée pour l'artisanat et commerce de détail en périmètre de centralité (Ub)
- Implantation en limite séparative ou en retrait

- Les constructions maçonnées interdites en limites de zonages de types A ou N.
- Les clôtures doivent notamment permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

- Règles de stationnement différenciées selon les destinations/sous destinations pour prendre en compte le tissu périphérique urbain du bourg ; tout travaux conduisant à la suppression de stationnement devra prévoir sa restitution à raison de 1 pour 1 sur l'unité foncière en question.

Le grand éolien est interdit sur toute la commune.

Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque (de type ombrière) sont autorisés sous réserve de bonne insertion paysagère.

Les parcs photovoltaïques et projets agrivoltaïques sont interdits.

La préservation du tissu bâti ancien, identitaire : identification des immeubles, clôtures, détails architecturaux à préserver se fait via la servitude SPR. Le PLU n'identifie pas d'éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-1 du code de l'urbanisme.

I.4 La zone Uc et les secteurs Ucv, Uce, UcL et UcLp

La zone Uc est une zone urbaine destinée à l'habitat.

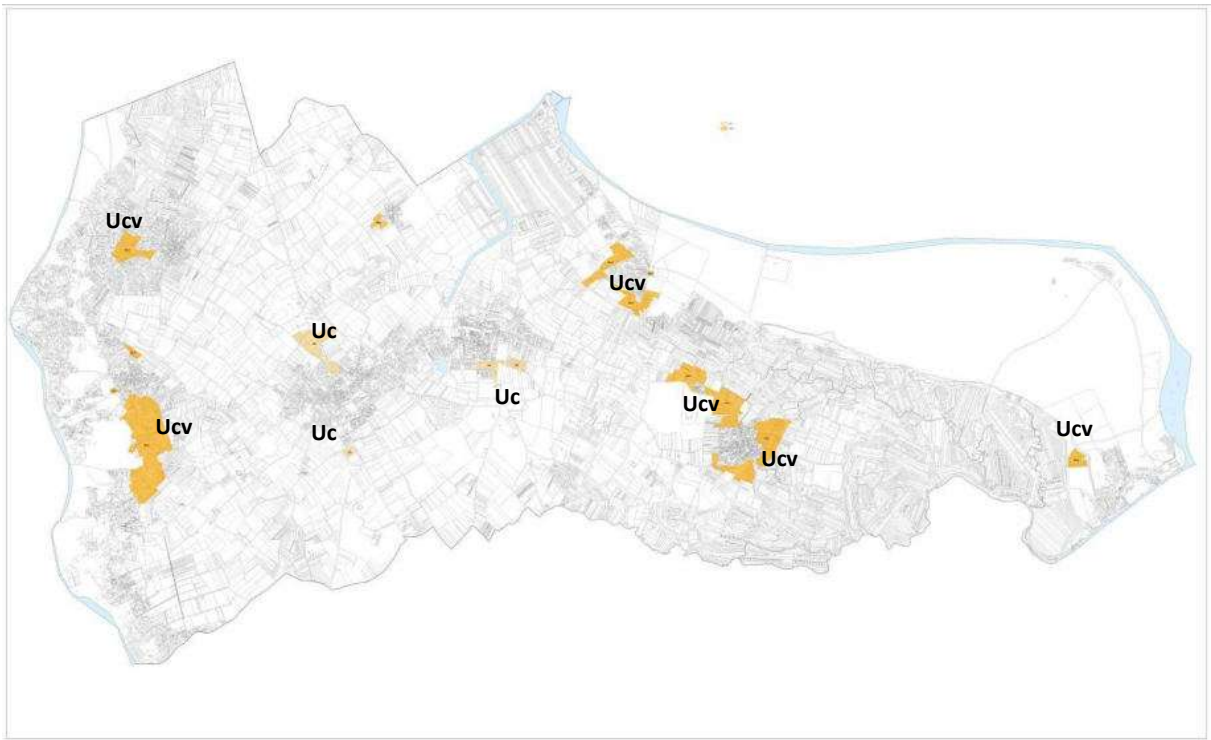
Elle correspond à des espaces urbanisés de moyenne à faible densité, en extension de quartiers plus denses et constitués (Ua, Ub, Uav, Ubv).

La zone UC comporte également :

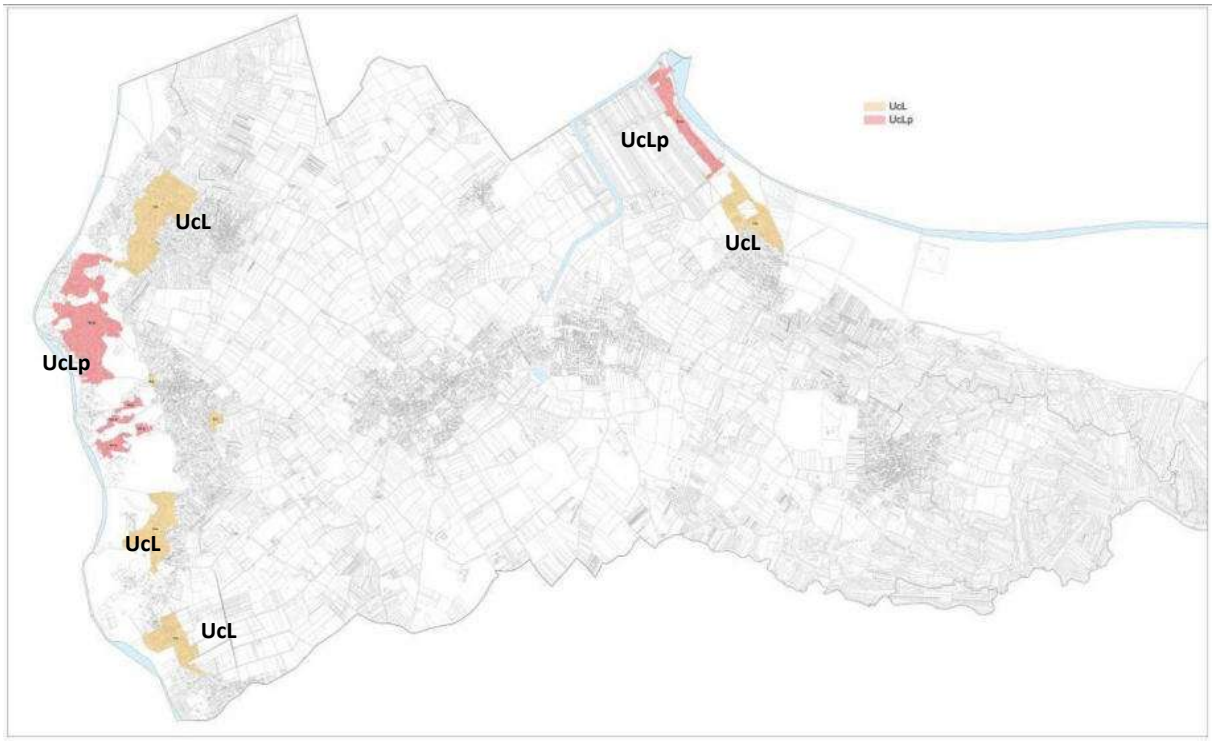
- le **secteur Ucv** : zones d'extensions résidentielles en continuité des cœurs de villages
- le **secteur UCe** hébergement spécialisé
- **le secteur UcL** : secteurs résidentiels sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage
- **le secteur UcLp** : secteurs inscrits dans les espaces proches du rivage

En zones Uc et Ucv, le niveau de desserte et de réseaux existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

En secteurs UcL et UcLp, la sensibilité environnementale et paysagère, le niveau d'équipement limité, la desserte, les réseaux, …) nécessitent de contenir l'urbanisation et de ne pas accueillir de nouveaux logements.



La zone Uc et le secteur Ucv



Les secteurs UCL et UCp

Les objectifs retenus

Dans la zone Uc et les secteurs Ucv : accueil d 'habitations dans les enveloppes urbaines des extensions de bourgs et de villages.

Zone Uc :

- Accueil de logements, équipements
- Pas de nouvelles activités (maintien de l'existant, extension limitée)

Secteur Ucv :

- *Accueil de logements, équipements dans une enveloppe contenue*
- *Pas de nouvelles activités (maintien de l'existant, extension limitée)*
- *Maintien de l'environnement « sous-bois » (gestion de l'eau, préservation trame verte, articulation avec secteur paysager « SP » de l'AVAP)*

Secteur Uce :

Le secteur Uce est destiné au maintien et confortement mesuré des structures et constructions existantes.

Secteur UcL

Un zonage spécifique UCL est inscrit au PLU,

- Pour traduire concrètement *l'orientations « Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage (Quartiers littoraux ouest et nord) «*
- Pour stopper la densification et les nouveaux logements dans les quartiers les plus « sensibles » des franges littorales ouest (sous-bois de Chaucre, Domino, Les Sables Vignier, L'Ileau, secteur des Epinouses, autour du camping des Gros Joncs…) et nord (Plaisance, Nord Foulerot)
- Pour préserver les fonctionnalités écologiques au sein de ces quartiers peu ou moyennement denses,
    - souvent boisés,
    - constitutifs d'un réseau de corridors écologiques,
    - en lien avec des boisements, des marais et des milieux dunaires, ces derniers formant un patrimoine naturel remarquable reconnu par le réseau Natura 2000 (dunes et forêts littorales, marais nord d'Oléron et pertuis charentais)
- Pour conserver le paysage de boisements
    - éviter la densification et donc l'artificialisation des zones boisées
    - stopper la disparition/destruction des boisements
    - conforter l'objectif de protection des secteurs paysagers de boisement du site patrimonial remarquable (SPR)

- Pour prendre en compte les risques naturels (abords directs des zones soumis aux risques littoraux)
- Pour tenir compte de l'insuffisance des dessertes/réseaux/capacités de stationnement…
- Pour éviter une pression foncière et immobilière supplémentaire sur ces quartiers majoritairement occupés par du résidentiel secondaire
- Pour mieux intégrer l'application de la Loi littoral et les possibilités d'urbanisation dans le respect des principes de « continuité de l'urbanisation », de maîtrise de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage…

Ces orientations permettent de stopper la densification dans les quartiers sous-bois en frange littorale et de fait, de maîtriser :

- le développement résidentiel secondaire et la pression foncière et immobilière
- les coûts d'entretien et réseaux de la commune sur ces quartiers excentrés
- de compléter la protection des espaces par rapport aux risques littoraux
- de préserver la TVB et les corridors écologiques

Secteur UcLp :

Idem UcL, proche du rivage (loi Littoral)

Explication des limites :

La zone Uc couvre des quartiers peu denses en extensions des quartiers moyennement denses des bourgs.

Les secteurs Ucv délimitent des quartiers peu denses et/ou sous-bois et/ou en secteur paysager SP de l'AVAP (SPR) des villages, ainsi que le Secteur déjà urbanisé (SDU) des Sables en entrée nord- ouest de Boyardville (identifié au SCOT).

Le secteur Uce correspond à l'emprise foncière de structures d'hébergement spécialisés existantes (hébergement touristique personnes handicapées) à Domino.

Les secteurs UcL suivent les limites de quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage (Quartiers littoraux ouest et nord, nord-est).

Les secteurs UcLp sont délimités selon les critères propres aux espaces proches du rivage au sens de la Loi Littoral (distance au rivage, vue vers ou depuis la mer, suivant le relief et intégrant l'effet « écran » de dunes boisées)

Pour la délimitation des secteurs UcL et UcLp,
Le seul critère de densité de suffit pas car sur certaines parcelles d'anciennes dunes ou de boisement il y a eu des opérations ponctuelles relativement denses, des résidences,

- qui sont toutefois éloignées du cœur de village
- qui sont entourées de grandes parcelles peu aménagées, voire de parcelles sans constructions, de sous-bois
- qui sont inscrites en secteur « paysager » SP à l'AVAP (SPR), qui induit un enjeu de préservation du couvert boisé

pour lesquelles on ne peut pas retenir un zonage UCv (« qui autorise les nouvelles constructions à usage d'habitation en sus des extensions possibles)

Justifications des principales règles au regard des orientations du PADD:

Le règlement traduit les orientations générales du PADD, notamment :

A4 – Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces

4.4- Contenir et encadrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités dans les villages de la frange littorale ouest, dans les parties les plus constituées et desservies (noyaux et extensions les plus denses) en préservant les secteurs « sous-bois » et « sensibles » (interfaces avec la dune boisée, les marais) et en lien avec les réservoirs de biodiversité (Trame Verte et Bleue)

- *Permettre la construction de logements dans les enveloppes bâties et desservies autour des noyaux anciens, structurants, en prenant en compte la structure du réseau viaire et les besoins en stationnement résidentiels*
- *Adapter la constructibilité résidentielle (notamment via la densité, l'emprise, la pleine terre…), ainsi que les activités économiques, selon la situation et le tissu urbain autour des villages, sur le principe d'une densité décroissante des cœurs de villages vers leurs extensions moins denses et/ou éloignées*

- *Prendre en compte l'environnement sur le site et ses alentours (risques, trame verte et bleue, milieux sensibles proches…) et le niveau d'équipement (desserte, réseaux, défense incendie, stationnement…)*
- *Préserver strictement les secteurs sous-bois et arborés, pour stopper le phénomène de déboisement et préserver le caractère paysager de ces quartiers*

4.5- Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage (Quartiers littoraux ouest et nord, nord-est)

- *Stopper la densification et les nouveaux logements dans les quartiers les plus «sensibles» des franges littorales Ouest de Chaucre à l'Ileau et Nord (notamment sous-bois de Chaucre, Domino, Les Sables Vignier, L'Ileau, secteur des Epinouses, autour du camping des Gros Joncs, Plaisance, Nord Foulerot)*

B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié

- *Organiser et encadrer les opérations d'ensemble maîtrisées en surfaces et en capacité d'accueil, dans les « vides urbains » et « espaces résiduels » stratégiques*
- *Renforcer la mixité sociale et la production de logements diversifiés et accessibles, prioritairement dans les bourgs agglomérés proches des équipements et services globalement sur les villages) et leurs extensions, pour des opérations d'ensemble*

Principales règles

- Activités agricoles et forestières interdites dans toute la zone Uc et secteurs

- Habitat :
  - autorisé en Uc et Ucv,
    En cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement comportant du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.
  - Interdiction de nouveaux logements dans les parties les plus sensibles, les moins organisées, les moins denses : zonage UcL et UcLp (uniquement petites extensions bâtimentaires), emprise limitée (pas de nouvelle construction isolée/détachée à usage d'habitation)
  - Logement interdit en Uce

- Activités :
  - Activités économiques commerciales artisanales, de services, bureaux conditionnées (extensions limitées de l'existant) en Uc
  - Industrie (artisanat, production) : uniquement d'extension de l'existant, limitée en Uc seulement
  - Toutes activités interdites en Ucv, Uce, UcL, UcLp

- Equipements d'intérêt collectif autorisés en zone Uc et secteurs

- Hauteur : La hauteur est limitée pour éviter l'apport de constructions « masses », qui pourraient perturber/altérer la silhouette des bourgs et villages.

- Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (alignement, densité) et aux formes urbaines résidentielles plus récentes, intégrées au site (périmètre SPR)
  - En retrait
  - Implantation en limite séparative si faible hauteur, ou en retrait

- Emprise au sol :
  - adaptées aux densités et tissu bâti
    - 40 % en Uc et Ucv
    - 30 % en Uce
    - Extension bâtimentaire limitée en UcL, UcLp
  - limitées pour les activités en Uc, Ucv

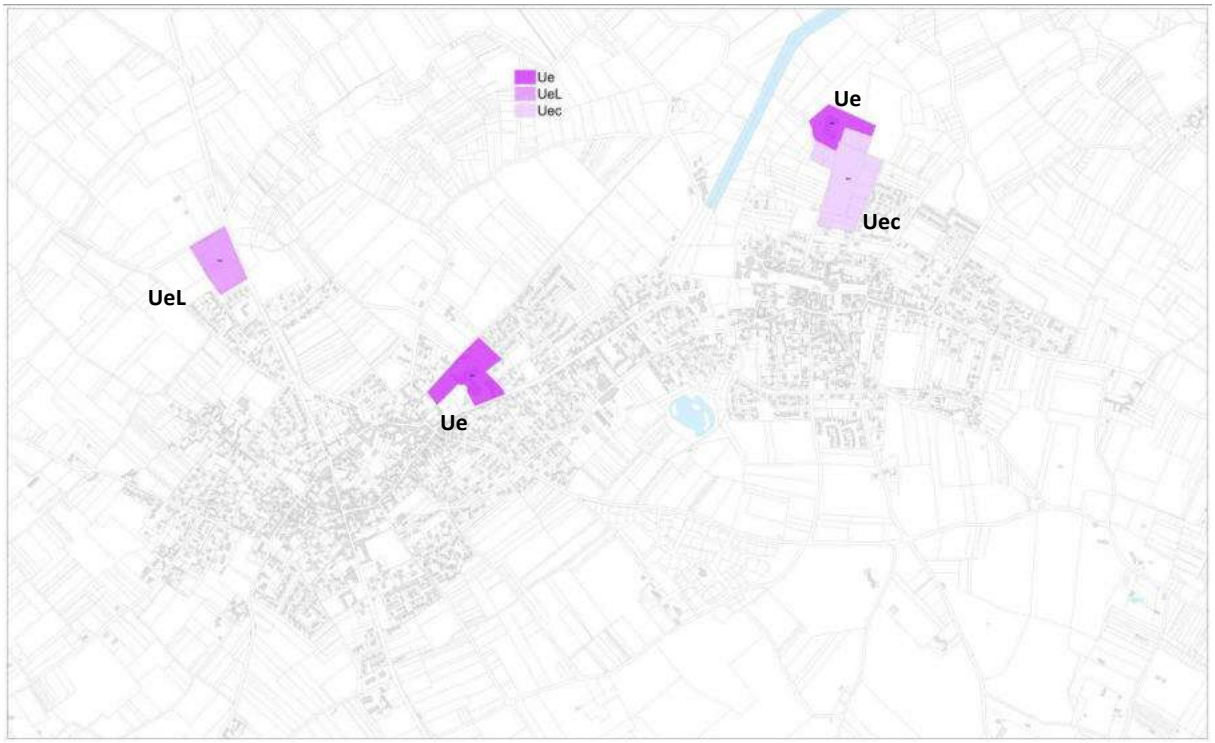
- Préservation des boisements
- Les constructions et clôtures maçonnées sont interdites en limites de zonages de types A ou N.
- Les clôtures doivent notamment permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune
- Stationnement : tout travaux conduisant à la suppression de stationnement devra prévoir sa restitution à raison de 1 pour 1 sur l'unité foncière en question.

Le grand éolien est interdit sur toute la commune.
Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque (de type ombrière) sont autorisés sous réserve de bonne insertion paysagère.
Les parcs photovoltaïques et projets agrivoltaïques sont interdits.

I.5 La zone Ue et secteurs Uec, UeL

La zone Ue et les secteurs correspondent à :

- **Ue** : ateliers municipaux et salle polyvalente
- **Uec** : cimetière et parkings
- **UeL** : terrains de sports (stade)



Les objectifs retenus

Confortement des principaux équipements dans les centralités (bourgs) :

- Confortement du pôle d'équipements de la salle municipale et du pôle des ateliers techniques municipaux
- Aménagements et construction sur les terrains de sport (stade)
- Aménagements et extension du cimetière , parking

Explication des limites :

Les limites de la zone Ue, secteurs Uec et UeL suivent strictement les surfaces dédiées aux équipements d'intérêt collectif situés en périphérie immédiate des bourgs.

Elles excluent :

- les équipement inscrits dans le tissu urbain plus denses : Mairie, halle, école… (Ua, Ub)
- les équipements de loisirs en discontinuité des bourgs (Prés Valet, Foulerot classés en secteur NL)
- les ports et équipements liés
- le centre sportif départemental (UbL)
- les dépôts des ateliers techniques municipaux (en Site, classé en secteur Nea)

Justifications des principales règles au regard des orientations du PADD:

Le règlement traduit les orientations générales du PADD, notamment :

B7 – Intégrer les projets de développement et de requalification équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables

Assurer la mise en œuvre des aménagements d'intérêt collectif (voirie, réseaux….) et de projets de restructuration, sécurisation d'équipements :

Notamment,

- *L'extension du cimetière*
- *Le confortement et la requalification du Centre Technique Municipal*
- *Le stationnement des résidents, visiteurs, camping-cars autour du bourg et des villages*

Principales règles :

- Activités agricoles et forestières interdites

- Habitat :
  - Interdit sauf logement soit lié et nécessaire au gardiennage et à la surveillance d'équipements d'intérêt collectif en zone Ue

- Activités :
  - interdites

- Equipements d'intérêt collectif autorisés

- Hauteur : pas de règle

- Emprise au sol : pas de règle
- Implantations : pas de règle sauf en UeL (retrait/RD734)

- Implantation en limite séparative ou en retrait

- Les constructions maçonnées sont interdites en limites de zonages de types A ou N.
- Les clôtures doivent notamment permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

- Règles de stationnement différenciées selon les destinations/sous destinations pour prendre en compte le tissu urbain du bourg (peu de stationnements existants)

Le grand éolien est interdit sur toute la commune.

Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière) sont autorisés sous réserve de bonne insertion paysagère.

Les parcs photovoltaïques et projets agrivoltaïques sont interdits.

I.6 La zone Up

La zone UP correspond aux 2 ports de Boyardville et du Douhet, accueillant des activités portuaires et touristiques.



La zone Up

Les objectifs retenus

Soutenir les activités des ports
Conforter les usages résidentiels et activités économiques de Boyardville (centralité)

Explication des limites :

Les limites des 2 zones Up suivent les emprises mixtes d'habitat, d'activités, d'accueil, d'installations des 2 ports.

Elles excluent :

- les quartiers résidentiels individuels (Ubv, Ucv, UcL, uCLp)
- les espaces dunaires en espaces remarquables, bâtis ou non
- le centre sportif départemental (UbL)
- le secteur « Maison heureuse » (Ubvm)

Justifications des principales règles au regard des orientations du PADD:

A5 - Prendre en compte et permettre les activités économiques des ports de Boyardville et du Douhet, en veillant à la qualité et à l'image des aménagements et activités, en lien avec l'identité des ports

- ✓ *Soutenir les fonctions d'accueil touristiques et l'économie liée aux ports et à la mer*
- ✓ *Accompagner le programme de mise en valeur du site de Boyardville et la valorisation des espaces déconstruits suite à la tempête Xynthia*
- ✓ *Prendre en compte les usages résidentiels, économiques, portuaires et touristiques des 2 sites, en anticipant l'évolution et le développement des activités et des équipements liés au projet de sauvegarde et d'ouverture au public de Fort Boyard*
- ✓ *Contenir l'urbanisation dans les parties aménagées et construite autour des ports, en intégrant le risque submersion et feux de forêt (PPRN), sans extension*
- ✓ *Intégrer la valorisation et les usages du site et les immeubles et édifices d'intérêt patrimonial, historique*

Principales règles :
Le règlement traduit les orientations générales du PADD, notamment :

- Activités agricoles et forestières interdites

- Habitat :
  - Uniquement l'extension de l'existant sous réserve respect du PPRn
  - Et logement de fonction ou local de gardiennage nécessaire aux activités autorisées, dans la limite de 80 m², dans le volume de l'activité

- Activités :
  - Restaurants autorisés
  - Commerces et activités de services liées aux activités liées à la mer, aux activités portuaires et touristiques
  - hôtels autorisés
  - autres hébergement touristique sur Boyardville

- Equipements d'intérêt collectif autorisés

- Hauteur : pas de règle

- Emprise au sol :
  - pas de règle sauf pour l'habitat (50 % superficie du terrain)
- Implantations :
  - 0 à 5 m / rue
  - en limite séparative ou en retrait

- Les clôtures doivent notamment permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

- Règles de stationnement : tout travaux conduisant à la suppression de stationnement devra prévoir sa restitution à raison de 1 pour 1 sur l'unité foncière en question.

Le grand éolien est interdit sur toute la commune.
Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière) sont autorisés sous réserve de bonne insertion paysagère.
Les parcs photovoltaïques et projets agrivoltaïques sont interdits.

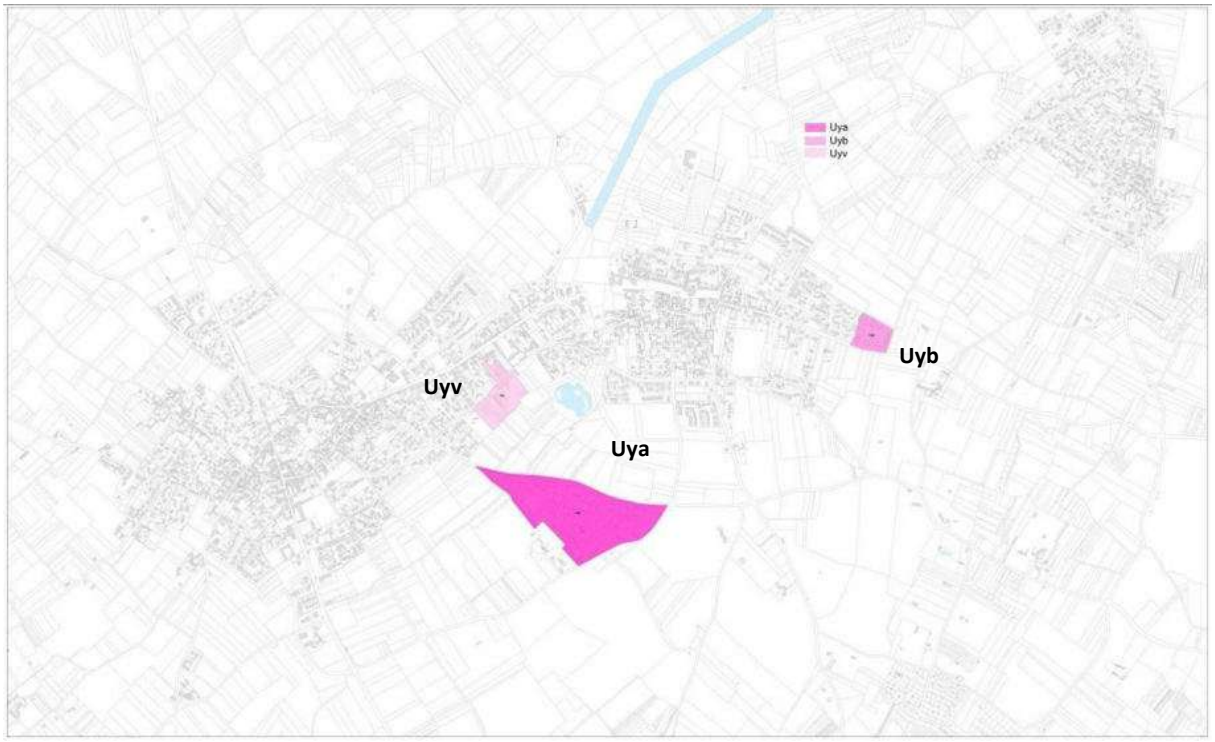
La préservation du tissu bâti ancien, identitaire : identification des immeubles, clôtures, détails architecturaux à préserver se fait via la servitude SPR. Le PLU n'identifie pas d'éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-1 du code de l'urbanisme.

I.7 Les secteurs Uya, Uyb et secteur Uyv

*Les secteurs **Uy** sont des secteurs d'activités économiques en extensions du bourg de St Georges.*

Ils comportent les secteurs suivants

*-le **secteur Uya**, Secteur d'activités économiques artisanales/industrielles : ZAE les 4 Moulins*
*-le **secteur Uyb**, Secteur d'activités économiques artisanales/industrielles : ZAE les Forges*
*-le **secteur Uyv**, Secteur d'activités agricoles : Coopérative viticole*



Les secteurs Uya, Uyb, Uyv

Les objectifs retenus

Uya :
Conforter les activités économiques
- *sans commerce et artisanat de détail*
- *sans restaurants, hôtels*
- *sans logements*

reconduire le règlement du PA et le respect du plan de composition (annexé au règlement)

Uyb :
Requalifier et conforter les activités économiques
- *sans commerce et artisanat de détail*
- *sans restaurants, hôtels*
- *sans logements*

Uyv :
Identifier et encadrer/contenir les activités viticoles et activités liées (vente, accueil, bureaux…)

Explication des limites :

Les limites des secteurs suivent strictement les 3 emprises d'activités existantes (sans extension).

Justifications des principales règles au regard des orientations du PADD:

Le règlement traduit les orientations générales du PADD, notamment :

B5 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs

Activités artisanales et industrielles

Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités dans les zones d'activités des Forges et des 4 Moulins prioritairement,

B4 - Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles

- *Permettre l'aménagement de bâtiments agricoles dans la zone agricole et prévoir des bâtiments de transformation industrielle dans la ZAE des 4 Moulins*
- *Prendre en compte les évolutions des activités localisées dans les bourgs et villages, notamment viticoles (coopérative du bourg St Georges, villages)*

Principales règles :

- Activités agricoles conditionnées :
  - En Uya et Uyv : activités autres qu'élevage et production
  - En Uyv : uniquement les constructions et installations liées à l'activité de la coopérative viticole

- Habitat : interdit

- Activités de commerces et services :
  Interdites sauf en secteur Uyv : uniquement les constructions à destination d'activités commerciales et show-room dédiés à la vente de produits fabriqués sur site

- Activités des secteurs primaire, secondaire, tertiaire :
  Industrie autorisée
  Entrepôts uniquement en Uyv en lien avec l'activité viticole
  Bureaux autorisés en Uya et Uyb

- Equipements d'intérêt collectif techniques/industriels autorisés sous conditions

- Hauteur : (hors tout)
  - Uya : 7,50 m
  - Uyb : 9,00 m
  - Uyv : 10,00 m

- Implantation / voies:
  - Uya : retrait suivant plan de composition de la ZAE
  - UYb : 10 m de la limite d'emprise des voies / 5 mètres de la limite d'emprise des voies internes à la zone d'activité
  - UYv : retrait 5 m minimum
- Implantation / limites séparatives : en limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m

- Emprise au sol :
  - Uya et Uyb: 75 %
  - Uyv : 40 %

- Les clôtures doivent notamment permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

- Règles de stationnement différenciées selon les destinations/sous destinations pour prendre en compte le tissu urbain du bourg (peu de stationnements existants)

Les dépôts et stockage de matériaux sont autorisés à condition d'être liés à installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement.

Le grand éolien est interdit sur toute la commune.
Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière) sont autorisés sous réserve de bonne insertion paysagère.
Les parcs photovoltaïques et projets agrivoltaïques sont interdits.

I.8 La zone A et secteurs Ar, Aor

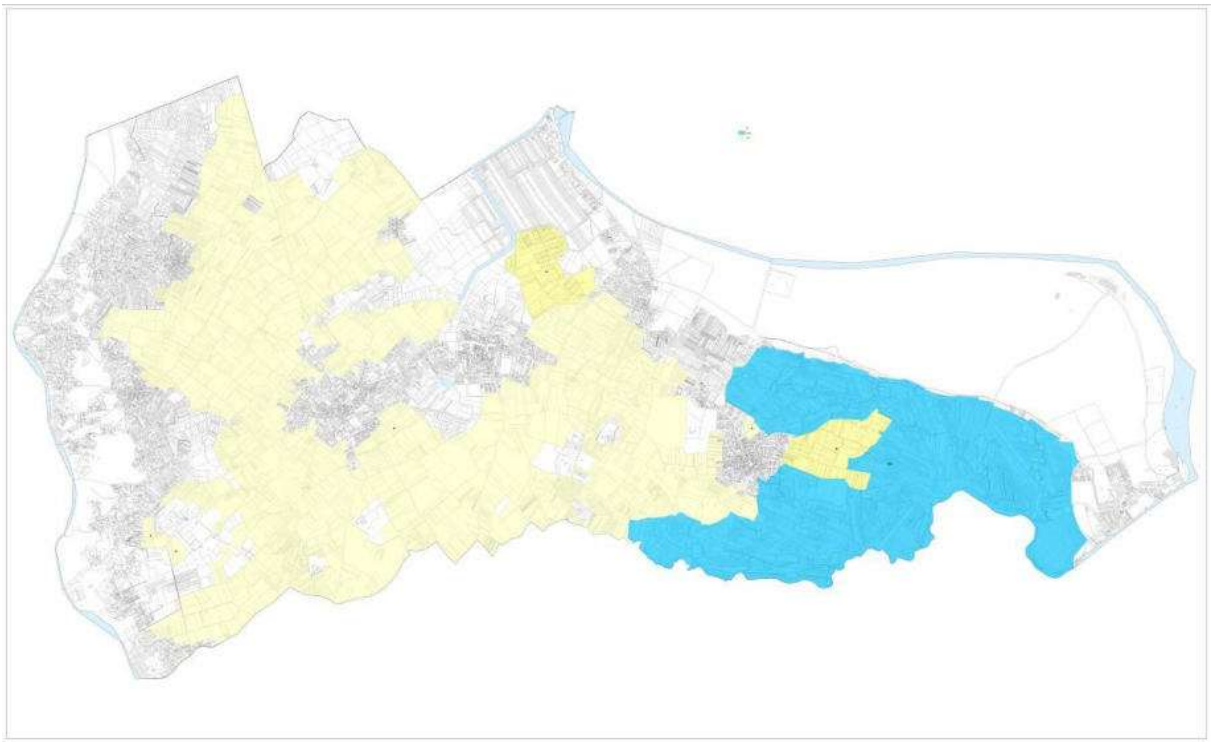
*La **zone A** correspond à l'espace agricole.*

La zone A comporte également :

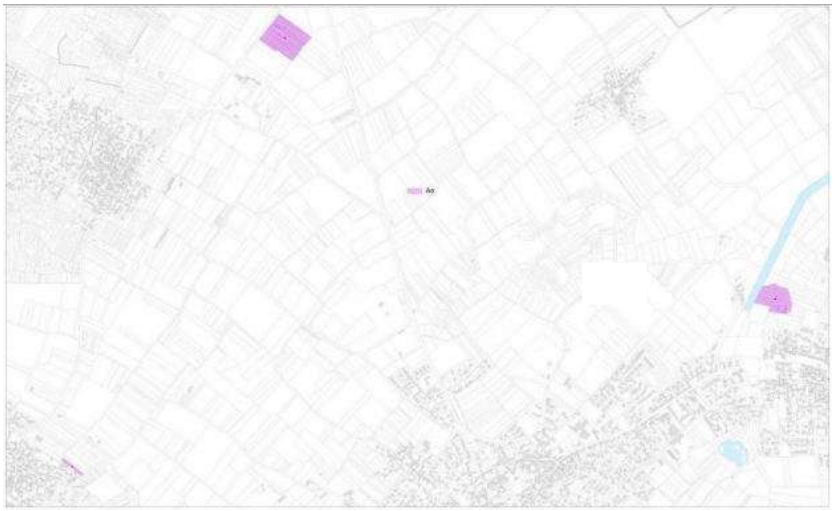
- *le **secteur Ae**, des 2 station d'épuration (STEP) (ne constitue pas un STECAL) et aire de stationnement naturelle, publique aux abords de village (Domino)*
- *le **secteur Ar** : espace agricole en espaces remarquables*
- *le **secteur Aor** : espace aquacole en espaces remarquables*

*Le règlement de la **zone A et des secteurs Ar et Aor** vise à favoriser l'activité et les usages agricoles, dans le respect du site.*

*Le **secteur Ae** vise à autoriser les constructions et installations nécessaires aux 2 STEP.*



La zone A, secteurs Ar et Aor



Les secteurs Ae (STEP et parking naturel Domino)

Les objectifs retenus :

- conforter les activités agricoles
- définir des prescriptions réglementaires de volumétrie et d'aspect extérieur des constructions, pour « encadrer » l'évolution du bâti intéressant, à protéger (identifié au titre de l'article L 151-19 du CU) et neuf
- permettre de nouvelles constructions agricoles, ainsi que l'extension mesurée des habitations et leur annexes (loi ALUR, loi Littoral, règles volumétriques fixées)

Les trames d'espaces boisés classés sont adaptées aux usages agricoles, forestiers, prenant en compte l'intérêt paysager et/ou environnemental (corridors) des boisements.

Prise en compte des bâtiments agricoles : VOIR CHAPITRE VI.2

Explication des limites :

La zone A recouvre les espaces agricoles identifiés dans le cadre de la concertation agricole (rencontre des exploitants) et dans le cadre de l'association avec les PPA (personnes publiques associées), en particulier la Chambre d'Agriculture.
Les exploitations et installations agricoles sont classées en zone A.
Elle englobe également des constructions dispersées ou « diffuses », écarts bâtis résidentiels.

Les secteurs Ar et Aor suivent les périmètres d'espaces remarquables au sens de la Loi Littoral

Les secteurs Ae suivent les emprises des 2 STEP existantes et le parking naturel de Domino.

Justifications des principales règles au regard des orientations du PADD :

Le règlement traduit les orientations générales du PADD, notamment :

B4 - Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles

- *Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place*
- *Tenir compte de la diversité et des caractéristiques locales de l'activité agricole*

Tout en respectant les dispositions de la Loi littoral :

- *Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures*
- *Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation*
- *Prendre en compte les mutations, les demandes, les projets, …*

Principales règles :

En zone A

Sont autorisées :

- les constructions agricoles/aquacoles et forestières, CUMA à condition d'être hors coupures d'urbanisation et hors espaces proches du rivage (sauf si nécessaires aux cultures marines)
- l'extension d'habitations existantes dans le respect des règles d'emprises, hauteur maximale et d'implantations
- les logements non permanents (chambres d'hôtes, meublés de tourisme…) aménagés dans des bâtiments existants (habitation existante) dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous conditions (loi ALUR et Loi Littoral)
- le logement de l'exploitant agricole sous réserve :
  - qu'il soit nécessaire à l'activité agricole exercée sur le site ou à proximité directe
  - que la présence permanente de l'exploitant sur le site soit justifiée
  - que l'habitation soit implantée en continuité de bâtiments existants dans le respect des règles de volumétrie

Règles de volumétrie et d'implantation des constructions :

Emprise :

Pas de règle d'emprise au sol minimale pour les nouvelles habitations nécessaire à l'exploitation agricole.

Dans le cas d'extension des habitations existantes / hébergement :

L'emprise au sol des extensions d'habitation (agricoles et non agricoles) existantes (hors piscine) :

- dans la limite de 30 m² d'emprise au sol
- et sans dépasser au total 150 m² de surface plancher à compter de la date d'approbation du PLU

Hauteur :

- Pour les extensions des constructions autres que nécessaire à l'activité agricole, la hauteur maximale ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.
- Pour les nouvelles habitations (nécessaires à l'activité agricole), hors changement de destination, la hauteur maximale est fixée à 6 m au faitage.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 10m, sauf raison technique
- Une hauteur inférieure peut être imposée afin de garantir l'insertion du projet dans le site.

Implantations :

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

- 15 m minimum de l'alignement des routes départementales ,
- 5 m minimum de l'alignement des voies communales

Cette distance ne s'applique pas à :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en continuité des constructions existantes

<u>Piscine :</u>

L'emprise au sol du bassin est limitée à 25 m².Le bassin sera situé à proximité immédiate de la construction principale existante et former avec elle un même ensemble architectural.

En zone A les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 du code de l'urbanisme s'appliquent.

En secteurs Ar et Aor

- les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

De plus,

- Dans la bande littorale portée au plan, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- Dans les espaces proches du rivage portés au plan, les dispositions de l'article L.121-13, du code de l'urbanisme s'appliquent.
- Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

I.9 Les STECAL Ah et Ach

Le **STECAL Ach** doit permettre de maintenir et de faire évoluer les constructions et installations du chenil dans le respect de la Loi Littoral.

Le **STECAL Ah** doit permettre de maintenir et de faire évoluer l'activité hôtelière dans le respect de la Loi Littoral.



Les STECAL Ah et Ach

Explication des limites :

Le **STECAL Ach** suit l'emprise du chenil.

Le **STECAL Ah** suit l'emprise de l'hôtel et la parcelle le jouxtant à l'ouest.

Justifications des principales règles au regard des orientations du PADD:

Le règlement traduit les orientations générales du PADD, notamment :

> ***B6 – Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place***
> *Accompagner le développement mesuré et qualitatif, dans le respect de la loi Littoral notamment, d'activités économiques existantes et anticiper leurs besoins de mise aux normes et/ou d'extension au sein des zones agricoles et naturelles : activités de commerces et de détail,* ***chenil, hôtels*** *(…)*

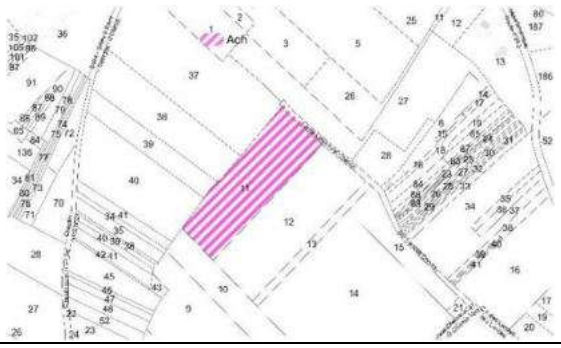
Le STECAL Ach (refuge-chenil)
Surface STECAL : 1,51 ha (1516 m²)



PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Nbre de constructions : 10

Surfaces bâties : 530 m²
Surfaces aménagées (voiries, parking) : 7350 m²

Surface unité foncière = 14948 m²

Etat actuel :
Emprise au sol des constructions : 530 m ² soit 3,5 % de la surface unité foncière

Implantation mini / Chemin du refuge : 21 m
Implantation/limites séparatives : 4 à 35 m

Hauteur des constructions : rdc

Les objectifs retenus :
Permettre l'extension mesurée de l'établissement sur site (extension bâtimentaire)

Explication des limites
Les limites du STECAL suivent celles de l'emprise foncière bâtie et aménagée de l'établissement

Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement **une extension bâtimentaire au sol** (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans **la limite de 100 m² de surface plancher en extension à compter de la date d'approbation de la révision**.
De plus l'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la superficie du terrain.
Aucune artificialisation du secteur en dehors de l'emprise maximale mentionnée ci-dessus ne sera autorisée.

Implantations/voies :
Les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum de l'alignement des voies communales

Implantations/limites séparatives :
Les constructions être édifiées en limite(s) ou à 3 m minimum des limites séparatives

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
Les constructions être édifiées en continuité des constructions existantes.

Hauteur :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m au faîtage en tout point du terrain naturel avant travaux.

Le STECAL Ah (hôtel route de l'Hermitage)
Surface STECAL : 1,22 ha (12 225m²)





PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Nbre de constructions : 11

Surfaces bâties : 1580 m²
Surfaces aménagées (voiries, parking) : 3000 m²

Surface unité foncière = 6625 m²

Etat actuel :
Emprise au sol des constructions : 1580 m² soit 13,6 % de la surface unité foncière (13 % du STECAL)

Implantation mini / Route de l'Hermitage : 2,50 m
Implantation/limites séparatives : 0 à 5 m

Hauteur des constructions : RdC

Les objectifs retenus :
Permettre la valorisation et l'extension mesurée de l'établissement

Explication des limites
Les limites du STECAL suivent celles de l'emprise foncière bâtie et aménagée de l'établissement, plus la parcelle voisine à l'ouest, destinée à 'extension.

Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement **une extension bâtimentaire au sol** (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m² de surface plancher en extension à compter de la date d'approbation de la révision.
De plus l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la superficie du terrain.
Aucune artificialisation du secteur en dehors de l'emprise maximale mentionnée ci-dessus ne sera autorisée.
(pour maintenir le couvert boisé-parc)

Implantations/voies :
Les constructions doivent être édifiées à 3 m minimum de l'alignement des voies communales

Implantations/limites séparatives :
Les constructions être édifiées à L=H/2 avec 3 m minimum des limites séparatives

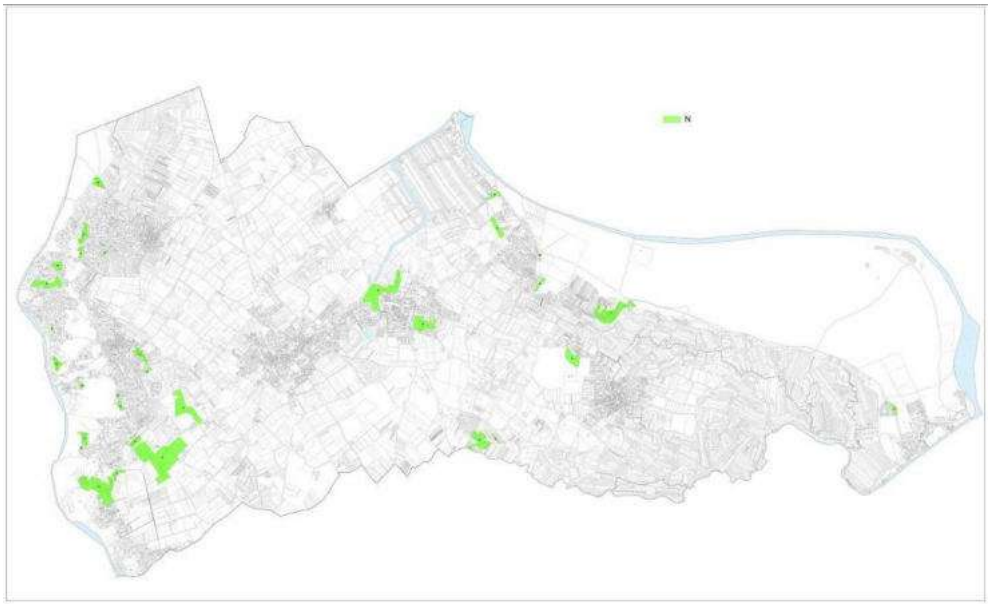
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
Les constructions être édifiées en continuité des constructions existantes.

Hauteur : En cas d'extension, et en raison de l'obligation de la mise à niveau du premier plancher utile à la côte à court ou long terme**,** la différence de hauteur entre la construction nouvelle et la construction existante à l'approbation du PLU sera appréciée afin d'assurer une bonne insertion dans l'environnement sans dépasser 8 m hors tout.

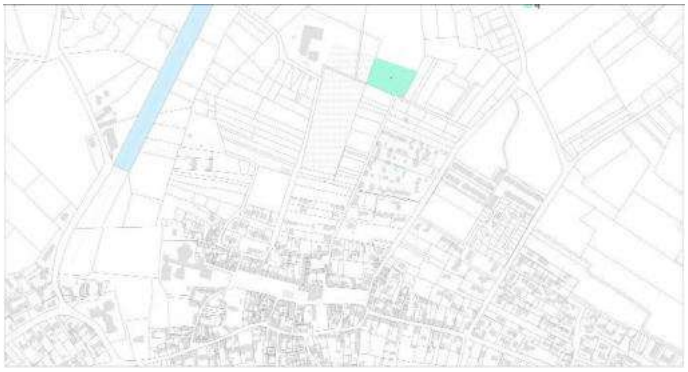
I.10 La zone N et secteurs Nea, Nee, Nj, NL, Nt1, Nt2, Nt3, Nr

La zone N correspond à la zone Naturelle. La zone N comporte également :

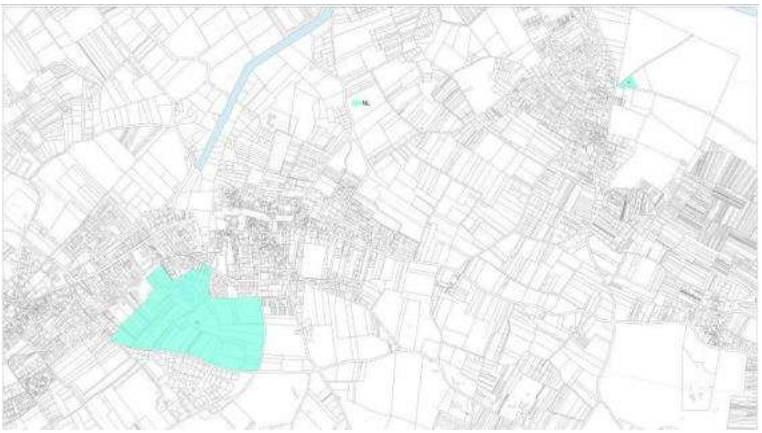
- le **secteur Nea,** secteur de dépôts et d'extension des ateliers techniques
- le **secteur Nee,** Secteur du Fort des Saumonards (Ecole 42)
- le **secteur Nj,** secteur des jardins familiaux
- le **secteur NL,** secteurs de loisirs les Prés Valet et Foulerot
- le **secteur Nt1,** Secteurs de campings
- le **secteur Nt2,** Secteurs de regroupements de campeurs sur parcelles privées
- le **secteur Nt3,** Secteurs d'hébergement touristique
- le **secteur Nr,** Zone naturelle en espace remarquable au sens de la Loi Littoral



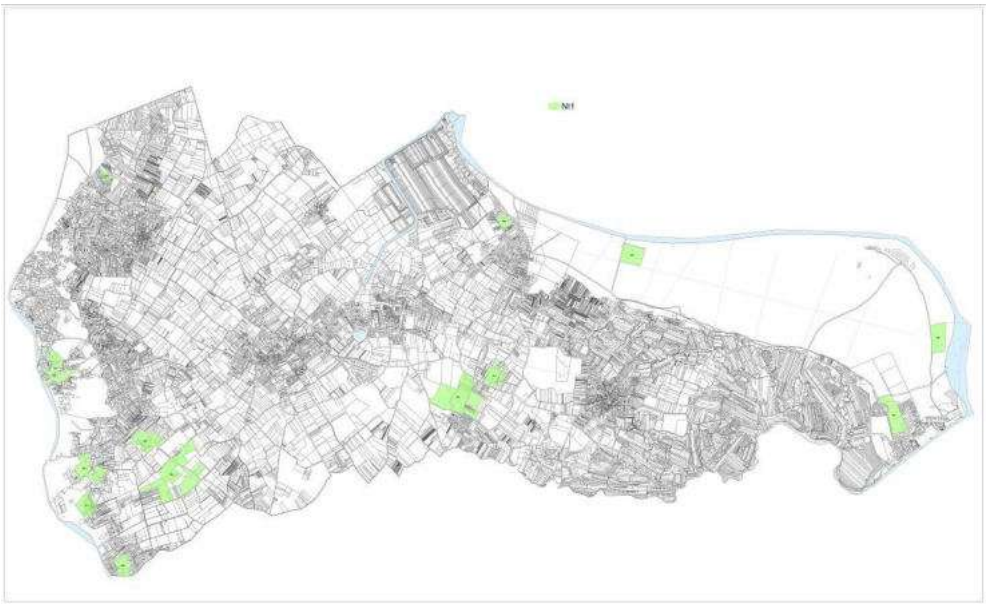
La zone N



Le secteur Nj secteur des jardins familiaux



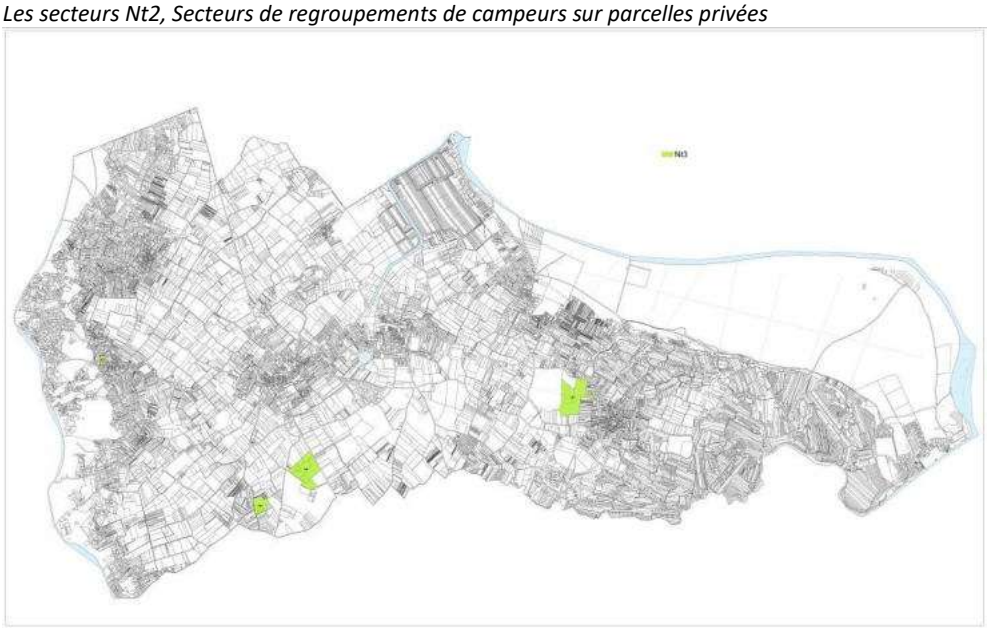
Les secteurs NL secteurs de loisirs les Prés Valet et Foulerot



Le secteur Nt1 (campings)



Les secteurs Nt2, Secteurs de regroupements de campeurs sur parcelles privées



Les secteurs Nt3, Secteurs d'hébergement touristique



Le secteur Nr

Les objectifs retenus :

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le règlement de la zone N vise à préserver les espaces naturels, en y autorisant les usages agricoles, dans le respect du site.

Les secteurs « remarquables » indicés « r » (Nr) doivent être préservés dans le respect de la Loi littoral.

Explication des limites :

La zone N correspond à la zone naturelle protégée, hors espaces « remarquables ».
Elle englobe également quelques constructions dispersées ou « diffuses », écarts bâtis résidentiels.

Le secteur Nea correspond aux terrains arrières des ateliers municipaux, aménagés

Le secteur NL correspond aux emprises des secteurs de loisirs des Prés Valet et de Foulerot.

Les secteurs Nt1 suivent les emprises des campings autorisés (arrêté préfectoral).

Les secteurs Nt2 suivent les emprises de zones de regroupement des campeurs selon les limites établies par l'Etat au cours des années 1990.

Les secteurs Nt3 suivent les emprises des résidences touristiques et colonies de vacances autorisées.

Le secteur Nr correspond aux espaces remarquables hors marais agricoles.

Il a été retenu de ne pas élargir les espaces remarquables classés Nr dans toutes les parcelles non bâties, non aménagées en interfaces entre le site classés et les secteurs aménagés (résidentiels sous-bois).

- → On conserve le zonage Nr sur le site classé (zonage stabilisé)
- → 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 (qui de fait marquent une rupture de continuité, même pour les « villages ») *(exemple groupe d'habitations à la sortie nord-ouest*

de Chaucre, ouest Domino, Ouest l'Ileau/Gros Joncs, « coupure » entre Sables Vigner et nord Gros Joncs)

→ Les espaces boisés en site classés « enclavés » dans un quartier aménagé (cas des Epinouses)

Ces secteurs ne sont pas des STECAL.

Justifications des principales règles au regard des orientations du PADD:

Le règlement traduit les orientations générales du PADD, notamment :

A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers
A3 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques

Principales règles :

En zone N :
Le règlement de la zone N vise à préserver les espaces naturels, en y autorisant les usages agricoles, dans le respect du site.
Respect des dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme

Autorisés :

- Constructions agricoles autorisées hors espace proches du rivage

Extension du bâti existant (hors piscine) :

- dans la limite de 30 m² d'emprise au sol
- et sans dépasser au total 150 m² de surface plancher à compter de la date d'approbation du présent document

De plus l'emprise au sol des constructions (existant + extension et/ou piscine) est limitée à 25 % de la superficie du terrain.

En espace proche du rivage :
Extension du bâti existant (hors piscine) :

- dans la limite de 20 m² d'emprise au sol
- et sans dépasser au total 120 m² de surface plancher à compter de la date d'approbation du PLU

De plus l'emprise au sol des constructions (existant + extension et/ou piscine) est limitée à 20 % de la superficie du terrain.

Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole : Sans objet.

Piscine :
L'emprise au sol du bassin est limitée à 25 m².Le bassin sera situé à proximité immédiate de la construction principale existante et former avec elle un même ensemble architectural.

En secteurs Nea,
Autorisés :

- Constructions, installations, aménagement liés et nécessaires aux équipements existants dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU

En secteurs Nee,
Autorisés :

- les établissements d'enseignement

En secteur NL :
Autorisés :

- les équipements sportifs

En secteurs Nt1 :

- Le règlement n'autorise que les constructions et aménagements liés et nécessaire à l'activité de camping, sans extension et sans augmentation de la capacité d'accueil.

En secteur Nt2 :

Dans le respect de la Loi Littoral le PLU,

- peut reconnaitre l'existence de ces terrains de regroupement de parcelles à camper dites « ZAC » avec un zonage dédié suivant exactement les périmètres validés par l'Etat
- ne peut permettre aucune augmentation des capacités d'accueil, aucune nouvelle installation ne pourra y être autorisée.

Seulement les 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).

On ne peut pas non plus annexer les cahiers des charges pour les appliquer strictement car :

- ils ne sont pas compatibles avec la Loi Littoral (bâtiments techniques, sanitaires)
- ils n'autorisent que les tentes et caravanes : aujourd'hui la quasi-totalité des parcelles/lots sont occupées par des mobil-homes
- certaines dispositions des cahiers des charges ne sont pas du ressort du code de l'urbanisme (« shon », …)

Dans le cadre des études de PLU la DDTM a rappelé qu'il n'est pas non plus possible d'autoriser le remplacement d'un mobil-home usagé par un neuf puisque les installations admises dans les cahiers des charges étaient exclusivement caravanes ou tentes.

Également il est rappelé la décision de justice faisant référence au jugement n° 2000445 du 20 janvier 2022 du tribunal de Poitiers sur le PLUi de l'île de Ré reconnaissant (au point 28) que ce type de ZAC (malgré la constitution d'une zone d'aménagement concerté à l'origine) devait être considérée comme de la zone naturelle camping, excluant de facto tout aménagement.

On ne peut pas envisager de zonage de type U ou N ayant pour effet de permettre une augmentation des capacités d'accueil ni nouvelle installation.

- **En Nt2, seuls sont autorisés et conditionnés : l'entretien des constructions et installations régulièrement autorisées**

En secteurs Nt3 :

Autorisés :

Uniquement

- Les résidences de tourisme
- Les villages de vacances
- Les maisons familiales de vacances

En secteur Nr :

Respect des dispositions des articles L.121-23, L.121-24, R.121-5 et L.121-17 du CU et Loi Littoral

Les trames d'espaces boisés classés sont adaptées aux usages agricoles, forestiers, prenant en compte l'intérêt paysager et/ou environnemental (corridors) des boisements.

Les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

En zone N les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 du code de l'urbanisme s'appliquent.

En secteur Nr les dispositions des articles L.121-23, L.121-24 et R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans la bande littorale portée au plan, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les espaces proches du rivage portés au plan, les dispositions de l'article L.121-13, du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

I.11 Les STECAL Nc1 et Nc2, Nx1 à Nx4

- le ***secteur Nc1***, *Ancienne colonie de vacances Domino*
- le ***secteur Nc2,*** *Ancienne colonie de vacances La Boulinière*
- le ***secteur Nx1,*** *Secteur d'activités (STECAL) – restaurants*
- le ***secteur Nx2,*** *Secteur d'activités (STECAL) – hôtel*
- le ***secteur Nx3,*** *Secteur d'activités (STECAL) – commerce et artisanat de détail*
- le ***secteur Nx4,*** *Secteur d'activités (STECAL) – hôtel/restaurant*



Justifications des principales règles au regard des orientations du PADD:

Le règlement traduit les orientations générales du PADD, notamment :

> ***B6 – Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place***
> *Accompagner le développement mesuré et qualitatif, dans le respect de la loi Littoral notamment, d'activités économiques existantes et anticiper leurs besoins de mise aux normes et/ou d'extension au sein des zones agricoles et naturelles : activités de commerces et de détail (…)*

Le STECAL Nc1 (ex colonie de vacances Domino)
Surface STECAL : 0,69 ha (6923m²)





PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Nbre de constructions : 4

Surfaces bâties : 798 m²
Surfaces aménagées (voiries, parking) : 0 m²

Surface unité foncière = 6835 m²

Etat actuel :
Emprise au sol des constructions : 798 m² soit 11,7 % de la surface unité foncière

Implantation mini / Rue de l'Océan à Domino : 30 m
Implantation/limites séparatives : 7 à 25 m

Hauteur des constructions : RdC à R+2

Les objectifs retenus :
Permettre la mutation, la valorisation de l'ancien établissement
Mutation vers hébergement, hébergement touristiques , résidence touristique à vocation sociale

Explication des limites
Les limites du STECAL suivent celles de l'emprise foncière de l'établissement.

Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement les aménagements de mises aux normes et l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface plancher en extension, en une seule fois

Implantations/voies :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantations/limites séparatives :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
L'extension des constructions est autorisée uniquement sous la forme d'extension bâtimentaire.

Hauteur :
Conservation de la volumétrie initiale, sans surélévation sauf justification technique

Le STECAL Nc2 (ex colonie de vacances La Boulinière)
Surface STECAL : 0,66 ha (6645m²)

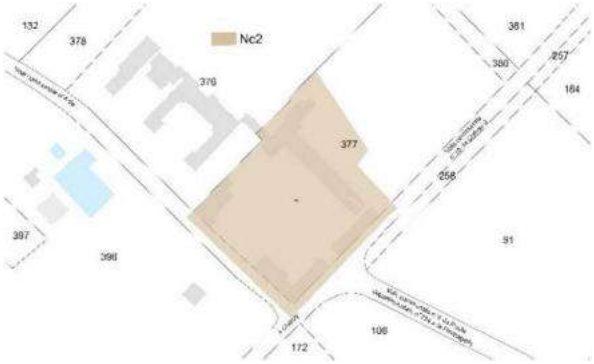




PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Nbre de constructions : 7

Surfaces bâties : 1480 m²
Surfaces aménagées (voiries, parking) : 0 m²

Surface unité foncière = 5958 m²

Etat actuel :
Emprise au sol des constructions : 1480 m² soit 24,8 % de la surface unité foncière (22,3 % du STECAL)

Implantation mini / Route de la Boulinière : 1 m
Implantation/limites séparatives : 1 à 25 m

Hauteur des constructions : Rdc, R+1

Les objectifs retenus :
Permettre la mutation, la valorisation de l'ancien établissement
Mutation vers habitat mixte, hébergement, hébergement touristiques , résidence touristique à vocation sociale.

Explication des limites
Les limites du STECAL suivent celles de l'emprise foncière bâtie et aménagée de l'établissement. Elles excluent le parc boisé à l'arrière.

Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement les aménagements de mises aux normes et l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface plancher en extension, en une seule fois

Implantations/voies :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantations/limites séparatives :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
L'extension des constructions est autorisée uniquement sous la forme d'extension bâtimentaire.

Hauteur :
Conservation de la volumétrie initiale, sans surélévation sauf justification technique

Le STECAL Nx1 (restaurants Pointe de Chaucre)
Surface STECAL : 0,24 ha (2 358m²)



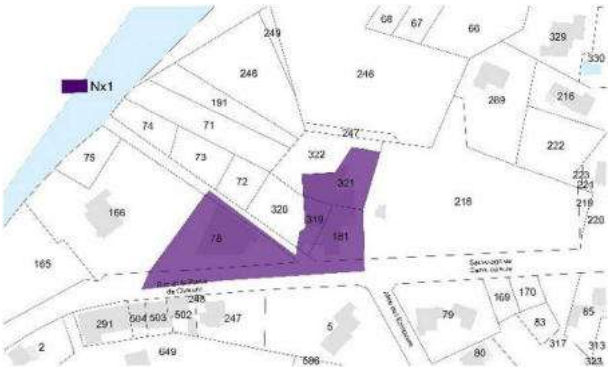




PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Nbre de constructions : 2 Surfaces bâties : 831 m² *Surfaces aménagées (voiries, parking) : 574 m²* Surface unité foncière = 1775 m² (établissement ouest : 845 m² ; est : 930 m²	**Etat actuel :** Emprise au sol des constructions : (établissement ouest : 291 m² ; est : 540 m² 831 m² soit 47 % de la surface des 2 unités foncières (35 % du STECAL) Implantation mini /Rue de la Pointe de Chaucre : 2 m Implantation mini /limites séparatives : 0 à 13 m Hauteur des constructions : rdc, R+1

Les objectifs retenus :
Permettre le maintien, l'extension mesurée, les mises aux normes des établissements (restaurants)

Explication des limites
Les limites du STECAL suivent celles des emprises foncières des 2 établissements, y compris l'espace vert et de stockage de l'établissement le plus à l'ouest. Le STECAL exclut le parking et les containers, bacs poubelles à l'est. Il englobe le chemin d'accès entre les 2 établissements (tiers)

Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement **une extension bâtimentaire au sol** (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40 m² d'emprise, pour chaque activité/établissement

Implantations/voies :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantations/limites séparatives :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
L'extension des constructions est autorisée uniquement sous la forme d'extension bâtimentaire.

Hauteur :
En cas d'extension, la hauteur ne peut dépasser la hauteur initiale de la construction

Le STECAL Nx2 (hôtel rue de l'Océan)
Surface STECAL : 0,13 ha (1277m²)





PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Nbre de constructions : **1**

Surfaces bâties : 380 m²
Surfaces aménagées (voiries, parking) : 320 m²

Surface unité foncière = 1265 m²

Etat actuel :
Emprise au sol des constructions : 380 m² soit 30% de la surface unité foncière (29,8 % du STECAL)

Implantation mini / Rue de l'Océan : 4 m
Implantation/limites séparatives : 0 à 25 m

Hauteur des constructions : R+1

Les objectifs retenus :
Permettre le maintien, l'extension mesurée, les mises aux normes de l'établissement

Explication des limites
Les limites du STECAL suivent celles de l'emprise foncière de l'établissement, y compris l'espace vert et de parking à l'est.

Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement **une extension bâtimentaire au sol** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² d'emprise , en une seule fois.

Implantations/voies :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantations/limites séparatives :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
L'extension des constructions est autorisée uniquement sous la forme d'extension bâtimentaire.

Hauteur :
En cas d'extension, la hauteur ne peut dépasser la hauteur initiale de la construction

Le STECAL Nx3 (artisan boulanger Les Epinouses)
Surface STECAL : 0,05 ha (460m²)





PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Nbre de constructions : 2

Surfaces bâties : 90 m²
Surfaces aménagées (voiries, parking) : 0 m²

Surface unité foncière = 460 m²

Etat actuel :
Emprise au sol des constructions : 90 m² soit 20 % de la surface unité foncière

Implantation mini / Allée des Epinouses: 1 m
Implantation/limites séparatives : 4 m

Hauteur des constructions : rdc

Les objectifs retenus :
Permettre le maintien, l'extension mesurée, les mises aux normes de l'établissement

Explication des limites
Les limites du STECAL suivent celles de l'emprise foncière de l'établissement.

Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement **une extension bâtimentaire au sol** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, en une seule fois.

Implantations/voies :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantations/limites séparatives :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
L'extension des constructions est autorisée uniquement sous la forme d'extension bâtimentaire.

Hauteur :
En cas d'extension, la hauteur ne peut dépasser la hauteur initiale de la construction

Le STECAL Nx4 (restaurant La Gautrelle)
Surface STECAL : 0,11ha (1138m²)

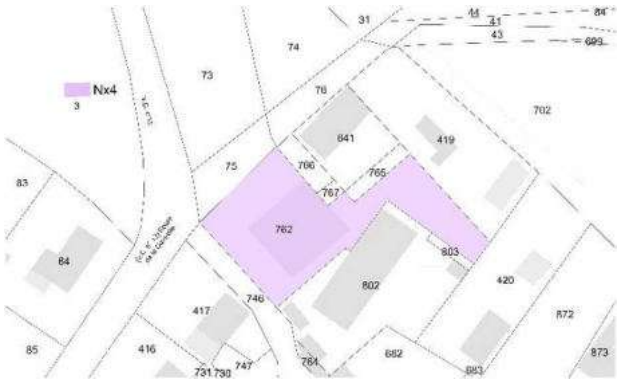




PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Nbre de constructions : 1

Surfaces bâties : 310 m²
Surfaces aménagées (voiries, parking) : 440 m²

Surface unité foncière = 1100 m²

Etat actuel :
Emprise au sol des constructions : 310 m² soit 28 % de la surface unité foncière (27,2 % du STECAL)

Implantation mini / Route de la Gautrelle : 12 m
Implantation/limites séparatives : 0 à 10 m

Hauteur des constructions : rdc

Les objectifs retenus :
Permettre le maintien, l'extension mesurée, les mises aux normes de l'établissement

Explication des limites
Les limites du STECAL suivent celles de l'emprise foncière de l'établissement.

Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement **une extension bâtimentaire au sol** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40 m² d'emprise, en une seule fois ET une piscine de 25 m² maximum (non comptabilisé dans l'extension).

Implantations/voies :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantations/limites séparatives :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
L'extension des constructions est autorisée uniquement sous la forme d'extension bâtimentaire.

Hauteur :
En cas d'extension, la hauteur ne peut dépasser la hauteur initiale de la construction

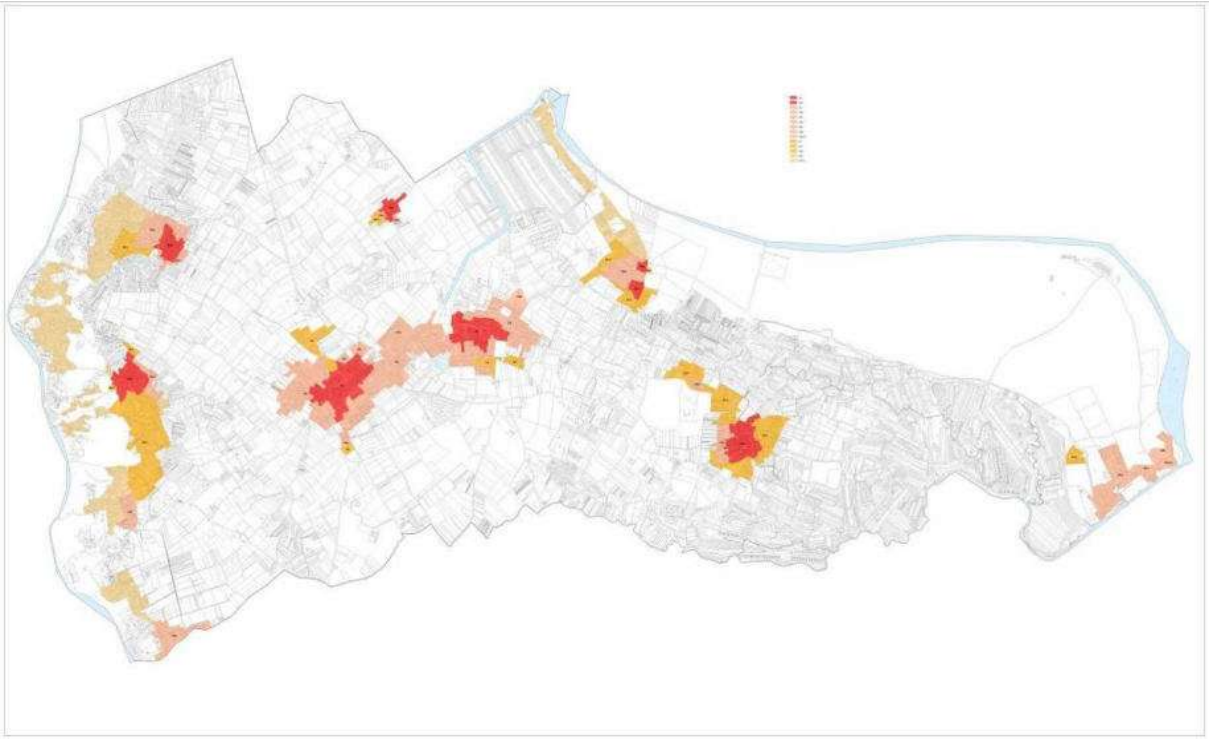
II. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES

Zonage	Surface en ha
Ua	36,85
Uav	36,96
Ub	96,75
Ubh	1,40
UbL	4,79
Ubs	0,51
Ubv	74,60
Ubvm	1,84
Ubz	7,80
Uc	14,42
Uce	1,66
UcL	69,72
UcLp	57,87
Ucv	96,18
Ue	4,05
Uec	3,91
UeL	2,05
Up	14,91
Uya	11,23
Uyb	1,51
Uyv	2,59

Zonage	Surface en ha
A	1474,34
Ach	1,52
Ae	4,31
Ah	1,22
Aor	590,65
Ar	101,22
N	91,17
Nc1	0,69
Nc2	0,66
Nea	1,24
Nee	2,53
Nj	0,49
NL	26,36
Nr	1685,11
Nt1	106,31
Nt2	26,12
Nt3	27,06
Nx1	0,24
Nx2	0,13
Nx3	0,05
Nx4	0,11

TOTAL : 4683,12

III. JUSTIFICATION DES ZONES U



Il s'agit de zones équipées, desservies, aménagées à l'exception :

- De dents creuses et résiduels ponctuels avec possibilité de nouveaux logements (Ua, Ub, Uc et secteurs, Uc, Ucv)
- De secteurs résiduels stratégique destinés à accueillir des opérations résidentielles mixtes dans les bourgs (Ub et Ubh avec OAP sectorielles)

Sont classées en zones U,

- Les zonages Ua des bourgs et Uav des cœurs de villages, globalement aménagées et construites
- Les zonages Ub aménagées et construites en toute ou partie, en extension des bourg et classées en Ubv si en extensions des villages, sur les parties moyennement denses à denses
- La ZAC du Trait d'Union (Ubz), aménagée
- Le secteur du Mottet sud (Ub sur les parties aménagées, Ubh sur le secteur nord, programmé à partir de 2026)
- Le secteur Maison Heureuse (Ubvm)
- Le centre sportif départemental (UbL)
- Le secteur « santé » en entrée sud de Chéray (Ubs)
- Les équipements aménagés (Ue, Uec, UeL)

Les zones classées en UC au PLU en vigueur sont reclassées,

- selon leur niveau d'urbanité,
- selon leur situation (en espace proches du rivage ou pas),
- selon leur situation au regard du site classé,
- selon leur usage,

  → en Uc si elles sont situées en continuité des bourg et aménagées/construites
  → en secteur Ucv si elles sont situées en extension de villages (continuité sans rupture de densité, de trame verte ou bleue, camping…)
  → en secteur UcL pour les parties aménagées et bâties peu denses et/ou éloignées des cœurs de villages, en secteurs sensibles, sous-bois
  → en secteur UCLp si en espaces proches du rivages
  → en N sur les parties non aménagées ou très peu denses, en interfaces avec le site classé (classé Nr au PLU)
  → en Nr si site classé et très sensible
  → en zone A, ponctuellement si en lien avec terres agricoles voisines et usage non résidentiels

Les 2 ports sont classés en zone Up, dans leur parties aménagées et bâties.
Les zones d'activités et la coopérative viticoles sont classées en Uya, Uyb, Uyc.

IV. JUSTIFICATION DE LA SUPPRESSION DE ZONES DE TYPE U et AU POUR L'HABITAT

La révision du PLU doit être l'occasion :

- de mieux prendre en compte les dispositions des lois en vigueur notamment la Loi Littoral, sur la base des jurisprudences, en concertation étroite avec la CDCIO, la DDTM
- de respecter les objectifs fixés au Scot en matière de surfaces constructibles et d'accueil de logements, activités

L'objectif est de construire un document plus clair, pour qu'il n'y ait plus de confusion ni de décalage entre ce qui est écrit au PLU et l'application stricte de la loi. On doit « nettoyer » le PLU des dispositions contradictoires avec la Loi Littoral.
Le PLU doit donc être requalifié dans ses zonages constructibles pour,

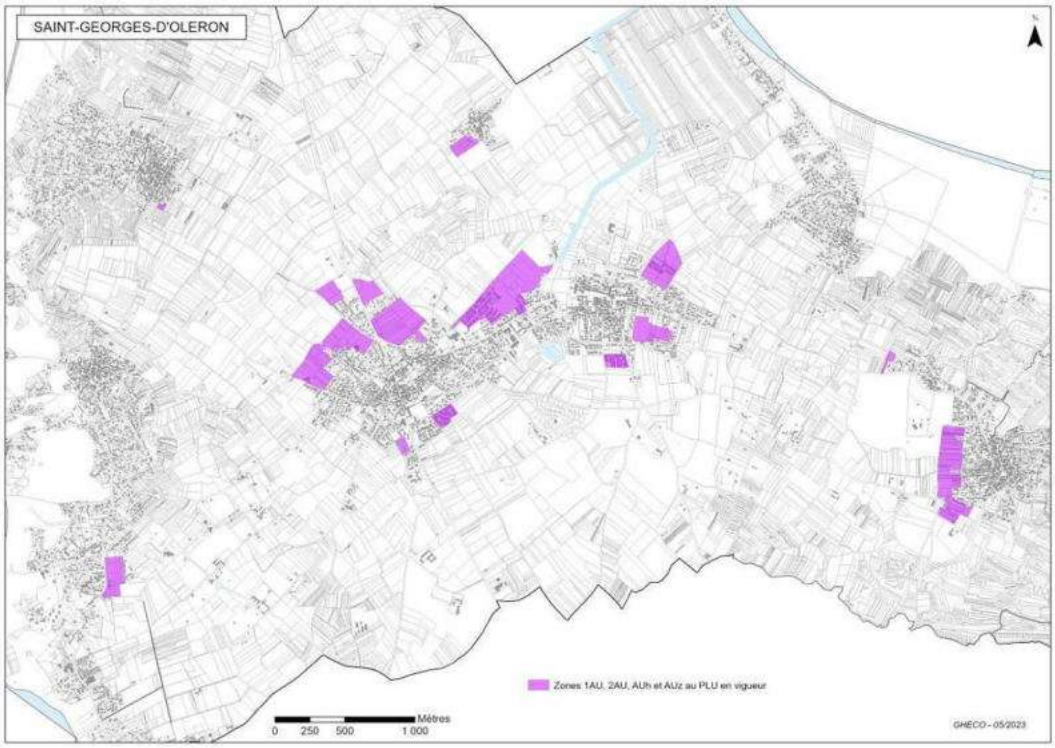
- Proposer des objectifs de modération des espaces (Lois ALUR, Climat)et la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels (lois Climat et ZAN),
- Rejoindre les objectifs chiffrés fixés au SCOt2 sur l'île et par « groupes de communes »
- Répondre aux besoins « réels » en matière de production de logements, dont logements diversifiés, abordables, et accueil de populations « à l'année »
- Prendre en compte les sensibilités environnementales particulièrement fortes sur les secteurs boisés, franges littorales, quartiers bordés de marais
- Intégrer les problématiques de gestion de l'eau et risque inondation (enjeu révélé avec les fortes pluies de l'hiver)
- Prendre en compte les défauts ou insuffisances en matière de desserte et réseaux, stationnement, sécurité incendie…plus marqués dans les secteurs sous-bois, inondables et desservis par des voies étroites, en impasse par exemple

La constructibilité est remise en cause à chaque évolution du PLU.
La commune doit adapter son règlement et les secteurs constructibles en fonction de ses besoins, de la configuration du territoire, de son niveau d'équipements et des services (on renforce d'abord les « centralités » proches des équipements, commerces, services, transports…) et en préservant les secteurs les plus sensibles.

Le PADD inscrit l'orientation suivante :

> ***« Redéfinir et réduire de manière significative «l'enveloppe» destinée à l'accueil de nouvelles constructions (dont habitations) des bourgs et villages pour répondre aux besoins, préserver les activités agricoles, prendre en compte les équipements réseaux en place et programmés, s'inscrire dans une démarche de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et dans les orientations retenues à l'échelle du Pays Marennes-Oléron (au travers du ScOT) et de l'île »***

Localisation des zones AUh, AUz, 1AU et 2AU du PLU en vigueur (voir chapitre BILAN DU PLU)



La commune retient le principe d'un développement des bourgs prioritairement au nord en extension directe du bourg de St-Georges vers le Mottet sud (programmes en cours d'aménagement et d'études)

Déclinaison/traduction au PLU révisé :

→ **Des zones « à urbaniser » (AUh, 1AU, 2AU) supprimées sur des terrains agricoles ou naturels**

Zones AUh supprimées = 4 ha
Ce sont des zones ouvertes à l'urbanisation, la fermeture à l'urbanisation est effective.

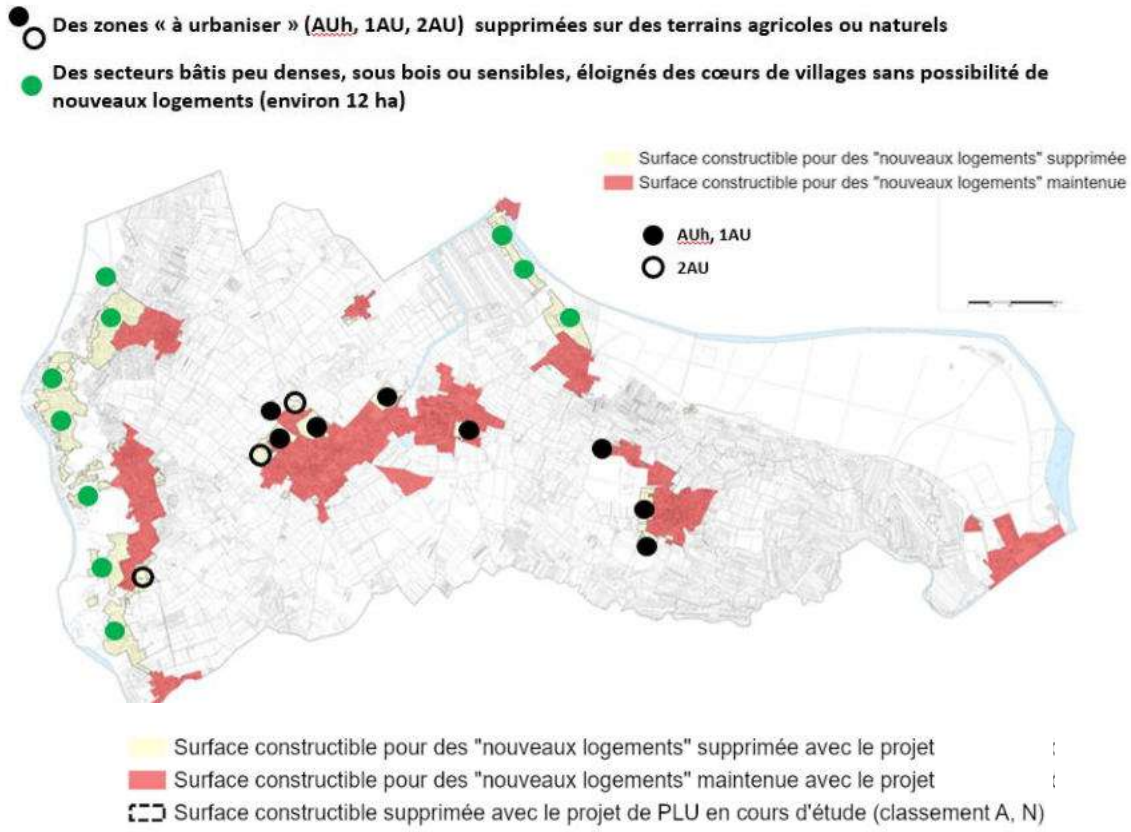
Zones 1AU supprimées = 28 ha
Ce sont des zones FERMEES à l'urbanisation, dont l'ouverture est conditionnée à une modification du PLU démontrant que le projet ne peut pas se faire en U ou AUh et après aménagement des zones AUh et AUz (délibération spécifique exigée)

Zones 2AU supprimées = 16,6 ha
Ce sont des ***zones FERMEES à l'urbanisation, qui sont « levées » (supprimées) car le PLU a été approuvé il y a plus de 6 ans***
Leur reclassement en zone « AU » est conditionné à une révision du PLU démontrant que les constructions ne peuvent pas se faire ailleurs et surtout pas en zones U

→ **Des secteurs bâtis peu denses, sous-bois ou sensibles, éloignés des cœurs de villages sans possibilité de nouveaux logements (environ 12 ha classés UcL, UcLp)**

→ **Des orientations d'aménagement définies pour les secteurs les plus stratégiques en matière de situation et de capacité d'accueil en logements**

L'évolution des zonages constructibles à vocation principale d'habitat dans le PLU révisé



BILAN
48,8 ha de zonages de types AU supprimées

BILAN DETAILLE

zonages U (habitat)		surface constructible "théorique" PLU en vigueur (en ha)	surface constructible "théorique" supprimée par classement UcL/ UcLp ou N, NR, A	*évolution révision PLU - justifications*
	1/surfaces classées en UcL ou UcLp (interdiction nouveau logement)			
	pour mémoire, au projet PLU d'arrêt, la surface totale UcL/UcLp = 127,6 ha			
dont parties non aménagées, non bâties	dont surfaces espaces résiduels rendus inconstructibles car : -hors bourgs, villages et SDU -et/ou en raison de non l'éloignement des cœurs de villages -et/ou insuffisance réseaux et desserte, sensibilité environnementale, sous-bois (secteur paysager boisé SP AVAP)	0,00	11,69	*sur les 127,6 ha de zones classées UcL ou UcLp au projet PLU révisé, 11,69 ha ne sont pas bâtis et ne pourront plus recevoir de nouveau logement ; cela correspond à environ 158 logts potentiels maximum En appliquant le SPR (SP AVAP), le potentiel est minoré (moins 26 logements environ)*
	dont surfaces espaces résiduels inconstructibles Loi Littoral (défaut de continuité urbanisation, refus "loi littoral"	5,00	*5,00*	*ces surfaces non bâties, peu ou pas aménagées sont classées U au PLU en vigueur mais sont de fait inconstructibles en raison de la loi Littoral, du PPRN, ou de défaut d'accessibilité (ou site classé) : 5,8 ha environ*
	dont surfaces espaces résiduels inconstructibles du fait du défaut de desserte	0,45	*0,45*	
	dont surfaces espaces résiduels inconstructibles en application du PPRN	0,27	*0,27*	
	sous total 1	*5,72*	***17,41***	***bilan : la surface supprimée réelle pour de nouveaux logements est de 11,69 ha***
	2/surfaces Ua, Uaa, Ub, Uc, Ucp, Ucp1 classées en N, NR, A			
	dont Ucp (Espaces proches du rivage)		*10,62*	*(info : en U du PLU en vigueur qui passe en N, NR, A, il y a 2,2 ha en Site Classé)*
	autres zonages U		*22,42*	
	sous total 2		***33,04***	
	total en ha		**50,26**	

zonage AUh/ AUz (ZAC) habitat		surfaces constructibles PLU en vigueur (en ha)	surface constructible "théorique" supprimée (classement A, N) (en ha)	*évolution révision PLU - justifications*
zone ouverte à l'urbanisation	**ZAC Trait d'Union (AUz)**	7,97	0,00	*parties construites ou en cours de construction classées en zone U*
	Mottet Sud	3,30	0,00	*parties construites ou en cours de construction classées en zone U surface d'opération programmé (PA accordé) classée en Ubh*
	Hautes Forges	1,36	1,36	*grande prairie cet friches classées en zone N*
	St Georges Sud	1,57	0,00	*secteur aménagé et construit : classement en zone U*
	Cheray	1,72	0,00	*secteur aménagé et construit : classement en zone U*
	Sauzelle Ouest	2,62	2,21	*secteur aménagé et construit, parcellaire établi : classement en zone U application Loi Littoral (défaut de continuité de l'urbanisation): parties non aménagées, non bâties : classement en zone A*
	La Gibertière Ouest	0,58	0,58	*application Loi Littoral (défaut de continuité de l'urbanisation) : classement en zone A*
	Total en ha	**19,10**	**4,15**	

zonage 1AU habitat		surfaces constructibles PLU en vigueur (en ha)	surfaces constructibles "théoriques" supprimées (classement A, N) (en ha)	*évolution révision PLU - explications*
zone fermée à l'urbanisation, ouverture conditionnée à une modification du PLU démontrant que le projet ne peut pas se faire en U ou AUh et après aménagement des zones AUh et AUz (délibération spécifique exigée)	**Hautes Forges**	2,08	1,92	*grande prairie classée en zone N*
	Est ZAC Trait d'Union	7,25	7,25	*terres cultivées, sensibilité environnementale : classement en zone A*
	La Mascotte	8,18	8,18	*classement en zone A (terres cultivées, friches, stationnement de l'artisan (occupation irrégulière)*
	Stade Cheray	1,93	1,93	*application Loi Littoral (défaut de continuité de l'urbanisation) + usages agricoles : classement en zone A*
	La Batisse	0,76	0,76	*Classement en zone A*
	Sauzelle Ouest	4,89	4,89	*application Loi Littoral (défaut de continuité de l'urbanisation) + usages agricoles : classement en zone A*
	Sauzelle Sud	2,57	2,57	*application Loi Littoral (défaut de continuité de l'urbanisation)* *usages agricoles : classement en zone A*
	Notre Dame en L'Isle	0,59	0,28	*fonds de jardins accessibles : classement en U parcelles en couronne du village : sensibilité environnementale, usages agricoles : classement en zone A*
	Chaucre	0,24	0,21	*classement en U de la partie bâtie* *classement en zone A des espaces non bâtis*
	total	**28,50**	**27,99**	***<u>rappel : zones fermées à l'urbanisation</u>*** ***bilan : sur les 28ha reclassés en zone A ou N, 15ha environ sont de fait non constructibles car incompatibles avec Loi littoral (Sauzelle, Trait d'Union est, Mascotte Nord, stade Cheray, Chaucre… ou défaut d'accès)***

zonage 2AU	*NON CONSTRUCTIBLE ouverture conditionnée par révision) mais comptabilisée en conso NAF*	surfaces "constructibles différées" PLU en vigueur (en ha)	surfaces "2AU" fermées à l'urbanisation supprimées (classement A, N) (en ha)	*évolution révision PLU - explications*
(zone fermée à l'urbanisation, ouverture conditionnée à une révision du PLU démontrant que le projet ne peut pas se faire en U ou AUh ou 1AU) (délibération spécifique exigée)	**Cheray ouest (chemin la Filasse, rue de Domino)**	10,37	10,02	*classement en zone A*
	La Galauzière	2,32	2,32	*application Loi Littoral (défaut de continuité de l'urbanisation) + usages agricoles : classement en zone A*
	Notre Dame en l'Isle	1,06	0,83	*fonds de jardins accessibles : classement en U* *sensibilité environnementale, usages agricoles : classement en zone A*
	Les Sables Vignier/La Ponthezière	3,48	3,48	*application Loi Littoral (défaut de continuité de l'urbanisation) + sensibilité environnementale lien marais + usages agricoles riverains: classement en zone A*
	total	**17,23**	**16,64**	***rappel : zones fermées à l'urbanisation*** ***bilan : sur les surfaces classées en zone A ou N, 6 ha environ sont de fait non constructibles car incompatibles avec Loi littoral***

BILAN

→ **Des zones « à urbaniser » (AUh, 1AU, 2AU) supprimées sur des terrains agricoles ou naturels : 48.8 ha (4,15 + 27,99 + 16,64 ha)**

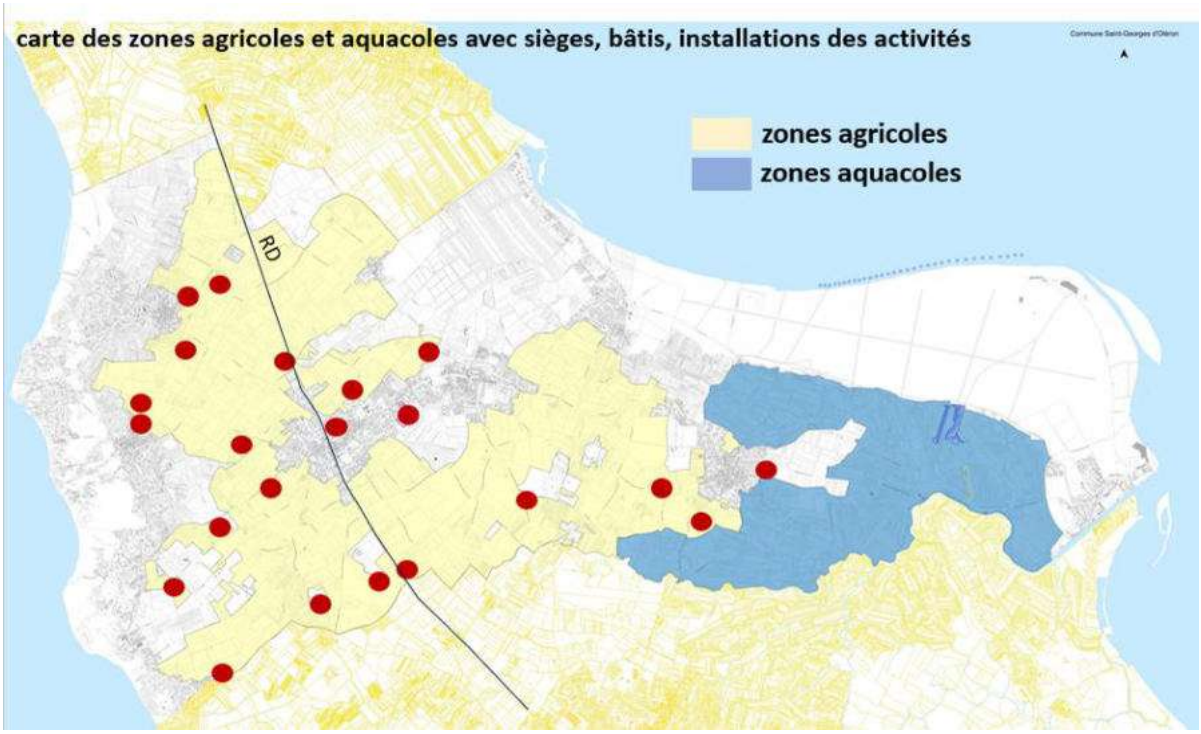
→ **Plus,**

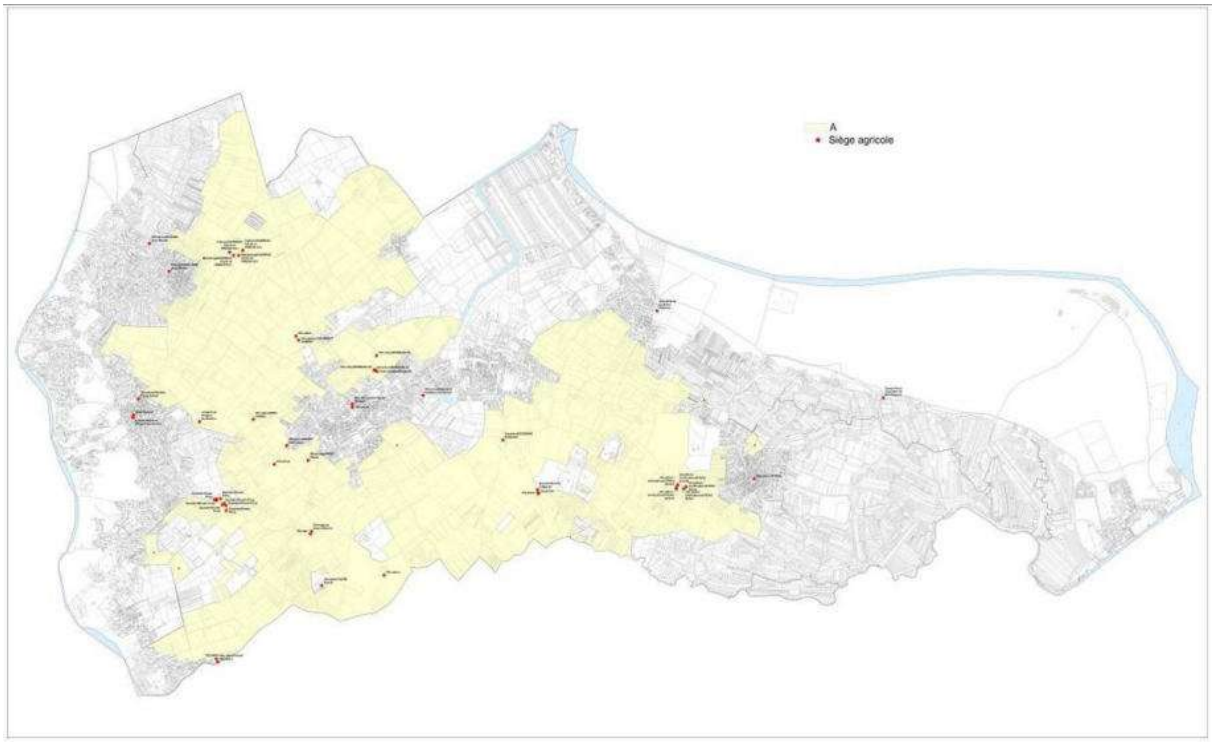
- **Des secteurs bâtis peu denses, sous-bois ou sensibles, éloignés des cœurs de villages sans possibilité de nouveaux logements (environ 12 ha classés UcL, UcLp)**

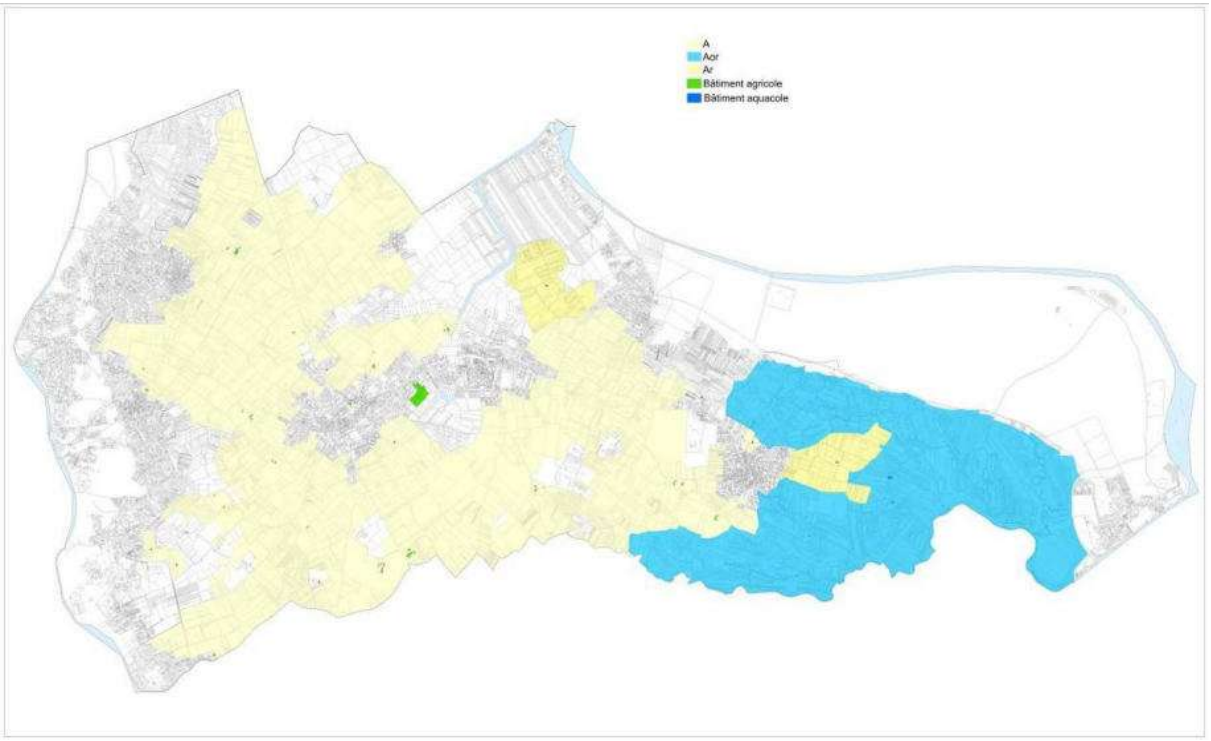
- **Des zonages de type U classés en zones et secteur N, NR, A**

V. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES ET AQUACOLES AU PLU

Les site d'activités agricoles, aquacoles (bâtiments installations) sont classés en zonages de type A (agricoles) ou Aor (aquacoles).
La coopérative viticole est classée en secteur Uyv dédié.



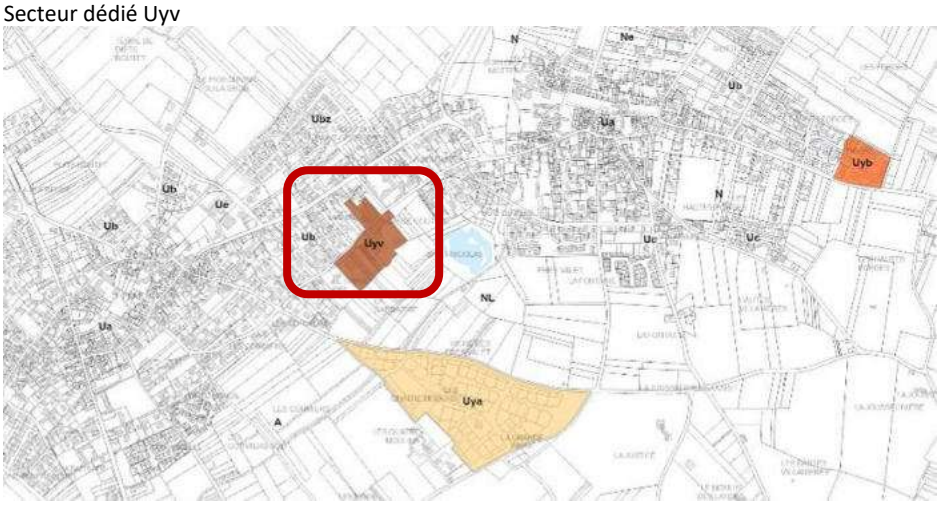




Coopérative viticole

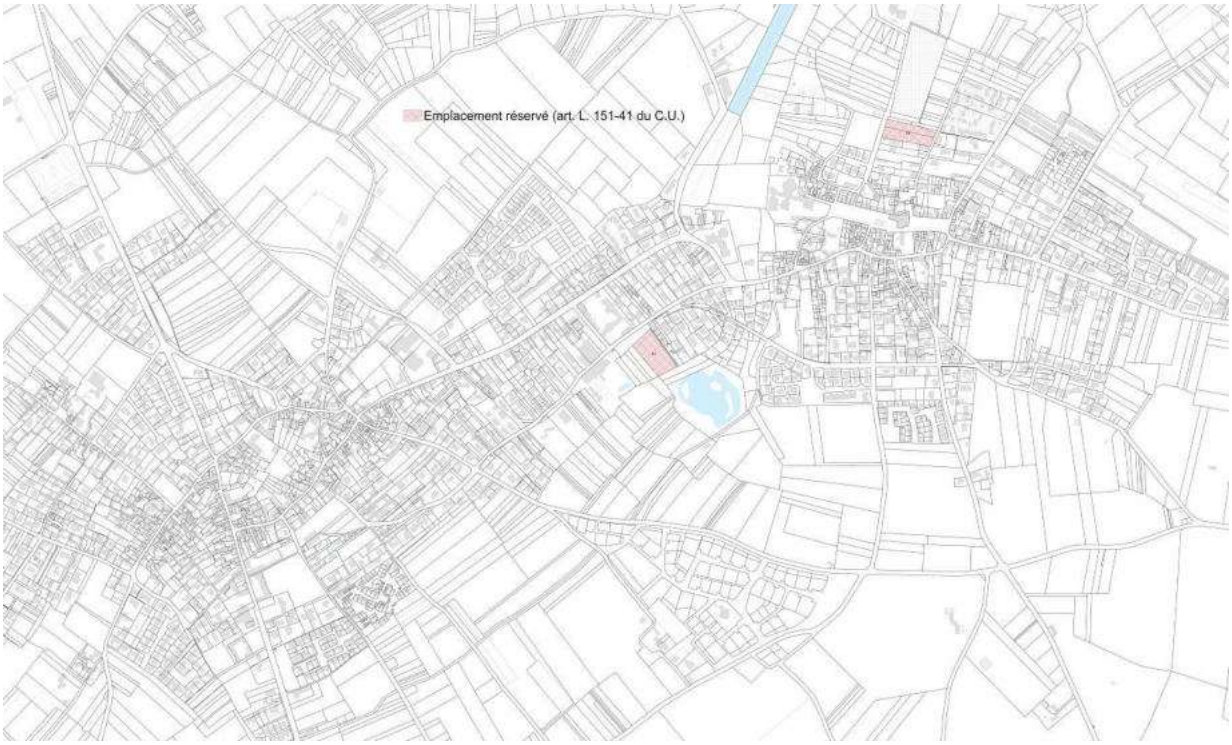


Secteur dédié Uyv



VI. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES ART L.151-41 DU CU

Emplacement réservé au PLU (art L.151-41 du C.U.)			
N°	**Destination**	**Bénéficiare**	**Surface**
R1	Aménagement d'un parking	Commune	4915 m²
R2	Aménagement d'équipement d'intérêt général (lié à l'extension du cimetière et au stationnement)	Commune	4452 m²



L'emplacement réservé R1 est destiné à une aire de stationnement naturelle enherbée au nord du secteur de loisirs des Prés Valets.

L'emplacement réservé R2 permet de cibler le terrain d'extension de parkings et du cimetière. Sur les parcelles privées au sud du cimetière et du parking existant. La commune n'a pas à ce jour établi de plan d'aménagement.
L'extension du cimetière pourra se faire aussi à l'est du cimetière (parcelles communales). Il sera prévu une forêt cinéraire. Le projet doit être étudié et prendra plusieurs années.

Les emplacements réservés destinés à des carrefours ou élargissements de voirie n'ont pas été inscrits au PLU car les projets ne sont pas validés, programmés, financés (notamment les aménagements sur la RD 734).

VII. JUSTIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE DE MIXITE SOCIALE ART. L.151-41-4° DU CU

Depuis des années, la question du logement des jeunes ménages sur Oléron est problématique.
Entre un prix du foncier devenu inaccessible pour beaucoup (autour de 200euros le m² viabilisé) et une capacité moyenne d'endettement comprise entre 150 et 190 k€ sur 20 ans selon les retours des institutions bancaires locales, cette frange de la population ne peut plus se loger dans l'île.
Les conséquences directes sont : baisse des effectifs des écoles, fermetures de classe, accroissement important de la part des 60 ans et + dans la démographie insulaire avec l'effet baby-boom et augmentation importante de la population dans les communes du continent, notamment celles de la CdC du bassin de Marennes (report des populations).

En 2011, 60% des ménages installés sur Oléron étaient éligibles au logement social (en 2005, ils étaient 70%).

Une convention a été signée en décembre 2022 entre la communauté de commune île d'Oléron et 10 bailleurs sociaux identifiés, pour le soutien à la réalisation de logements sociaux sur la période 2023/2025.

L'article L151-41 du code de l'urbanisme permet de délimiter des terrains au règlement graphique, sur lesquels sont institués : *« 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser**, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit** ; »*

Un emplacement réservé pour une opération de logements sociaux (100 %) est inscrit au PLU, à Chéray, secteur les Prés Nauds.

Les objectifs retenus au PLU, via le règlement et une OAP sectorielle dédiée :

- **Aménager un quartier résidentiel dans un espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant**
- **Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine**
- **Mettre en œuvre en programme de logement « tout social » (réserve logements 100 % social)**





VIII. LE PERIMETRE DE CENTRALITE OU DIVERSITE COMMERCIALE L.151-16° DU CU

En application du PADD,

B3 – Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports

- ✓ *Organiser et encadrer le renforcement et le développement des commerces, services et activités de proximité en prenant en compte :*
- *La dispersion des polarités commerciales*
- *un plan de circulation avec de nombreux sens uniques*
- *L'absence de parcours marchands lisibles dans et entre les deux cœurs de bourgs*
- *un axe potentiel de « connexion » sur l'avenue du Trait d'Union, s'appuyant sur les équipements lieux d'animation et de fréquentation (Complexe du trait d'Union, poste, école…)*
- *le projet communal de renforcement du pôle médical en entrée sud le long de la RD734, accessible et proche des équipement de santé existants*
- *la configuration historique de la commune constituée de deux bourgs qui se sont agglomérés mais aussi de la multipolarité de la commune avec ses huit «villages» et ports*
- *la nécessité de conserver des activités commerciales, libérales ou de services et certaines activités génératrices d'emplois en dehors du bourg et des « centralités »*

et conformément aux objectifs du DOO du SCOt, :

l'objectif 15 du DOO du SCOT :

«Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal»

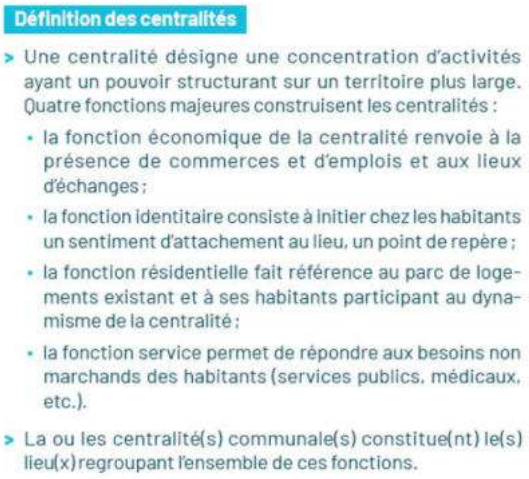
«favoriser le maintien et l'installation des activités commerciales dans les centralités»

Pour appliquer ces orientations, il faut définir les centralités et les délimiter au PLU. En effet, il est nécessaire de prioriser l'installation de ces derniers dans les centralités.

Elles ne sont pas précisément délimitées au SCoT
Ce que dit le SCOT (DOO, objectif 11) : voir ci-contre, extrait DOO :
Sur la commune, les principales centralités correspondent :
- Aux 2 bourgs de St Georges et de Chéray, qui sont reliés par un tissu urbain « résidentiel »
- Au village de Domino
- A Boyardville

où la présence de commerces, services, marchés « fait » centralité.

(rejoint le diagnostic « commerces » ; étude CDCIO 2016 Lestoux)



Définition des centralités

> Une centralité désigne une concentration d'activités ayant un pouvoir structurant sur un territoire plus large. Quatre fonctions majeures construisent les centralités :

- la fonction économique de la centralité renvoie à la présence de commerces et d'emplois et aux lieux d'échanges ;
- la fonction identitaire consiste à initier chez les habitants un sentiment d'attachement au lieu, un point de repère ;
- la fonction résidentielle fait référence au parc de logements existant et à ses habitants participant au dynamisme de la centralité ;
- la fonction service permet de répondre aux besoins non marchands des habitants (services publics, médicaux, etc.).

> La ou les centralité(s) communale(s) constitue(nt) le(s) lieu(x) regroupant l'ensemble de ces fonctions.

Le PLU doit prendre en compte,

- **la morphologie complexe de l'enveloppe agglomérée des bourgs et tissu urbanisé :**
  - concentration des commerces le long de la RD et autour du carrefour des RD (Chéray), qui crée un déséquilibre des centralités
  - l'« invisibilité » du bourg de St Georges non desservi par l'axe principal RD734
  - la dispersion des polarités commerciales : RD734/carrefour, place St Georges, Place du marché de Chéray, distants les uns des autres et sans liens lisibles, confortables, sécurisés pour les piétons et vélos
  - l'absence de parcours marchands dans et entre les 2 bourgs
- **un axe potentiel de « connexion » sur l'avenue du Trait d'Union,** s'appuyant sur les équipements lieux d'animation et de fréquentation, support de cheminements et de parcours favorables aux commerces et services
- **le projet communal de renforcement du pôle médical en entré sud, accessible et proche des équipement de santé existants, d'une part, issu d'une concertation longue avec les professionnels de santé**

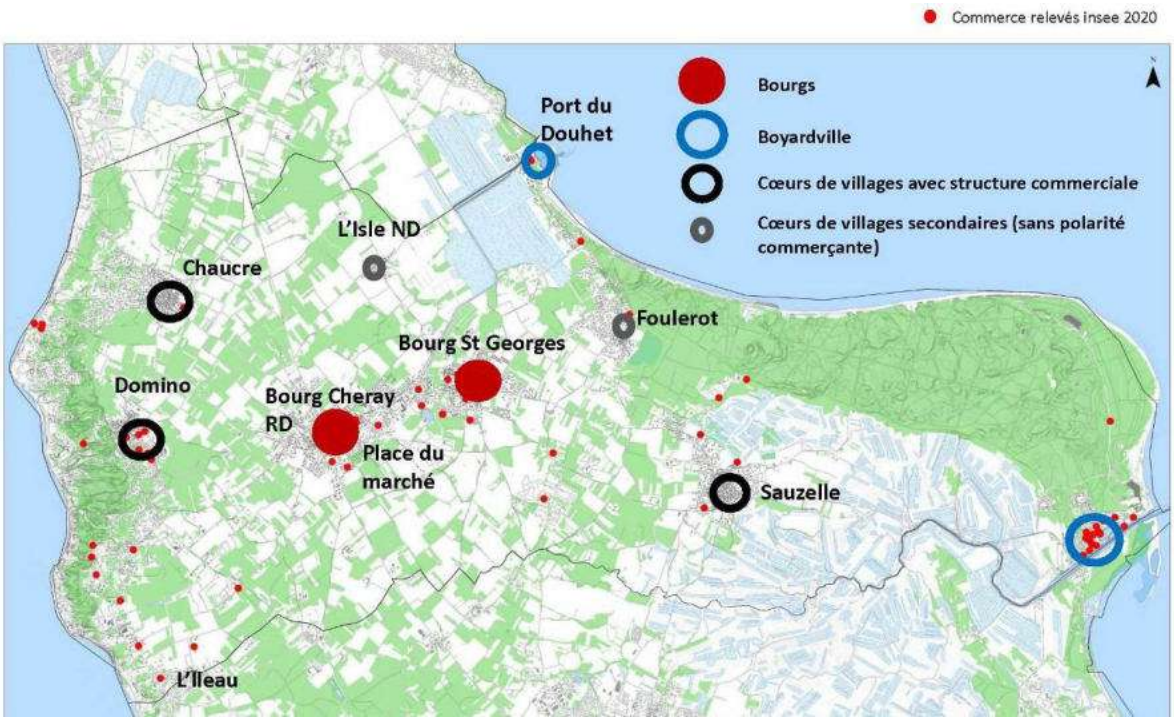
- **la configuration « historique » de la commune constituée de 2 bourgs qui se sont agglomérés mais aussi de la multipolarité de la commune avec ses 8 « villages»**
- **la nécessité de conserver des activités libérales ou de services et certaines activités génératrices d'emplois en dehors du bourg et des polarités commerciales (marchés, places) pour conforter l'activité et les emplois « sur place »**

Rappel : la commune avait appuyé lors de l'élaboration du SCoT que la commune était constituée de huit villages et que ces derniers constituaient des centralités « secondaires » ou « complémentaires » à ne pas négliger.

→ Il importe de bien prendre en considération la multipolarité de la commune et le rôle structurant des « villages» (surtout Sauzelle et Chaucre, plus importants et qui comportent des commerces de bouche notamment).

De plus,
Les « centralités des 2 bourgs » peuvent dépasser les limites des parties « anciennes » (zonage Ua) mais doivent être caractérisées par :

- La présence de commerces et d'emplois et aux lieux d'échanges ;
- Une fonction identitaire qui consiste à initier chez les habitants un sentiment d'attachement au lieu, un point de repère ;
- Des fonctions de services permettant de répondre aux besoins non marchands des habitants (services publics, médicaux)



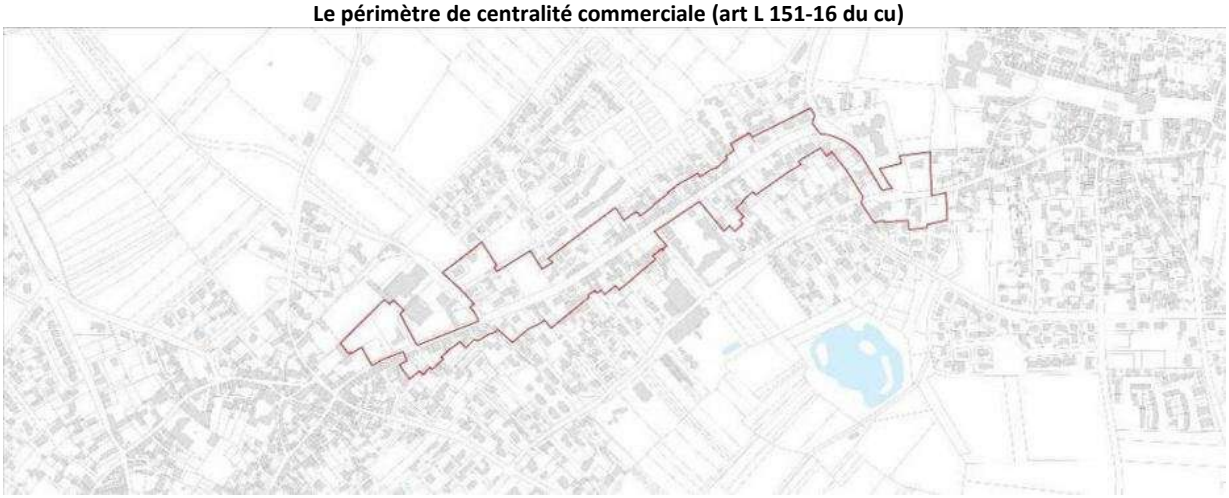
L'article L151-16 du code de l'urbanisme prévoit que :

> **«** *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »*





Le périmètre de centralité commerciale (art L 151-16 du cu)



→ **Le périmètre est institué sur la zone Ub entre les 2 zonages Ua des 2 bourgs, dans lesquels sont autorisés les commerces, artisanat de détail, services, restaurants.**

→ **Le règlement différencie les implantations et extensions de ces activités en zone Ub, selon qu'on se trouve ou pas dans le périmètre de centralité commerciale**

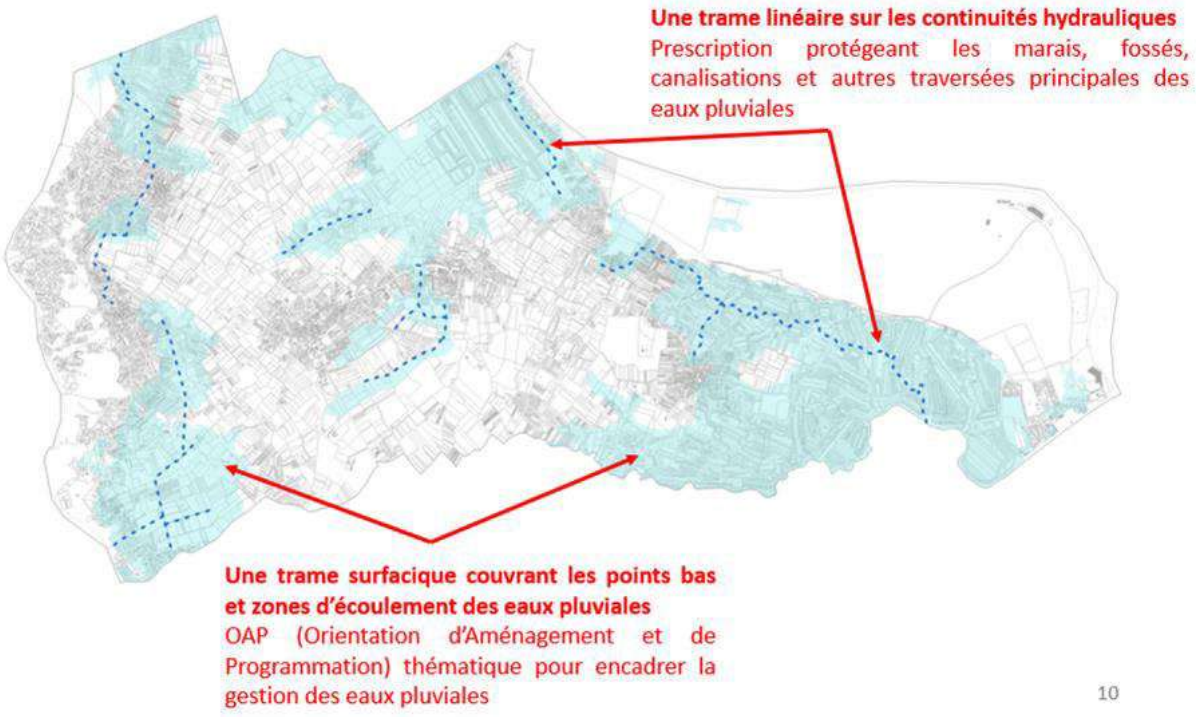
De plus,
Dans les périmètres de centralité

- les locaux à usage commercial en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination, hormis pour une destination ou sous destination de :
  - Artisanat et commerce de détail
  - Activités de services avec accueil de clientèle
  - Restauration
  - Bureau
  - Equipement d'intérêt collectif

sauf dans le cas de de cellules de surface de plancher inférieure à 50 m². Dans ce cas le changement de destination vers de l'habitation (logement, hébergement, garage, remise…) sont admis.

IX. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU

Les continuités hydrauliques sont protégées au titre de l'article L151-23 du CU. Cette trame linéaire a été identifiée par compilation des connaissances communales et des données cartographiques.
Elle a été croisée et étoffée par une analyse surfacique des points bas et secteurs de ruissellements des eaux pluviales (sur base du MNT – Modèle Numérique de Terrain). En complément de la prescription appliquée aux continuités hydrauliques, une OAP thématique est dédiée à ces secteurs de points bas, de ruissellement et d'accumulation des eaux.



Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagement ne doivent pas aggraver les problématiques liées à la gestion de l'eau.
- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre au droit des continuités hydrauliques identifiés, afin de permettre :
    - Le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration (fossés, bassins de rétention, chenaux, marais doux, franges urbaines…) ;
    - Les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages.
- Les fossés situés dans le même sous-bassin versant doivent être maintenus. Le rebouchage, l'obstruction, ou toute autre détérioration susceptible d'altérer les fonctionnalités du fossé est interdit. Une bande de 4 mètres de large le long des fossés doit être maintenue libre pour permettre leur entretien.

Cette prescription est la seule définie au titre de l'article L151-23 du CU dans le PLU.

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est concernée par plusieurs servitudes encadrant la préservation des paysages et la protection des milieux naturels (servitude A7 relative aux forêts dites de protection, AC2 relative au site classé, AC4 Site Patrimonial Remarquable…).

Les protections appliquées dans le PLU révisé doivent être cohérentes avec les protections déjà existantes.
Par exemple, au regard du faible caractère bocager du territoire et des protections existantes, aucune haie n'a été identifiée au titre de l'article L151-23 du CU (comme c'est déjà le cas dans le PLU en vigueur). L'intérêt des haies dans la trame verte est néanmoins traduit dans l'OAP thématique n°7, au même titre que des orientations visant leur fonctionnalité et leur pérennité.

Le PLU en vigueur présente des Espaces Boisés Classés. Dans le cadre de la révision, ces EBC ont été actualisés, affinés.

Tous les boisements d'intérêt écologique/paysager sont protégés au titre des EBC, qu'ils soient significatifs au titre de la Loi Littoral, ou non.

A ce jour, il n'existe pas d'inventaire exhaustif des zones humides sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron.
Dans le cadre de la révision, les données existantes ont été compilées, afin de protéger les secteurs potentiellement ou avérés humides :

- Site Natura 2000 du marais de Brouage et de l'Île d'Oléron
- Données de prélocalisation des zones humides
- Prospections par sondages sur les secteurs à projet du PLU
- Etude des points bas
- …

Les secteurs à projet du PLU ont été retenus en sélectionnant les sites sur lesquels aucune zone humide n'a été détectée. Les secteurs en zone humide ont été intégrés à un zonage restreignant la constructibilité (zone N, Nr…).

En l'absence d'un inventaire validé par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Charente, les zones humides ne peuvent être identifiées précisément par une prescription.

En sus des protections susmentionnées, les zones humides sont protégées par le biais de l'OAP thématique n°7.

TOME VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme fassent l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision lorsque celle-ci :

- *permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- *implique de changer les orientations définies par le PADD.*

La modification des orientations du PADD soumet la révision générale du PLU à évaluation environnementale. De plus, la commune est couverte par 5 sites Natura 2000 :

- **La ZSC Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron**
- **La ZSC et la ZPS Marais de Brouage et Nord Oléron**
- **La ZSC et la ZPS Pertuis charentais**

Les sites Natura 2000 sont détaillés dans le chapitre II.2 du Tome 2.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

II. UNE DÉMARCHE CONTINUE ET ITÉRATIVE

Au cours des études qui ont accompagnées la révision du PLU, les thématiques environnementales ont été à plusieurs occasions examinées :

- Investigations sur sites,
- Analyses cartographiques,
- Ateliers techniques thématiques avec les représentants municipaux,
- Echanges avec les acteurs territoriaux, les gestionnaires…,
- Retours de la population,
- …

Le présent chapitre vise à présenter succinctement cette démarche continue et itérative qui définit l'évaluation environnementale. Par souci de synthèse, il expose uniquement les étapes clés, dans un ordre chronologique, afin de donner un aperçu des grands axes de réflexions qui ont ponctué la révision du PLU.

Fin 2022 Lancement des études de la révision du PLU

Février 2022 Premier débat du PADD

Début 2023 Première analyse des sensibilités et contraintes environnementales des résiduels repérés au sein des enveloppes urbaines

Réalisée au stade du diagnostic, sur base des données environnementales collectées.

Superposition cartographique des résiduels et des données relatives aux milieux naturels, à la trame verte et bleue, aux risques d'inondation (superficielle et souterraine), de feux de forêt, de mouvements de terrain, aux activités industrielles, agricoles, aux réseaux (eau potable, eaux usées), aux périmètres de protection des captages…

Identification des résiduels présentant des sensibilités/contraintes environnementales et sélection des potentiels à urbaniser.

Mi-2023 Visite sur le secteur à projet des Hautes Forges et réalisation de sondages pédologiques pour recherche de zone humide

En complément des analyses cartographiques, un repérage sur le site des Hautes Forges a été réalisé. En effet, la superficie de cette zone ouverte à l'urbanisation dans le PLU en vigueur, soit près de 3,5 ha, a motivé une vigilance et une justification renforcées dans l'hypothèse où la zone à urbaniser était maintenue dans le PLU révisé.

Les investigations ont consisté à un repérage des éléments naturels et semi-naturels du site, à l'identification des éléments de végétation rase et arbustive et des prospections zones humides ont été réalisées.
Les sondages pédologiques n'ont pas mené à une détection de zone humide au sens réglementaire. Néanmoins, le sol a montré des traces d'hydromorphie indiquant une présence d'eau dans le sol et un rôle dans l'infiltration et l'épuration des eaux.
Ce constat, cumulé à la large superficie non urbanisée, en prairie, bordée de haies d'essences variées et multistrates, a conduit à l'abandon du projet et au reclassement du site en zone N.

Fin 2023 à 2025 **Travail sur le zonage et le règlement – volet environnemental**
Traduction de la trame verte et bleue : « zooms » sur les secteurs de conflit croisant urbanisation et enjeu écologique, associés de prospections sur le territoire pour repérer, caractériser les continuités écologiques (par exemple : qualité d'une trame boisée, d'une prairie, présence/absence de clôture, fréquentation d'une voirie…).
Reprise et définition des espaces remarquables Ar/Aor/Nr par croisement des données d'occupation des sols, du Registre Parcellaire Graphique (RPG) agricole, activités ostréicoles, espaces remarquables du SCoT…
Prise en compte du Site Classé, du SPR, du réseau Natura 2000, du cadre réglementaire de la Loi Littoral…
Travail approfondi et itératif sur les secteurs urbanisés en franges littorales : écriture des règles affinées au fur et à mesure des études et des échanges (reprise des EBC, travail sur la thématique pluviale, définition d'un coefficient d'espaces éco-aménageables / de pleine terre, réunions de concertation avec les élus, les acteurs territoriaux et services…)

Décembre 2024 **Deuxième débat du PADD**

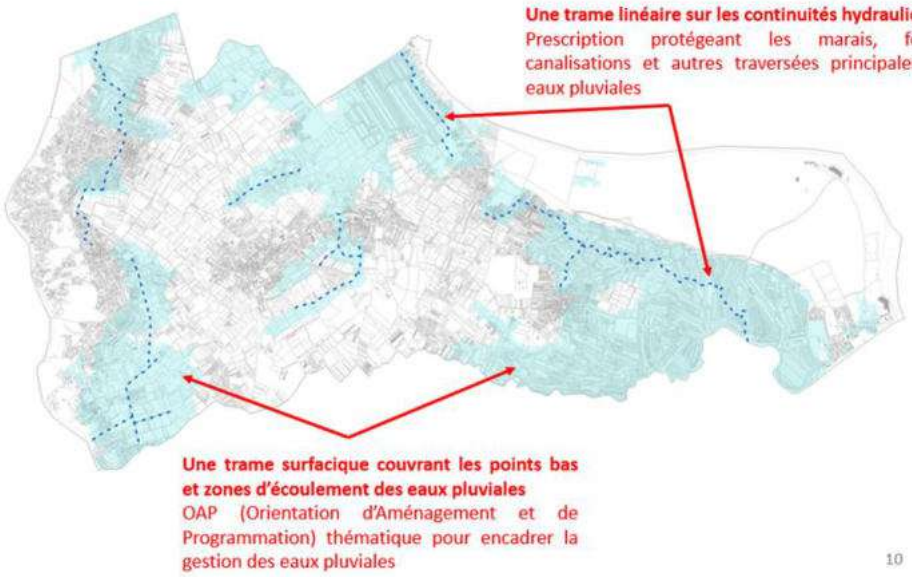
2024 **Reprise des Espaces Boisés Classés (EBC) en vigueur pour actualisation, précisions, corrections**
Les mouvements d'EBC proposés dans le cadre de la révision reposent sur plusieurs constats :

- Un territoire porteur de sensibilités environnementales fortes, liées à la proximité du littoral, au réseau Natura 2000…
- Des boisements soumis à des pressions d'origines anthropiques (développement d'une urbanisation diffuse, attractivité touristique, dispersion de plantes exotiques envahissantes…)
- Une prise en compte de l'occupation passée, de la dynamique du territoire et des milieux naturels, intégration des données historiques
- Des réglementations qui s'imposent aux projets (Natura 2000, site classé, SPR, PPRN…)
- Une prise en compte de la gestion des milieux sensibles (Département, CDC…), en particulier sur les dunes grises
- Une articulation avec le SCoT et les PLU des communes voisines

Ces réflexions ont associé les gestionnaires ENS du Département pour appliquer la protection adéquate sur les dunes grises.
Des fiches établies pour chaque boisement sont consultables en annexe. Le PLU en vigueur comptabilise 1 174 hectares de boisements en EBC. La révision du PLU porte ce nombre à 1 190 hectares. Le bilan est donc positif puisque 16 hectares ont intégré les EBC.

2024 **Identification des secteurs sensibles aux ruissellements et accumulations d'eaux pluviales**
Sur base dans un premier temps des repérages réalisés durant l'hiver 2023, puis alimenté dans un second temps des données de l'hiver 2024.
La commune a réalisé sur ces 2 hivers des photographies par drone des secteurs résidentiels. L'objectif était de permettre de visualiser les problématiques pluviales.
Pour rappel, la commune est couverte par un PPRN inondation/érosion/feux et dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Ces études s'inscrivent en complémentarité avec ces documents.
L'analyse s'est appuyée sur les données du PPRN, du SD pluvial, les connaissances du territoire des élus et services municipaux, des analyses cartographiques (notamment sur base du Modèle

Numérique de Terrain – MNT) et les photographies au drone.
Il en résulte l'identification et la représentation cartographique d'une trame linéaire correspondant aux grandes continuités hydrauliques (principaux chenaux, fossés, exutoires…) ainsi que d'une trame surfacique correspondant aux secteurs d'accumulation des eaux en période de fortes pluies (combinant saturation des nappes et forts ruissellements pluviaux).



Dès lors, ces trames ont pu trouver leur traduction réglementaire dans le PLU pour :

- Protéger les axes d'écoulement des eaux
- Maîtriser l'urbanisation sur les secteurs sensibles aux accumulations d'eau
- Préserver les secteurs stratégiques de rétention et d'infiltration des eaux
- Permettre le bon entretien des réseaux, fossés, etc. par les services et gestionnaires

Elles ont également été prise en compte lors de la définition des coefficients d'espaces éco-aménageables / de pleine terre des zones et secteurs porteurs des plus forts enjeux environnementaux.

Début 2025 Visite des secteurs à projets et réalisation de sondages pédologiques pour recherche de zone humide

Lorsque les secteurs à projet du PLU ont été définis, des prospections par sondages pédologiques ont été réalisées sur chacun : secteurs à vocation d'habitat destinés à être couverts par des OAP sectorielles, secteur projeté pour l'extension du cimetière (à l'Est de l'existant) et secteurs destinés à être couverts par un emplacement réservé (projets parkings au Prés Valet et au Sud du cimetière).
Ces sondages pédologiques ont donné lieu à la détection de zones humides :

- Dans l'angle Sud-Ouest du secteur à OAP Rue de la Fontaine → adaptation de l'OAP pour permettre un évitement large de la zone humide et de ses abords (cf. chapitre V.1, volet « zones humides »)
- Sur le secteur Mottet Sud → abandon du projet d'urbanisation et classement intégral en zone N
- Sur le projet d'extension du cimetière → l'extension du cimetière existant sera aménagé en-dehors de la zone humide. Des études géotechniques seront nécessaires. La zone humide sera conservée et fera l'objet d'études complémentaires au stade opérationnel pour répondre aux exigences de la Loi sur l'Eau.

Fin 2025 Finalisation des pièces réglementaires du PLU, rédaction des pièces justificatives et de l'évaluation environnementale

Décembre 2025 Arrêt du PLU révisé

III. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Les chapitres qui suivent s'articulent en deux temps :

1) L'analyse de la prise en compte des composantes environnementales dans le PADD,
2) L'évaluation des incidences de la traduction réglementaire du projet politique de la commune (zonage, règlement écrit, OAP…) sur les composantes environnementales.

III.1 Catégorisation des composantes environnementales

Selon l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000.

Dans les chapitres qui suivront, les composantes environnementales seront traitées en 6 grandes thématiques :

- **Milieux naturels** : Natura 2000 et autres espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, interfaces avec l'enveloppe urbaine, éléments de continuité écologique au sein du tissu bâti…
- **Paysages et cadre de vie** : réduction du mitage des espaces naturels et agricoles au profit d'une confortation des enveloppes bâties existantes, valorisation des franges urbaines, des espaces de nature dans le bourg et les SDU…
- **Risques et nuisances** : risques naturels, technologiques, nuisances sonores et vibratoires, pollutions…
- **Eau** : gestion des réseaux d'eaux usées, eaux pluviales, préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau…
- **Air** : usage de la voiture individuelle, développement des parcours doux, des sources d'énergies renouvelables…
- **Confort de vie et santé** : disponibilité en logements, création d'emploi, accès aux services et équipements, enjeux sanitaires…

NB : Le climat ne fait pas l'objet d'une thématique distincte, car celle-ci se situe en réalité à la croisée des 6 thématiques susmentionnées (préservation des espaces puits de carbone, de la ressource en eau, de la qualité de l'air…). Le climat sera ainsi traité au fur et à mesure de l'analyse. L'évaluation environnementale s'efforcera d'apporter les conclusions nécessaires sur ce volet.

III.2 Prise en compte des composantes environnementales dans le PADD

Ce chapitre sera présenté sous la forme d'un tableau croisant les thématiques précédemment citées avec les objectifs du PADD.

Les objectifs du PADD	Thématiques environnementales concernées par les orientations du PADD					
	Milieux naturels	Paysages et cadre de vie	Risques et nuisances	Eau	Air	Confort de vie et santé
OBJECTIF N°1						
OBJECTIF N°2						
…						

Lorsque qu'un objectif traite d'un enjeu environnemental, la thématique correspondante est indiquée en face de l'objectif au moyen d'un code couleur et les enjeux visés par l'objectif sont synthétisés.
Cette représentation a vocation à permettre une lecture rapide de l'articulation de chacun des objectifs du PADD avec les enjeux environnementaux.

Elle est suivie par un chapitre d'évaluation des incidences de la traduction réglementaires sur les composantes environnementales, autrement dit l'évaluation des incidences de la concrétisation du PADD.

III.3 Evaluation des incidences de la traduction réglementaire sur les composantes environnementales

Les incidences du zonage sont évaluées selon les 6 grandes thématiques susmentionnées, regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le zonage a des incidences négatives, neutres ou positives.
Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences pour chaque zonage. **Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.**

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LES MILIEUX NATURELS

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Boisements / forêts	Zonage/règlement EBC OAP thématiques	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/5.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/5.
Haies	OAP thématiques			
Milieux ouverts, prairies, pelouses sèches	Zonage/règlement OAP thématiques			
Zones humides	Zonage/règlement OAP thématiques			
Milieux dunaires	Zonage/règlement OAP thématiques			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Franges urbaines	Zonage/règlement OAP thématiques	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/4.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/4.
Eléments de paysage / patrimoine	Zonage/règlement OAP thématiques			
Espaces publics / verts	Zonage/règlement OAP sectorielles OAP thématiques			
Insertion paysagère des aménagements	Règlement OAP thématiques			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Risques naturels	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématiques	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Risques industriels	Zonage/règlement			
Nuisances	Zonage/règlement			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LA RESSOURCE EN EAU

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Assainissement des eaux usées	Zonage/règlement OAP sectorielles	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Gestion des eaux pluviales	Zonage/règlement Prescriptions OAP sectorielles OAP thématiques			
Ressource en eau potable	Zonage/règlement OAP sectorielles			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LA QUALITE DE L'AIR

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Optimisation / mutualisation des espaces	Zonage/règlement OAP sectorielles OAP thématiques	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Développement des mobilités douces	Règlement OAP sectorielles			
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables	Règlement OAP thématiques			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Besoin en logements	Zonage/règlement OAP sectorielles	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/4.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/4.
Emplois	Zonage/règlement			
Proximité des commerces, services, équipements	Zonage/règlement OAP sectorielles			
Sécurité et salubrité	Règlement			

IV. PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD

Les objectifs du PADD	Articulation des thématiques environnementales dans les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
A1 Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire	Protection des milieux naturels identitaires : marais, forêts, milieux dunaires…	Protection et valorisation du patrimoine, paysage, entrées de bourgs… Prise en compte du Site Classé	Développement mesuré de l'urbanisation en tenant compte des risques naturels		Confortement des bourgs et extensions résidentielles récentes	
A2 Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers	Protection des marais, dunes/plages, boisements, espaces agricoles et les liens écologiques qui les connectent	Préservation des coupures d'urbanisation, des paysages identitaires, maîtrise de l'urbanisation diffuse en frange littoral	Prise en compte des risques littoraux (submersion, érosion, feux de forêt), respect du PPRN. Capacité d'accueil : aménagements liés à la sécurité, les risques naturels, la desserte, le stationnement et la gestion des plages			Protection des terres à valeur agronomique et des espaces à usages aquacoles et salicoles (alimentation, économie, emplois liés à la filière agricole…)
A3 Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques	Protection et confortement de la TVB, y compris au sein des enveloppes urbaines	Trame verte support de paysage dans les quartiers bâtis (parcs, jardins, espaces verts…)	Espaces verts et gestion du risque de remontées de nappes, infiltration des eaux pluviales	Adéquation entre développement de l'urbanisation et ressources en eau potable, capacité des réseaux		
A4 Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces	Maintien d'une trame verte dans les bourgs, évitement du mitage dans les espaces naturels et agricoles, renaturation d'espaces altérés par dépôts illicites	Maintien d'espaces de respiration support de cadre de vie agréable dans les bourgs, préservation des paysages boisés et dunaires en stoppant le mitage	Prise en compte du risque d'inondation	Intégration de la gestion des eaux pluviales, desserte par les réseaux	Confortement des enveloppes bâties existantes, développement des liaisons douces	Proximité des services, équipements, petits commerces… Suppression des dépôts illicites
A5 Prendre en compte et permettre les activités économiques des ports de Boyardville et du Douhet, en veillant à la qualité et à l'image des aménagements et activités, en lien avec l'identité des ports		Mise en valeur du caractère identitaire des ports, valorisation du bâti patrimonial et des espaces déconstruits par la tempête Xynthia				Activités économiques et touristiques des ports

Les objectifs du PADD	Articulation des thématiques environnementales dans les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
A6 Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances	Mutualisation de la protection de la TVB et des fonctionnalités des milieux naturels dans la gestion des risques		Maîtrise de l'urbanisation sur les franges littorales (ne pas augmenter l'aléa ni l'exposition des biens et des personnes) et à proximité des sources de nuisances et de pollutions	Maintien d'espaces favorables à l'infiltration des eaux		Maintien d'îlots de fraicheur
A7 Préserver-valoriser le bâti ancien		Prise en compte des dispositions du SPR, Compléments visant à encadrer le réemploi du patrimoine bâti, protéger l'identité des morphologies urbaine				
B1 Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié	Réduction des surfaces constructibles, maîtrise de la consommation d'espaces	Valorisation des immeubles vacants, friches et colonies de vacances				Prise en compte mutualisée de la capacité d'accueil et du besoin en logements. Renforcement de la mixité sociale, logements saisonniers, spécialisés…
B2 Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour des bourgs et en développant les circulations douces		Tenir compte de la sensibilité paysagère dans l'optimisation des besoins en circulation, stationnements			Confortement des enveloppes bâties, réduction du déplacement automobile individuel, développement des mobilités douces, des itinéraires de promenade et de découverte, mixité piétons / vélos / voitures …	
B3 Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la		Prise en compte de la morphologie complexe des deux bourgs	Compatibilité des activités des bourgs avec l'habitat			Développement maîtrisé de l'activité économique dans les 2 bourgs, tout en veillant à maintenir les activités génératrices

Les objectifs du PADD	Articulation des thématiques environnementales dans les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports						d'emplois existantes, les activités liées à la mer…
B4 Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles	Respect des dispositions de la Loi littoral		Maîtrise des nuisances par maintien d'espaces tampon, zones de non-traitement en interface agricole			Développement des activités agricoles, viticoles, aquacoles, salicoles
B5 Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs	Développement des nouvelles activités dans les zones d'activités existantes et dans les bourgs (si compatible habitat), sans consommation d'espace en extension	Mutation des bâtiments, friches, colonies de vacances… Valorisation du site des Prés Valet				Développement des activités économiques (artisanat, industrie), services (équipements, santé, social), loisirs
B6 Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place	Respect des dispositions de la Loi littoral					Maintien et encadrement des activités existantes de commerces et de détail, chenil, hôtels et restaurants, structure spécifique Fort de Saumonards …
B7 Intégrer les projets de développement et de requalification équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables						Développement des équipements (bourgs et villages, parcours cyclables et pédestres, stations d'épuration)
B8 Intégrer le développement des énergies renouvelables Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère		Intégration des dispositifs d'économie et de production d'énergie renouvelable au contexte bâti et paysager			Développement des énergies renouvelables et adaptation bioclimatique des bâtiments	

Les objectifs du PADD	Articulation des thématiques environnementales dans les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
B9 Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie						Développement des réseaux de communications

Le projet de la commune, traduit par le PADD, est vertueux au sens où il prévoit des orientations favorables à toutes les thématiques environnementales listées.

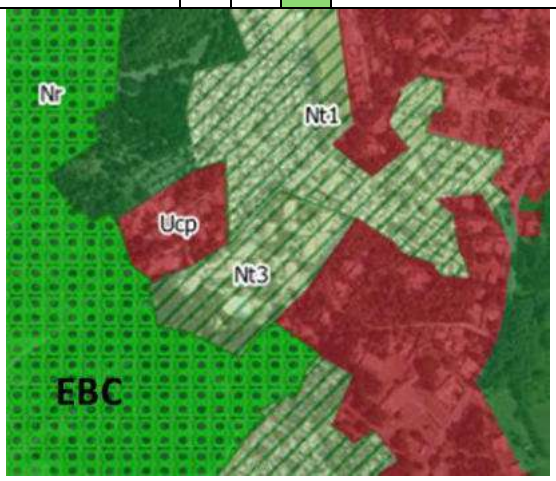
Le PADD prévoit de répondre aux besoins en logements et de permettre le développement économique tout en :

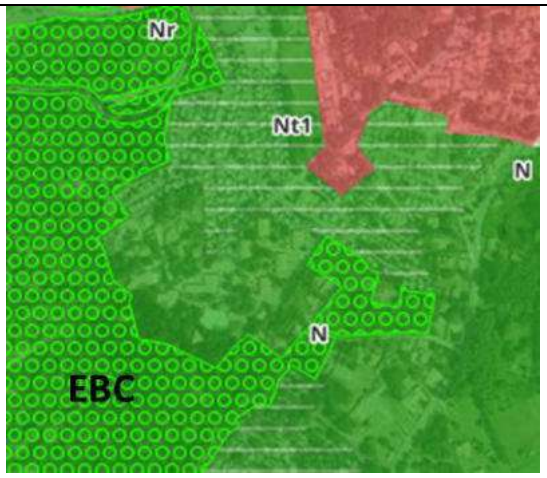
- Réduisant de plus de 60% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) par rapport à la période 2011-2021, sans dépasser une enveloppe totale de 10 hectares
- Préservant la trame verte et bleue du territoire, y compris dans les enveloppes urbaines
- Tenant compte du contexte littoral, associé notamment à une sensibilité écologique (sites Natura 2000, milieux naturels remarquables et sensibles…) et à des risques (inondation, érosion, feux de forêts…)
- Valorisant le patrimoine naturel, identitaire, support d'attractivité et d'un cadre de vie de qualité
- Tenant compte du Site Classé et du Site Patrimonial Remarquable
- Limitant l'usage de la voiture individuelle (confortement des deux bourgs) et développant les modalités de circulation douce (voies cyclables et pédestres)
- Affichant la volonté de réduire significativement le potentiel constructible, en particulier en extension des enveloppes urbaines et dans les quartiers diffus, en frange littoral, soumis aux risques et sources de fragmentation écologique, en évitant le mitage des espaces naturels et agricoles et en confortant les enveloppes urbaines existantes
- Maîtrisant les risques et les nuisances sur la commune, notamment par
    - La prise en compte du PPRN
    - La maîtrise du développement des activités afin d'éviter les nuisances à proximité des zones résidentielles
    - Le maintien de zones tampons en interfaces agricoles
    - La prise en compte des espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales
    - La valorisation des espaces verts en centre-bourg pour leur rôle d'infiltration des eaux, d'îlots de fraicheur…
- Tenant compte de la capacité des réseaux et de la ressource en eau
- Permettant et encadrant (enjeux paysagers) le développement des énergies renouvelables
- …

V.INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES, ZONE PAR ZONE

V.1 Incidences de la zone urbaine, « zone U »

<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th colspan="3">Incidences</th><th rowspan="2">Mesures d'évitement et de réduction</th></tr>
<tr><th>-</th><th>0</th><th>+</th></tr>
<tr><td colspan="5">INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LES MILIEUX NATURELS</td></tr>
<tr><td>Boisements / forêts</td><td></td><td></td><td></td><td>Les zones urbaines et secteurs évitent les espaces boisés :
- Les boisements qualitatifs, supports de paysage, et/ou constitutifs de la trame verte et bleue compris dans les enveloppes urbaines ont été classés en zone naturelle (N et secteurs).
- Les secteurs sous-bois, éloignés des cœurs de villages ont été reclassés en un zonage au sein duquel les nouvelles constructions sont interdites et les extensions et annexes sont soumises à des règles strictes.
- Les boisements significatifs au titre de la Loi Littoral et les boisements constitutifs de trame verte et bleue, support de paysage, etc. sont protégés par un classement en EBC. Les Espaces Boisés Classés ont été actualisés, affinés dans le cadre de la révision, afin de renforcer leur efficacité.
- Les boisements plus ponctuels, isolés, non constitutifs d'un ensemble forestier, compris dans des espaces ouverts (prairies, espaces verts…) ont été intégré dans un zonage N.
- L'OAP thématique n°7 prescrit une démarche d'évitement sur les espaces boisés porteurs d'un plus faible intérêt écologique (récents, régulièrement renouvelés, monospécifiques, de faible superficie, isolés…).

L'ensemble de ces mesures confère une incidence positive sur les espaces boisés et forestiers par rapport au PLU en vigueur.</td></tr>
<tr><td colspan="4"> 

Extrait cartographique du PLU en vigueur : EBC (ronds verts) et zonage - Sud Sables Vignier.</td><td> 

Extrait cartographique du PLU révisé : EBC (ronds verts) et zonage - Sud Sables Vignier.
Prolongement des EBC, déclassement de secteurs Uc et Ucp en zone N, résultant en un renforcement de la protection des boisements et de la démarche d'évitement.</td></tr>
<tr><td>Haies</td><td></td><td></td><td></td><td>La commune de Saint-Georges-d'Oléron ne présente pas un maillage bocager dense. En milieu urbain, les haies sont plantées et accompagnent généralement les limites parcellaires, en association d'une clôture ou d'un muret.
Les secteurs à projets en zone urbaine (destinés à être couverts par une OAP et quelques emplacements réservés) ont fait l'objet d'un repérage des potentielles sensibilités environnementales (y compris inspection des haies) dans le cadre de la définition du zonage. L'objectif était de :
- Soit éviter les sensibilités environnementales (par le biais de l'OAP sectorielle par exemple)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th></th><th colspan="3">Incidences</th><th>Mesures d'évitement et de réduction</th></tr>
<tr><th></th><th>-</th><th>0</th><th>+</th><th></th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>- Soit, si l'évitement s'avérait techniquement impossible en maintenant la zone constructible, l'abandon du secteur à projet (autrement dit un évitement total du secteur)
Cette démarche a mené à l'abandon de l'urbanisation sur le secteur des « Hautes Forges » (grand vide urbain constitué d'une prairie bordée de haies d'essences variées, sols hydromorphes…), qui a été reclassé en zone N.
Ce secteur est illustré ci-dessous.

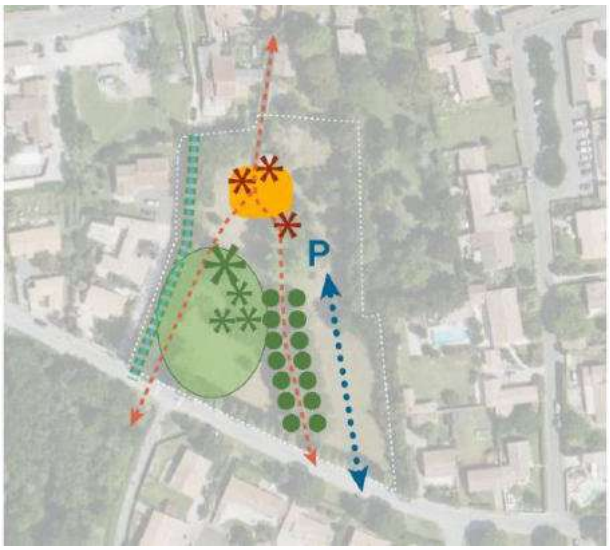
En complément de cette démarche d'évitement, les OAP (thématiques et sectorielles visent le confortement de la trame boisée et bocagère sur les secteurs à projets :
- OAP sectorielles : maintien et confortement de la végétation existante
- OAP thématique n°4 : liste d'essences à planter
- OAP thématique n°7 : un volet dédié au renforcement de la trame bocagère avec des orientations visant la pérennité et la fonctionnalité de la haie

L'ensemble de cette démarche s'accompagne d'une incidence positive sur les haies par rapport au PLU en vigueur.</td></tr>
<tr><td colspan="5"> 

Zonage sur secteur des Hautes Forges dans le PLU en vigueur
 

Zonage sur secteur des Hautes Forges dans le PLU révisé</td></tr>
<tr><td>Milieux ouverts, prairies, pelouses sèches</td><td></td><td></td><td></td><td>Les zones urbaines définies dans le PLU révisés évitent totalement la trame des milieux ouverts mésophiles à secs.</td></tr>
<tr><td>Zones humides</td><td></td><td></td><td></td><td>La commune de Saint-Georges-d'Oléron ne dispose pas à ce jour d'inventaire des zones humides. Conformément au SCoT, approuvé pendant les études de révision du PLU, ces inventaires devront être réalisés ultérieurement et pris en compte à l'occasion d'une modification future du document d'urbanisme.

Néanmoins, une démarche d'évitement des zones humides a été menée dans la définition des zones urbaines. Dans le cadre de la révision, les données existantes ont été compilées (données du réseau Natura 2000, ZNIEFF, prélocalisations, croisement avec les zones inondables et le relief…).
Les secteurs à projets en zone urbaine ont fait l'objet de sondages pédologiques visant à détecter la présence potentielle de zone humide.
Lorsqu'une zone humide était détectée :
- Soit elle est de petite superficie et localisée en limite parcellaire, rendant son évitement total possible et cadré par une OAP sectorielle (maintien à l'état naturel avec valorisation comme espace vert, îlot de fraicheur, gestion des eaux pluviales…)
Exemple ci-dessous : OAP Rue de la Fontaine.
- Soit son emprise ne permet pas son évitement en maintenant l'espace constructible, auquel cas le projet est abandonné.
Exemple ci-dessous : Reclassement en zone N d'un secteur situé au « Mottet Sud ».</td></tr>
</table>

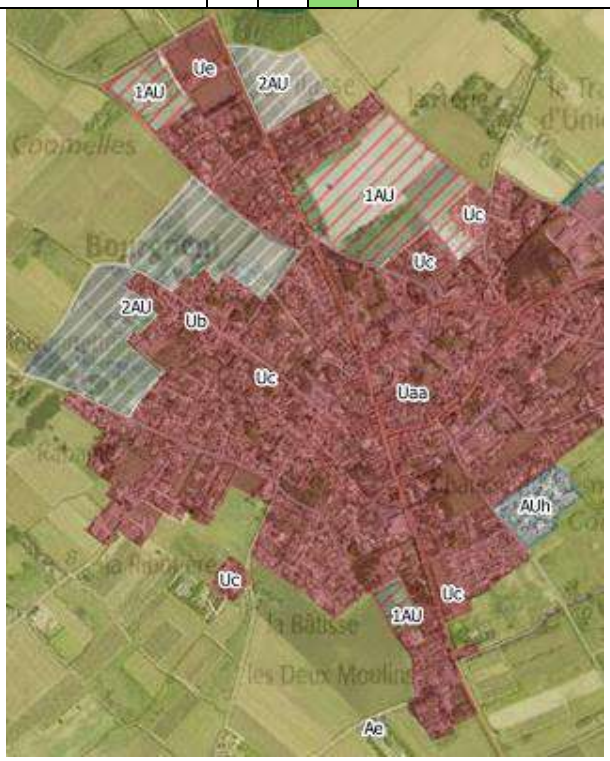
<table>
<tr><th></th><th colspan="3">Incidences</th><th>Mesures d'évitement et de réduction</th></tr>
<tr><th></th><th>-</th><th>0</th><th>+</th><th></th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>En l'absence d'inventaire exhaustif des zones humides, la révision du PLU s'est inscrite dans une démarche d'évitement totale des zones humides.
En complément, et dans l'attente de la connaissance sur la localisation précise des zones humides du territoire, l'OAP thématique n°7 vise à orienter vers la recherche et la protection des zones humides sur les futurs projets. Elle vise à appliquer les dispositions réglementaires de la Loi sur l'Eau, du SCoT Marennes-Oléron, du SAGE Charente et du SDAGE Adour-Garonne.</td></tr>
<tr><td colspan="5"> 
Localisation de la zone humide sur le site à OAP de la Rue de La Fontaine (polygones bleus)
 

Prise en compte de la zone humide dans l'OAP sectorielle avec évitement d'un large périmètre sur et autour de la zone humide détectée</td></tr>
<tr><td colspan="5"> 

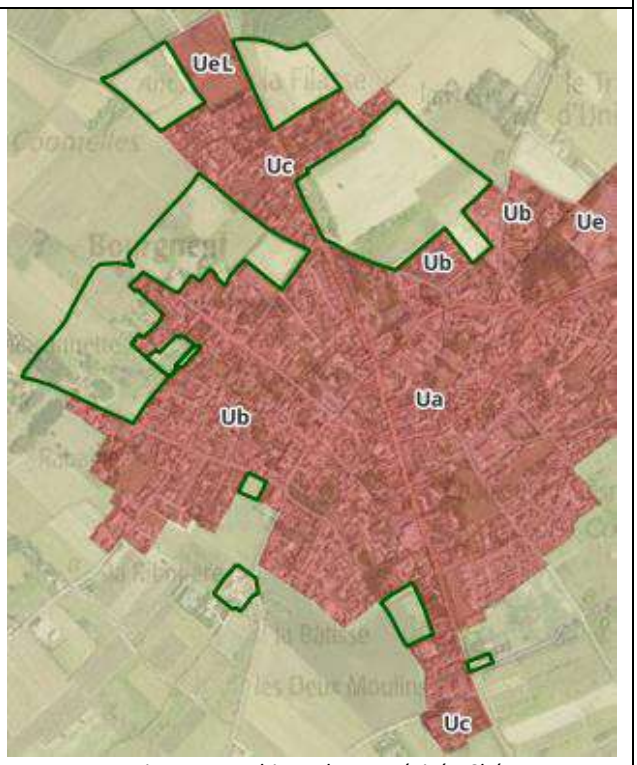
Extrait cartographique : zonage du PLU en vigueur sur le secteur de Mottet Sud identifié en totalité en zone humide
 

Extrait cartographique : zonage du PLU révisé sur le secteur de Mottet Sud identifié zone humide – reclassement en zone naturelle, évitement de la zone humide et préservation totale de ses fonctionnalités</td></tr>
<tr><td>Milieux dunaires</td><td></td><td></td><td></td><td>Les milieux dunaires sont intégralement protégés par le secteur Nr (espaces naturels remarquables).</td></tr>
<tr><td colspan="5">INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE</td></tr>
<tr><td>Franges urbaines</td><td></td><td></td><td></td><td>Dans le cadre de la révision du PLU, de vastes surfaces de zones à urbaniser ont été reclassées en zone A ou N.
Par ailleurs, l'emprise de l'enveloppe urbaine a été reprise pour l'actualiser : intégration des zones AU qui ont été urbanisées dans la zone U et réduction de l'enveloppe urbaine sur des espaces non urbanisés.
La fermeture de zones à urbaniser et la réduction de l'enveloppe urbaine a une</td></tr>
</table>

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
				incidence positive sur la préservation des franges urbaines. Pour rappel : - Zones 1AU supprimées = 28 ha - Zones 2AU supprimées = 16,6 ha 2 exemples sont illustrés ci-dessous : le bourg de Chéray et Chaucre. Le règlement écrit de chaque zone et secteur en « U » inclut un paragraphe sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (chapitre II.1.3 du règlement de chaque zone). Ces règles ont été adaptées secteur par secteur. En complément, des orientations sont à respecter par le biais des OAP thématiques. Les 2 OAP thématiques suivantes intègrent des prescriptions visant les franges urbaines : - OAP thématique n°2 : économie parcellaire et évolutivité (implantation du bâti proche de la voirie, préserver des « grands » jardins en arrière, implantation des clôtures…) - OAP thématique n°3 : les franges urbaines / interfaces agricoles (qualité paysagère des franges urbaines, maintien et plantation de haies…) **Du fait des mesures susmentionnées, les incidences des futurs projets sur les franges urbaines sont négligeables.**

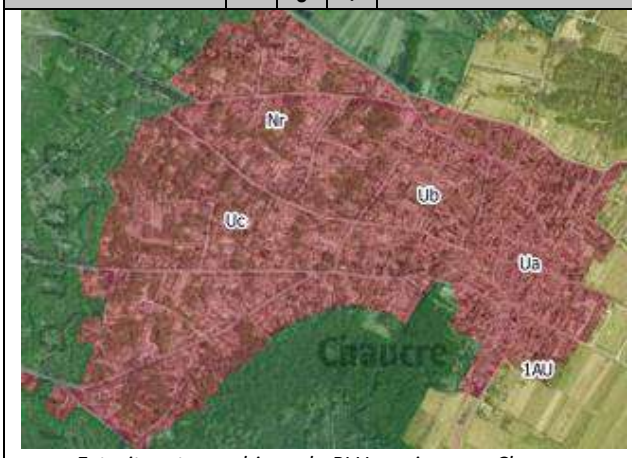


Extrait cartograohique du PLU en vigueur - Chéray

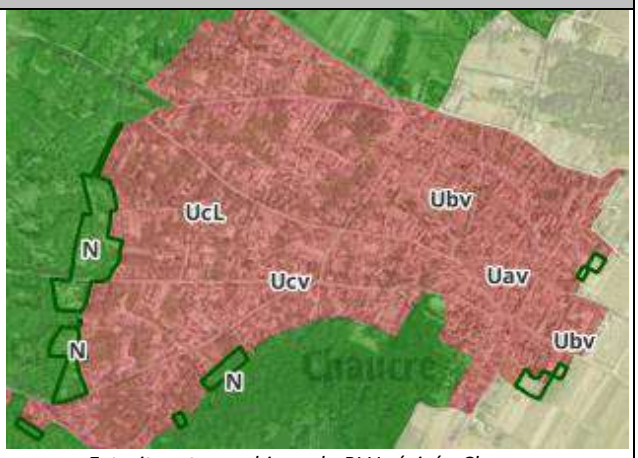


Extrait cartographique du PLU révisé - Chéray
Les zones anciennement en U et AU sont mises en évidence par un encadré vert

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	

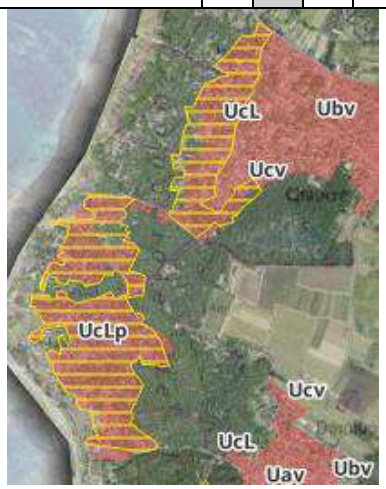


Extrait cartograohique du PLU en vigueur - Chaucre

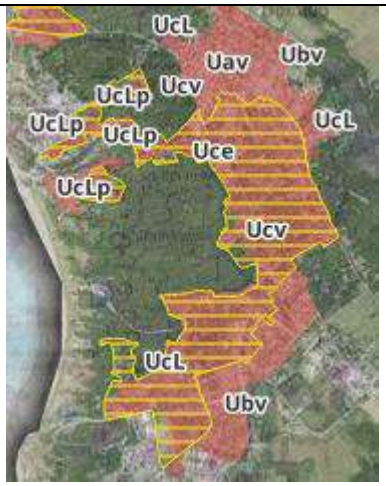


Extrait cartographique du PLU révisé - Chaucre
Les zones anciennement en U sont mises en évidence par un encadré vert

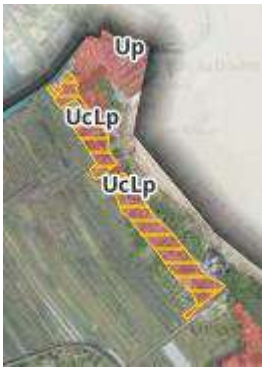
Eléments de paysage / patrimoine				La commune de Saint-Georges-d'Oléron est couverte par le Site Classé et un Site Patrimonial Remarquable (SPR), tous deux s'appliquant en tant que servitudes de portée supérieure au PLU. Ces documents ont donc été pris en compte dans les règles établies dans le PLU révisé, afin d'être cohérent et compatible avec leurs dispositions. Le Site Classé s'étend en-dehors des enveloppes urbaines. L'emprise du secteur SP de l'AVAP par rapport aux zones urbaine du PLU révisé est représentée ci-après. Les zones urbaines comprises dans le secteur SP sont en majorité classées en UcLp, sinon en UcL (Chaucre, Sables Vignier) ou Ucv (Domino). Les règles associées se limitent à l'évolution de l'existant, de façon limitée et sous réserve d'insertion paysagère. L'application des dispositions du secteur SP est rappelée en début de chapitre des règles en Uc. S'agissant des zones urbaines en-dehors du secteur SP, en l'absence de servitude, les règles ont été détaillées et renforcées afin de protéger le patrimoine bâti existant. En complément, l'OAP thématique n°4 dresse une liste d'essences végétales recommandées afin de correspondre au patrimoine naturel de l'Île d'Oléron et de planter des essences adaptées au sol et au climat local.



Extrait cartographique – Chaucre, Les Epinouses
Les zones « U » révisées sont représentées en rouge et le secteur SP en hachuré jaune



Extrait cartographique – Domino, Les Sables Vignier
Les zones « U » révisées sont représentées en rouge et le secteur SP en hachuré jaune



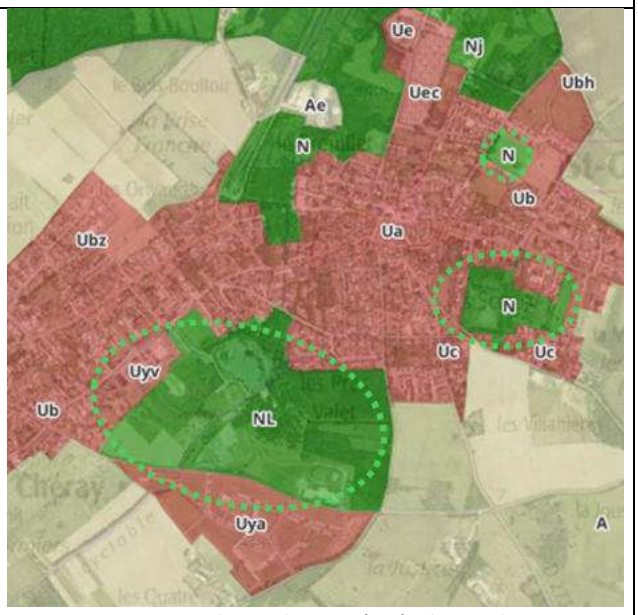
Extrait cartographique – Plaisance
Les zones « U » révisées sont représentées en rouge et le secteur SP en hachuré jaune

<table>
<tr><th></th><th colspan="3">Incidences</th><th>Mesures d'évitement et de réduction</th></tr>
<tr><th></th><th>-</th><th>0</th><th>+</th><th></th></tr>
<tr><td>Espaces publics / verts</td><td></td><td></td><td></td><td>Comme mentionné précédemment, des secteurs à projets du PLU ont été abandonnés et reclassés en zone N. L'évitement total permet ainsi de valoriser pleinement les fonctionnalités écologiques associées aux enjeux associés (haies, zones humides…) au sein d'espaces verts intra-urbains.
Par ailleurs le parc des Prés Valet a été intégralement classé en NL (zone naturelle de loisirs ; seuls les équipements sportifs et de loisirs y sont autorisés), tandis que dans le PLU précédent il était classé en zone à urbaniser AUt.

Les secteurs concernés sont illustrés ci-dessous.

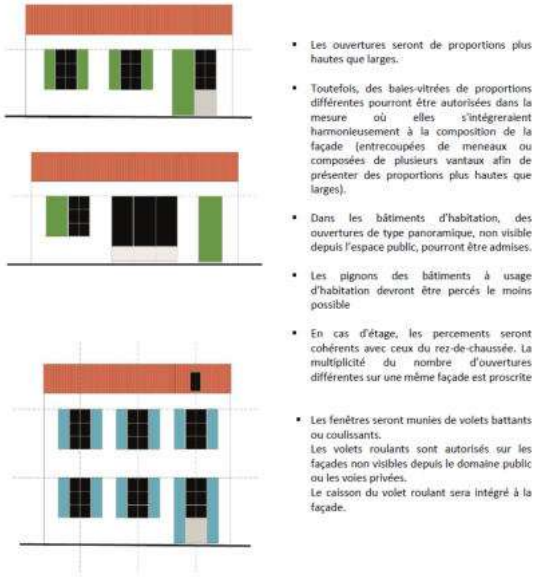
Sur les secteurs à projets retenus dans le PLU révisé, les incidences sur la consommation d'espaces verts intra-urbains sont réduites par la double application via le règlement écrit :
- D'une emprise au sol maximale des constructions (règlement écrit : chapitre II.1.1 de chaque zone)
- D'un coefficient de surfaces non-imperméabilisées, éco-aménageables, de pleine terre (règlement écrit : chapitre II.3.1 de chaque zone)

En complément, les OAP viennent encadrer le maintien des espaces verts :
- OAP sectorielles : représentation graphique des secteurs stratégiques à préserver en pleine terre (gestion des eaux pluviales, zone humide détectée, végétation à préserver…)
- OAP thématique n°7 : intégration d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les projets</td></tr>
<tr><td colspan="5"> 

Extrait cartograohique du PLU en vigueur – bourg de Saint-Georges-d'Oléron
Les espaces verts inta-urbains anciennement en « AU » reclassés en N ou NL sont entourés en vert.</td><td colspan="5"> 

Extrait cartographique du PLU révisé – bourg de Saint-Georges-d'Oléron
Les espaces verts inta-urbains anciennement en « AU » reclassés en N ou NL sont entourés en vert.</td></tr>
<tr><td>Insertion paysagère des aménagements</td><td></td><td></td><td></td><td>Le règlement écrit encadre l'emprise, l'implantation, la hauteur, la volumétrie, l'aspect, etc. des futurs projets, afin qu'ils s'intègrent dans le contexte bâti existant.</td></tr>
</table>

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	



Extrait du règlement écrit de la zone Ua et secteur Uav : des schémas encadrent l'intégration des constructions dans le patrimoine bâti.

INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

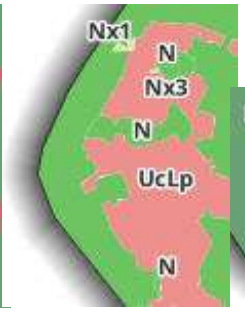
Risques naturels

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est couverte par un PPRN submersion-érosion-incendie de forêt. Ces 3 aléas sont traduits dans le zonage du PPRN.
La totalité des zones qui composent le PPRN sont listées dans le tableau ci-après. Pour chacune, il est rappelé synthétiquement l'aléa concerné et la règle générale qui s'applique. Ce même tableau indique pour chaque zone du PPRN la superficie couverte par les zones « U » dans le PLU en vigueur, puis dans le PLU révisé, afin d'en déduire l'évolution entre les 2 documents d'urbanisme.

Les superficies en zones « U » ont été largement réduites dans le PLU révisé. Au total, environ 27 ha de zones « U » ont été déclassées au profit d'un zonage « N », en particulier dans la zone VF1 du PPRN, dans les espaces forestiers mités par l'urbanisation.



Avant révision (Les Epinouses)



Après révision (Les Epinouses)



Avant révision (Sud Sables Vignier)



Après révision (Sud Sables Vignier)

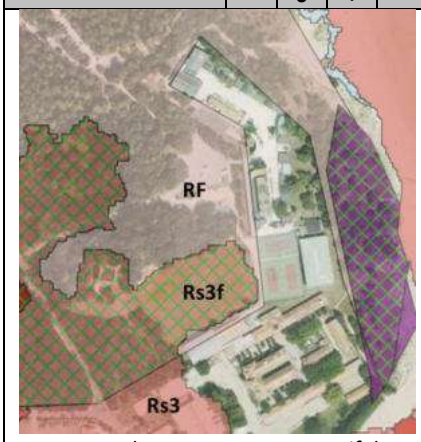
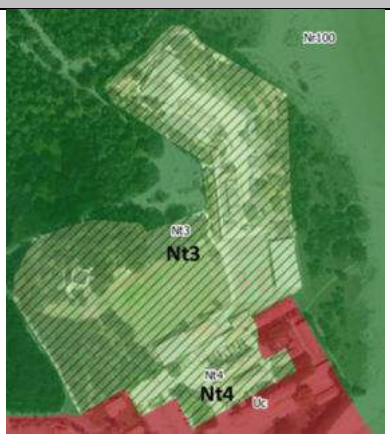
Les zones urbaines du PLU révisé couvrent 3,7 ha supplémentaires au sein des zones Rs3 (0,6 ha), Rs3f (1,2 ha) et RF (1,9 ha). Ces surfaces s'expliquent par le reclassement du centre sportif de Boyardville de Nt3 en UbL.

Les typologies de zones urbaines qui couvrent les zones « inconstructibles » (règle générale) du PPRN sont les suivantes :

- En Rs2 : Ubv, Ucv, Up (total : 10,1 ha)
- En Rs2f : Ubv (total : 1,1 ha)
- En Rs3 : Ubv, UbL, Ubvm, Ucv, Up (total : 14,2 ha)
- En Rs3f : Ubv, UbL, Ucv, UcLp, Up (total : 12,3 ha)
- En Os : Uav, Ubv (total : 5000 m²)
- En Osf : Ubv (total : 2000 m²)
- En RF : UbL, UcL (total : 2 ha)

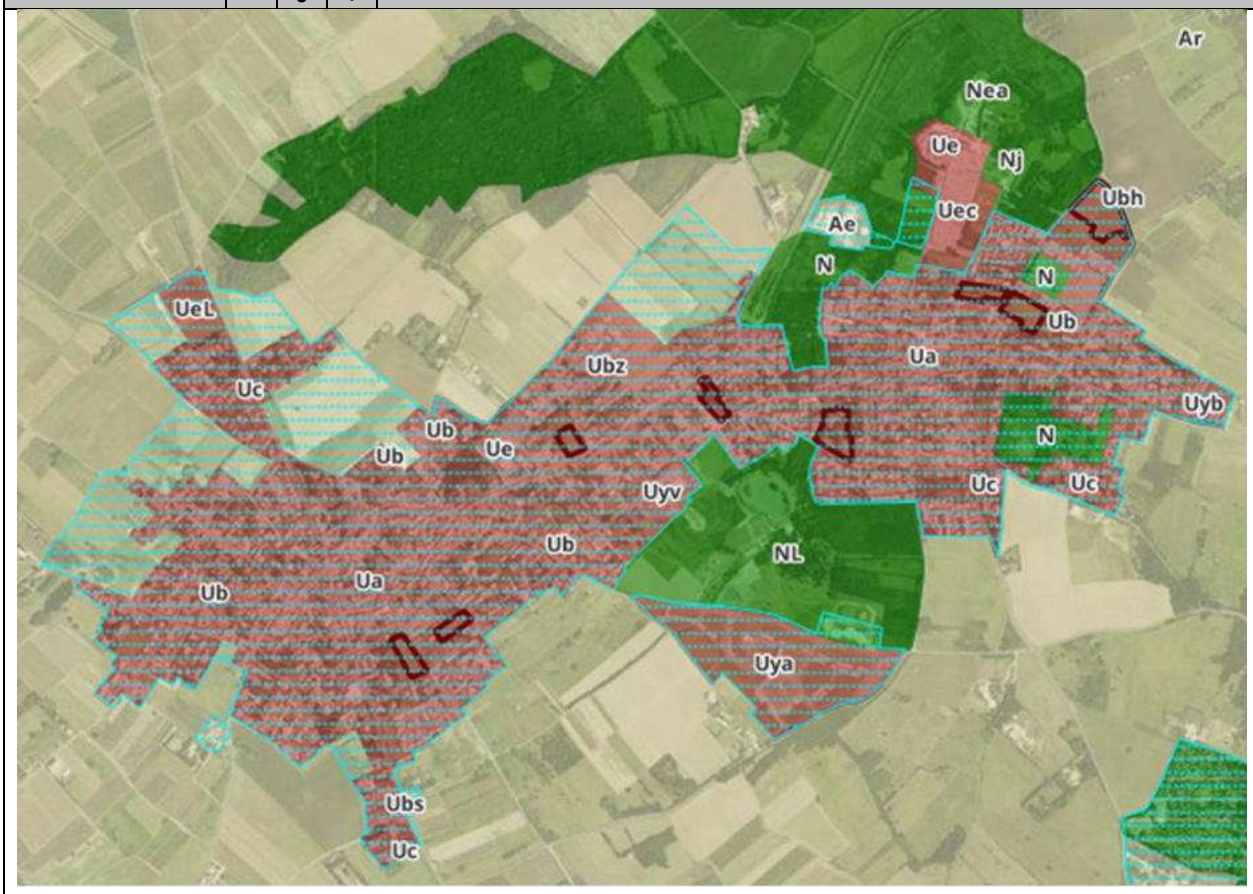
	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
				Les zones urbaines présentes dans les secteurs d'aléas submersion et feux de forêt sont un héritage de l'urbanisation passée. Dans le PLU révisé, les enveloppes urbaines ont été « resserrées » afin de suivre au plus près le bâti. Ce travail a permis de reclasser des zones urbaines dans le PLU en vigueur en zone naturelle. Il ne serait pas cohérent de classer en zone N des surfaces qui sont aujourd'hui bâties, aménagées, desservies… Le choix a donc été fait d'afficher un zonage type « U » sur ces zones urbanisées, mais en y appliquant des règles strictes, encadrant les possibles évolutions. Les nouvelles constructions y sont interdites. Les extensions et annexes sont limitées par une emprise au sol maximum et un coefficient de pleine terre. Par exemple, au sein du secteur UcLp, l'extension du bâti est limitée à 20 m² d'emprise au sol, sans dépasser 120 m² de surface plancher (à compter de la date d'approbation du PLU). L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25% de la superficie du terrain. De plus, il est exigé un minimum de 60% de surfaces non-imperméabilisées, dont 20% de pleine terre sur l'unité foncière. De plus, les règles des zones Ua, Ub, Uc et Ue (et leurs secteurs) imposent un maintien des continuités hydrauliques dans l'implantation des clôtures. S'agissant du risque incendie, les zones urbaines bénéficient toutes d'une bonne couverture par les dispositifs de défense contre l'incendie (cf. carte chapitre VI.5 du Tome 2). **Le PLU révisé n'aura pas pour effet d'augmenter l'accueil de population dans les zones urbaines couvertes par le PPRN.** Par ailleurs, la révision du PLU a été l'occasion d'approfondir la problématique du risque d'inondation par ruissellements d'eaux pluviales. Cette démarche est développée dans les chapitres précédents (Tome 2 chapitre VI.4, Tome 5 chapitre IX, Tome 6 chapitre II…) et est reprise dans le volet suivant « Ressource en eau » (« gestion des eaux pluviales »).

Zone PPRN	Aléa	Règle générale	Surface en zone urbaine au PLU en vigueur (ha)	Surface en zone urbaine au PLU révisé (ha)	Evolution après révision (ha)	
Re	Erosion	Inconstructible	0,0	0,0	0,0	
Ref	Erosion Feux de forêt	Inconstructible	0,1	0,0	-0,1	
Rs2	Submersion	Inconstructible	10,1	10,1	0,0	
Rs2f	Submersion Feux de forêt	Inconstructible	1,1	1,1	-0,1	
Rs3	Submersion	Inconstructible	13,6	14,2	0,6	Centre sportif Boyardville
Rs3f	Submersion Feux de forêt	Inconstructible	11,1	12,3	1,2	Centre sportif Boyardville
Os	Submersion	Inconstructible	0,5	0,5	0,0	
Osf	Submersion Feux de forêt	Inconstructible	0,2	0,2	0,0	
RF	Feux de forêt	Inconstructible	0,1	2,0	1,9	Centre sportif Boyardville
RFs	Feux de forêt Submersion	Inconstructible	0,0	0,0	0,0	
Bs1	Submersion	Constructible	5,9	5,9	0,0	
Bs1f	Submersion Feux de forêt	Constructible	3,8	3,6	-0,2	
Bs2	Submersion	Constructible	50,7	48,1	-2,6	
Bs2f	Submersion Feux de forêt	Constructible	3,8	3,8	0,0	
VF1	Feux de forêt	Constructible	174,4	152,0	-22,4	
VF1s	Feux de forêt Submersion	Constructible	18,2	12,6	-5,5	
VF2	Feux de forêt	Constructible	1,0	1,1	0,0	
			294,6	267,4	-27,2	

	Incidences -	Incidences 0	Incidences +	Mesures d'évitement et de réduction
 *Zonage du PPRN – centre sportif de Boyardville*				 *Zonage du PLU en vigueur – centre sportif de Boyardville*
				 *Zonage du PLU révisé – centre sportif de Boyardville*
Risques industriels				L'état initial de l'environnement n'a pas mis en évidence un enjeu particulier au regard du risque industriel et technologique sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron. La RD 734, qui traverse la commune en passant par le bourg de Chéray, est classée catégorie 3 (largeur d'impact 100 m) et catégorie 4 (largeur d'impact 30 m). Afin d'éviter la création de nouvelles sources de nuisances, au sein des zones pouvant accueillir de l'habitat (Ua, Ub, Uc et leurs secteurs), l'installation d'une activité économique est conditionnée à la compatibilité avec la proximité des zones résidentielles. Aucun secteur à projet susceptible de développer une construction d'habitation nouvelle ne se situe le long de la RD 734. Des distances à la voirie sont imposées pour les secteurs Ubs (secteur dédié aux activités et services de santé) et UeL (secteur du stade). **Le PLU révisé n'est pas susceptible d'engendrer des incidences négatives au regard des risques industriels et des nuisances.**
Nuisances				
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LA RESSOURCE EN EAU				
Assainissement des eaux usées				Deux cartes sont présentées en suivant permettant de visualiser : - Le zonage d'assainissement collectif au regard des secteurs à projets d'habitat (soumis à OAP sectorielle) - Le zonage d'assainissement au regard des zones urbaines, toutes destinations confondues <u>S'agissant des secteurs à OAP sectorielle (destination habitat) :</u> Ils sont tous couverts par le zonage d'assainissement collectif et situés à proximité des réseaux. Ils pourront donc être raccordés au réseau public de collecte des eaux usées. <u>S'agissant des zones urbaines toutes destinations confondues :</u> Elles sont en large majorité couvertes par le zonage d'assainissement collectif. Seuls 3 secteurs ne sont pas couverts ; il s'agit : - Du cimetière situé au Nord du bourg de Saint-Georges-d'Oléron - Du port du Douhet Ces deux premiers secteurs ne sont pas à vocation d'habitat et n'engendreront donc pas une augmentation de la population. - De 2 secteurs d'habitations diffuses, classés en UcLp. Ce zonage interdit toute construction nouvelle et restreint fortement les possibilités d'évolution. Il n'est donc pas susceptible d'occasionner une augmentation de la population sur ces secteurs. En outre, aucune information n'existe sur ces 3 secteurs concernant l'aptitude des sols à l'assainissement non-collectif (source donnée : EAU17). Les règles encadrant l'assainissement des eaux usées ont été étudiées en concertation avec EAU17. <u>S'agissant de la capacité des stations d'épuration :</u> 2 stations de traitement existent sur la commune : la STEP du bourg et la STEP de Chaucre (cf. chapitre VI.2 du Tome 2). Les charges entrantes maximales enregistrées sur ces

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
				stations (donnée 2022) sont respectivement de 14 000 Equivalent Habitant (EH) sur une capacité totale de 20 000 EH, et de 6 000 EH sur une capacité totale de 20 000 EH. Enfin, la STEP du bourg gère principalement les eaux usées des secteurs centre et est de la commune, tandis que la STEP de Chaucre gère les eaux usées collectées sur les secteurs ouest de la commune. L'étude du potentiel en logements détaillée dans le chapitre II du Tome 3 estime qu'environ 588 logements pourraient être créés à l'échelle de la commune dans le cadre du PLU révisé, soit : - 461 sur les secteurs centre et est - 127 logements sur les secteurs ouest A noter que le besoin en logements est estimé à 440 dans le chapitre I.1 du Tome 4. Dans le cadre de l'évaluation des incidences, il est retenu le chiffre le plus défavorable. Sur base du diagnostic démographique (chapitre II.1, Tome 1), il peut être estimé qu'un logement accueille un ménage de 2 personnes en moyenne sur la commune. Le nombre d'Equivalent Habitant généré par le potentiel en logement du PLU est donc estimé à : - 461 x 2 = 922 EH sur les secteurs centre et est (STEP du bourg) - 127 x 2 = 254 EH sur les secteurs ouest (STEP de Chaucre) Les capacités résiduelles des stations lors des plus hautes charges (période estivale) sont estimées à : - 20 000 – 14 000 = 6 000 EH pour la STEP du bourg - 20 000 – 6 000 = 14 000 EH pour la STEP de Chaucre Bilan de l'estimation des capacités des stations à gérer les eaux usées nouvellement générées par la production en logements dans le PLU révisé : - STEP du bourg : une capacité résiduelle de 6 000 EH pour 922 EH générés par le potentiel en logements du PLU - STEP de Chaucre : une capacité résiduelle de 14 000 EH pour 254 EH générés par le potentiel en logements du PLU **Les stations d'épuration seront donc en capacité de gérer les eaux usées nouvellement générées après l'approbation du PLU.** **Au regard des éléments susmentionnés, les zones urbaines PLU ne présentent pas d'incidence significative concernant l'assainissement des eaux usées.**

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	



Secteur à OAP sectorielle

Zonage d'assainissement collectif

Extrait cartographique : superposition du zonage révisé, des secteurs à projets d'habitat (soumis OAP sectorielle) et du zonage d'assainissement collectif – Bourg de Saint-Georges-d'Oléron

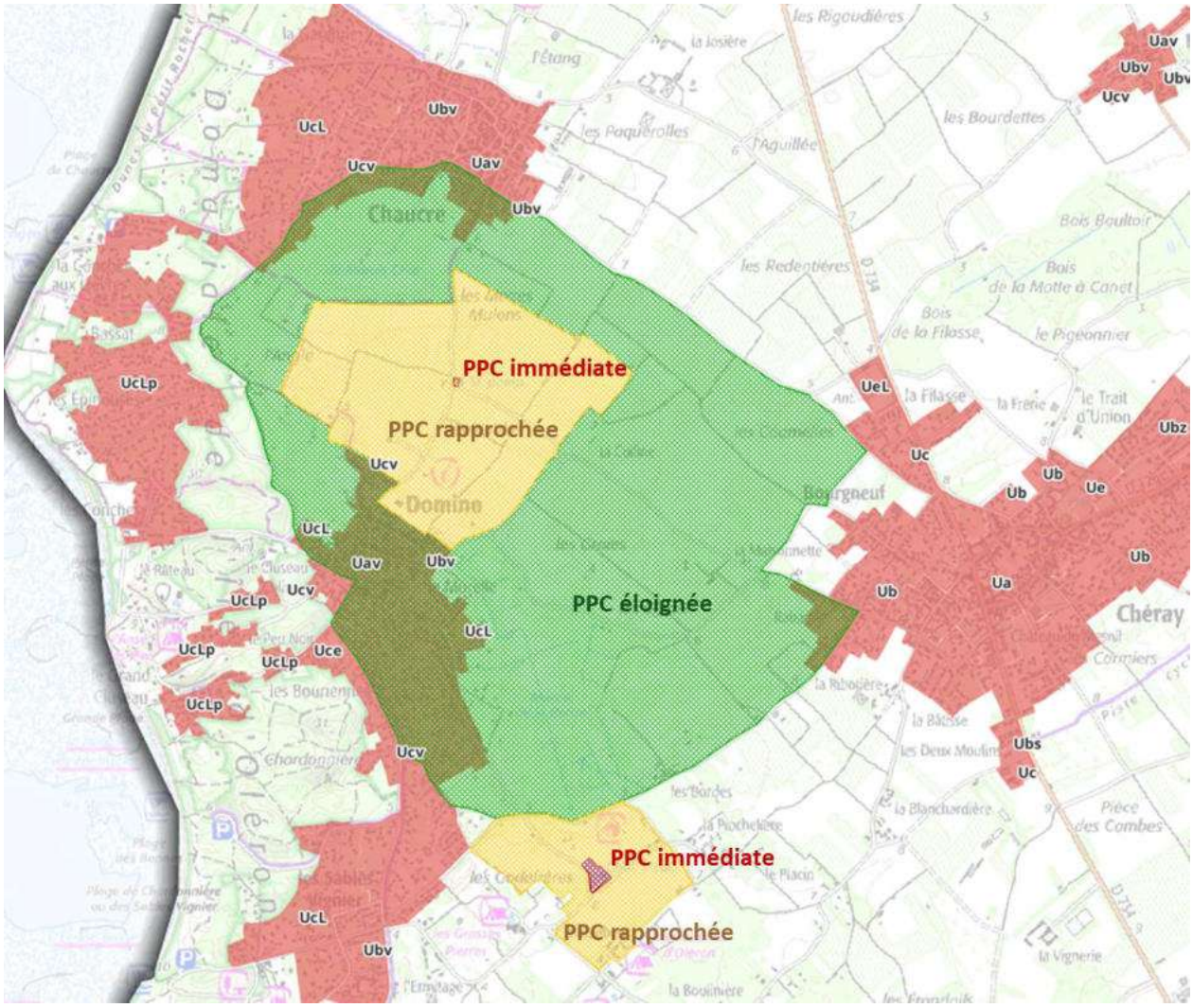


Superposition des zones urbaine du PLU révisé (en rouge) et du zonage d'assainissement collectif (stries bleues). 3 secteurs en zone urbaine ne sont pas couverts par le zonage d'assainissement collectif (cadres noirs).

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
Gestion des eaux pluviales				La gestion des eaux pluviales est encadrée dans plusieurs pièces du PLU révisé, complémentaires entre elles : - Le zonage : trame linéaire sur les continuités hydrauliques (renvoi à une prescription au titre du L151-23 du CU) et trame surfacique sur les zones d'écoulement et d'accumulation des eaux pluviales (renvoi à une OAP thématique), - Le règlement écrit : coefficient de surfaces éco-aménageables / pleine terre (chapitre II.3.1 de chaque zone), dispositions spécifiques à la gestion des eaux pluviales (chapitres II.3.5, III.2.1 et III.2.2 de chaque zone), prescription au titre du L151-23 du CU protégeant les continuités hydrauliques (chapitre II.3.4 de chaque zone), - Les OAP sectorielles : conservation des fossés, identification d'espaces de gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, orientations écrites… - L'OAP thématique n°7 (chapitres 7.2.1 et 7.2.2) : valoriser les points bas (trame surfacique) pour la rétention et l'infiltration des eaux en période de fortes pluies, privilégier une gestion des eaux pluviales par des « méthodes douces », sur l'unité foncière du projet. **Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales renforcent les mesures d'atténuation du risque d'inondation. De plus, la démarche menée dans le PLU révisé vise à maintenir des espaces de pleine terre, perméables, qui dépassent l'intérêt pour la seule gestion des eaux pluviales** : - Intérêt paysager (espaces de respiration, coupures) - Intérêt dans la lutte contre le changement climatique (îlots de fraîcheur) - Intérêt pour la biodiversité (nature en ville) - Intérêt pour la trame verte et bleue (protection des corridors intra-urbains) - …

Ressource en eau potable				<u>S'agissant de la protection de la qualité de l'eau sur les points de captage :</u>
				Les périmètres de protection des captages (PPC) de Chaucre et de Montlabeur sont représentés ci-après, superposés aux zones urbaines du PLU révisé.
				- Aucune zone urbaine ne se situe au sein des périmètres de protection immédiate et rapprochée des deux captages.
				- Aucun secteur à OAP sectorielle ne se situe dans les périmètres toutes protections confondues.
				Quelques zones urbaines se superposent au périmètre de protection éloignée du captage de Chaucre. Les dispositions de l'arrêté préfectoral sont les suivantes (synthèse) :
				- *Le périmètre de protection éloignée, d'une surface de l'ordre de 340 ha, correspond au bassin d'alimentation du captage et constitue un périmètre de vigilance.*
				- *Toutes les activités sont soumises aux contraintes fixées par la législation générale existante ou future :*
				  - *Loi sur l'Eau*
				  - *Réglementation sur la conformité des dispositifs d'assainissement autonome*
				  - *Réglementation en assainissement collectif (diagnostic des réseaux d'eaux usées)*
				  - *Les eaux pluviales de chaussées, collectées sur les sites professionnels stockant des produits potentiellement polluants devront être décantées et déshuilées avant leur rejet dans le bassin d'alimentation du captage*
				  - *Inventaire, mises aux normes ou rebouchage des puits et forage*
				  - *Contrôle des épandages liés aux activités viticoles et aux boues des stations d'épuration, contrôle des dépôts sauvages de déchets verts et de matériaux inertes*
				  - *Réglementation concernant les installations classées*
				Tout propriétaire ou gestionnaire d'un terrain, d'une installation, d'une activité, d'un ouvrage ou d'une occupation du sol réglementé qui voudrait y apporter une modification, devra faire connaître son intention à l'Agence Régionale de Santé.
				
				Les zones urbaines superposant le périmètre de protection éloignée sont à vocation principale d'habitat. Elles sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.
				Elles ne sont donc pas susceptibles d'occasionner des incidences sur le périmètre de protection éloignée du captage de Chaucre.

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	



Superposition des zones urbaines du PLU révisé avec les périmètres de protection de captage (PPC) immédiats, rapprochés et éloigné de Chaucre et Montlabeur

Ressource en eau potable				<u>S'agissant de la gestion quantitative de la ressource en eau :</u> L'état initial de l'environnement dresse les chiffres de prélèvement d'eau annuel entre 2017 et 2021 (chapitre VI.1 du Tome 2). L'eau distribuée sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron représente environ 3% des prélèvements effectués sur les captages. Ces derniers alimentent un réseau interconnecté plus vaste que la commune de Saint-Georges-d'Oléron. Le diagramme de gauche ci-dessous permet de visualiser l'évolution entre 2017 et 2021 des prélèvements en eau dans les captages alimentant ce réseau. Celui-ci avoisine 21 000 000 m^3/an (avec une diminution à 20 218 000 m^3 en 2020, qui peut s'expliquer par la période de crise sanitaire). Le volume maximal autorisé est de 36 494 100 m^3/an, laissant une marge d'environ 15 000 000 m^3/an. Le second diagramme permet de visualiser l'évolution des volumes distribués sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron entre 2017 et 2021. Les volumes annuels ont eu tendance à diminuer entre 2017 et 2019, avec une nette diminution en 2020 (cohérent avec l'évolution des volumes prélevés dans les captages) puis une augmentation en 2021 rapprochant les volumes des chiffres antérieurs à la crise sanitaire. **Les volumes d'eau à destination de Saint-Georges-d'Oléron sont stables, voire en diminution sur les dernières années.**

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	



Diagramme illustrant l'évolution entre 2017 et 2021 :

1) *Du volume d'eau total prélevé dans les captages alimentant les communes du Nord de l'Île d'Oléron. En rouge est indiqué le volume de prélèvement maximal autorisé dans les captages.*
2) *Du volume distribué sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron. Celui-ci correspond à environ 3% des volumes prélevés.*

Diagramme réalisé sur la base des données fournies par EAU17 et présentées dans le chapitre VI.1 du Tome 2.

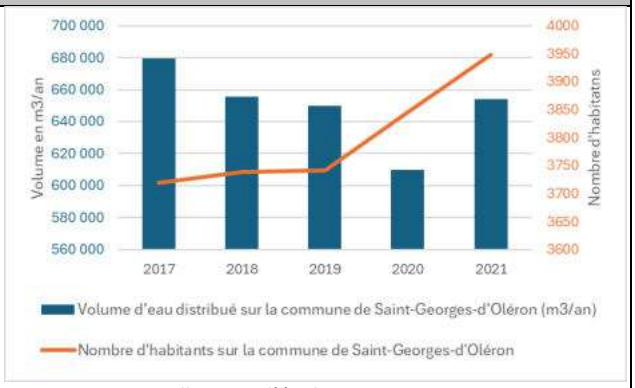


Diagramme illustrant l'évolution entre 2017 et 2021 :

1) *Du volume d'eau distribué sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron.*
2) *Du nombre d'habitants sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron.*

Diagramme réalisé sur la base des données fournies par EAU17 et données population de l'INSEE.

Ressource en eau potable				Ce constat est à cumuler avec l'étude prospective engagée par EAU17. Le diagnostic prospectif donne les conclusions suivantes : - Pour la période hivernale, la capacité d'approvisionnement dépasse largement les besoins en eau, pour l'ensemble des secteurs d'approvisionnement, en 2035 comme en 2050. - Sur le littoral (132 communes), à l'horizon 2035, l'équilibre n'est pas garanti car il présente une marge faible voire un déficit pour le scénario le plus défavorable. En 2050, la capacité de production n'équilibre pas les besoins, quel que soit le scénario. Le déficit atteint 20 % dans la situation médiane.  En réponse à ce diagnostic, l'étude intègre des actions opérationnelles à mettre en œuvre. Les actions qui sont de la portée du PLU sont les suivantes : - <u>*Action « impérative » : Promouvoir un aménagement des territoires adapté à la ressource en eau potable*</u> *« Afin de ne pas aggraver le déficit, il est impératif de ne pas augmenter la consommation d'eau liée à l'activité touristique en période de pointe estivale. »* **→ 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…)** *« De plus, les communes et les intercommunalités doivent intégrer la disponibilité de la ressource en eau dans les prévisions d'évolution démographique et de développement d'activités économiques consommatrices d'eau potable. »* **→ La disponibilité de la ressource en eau a été intégrée dès la phase de**

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
				diagnostic du PLU, dans le même temps que les prévisions d'évolution démographiques et les besoins relatifs aux activités économiques. **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 rechargement des nappes.** - *Action « nécessaire » : Mettre l'expertise d'Eau 17 au service des territoires* *« La prise en compte des enjeux « eau » dans l'urbanisme et l'aménagement des territoires est une condition régalienne d'approbation des documents prospectifs (SCOT, PLUi).* *Eau 17 est à la disposition des communes et intercommunalités adhérentes pour expertiser l'incidence des projections sur la consommation en eau. A cet égard, il est rappelé que le système d'interconnexions ne permet pas d'avoir un traitement différencié des territoires raccordés aux mêmes ressources. »* **→ EAU17 a été interrogé dans le cadre de l'étude prospective sur la ressource en eau potable, ainsi que sur l'écriture des règles relatives aux réseaux d'eau potable et assainissement.**
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LA QUALITE DE L'AIR				
Optimisation / mutualisation des espaces				Les règles des différentes typologies de zones urbaines ont été adaptées pour conforter les deux bourgs (Saint-Georges et Chéray) et maîtriser voire stopper l'urbanisation dans les villages, les hameaux, les tissus bâtis diffus… La zone Ua est destinée à mutualiser l'habitat avec les activités commerciales, de services et d'équipements caractéristiques du centre-bourg (sous réserve de compatibilité des activités avec la proximité de l'habitat). Le secteur Uav des noyaux anciens des villages de Chaucre, Domino, Sauzelle, Foulerot, L'Ileau, Notre-Dame en l'Isle peuvent accueillir de nouveaux logements et des activités compatibles avec l'habitat, ainsi qu'avec la morphologie et le niveau de desserte. Le PLU révisé ne comporte aucune zone à urbaniser en extension. L'ensemble de ces mesures de confortement des bourgs et noyaux de villages anciens, associé à une mutualisation de l'habitat avec les activités qui lui sont compatibles : - Réduit la nécessité de déplacement automobile - Rapproche les futurs logements des commerces, équipements et services de proximité - Renforce un cadre de vie de qualité pour la population - Dynamise les centres-bourgs anciens et historiques, renforce leur attractivité pour la population à l'année **Elles réduisent ainsi avec un effet significatif les conséquences prévisibles de l'augmentation démographique sur la qualité de l'air.**
Développement des mobilités douces				La création de liaisons douces est intégrée au sein des OAP sectorielles (graphiques et écrites). Par ailleurs, les mouvements d'EBC ont tenu compte des pistes cyclables du Plan Vélo. Le PLU révisé permet et encourage le développement des liaisons douces en lien avec le réseau déjà existant et développé sur le territoire.
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				La pose de panneaux photovoltaïques et solaires sur toitures est autorisée dans toutes les zones urbaines. Le règlement privilégie leur implantation sur les projets en secteurs Uya, Uyb et Uyv. Toutes les typologies de zones urbaines autorisent les projets photovoltaïques de types ombrières, sous réserve d'intégration paysagère. Les éoliennes domestiques sont autorisées dans toutes les zones urbaines également, à condition de minimiser les impacts visuels et sonores.

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
				Le règlement écrit encadre également les travaux d'isolation thermique et les ouvrages techniques apparents (pompe à chaleur, climatisation, extracteur…). La commune dispose de 2 Zones d'Accélérations des Energies Renouvelables (ZAENR) en zone urbaine : - Le Centre Technique Municipal rue de Verdun - Le parking face au complexe du Trait d'Union Elles sont destinées à la création de panneaux photovoltaïques types ombrières. Toutes deux se situent en zone Ue. Le règlement du PLU est compatible avec le projet de développement d'énergies renouvelables sur ces parcelles. En complément, l'OAP thématique n°5 propose des orientations visant : - La conception bioclimatique des constructions - La pose efficace et harmonieuse des dispositifs d'économie et de production d'énergies **Les zones urbaines ont une incidence positive sur les économies d'énergies et le développement des énergies renouvelables.**



ZAENR du Centre Technique Municipal rue de Verdun



ZAENR sur parking face au complexe du Trait d'Union

INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE				
Besoin en logements				Les hypothèses de développement démographique et les besoins en logements correspondants sont détaillés dans le chapitre I.1 du Tome IV. Sur la base d'une hypothèse de croissance démographique à + 0,7 %/an, le besoin en logements est de 571, auxquels on soustrait les 131 logements déjà réalisés entre 2022 et 2025. Le besoin estimé est donc de 440 logements. - Il s'inscrit dans l'objectif maximal du SCOT (450 pour la période 2023/2036) - Ces logements pourront tous être réalisés dans les enveloppes urbaines des 2 bourgs et villages - Ils ne nécessiteront pas d'ouverture à l'urbanisation (fermeture des zones de types AU du PLU en vigueur)
Emplois				Les zones urbaines sont associées de règles spécifiques encadrant le développement des activités économiques : - En zone Ua et secteur Uav : les petits commerces, services et équipements compatibles avec l'habitat - En zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubvm, Ubz : dans les périmètres de centralité ; en-dehors les activités sont limitées à l'évolution de l'existant et/ou conditionnées à la compatibilité avec l'habitat. Le secteur Ubs est destiné aux activités et équipements sociaux et de santé. Le secteur UbL couvre le Centre sportif départemental de Boyardville.
Proximité des commerces, services, équipements				

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
				- En zone Uc et secteurs : les constructions nouvelles à usage d'activité sont interdites. Seules les évolutions limitées de l'existant, notamment pour la mise aux normes des activités en place, sont autorisées. - La zone Ue correspond à la salle polyvalente du bourg et aux ateliers municipaux. Le secteur Uec est dédié au cimetières et parkings annexes et le secteur UeL aux terrains de sports (stade). - La zone UP correspond aux ports de Boyardville et du Douhet, accueillant principales des activités portuaires et touristiques. - Le secteur Uya permet les activités économiques artisanales / industrielles sur la ZAE les 4 Moulins. Le secteur Uyb permet les activités économiques artisanales / industrielles sur la ZAE Les Forges. Le secteur Uyv autorise les activités agricole (coopérative viticole). **Les règles du PLU permettent le développement des activités économiques, le maintien et la pérennité des activités en place et maîtrise leur évolution dans les secteurs susceptibles de constituer des nuisances pour l'habitat ou au regard de sensibilités environnementales (milieux littoraux, risques…).**
Sécurité et salubrité				Les dispositions du règlement écrit visent : - à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics - une desserte par les réseaux de collecte des eaux usées, l'alimentation en eau potable - le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques

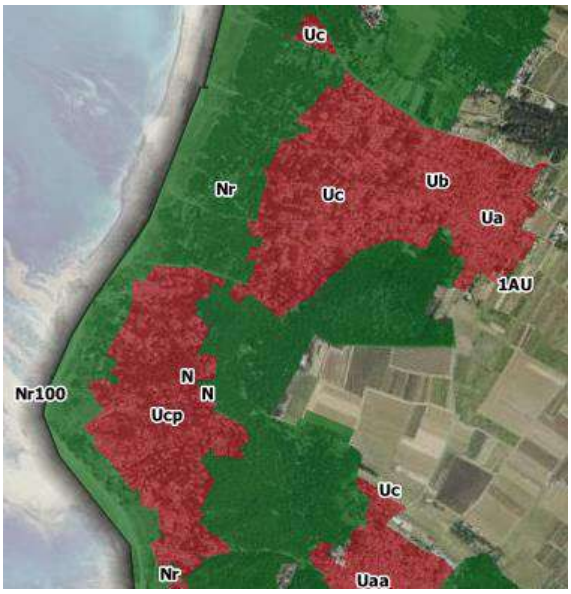
Conclusions sur les incidences résiduelles en zone urbaine, « zone U »

Les zones U ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

Le PLU révisé de Saint-Georges-d'Oléron ne comporte aucune zone à urbaniser. La commune a fait le choix de conforter les bourgs de Chéray et de Saint-Georges-d'Oléron, en intensification, et de fermer les zones à urbaniser du PLU en vigueur. Ainsi, 28 ha de zones 1AU et 16,6 ha de zones 2AU ont été supprimées sur des terrains agricoles ou naturels.

Le PLU identifie 8 secteurs à projets dans les bourgs, couverts par des OAP sectorielles. Ces secteurs ont fait l'objet de prospections dans le cadre de la définition du zonage. L'objectif était d'identifier la présence d'enjeux environnementaux et de mettre en place une démarche d'évitement. Ainsi, des parcelles ont été complètement abandonnées (Mottet Sud, Hautes Forges) et d'autres ont intégré des mesures via les OAP sectorielles (Rue de la Fontaine : évitement d'une zones humides et de ses abords).
De manière générale, les futurs projets en zones urbaines s'inscrivent dans un principe d'économie parcellaire et de maintien de la perméabilité / fonctionnalité des sols (une OAP thématique dédiée à l'économie parcellaire, un coefficient de surfaces éco-aménageables et de pleine terre…).

La complexité du territoire communal se traduit par une déclinaison de zones et secteurs, dont les règles ont été adaptées et reprises au fur et à mesure de l'avancée des études, des échanges avec les élus, la population, les acteurs territoriaux…
Ainsi, les secteurs d'urbanisation diffuse, d'habitations isolées, proches des zones de risques, des zones sujettes aux ruissellements/accumulations d'eaux pluviales, sous boisements, proches des milieux dunaires, etc. ont été délimités et associés à des règles d'inconstructibilités : seule l'évolution limitée de l'existant est autorisée ; toute construction conduisant à la création d'un nouveau logement y est interdite.

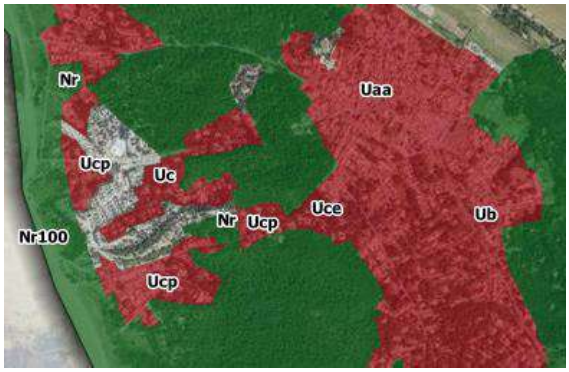


Extrait du zonage en vigueur - Chaucre / Les Epinouses

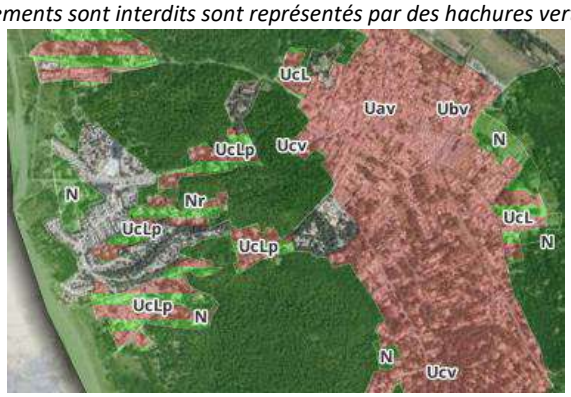


Extrait du zonage révisé - Chaucre / Les Epinouses

Les secteurs en zones urbaines au sein desquels les nouveaux logements sont interdits sont représentés par des hachures vertes.

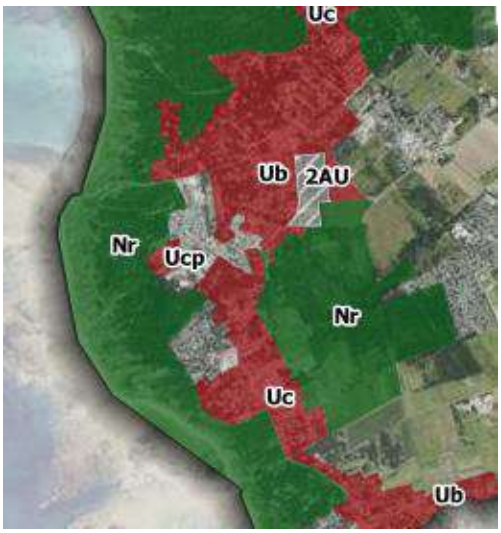


Extrait du zonage en vigueur - Domino



Extrait du zonage révisé - Domino

Les secteurs en zones urbaines au sein desquels les nouveaux logements sont interdits sont représentés par des hachures vertes.

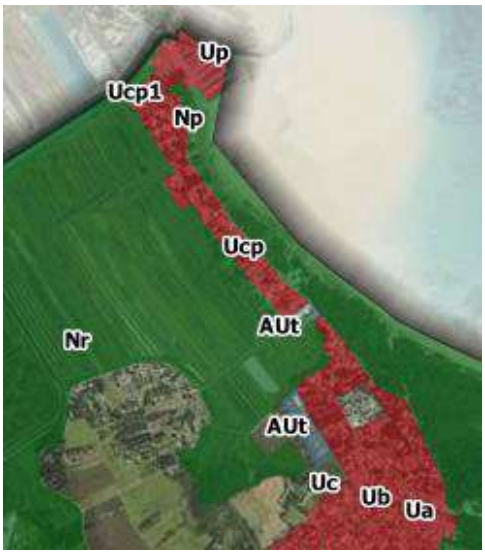


Extrait du zonage en vigueur - Les Sables Vignier / L'Ileau



Extrait du zonage révisé - Les Sables Vignier / L'Ileau

Les secteurs en zones urbaines au sein desquels les nouveaux logements sont interdits sont représentés par des hachures vertes.



Extrait du zonage en vigueur - Plaisance / Foulerot



Extrait du zonage révisé - Plaisance / Foulerot

Les secteurs en zones urbaines au sein desquels les nouveaux logements sont interdits sont représentés par des hachures vertes.

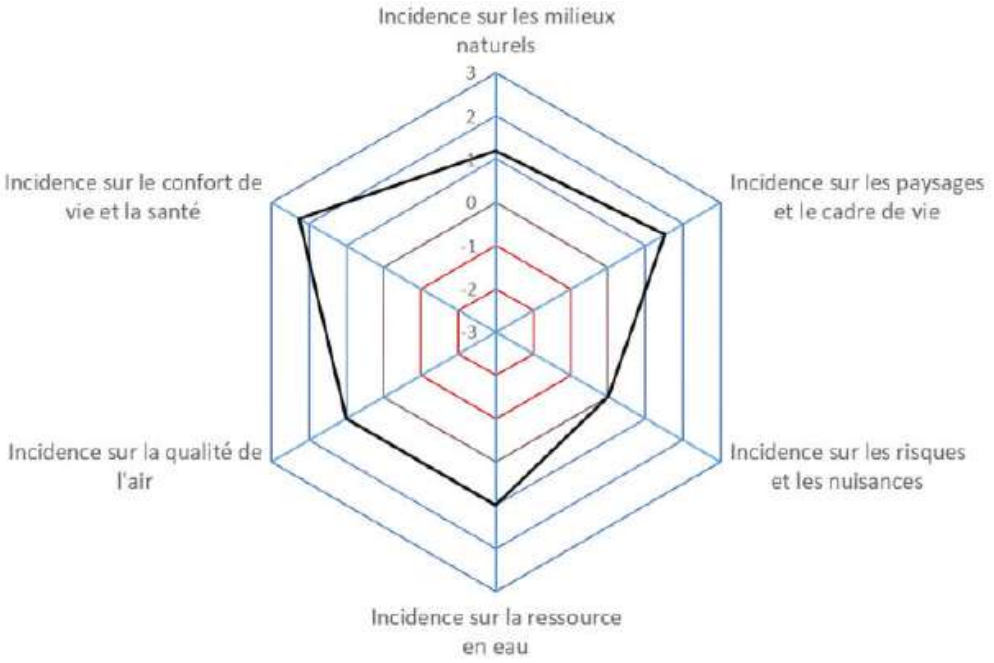
En conclusion des incidences évaluées dans le présent chapitre :

- Aucun espace boisé n'a été classé en zone urbaine. Au contraire, la démarche menée dans le PLU a consisté à déclasser des espaces d'urbanisation diffuse en sous-bois pour appliquer une protection via la zone N. La révision du PLU a également donné lieu à une actualisation des Espaces Boisés Classés. Les EBC ont été étendus sur plusieurs secteurs non bâtis, boisés, en continuité du massif forestier, en frange de l'urbanisation.
- La trame boisée est également protégée voire confortée par les dispositions des OAP sectorielles et les OAP thématiques (essences recommandées, maintien des petits boisements isolés de moindre intérêt écologique, hors EBC, plantation de haies fonctionnelles et pérennes…).
- Un travail amont a permis l'évitement des secteurs à enjeux écologiques en centre-bourg (zones humides, hydromorphes, à végétation développée et diversifiée…). Cette démarche permet également la valorisation de ces espaces intra-urbains (îlots de fraîcheur, gestion des eaux pluviales, espaces de respiration dans le tissu bâti…).
- L'inconstructibilité des zones urbaines en franges littorales reconnait l'occupation anthropisée de ces secteurs tout en maîtrisant les possibilités d'évolution. Cette démarche s'inscrit dans un objectif de préservation des continuités écologiques, du paysage identitaire de l'Île d'Oléron, elle vise à ne pas augmenter la capacité d'accueil dans les zones de risques, à stopper le mitage des habitats naturels, à maintenir la perméabilité des sols jouant un rôle d'infiltration des eaux et d'anticipation du risque d'inondation…

- Les règles des zones urbaines mentionnent et tiennent compte des servitudes qui s'appliquent : Site Classé, AVAP, PPRN notamment.
- Les zones urbaines sont couvertes par le zonage d'assainissement collectif et les eaux usées générées pourront être gérées par les stations d'épuration.
- Les zones urbaines du PLU ne portent pas atteinte aux périmètres de protection de captage en eau potable. Les règles relatives aux réseaux d'eaux ont été rédigées en concertation avec EAU17. Le PLU s'est également appuyé sur l'étude prospective sur l'alimentation en eau potable.
- S'agissant des enjeux climatiques, la révision du PLU s'est efforcée de préserver les enjeux liés à l'air, à l'eau et aux sols :
    - Développement des mobilités douces, en lien avec le réseau de piste cyclable déjà développé sur l'Île d'Oléron,
    - Réduction des besoins en déplacements motorisés : confortement des bourgs, rapprochement de la population des petits commerces, équipements, services de proximité compatibles avec l'habitat,
    - Conception bioclimatique des bâtiments,
    - Dispositifs d'économie d'énergie,
    - Développement des énergies renouvelables (ombrières, notamment en lien avec les ZAENR, panneaux photovoltaïques sur toitures, éoliennes domestiques…) tout en garantissant la qualité paysagère des installations,
    - Fermeture des zones à urbaniser, donc
        - Réduction des surfaces destinées à être imperméabilisées (protection des sols)
        - Réduction de la capacité d'accueil (protection de la ressource en eau)
    - Règles interdisant la construction de nouveaux logements dans les secteurs d'urbanisation diffuse en franges littorales, donc
        - Réduction de la capacité d'accueil (protection de la ressource en eau)
        - Rédaction de l'urbanisation située à distance du bourg et nécessitant l'usage de véhicule automobile pour accéder aux commerces, services et équipements

      La commune porte un objectif de développement les résidences principales au centre de la commune, dans les bourgs de Chéray et Saint-Georges,
    - Maintien de surface de pleine terre au sein des opérations et dans des espaces intra-urbains protégés par la zone N
    - Capacité des réseaux et gestion des pollutions des eau

La révision du PLU et la définition des zones urbaines s'inscrit dans un objectif de maîtrise de la consommation d'espaces, de préservation des sensibilités environnementales, de lutte contre le changement climatique, d'éloignement de la population des risques, de gestion des aléas, d'un traitement paysager qualitatif, du maintien de l'identité propre à l'Île d'Oléron.



V.2 Incidences de la zone agricole, « zone A »

<table>
<tr><th></th><th colspan="3">Incidences</th><th>Mesures d'évitement et de réduction</th></tr>
<tr><th></th><th>-</th><th>0</th><th>+</th><th></th></tr>
<tr><td colspan="5">INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LES MILIEUX NATURELS</td></tr>
<tr><td>Boisements / forêts</td><td></td><td></td><td></td><td>Les zones de type « A » ne sont pas destinées à couvrir les massifs forestiers, espaces boisés de la trame verte et bleue.
Quelques surfaces boisées ponctuelles sont zonées en A ou en Ar. La large majorité de ces surfaces est représentée par des chênaies dispersées au sein des terres cultivées. A noter que le classement en EBC sur ces chênaies a été complété dans le cadre de la révision, non pas pour leur valeur significative au titre de la Loi Littoral, mais pour le corridor écologique « en pas japonais » qu'elles représentent pour les espèces aux fortes capacités dispersives (notamment l'avifaune).
Les boisements de petites superficies, isolés, ou de composition de moindre intérêt en termes d'habitats d'espèces, ne sont pas classés en EBC. Néanmoins, la zone A applique des règles restrictives. Aucune sous-destination n'est autorisée sans a minima des conditions à respecter (voire interdiction). La règle générale est donc l'inconstructibilité, avec exceptions pour les bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles.
En complément, l'OAP thématique n°7 prescrit une démarche d'évitement sur ces espaces boisés porteurs d'un plus faible intérêt écologique.

S'agissant des STECAL Ah et Ach : Ils ne concernent aucun boisement constitutif de la trame verte et bleue. Quelques arbres sont présents entre le STECAL Ah et les fonds de jardins situés à l'ouest, sur la parcelle qui jouxte l'hôtel. La parcelle occupée par ce jeune boisement fait une superficie de 5000 m², sur laquelle 100 m² maximum pourront être consommés pour l'extension de l'hôtel.

Le classement des zones A dans le PLU révisé a une incidence non significative au regard des boisements (voire tend vers une incidence positive).</td></tr>
<tr><td colspan="5"> 

Chênaies dispersées dans la zone agricole (zone A) intégralement classée en EBC (représentés par des cerclages verts) dans le PLU révisé</td></tr>
<tr><td>Haies</td><td></td><td></td><td></td><td>La commune de Saint-Georges-d'Oléron ne présente pas un maillage bocager dense. En zone agricole, quelques haies marquent les limites parcellaires. Celles-ci restent rares et isolées. Leur protection est assurée par le règlement écrit de la zone A :
- L'inconstructibilité est la règle générale
- Sur les nouveaux projets, les sujets arborés sont à prioriser pour garantir l'insertion paysagère : « Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, doivent être intégrées à leur environnement. Elles doivent être prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage. »
- Les essences plantées devront être non invasives et pourront s'appuyer sur une liste d'essences recommandées (OAP thématique n°4,</td></tr>
</table>

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
				également annexée au règlement écrit – annexe a3). « *Les haies doivent présenter un caractère paysager varié dans les essences employées et dans des choix de variétés locales*. »
 *Vue sur quelques haies présentes dans l'espace agricole, au Nord du bourg de Chéray*				
Milieux ouverts, prairies, pelouses sèches				La zone A et le secteur Ar incluent ponctuellement des parcelles enherbées non inscrites à la PAC, présentant parfois une dynamique de fermeture par enfrichement, lorsque celles-ci sont situées dans un vaste ensemble agricole (pour garantir l'uniformité du zonage). **Elles sont protégées par les règles d'inconstructibilité de la zone A et du secteur Ar, au même titre que les parcelles agricoles.** **Les pelouses sèches identifiées et présentant des enjeux écologiques connus ont été classées en zone N.**
Zones humides				Comme mentionné précédemment, la commune de Saint-Georges-d'Oléron ne dispose pas à ce jour d'inventaire des zones humides. Conformément au SCoT, approuvé pendant les études de révision du PLU, ces inventaires devront être réalisés ultérieurement et pris en compte à l'occasion d'une modification future du document d'urbanisme. **Dans l'attente de la connaissance sur la localisation précise des zones humides du territoire, l'OAP thématique n°7 vise à orienter vers la recherche et la protection des zones humides sur les futurs projets.** Elle vise à appliquer les dispositions réglementaires de la Loi sur l'Eau, du SCoT Marennes-Oléron, du SAGE Charente et du SDAGE Adour-Garonne.
Milieux dunaires				Les milieux dunaires sont intégralement protégés par le secteur Nr (espaces naturels remarquables).
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE				
Franges urbaines				Comme mentionné dans le volet « haies » ci-dessus, **le règlement écrit des zones agricoles (tous secteurs confondus) exige que les constructions, quel qu'en soit l'usage, soient intégrées à leur environnement**. Elles doivent être prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage. **Par ailleurs, plus de 42 ha de zones à urbaniser dans le précédent PLU ont été reclassés en zone agricole**.
Eléments de paysage / patrimoine				La commune de Saint-Georges-d'Oléron est couverte par le Site Classé et un Site Patrimonial Remarquable (SPR), tous deux s'appliquant en tant que servitudes de portée supérieure au PLU. Ces documents ont donc été pris en compte dans les règles établies dans le PLU révisé, afin d'être cohérent et compatible avec leurs dispositions.

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
				Le règlement du PLU expose des règles spécifiques à l'intégration des nouvelles constructions, afin qu'elles s'inscrivent harmonieusement au bâti existant (cf. ci-dessous « Insertion paysagère des aménagements »). De plus, le PLU révisé comprend une OAP thématique n°6 spécifique à l'insertion du bâti agricole. L'OAP thématique n°4 dresse une liste d'essences végétales recommandées afin de correspondre au patrimoine naturel de l'Île d'Oléron et de planter des essences adaptées au sol et au climat local. **La zone A et secteurs du PLU révisé ne sont pas susceptibles de porter atteinte au patrimoine bâti existant.**
Espaces publics / verts				La zone A n'est pas destinée à la préservation des espaces verts.
Insertion paysagère des aménagements				Le chapitre A-II-1 fixe les limites d'emprises, de hauteurs et d'implantations des constructions. Le chapitre A-II-2 encadre la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des nouvelles constructions : adaptation au terrain, intégration au tissu urbain et l'espace naturel, volumétrie, aspect extérieur, toitures… S'agissant des STECAL Ah et Ach : - Les limites du STECAL Ah suivent celles de l'emprise foncière bâtie et aménagée de l'établissement, et intègrent la parcelle voisine à l'ouest, destinée à 'extension. Les évolutions du site sont limitées à une seule extension bâtimentaire d'un maximum de 100 m² de surface plancher (sur une parcelle d'une superficie totale de 5000 m²) permettant de conserver le couvert boisé anthropisé (visible sur vue aérienne) et garantir l'insertion paysagère de l'extension. - L'emprise du STECAL Ach couvre strictement les surfaces déjà aménagées. Les évolutions du site sont limitées à une seule extension bâtimentaire d'un maximum de 100 m² de surface plancher. Les éléments arborés autour et hors de l'emprise du STECAL garantissent une bonne insertion paysagère de l'extension. Les évolutions des STECAL sont soumises aux règles des chapitres susmentionnés. **Les règles de la zone A permettent une bonne insertion paysagère des futurs aménagements, qui sont par ailleurs limités dans le règlement.**



STECAL Ah (hôtel)
En rouge : limite du Site Classé



STECAL Ach : Chenil (Refuge oléronais)
En rouge : limite du Site Classé

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES				
Risques naturels				Le secteur Aor couvre les espaces aquacoles, qui sont situés en zones de risque du PPRN. La zone A couvre également ponctuellement quelques surfaces en zone de risque. Le règlement écrit mentionne et reporte aux dispositions du PPRN. **En raison du principe général d'inconstructibilité, la zone A et ses secteurs n'ont pas d'incidence significative au regard des risques naturels.** S'agissant des STECAL Ah et Ach : - Le STECAL Ah se situe en-dehors du zonage du PPRN, à l'exception de l'emprise dédiée à l'extension de l'activité, qui se trouve en zone rouge Rs3 du PPRN. Pour être compatible avec les règles du PPRN, l'extension doit respecter les dispositions suivantes : - Ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol hydraulique existante - Ne pas conduire à la création de logement - Ne pas augmenter significativement la capacité d'accueil - Le plancher créé doit être situé au-dessus de la cote de référence à long terme - Une note doit être transmise indiquant la réduction de la vulnérabilité de l'activité générée par le projet L'extension bâtimentaire projetée vise à garantir la reprise et la pérennité de l'activité de l'hôtel. Elle est limitée à 100m² et elle a vocation à créer un jacuzzi, sans conduire à la création de logement, ni augmentation de la capacité d'accueil. Le projet devra être surélevé par rapport à la cote de référence. **Ce STECAL ne constitue pas en soi une incidence négative au regard du risque d'inondation, en revanche il devra être dûment justifié vis-à-vis des dispositions réglementaires du PPRN.** - Le STECAL Ach se situe en-dehors des zones de risque.
Risques industriels				L'état initial de l'environnement n'a pas mis en évidence un enjeu particulier au regard du risque industriel et technologique sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron. La zone agricole et ses secteurs sont destinés aux activités des filières agricoles et aquacoles. En zone A, seule l'évolution des habitations existantes est autorisée. Les nouvelles constructions sont limitées aux bâtiments nécessaires à l'activité. Au sein des STECAL Ah et Ach, la destination habitation est interdite. **La zone agricole, les secteurs associés et les STECAL ne sont pas susceptibles d'occasionner de nouveaux risques industriels ou nuisances.**
Nuisances				
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LA RESSOURCE EN EAU				
Assainissement des eaux usées				Le secteur Ae couvre les 2 stations d'épuration de la commune, avec des règles visant leur bon entretien. Le STECAL Ah se situe dans le zonage d'assainissement collectif et il est desservi par les réseaux de collecte des eaux usées. Par ailleurs, La zone agricole se situe en majorité hors du zonage d'assainissement collectif. Les données existantes montrent une aptitude des sols à l'assainissement individuel globalement favorable. En effet, aucune donnée de sol défavorable située hors du zonage d'assainissement collectif n'est présente sur la commune. Les règles relatives à l'assainissement ont été rédigées en concertation avec EAU17 : « *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*

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
				terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. » **La zone agricole et ses secteurs ne présentent pas d'incidence sur l'assainissement des eaux usées.**
Gestion des eaux pluviales				En zone agricole, la gestion des eaux pluviales est encadrée par : - Le règlement écrit : dispositions spécifiques à la gestion des eaux pluviales (chapitres A-II-3.5, A-III-2.1 et III-2-2) - La trame linéaire protégeant les continuités hydrauliques au titre de l'article L151-23 du CU - La trame surfacique identifiant les points bas, zones de ruissellements et d'accumulations des eaux pluviales, soumise à OAP thématique **L'ensemble de ces dispositions visent la préservation de la perméabilité et des fonctionnalités des sols dans la gestion des eaux pluviales.**
Ressource en eau potable				Les périmètres de protection immédiate et une large partie des périmètres de protection rapprochée se situent au sein de la zone A. Seul un secteur Ae (inconstructible en-dehors des stations d'épuration) identifiant une aire de stationnement naturelle se situe également dans l'emprise rapprochée. Les périmètres de protection immédiate correspondent à des terrains acquis en toute propriété par EAU17. Dans les périmètres de protection rapprochée, sont interdits : - La création de puits ou forage - L'implantation de campings - L'exploitation de carrières - La création de cimetière - La création d'étangs et de plans d'eau - La création de centre d'enfouissement technique, de déchetterie, d'usine d'incinération ou de station d'épuration - L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou autres produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux - L'épandage de boues de station d'épuration et de compost d'ordures ménagères - L'implantation de stockage d'hydrocarbures non domestiques **Les règles de la zone A sont compatibles avec les dispositions des arrêtés de protection des captages d'eau potable.**
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LA QUALITE DE L'AIR				
Optimisation / mutualisation des espaces				La zone A n'a pas vocation à développer l'habitat, les services, les commerces de proximité, etc. Le règlement de la zone A vise à limiter le mitage des espaces agricoles.
Développement des mobilités douces				La zone A n'aura pas d'effet significatif sur les besoins en mobilité (constructions nouvelles à usage d'habitation interdites).
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				Les dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux photovoltaïques sur ombrières, les projets photovoltaïques au sol et l'agrivoltaïsme sont exclusivement autorisés et conditionnés en zone A (interdits dans les secteurs Ae, Ar, Aor et STECAL Ah et Ach), sous réserve du respect de la Loi Littoral et de l'article L121-10 du CU (agrivoltaïsme). Les panneaux photovoltaïques sur toitures sont autorisés dans la zone A et ses secteurs à conditions de respecter les dispositions de l'article A-II-2.2 du règlement écrit, visant la qualité de l'intégration dans le contexte bâti et paysager. Les éoliennes domestiques sont également autorisées sous réserve de minimiser les impacts visuels et sonores. Le règlement écrit encadre également les travaux d'isolation thermique et les ouvrages techniques apparents (pompe à chaleur, climatisation, extracteur…).

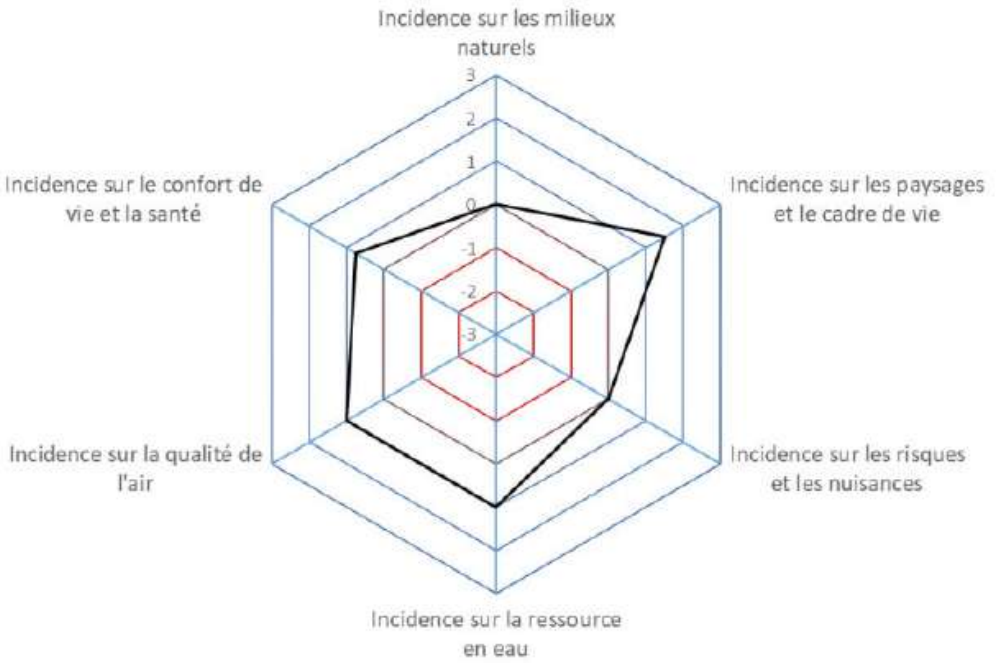
	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
				En complément, l'OAP thématique n°5 propose des orientations visant : - La conception bioclimatique des constructions - La pose efficace et harmonieuse des dispositifs d'économie et de production d'énergies **La zone A a une incidence positive sur les économies d'énergies et le développement des énergies renouvelables.**
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE				
Besoin en logements				La zone A n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Elle n'autorise qu'une évolution limitée des habitations existantes et la création de logement pour exploitant agricole.
Emplois				La zone A vise à conforter l'activité agricole. Les secteurs Ar et Aor protègent les espaces agricoles et aquacoles en espaces remarquables. Le secteur Ae couvre des équipements (stations d'épuration). Le STECAL Ah est destiné à pérenniser un site d'activité hôtelière. Le STECAL Ach est dédié à une activité de refuge / chenil. **La zone A et ses secteurs ont une incidence positive sur l'emploi.**
Proximité des commerces, services, équipements				La zone A n'a pas vocation à développer les commerces et services de proximité. Cette démarche est développée dans le chapitre relatif aux zones « U ».
Sécurité et salubrité				Les dispositions du règlement écrit visent : - à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics - une desserte par les réseaux de collecte des eaux usées, l'alimentation en eau potable - le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques

Conclusions sur les incidences résiduelles en zone agricole, « zone A »

La zone A, ses secteurs et STECAL ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

La zone A couvre les espaces agricoles identifiés dans le cadre de la concertation agricole (rencontre des exploitants) et dans le cadre de l'association avec les PPA (personnes publiques associées), en particulier la Chambre d'Agriculture. Les exploitations et installations agricoles sont classées en zone A. Elle englobe également des constructions dispersées et écarts bâtis résidentiels. Elle autorise les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et les extensions aux habitations existantes. La création de nouveau logement y est interdit.
Les secteurs Ar (espaces agricoles) et Aor (espaces aquacoles) suivent les périmètres d'espaces remarquables au sens de la Loi Littoral. Ils reconnaissent l'occupation des sols existantes mais appliquent un principe général d'inconstructibilité, limitant les évolutions aux dispositions de la Loi Littoral.
Le secteur Ae suit les emprises des 2 STEP existantes et le parking naturel de Domino.
Le STECAL Ah est destiné à l'extension d'un hôtel (sans augmentation de la capacité d'accueil) sur la parcelle adjacente, aujourd'hui occupée par une surface récemment boisée en contexte anthropisé. L'extension, limitée à 100 m² et en continuité de l'existant, vise à pérenniser l'activité hôtelière en place. La zone rouge Rs3 du PPRN qui couvre la parcelle destinée à l'extension limite les possibilités d'évolution ; le projet devra respecter les dispositions du PPRN pour être autorisé. Enfin, l'emprise limitée par le règlement écrit garantit le maintien du cadre boisé (100 m² maximum sur une parcelle d'une superficie totale de 5000 m²).
Le STECAL Ach est destiné à l'activité de refuge / chenil existante. Les évolutions possibles se limitent à une extension de 100 m² maximum, qui prendra place au sein de la parcelle aménagée, en continuité du bâti existant (les limites du STECAL suivant l'emprise foncière de l'activité).

Ainsi, au sein de la zone A, ses secteurs et STECAL, les possibilités d'évolution sont limitées et visent des besoins spécifiques (activités agricoles, stations d'épuration, activité hôtelière, chenil). Ses restrictions concourent à la protection des milieux naturels et des paysages. De plus, le règlement écrit priorise le maintien et la plantation de sujets arborés autour des futurs projets.
Ces zones et secteurs ne sont pas destinés à la création de nouveau logement et n'augmentent donc pas la capacité d'accueil, dans les zones soumises aux risques, dans les espaces remarquables du littoral, ou encore à proximité d'activités agricoles ou aquacoles.
La gestion des eaux usées est encadrée par le règlement écrit, de même que la gestion des eaux pluviales, qui repose sur la préservation de la perméabilité des sols et des continuités hydrauliques. La zone A est compatible avec les dispositions des arrêtés de protection des captages.
Enfin, la zone A et ses secteurs contribuent au développement des énergies renouvelables (ombrières, panneaux photovoltaïques au sol, agrivoltaïsme… en fonction des règles établies sur chaque secteur).



V.3 Incidences de la zone naturelle et forestière, « zone N »

<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th colspan="3">Incidences</th><th rowspan="2">Mesures d'évitement et de réduction</th></tr>
<tr><th>-</th><th>0</th><th>+</th></tr>
<tr><th colspan="5">INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LES MILIEUX NATURELS</th></tr>
<tr><td>Boisements / forêts</td><td></td><td></td><td></td><td>Les boisements sont majoritairement couverts par le secteur Nr au sein des espaces remarquables, en zone N en-dehors.
Les espaces boisés significatifs au titre de la Loi Littoral sont protégés par un classement au titre des EBC.
Les boisements (souvent présents sous forme de « bandes ») en bordure de zones de campings (Nt1), zones à camper (Nt2) et secteurs d'hébergements touristiques (Nt3) sont classés en EBC (déjà en EBC dans le PLU en vigueur, maintenus au PLU révisé).

NB : L'analyse des boisements de la commune est détaillée dans le dossier constitué en vue du passage en CDNPS et joint en annexe (annexe n°1c au RP).

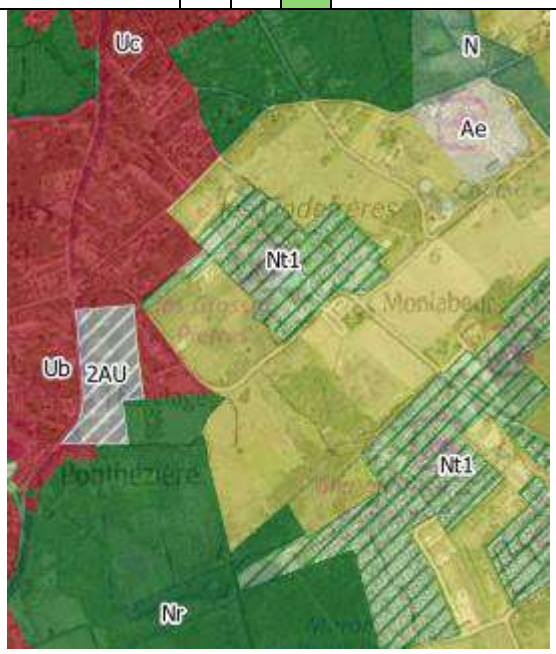
S'agissant des STECAL, ils sont situés à proximité des boisements, mais leur délimitation et les règles associées permettent un évitement total :
- STECAL Nx1 (restaurants Pointe de Chaucre) : Les limites du STECAL suivent celles des emprises foncières des 2 établissements, y compris l'espace vert et de stockage de l'établissement le plus à l'ouest. Le règlement autorise une unique extension bâtimentaire de 40 m² maximum pour chaque établissement, en continuité des constructions existantes.
- STECAL Nx2 (hôtel Rue de l'Océan) : Les limites du STECAL suivent celles de l'emprise foncière de l'établissement, y compris l'espace vert et de parking à l'est. Le règlement autorise une unique extension bâtimentaire de 50 m² maximum, en continuité de la construction existante.
- STECAL Nx3 (artisan boulanger Les Epinouses) : Les limites du STECAL suivent celles de l'emprise foncière de l'établissement. Le règlement autorise une unique extension bâtimentaire de 40 m² maximum, en continuité de la construction existante. A noter que les arbres visibles en vue aérienne sont situés hors des limites du STECAL.
- STECAL Nx4 (restaurant La Gautrelle) : Ce SECAL est situé dans le site Natura 2000 Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron, en limite de la forêt des Saumonards. Néanmoins, les limites du STECAL suivent celles de l'emprise foncière de l'établissement, non boisée. Le règlement autorise une unique extension bâtimentaire de 40 m² maximum, dans la continuité de la construction existante et une piscine dans la limite de 25 m².

Le maintien des protections existantes et l'actualisation des EBC, en lien avec les règles restrictives des zones naturelles, ont une incidence positive sur la protection des espaces boisés.</td></tr>
<tr><td colspan="3"> 
STECAL Nx1</td><td colspan="2"> 
STECAL Nx2</td></tr>
</table>

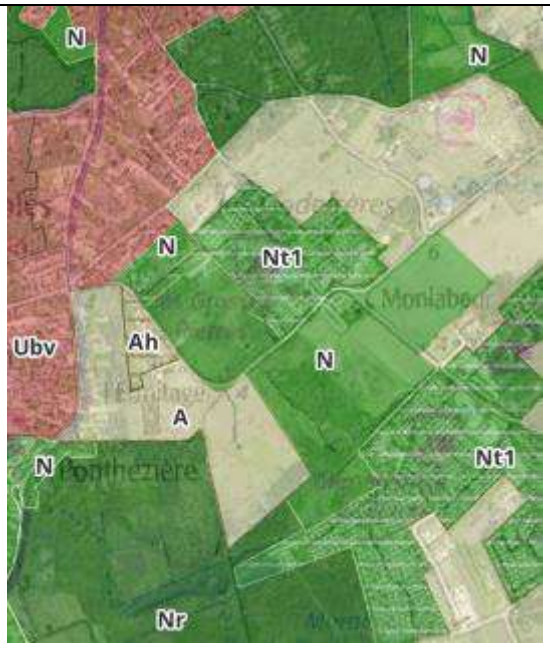
<table>
<tr><th></th><th colspan="3">Incidences</th><th>Mesures d'évitement et de réduction</th></tr>
<tr><th></th><th>-</th><th>0</th><th>+</th><th></th></tr>
<tr><td colspan="4"> 
 
STECAL Nx3
 
STECAL Nx4</td></tr>
<tr><td>Haies</td><td></td><td></td><td></td><td>La commune de Saint-Georges-d'Oléron ne présente pas un maillage bocager dense.
Le secteur Nr couvre les espaces remarquables et en particulier :
- les espaces boisés, massifs forestiers
- les milieux dunaires
- les zones de marais
La zone N correspond à la zone naturelle protégée, hors espaces remarquables. Elle englobe ponctuellement des constructions dispersées.
Les haies ponctuelles présentes dans ces espaces naturelles sont protégées par un principe d'inconstructibilité.

Au sein des secteurs et STECAL en zone naturelle appliquant des règles de constructibilité limitée (Nx2 et Nx4 : logement de fonction ; Nx1, Nx2, Nx3 et Nx4 : constructions nécessaires à la mise aux normes ; Nc1, Nc2, Nt1, Nt3 : constructions liées au fonctionnement de la zone et accueil de la clientèle) :
- Sur les nouveaux projets, les sujets arborés sont à prioriser pour garantir l'insertion paysagère : « Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, doivent être intégrées à leur environnement. Elles doivent être prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage. »
- Les essences plantées devront être non invasives et pourront s'appuyer sur une liste d'essences recommandées (OAP thématique n°4, également annexée au règlement écrit – annexe a3). « Les haies doivent présenter un caractère paysager varié dans les essences employées et dans des choix de variétés locales. »</td></tr>
<tr><td>Milieux ouverts, prairies, pelouses sèches</td><td></td><td></td><td></td><td>Les secteurs de milieux ouverts identifiés comme portant des enjeux écologiques ont été repérés et zonés en N.
Cette démarche a porté en priorité sur la carrière des Sables Vignier, qui est une ZNIEFF I pour laquelle la bibliographie renseigne une diversité botanique riche et la présence d'espèces rares et/ou menacées.
Le Département a été consulté sur ce sujet, permettant ainsi d'identifier également la carrière des Godefrères (pelouses sèches) et des prairies humides du marais de Ponthézière : « Le site du Marais de Ponthézière et carrière des Godefrères s'étend sur une superficie de 97 ha. Il n'est quasiment par couvert par une zone de préemption. Les propriétés départementales sont limitées et isolées, ne permettant pas de développer une gestion. Ce site est constitué d'habitats très variés abritant un faune riche : une marais doux arrière littoral composé de boisement et prairie humide, une pelouse/roche calcaire semi-aride. Les enjeux botaniques sont majeurs sur la pelouse calcaire, sur les messicoles et les zones humides. Le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique a spécialement sollicité le Département sur ce secteur du fait de ces enjeux. »
  </td></tr>
</table>

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
				La protection nouvelle de ces secteurs constitue une incidence positive.



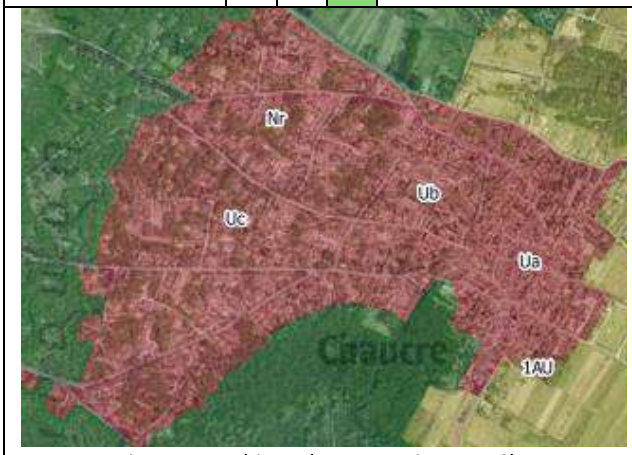
Extrait cartographique du PLU en vigueur : zonage A sur les secteurs des carrières des Sables Vignier, Godefrères, marais de Ponthézière



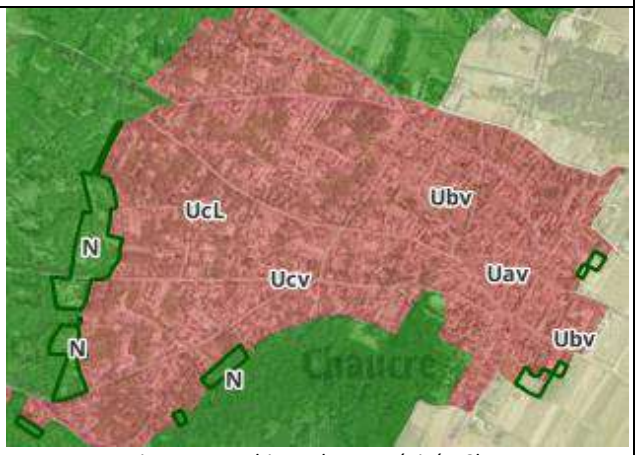
Extrait cartographique du PLU révisé : zonage N sur les secteurs des carrières des Sables Vignier, Godefrères, marais de Ponthézière

Zones humides				Comme mentionné précédemment, la commune de Saint-Georges-d'Oléron ne dispose pas à ce jour d'inventaire des zones humides. Conformément au SCoT, approuvé pendant les études de révision du PLU, ces inventaires devront être réalisés ultérieurement et pris en compte à l'occasion d'une modification future du document d'urbanisme. **Dans l'attente de la connaissance sur la localisation précise des zones humides du territoire, les secteurs connus en zones humides ont été protégés par la zone N ou le secteur Nr :** - Les zones de marais (en Nr - Natura 2000, espaces remarquables) ; - Les prairies humides issues des connaissances locales (exemple : échanges avec le Département) ; - Les secteurs identifiés humides à l'issue des prospections menées par sondages pédologiques au sein des zones urbaines (cf. chapitre relatif aux incidences en zones urbaines - V.1 du Tome 6). **De plus, l'OAP thématique n°7 vise à orienter vers la recherche et la protection des zones humides sur les futurs projets.** Elle vise à appliquer les dispositions réglementaires de la Loi sur l'Eau, du SCoT Marennes-Oléron, du SAGE Charente et du SDAGE Adour-Garonne.
Milieux dunaires				Les milieux dunaires sont intégralement protégés par le secteur Nr (espaces naturels remarquables). A noter que dans le cadre des mouvements d'EBC, les dunes grises ont été déclassées des Espaces Boisés Classés, en concertation avec le Département (ENS). En effet, les EBC fixant la destination forestière avec interdiction stricte de défrichement, cette protection était incompatible avec les mesures de gestion nécessaires à la pérennité de la dune grise, qui est un milieu naturel sensible caractérisé par une végétation rase. Le secteur Nr leur assure une protection pleine et adéquate, en interdisant toute construction et en appliquant les dispositions de la Loi Littoral.
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE				
Franges urbaines				Les enveloppes urbaines des secteurs en franges littorales ont été reprises et affinées. Des secteurs d'urbanisation très diffuse, avec des constructions isolées au sein d'espaces fortement boisés ont été reclassés en zone N. **La zone N est inconstructible, préservant les espaces boisés et le cadre paysager**

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
				identitaire sur ces franges urbaines.



Extrait cartograohique du PLU en vigueur - Chaucre

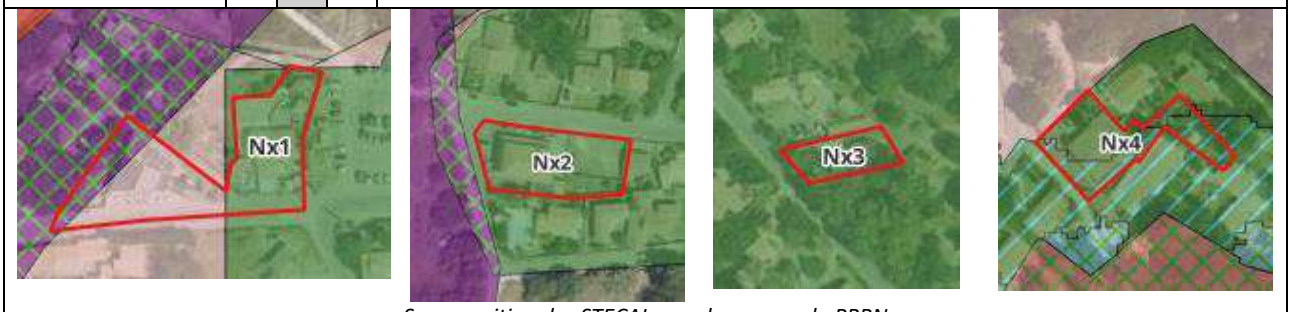


Extrait cartographique du PLU révisé - Chaucre
Les zones anciennement en U sont mises en évidence par un encadré vert

Eléments de paysage / patrimoine				La commune de Saint-Georges-d'Oléron est couverte par le Site Classé et un Site Patrimonial Remarquable (SPR), tous deux s'appliquant en tant que servitudes de portée supérieure au PLU. Ces documents ont donc été pris en compte dans les règles établies dans le PLU révisé, afin d'être cohérent et compatible avec leurs dispositions. Le secteur Nr est intégralement compris dans le Site Classé. Le règlement du PLU y applique les dispositions de la Loi Littoral. Le secteur est inconstructible. Sont également situés en Site Classé quelques espaces en zone N, en secteurs Nc1, Nc2, Nea, Nee, NL, Nt1, Nt2, Nt3, ainsi que les STECAL Nx1 et Nx4. Ces espaces sont soumis aux dispositions de la servitude, qui est rappelée dans le règlement écrit du PLU. La zone N couvre des espaces naturels hors du Site Classé. A l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et l'extension limitée des habitations existantes, toute construction y est interdite. Les secteurs et STECAL en zone naturelle appliquent des règles de constructibilité limitée (Nx2 et Nx4 : logement de fonction ; Nx1, Nx2, Nx3 et Nx4 : constructions nécessaires à la mise aux normes ; Nc1, Nc2, Nt1, Nt3 : constructions liées au fonctionnement de la zone et accueil de la clientèle). Outre la constructibilité limitée, le règlement du PLU expose des règles spécifiques à l'intégration des nouvelles constructions, afin qu'elles s'inscrivent harmonieusement au bâti existant (cf. ci-dessous « Insertion paysagère des aménagements »). De plus, l'OAP thématique n°4 dresse une liste d'essences végétales recommandées afin de correspondre au patrimoine naturel de l'Île d'Oléron et de planter des essences adaptées au sol et au climat local. **La zone N et secteurs du PLU révisé ne sont pas susceptibles de porter atteinte au patrimoine bâti existant.**
Espaces publics / verts				Comme mentionné auparavant dans le chapitre relatif aux incidences en zones urbaines (V.I du Tome 6), des secteurs à projets du PLU ont été abandonnés et reclassés en zone N. L'évitement total permet ainsi de valoriser pleinement les fonctionnalités écologiques associées aux enjeux associés (haies, zones humides…) au sein d'espaces verts intra-urbains. Par ailleurs le parc des Prés Valet a été intégralement classé en NL (zone naturelle de loisirs ; seuls les équipements sportifs et de loisirs y sont autorisés), tandis que dans le PLU précédent il était classé en zone à urbaniser AUt. **Cet évitement est associé à une incidence positive de la zone N.**

<table>
<tr><th></th><th colspan="3">Incidences</th><th>Mesures d'évitement et de réduction</th></tr>
<tr><th></th><th>-</th><th>0</th><th>+</th><th></th></tr>
<tr><td>Insertion paysagère des aménagements</td><td></td><td></td><td></td><td>Le chapitre N-II-1 fixe les limites d'emprises, de hauteurs et d'implantations des constructions.
Le chapitre N-II-2 encadre la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des nouvelles constructions : adaptation au terrain, intégration au tissu urbain et l'espace naturel, volumétrie, aspect extérieur, toitures…

Au regard des dispositions précédemment exposées (notamment présentation des STECAL dans le volet « boisements / forêts ») et les règles de la zone N, le PLU révisé permet une bonne insertion paysagère des futurs aménagements.</td></tr>
<tr><td colspan="5">INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES</td></tr>
<tr><td>Risques naturels</td><td></td><td></td><td></td><td>La zone N et ses secteurs sont le zonage couvrant le plus les zones de risques du PPRN. Environ 50% du zonage du PPRN est en zone N et secteurs du PLU (les 50% restants étant répartis en zone A, pour la majorité, et en zones U – cf. les chapitres correspondants), dont la large majorité (88%) est en secteur Nr.
Quelques surfaces de secteurs et STECAL sont concernés par le zonage du PPRN, en particulier :
- Des zones de camping (plusieurs dans le zonage du PPRN)
- Le secteur Nc1 est en zone RF
- Le STECAL Nx1 est en zones Ref, RF et VF1 du PPRN
- Le STECAL Nx4 est en zone RF, VF1 et VF1s du PPRN
- Les STECAL Nx2 et Nx3 sont en zone VF1 du PPRN

Les zones VF1 et VF1s sont constructibles. Les autres zones du PPRN susmentionnées appliquent un principe général d'inconstructibilité mais reconnaissent l'occupation anthropisée et les activités existantes en listant les exceptions autorisées.
L'ensemble des secteurs et STECAL du PLU concernés sont déjà anthropisés et largement imperméabilisés. L'objectif est de permettre la pérennité des activités en place, tout en respectant le zonage réglementaire du PPRN.
Les STECAL sont limités à une extension bâtimentaire en continuité de l'existant et de superficie limitée (40-50 m² selon les STECAL). Ces règles sont compatibles avec la situation de ces zones vis-à-vis du zonage du PPRN.
De plus, ni la zone N, ni les STECAL ne permettent la création de nouveau logement. Les règles du secteur Nt1 (zones de camping) ne permettent pas le développement du nombre d'hébergement et n'augmentent ainsi pas la capacité d'accueil. Il n'y aura pas de création de logement non plus en Nc1.
Le PLU révisé n'augmentera pas la capacité d'accueil dans les zones de risques du PPRN.</td></tr>
<tr><td colspan="5"> 

Superposition des STECAL avec le zonage du PPRN</td></tr>
<tr><td>Risques industriels</td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="2">L'état initial de l'environnement n'a pas mis en évidence un enjeu particulier au regard du risque industriel et technologique sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron.
En zone N, ses secteurs et STECAL, seules les extensions des habitations existantes sont autorisées.

De fait, ce zonage n'est pas susceptible d'occasionner de nouveaux risques industriels ou nuisances.</td></tr>
<tr><td>Nuisances</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LA RESSOURCE EN EAU</td></tr>
<tr><td>Assainissement des eaux usées</td><td></td><td></td><td></td><td>Les STECAL Nx1 à Nx4 se situent tous dans le zonage d'assainissement collectif, de même que les secteurs Nc1 et Nc2 et la majorité des secteurs Nt1, Nt2 et Nt3.
Par ailleurs, la zone N et les secteurs Nr, Nj, Nea sont inconstructibles.</td></tr>
</table>

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
				La zone N et ses secteurs couvrent soient des espaces naturels par des règles d'inconstructibilités, soit des zones anthropisées par des activités existantes (activités touristiques, STECAL). Dans tous les cas, le règlement ne permet pas une augmentation de la capacité d'accueil de nature à nécessiter l'évolution des modalités de gestion des eaux usées en place. **La zone N et ses secteurs n'ont pas d'incidence significative sur l'assainissement des eaux usées.**
Gestion des eaux pluviales				Par leurs règles, la zone N, ses secteurs et STECAL protègent la perméabilité des sols. Des espaces intra-urbains (bourgs de Saint-Georges et Chéray) et en franges urbaines (en particulier sur les enveloppes urbaines de la frange littorale ouest) ont été classés en zone N afin de protéger et maintenir les fonctionnalités écologiques (cf. chapitre V.1 relatif aux incidences en zones urbaines). **La zone N, étendue en lieu et place d'anciennes zones U, a une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales.**

Ressource en eau potable				La zone N, le secteur Nr et un espace classé en secteur Nt3 se superposent au périmètre de protection éloignée du captage de Chaucre.
				Les dispositions de l'arrêté préfectoral sont les suivantes (synthèse) :
				- *Le périmètre de protection éloignée, d'une surface de l'ordre de 340 ha, correspond au bassin d'alimentation du captage et constitue un périmètre de vigilance.*
				- *Toutes les activités sont soumises aux contraintes fixées par la législation générale existante ou future :*
				  - *Loi sur l'Eau*
				  - *Réglementation sur la conformité des dispositifs d'assainissement autonome*
				  - *Réglementation en assainissement collectif (diagnostic des réseaux d'eaux usées)*
				  - *Les eaux pluviales de chaussées, collectées sur les sites professionnels stockant des produits potentiellement polluants devront être décantées et déshuilées avant leur rejet dans le bassin d'alimentation du captage*
				  - *Inventaire, mises aux normes ou rebouchage des puits et forage*
				  - *Contrôle des épandages liés aux activités viticoles et aux boues des stations d'épuration, contrôle des dépôts sauvages de déchets verts et de matériaux inertes*
				  - *Réglementation concernant les installations classées*
				Tout propriétaire ou gestionnaire d'un terrain, d'une installation, d'une activité, d'un ouvrage ou d'une occupation du sol réglementé qui voudrait y apporter une modification, devra faire connaître son intention à l'Agence Régionale de Santé.
				
				Au regard des dispositions de l'arrêté susmentionnées, ces zones ne sont pas susceptibles d'occasionner des incidences sur la ressource en eau potable.

INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LA QUALITE DE L'AIR				
Optimisation / mutualisation des espaces				La zone N n'a pas vocation à développer l'habitat, les services, les commerces de proximité, etc. Le règlement de la zone N vise à limiter le mitage des espaces naturels.
Développement des mobilités douces				La zone N n'aura pas d'effet significatif sur les besoins en mobilité (constructions nouvelles à usage d'habitation interdites).
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				Les dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux photovoltaïques sur ombrières sont autorisés en Nea, Nj, Nt1 et Nt3, sous réserve du respect de la Loi Littoral et de leur insertion paysagère (interdits en zone N et les autres secteurs). Les projets photovoltaïques au sol et l'agrivoltaïsme sont conditionnés en zone N, interdits en secteurs N indicés.

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction
	-	0	+	
				Les panneaux photovoltaïques sur toitures sont autorisés à conditions de respecter les dispositions de l'article N-II-2.2 du règlement écrit, visant la qualité de l'intégration dans le contexte bâti et paysager. Les éoliennes domestiques sont également autorisées sous réserve de minimiser les impacts visuels et sonores. Le règlement écrit encadre également les travaux d'isolation thermique et les ouvrages techniques apparents (pompe à chaleur, climatisation, extracteur…). En complément, l'OAP thématique n°5 propose des orientations visant : - La conception bioclimatique des constructions - La pose efficace et harmonieuse des dispositifs d'économie et de production d'énergies **La zone N a une incidence positive sur les économies d'énergies et le développement des énergies renouvelables.**
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE				
Besoin en logements				La zone N n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Elle n'autorise qu'une évolution limitée des habitations existantes.
Emplois				Plusieurs secteurs de la zone naturelle, adaptés par des règles spécifiques, sont dédiés à la pérennité d'activités touristiques existantes. Par ailleurs, les STECAL Nx1 (restaurants), Nx2 (hôtel), Nx3 (commerce et artisanat de détail) et Nx4 (hôtel/restaurant) sont dédiés au maintien et à l'évolution maîtrisée d'activités économiques. Les secteurs et STECAL en N ont une incidence positive sur l'emploi.
Proximité des commerces, services, équipements				La zone N n'a pas vocation à développer les commerces et services de proximité. Cette démarche est développée dans le chapitre relatif aux zones « U ».
Sécurité et salubrité				Les dispositions du règlement écrit visent : - à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics - une desserte par les réseaux de collecte des eaux usées, l'alimentation en eau potable - le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques

Conclusions sur les incidences résiduelles en zone naturelle et forestière, « zone N »

La zone N couvre les espaces naturels hors espaces naturels remarquables : pelouses sèches, prairies humides, espaces naturels ou semi-naturel en enveloppe urbaine… Elle inclut ponctuellement des habitations dispersées. Elle autorise les activités agricoles qui y prennent place, mais interdit la création de nouveaux logements.
Le secteur Nr couvre les espaces naturels remarquables (massifs forestiers, marais, milieux dunaires) et y applique les dispositions de la Loi Littoral.
La zone N et le secteur Nr visent ainsi une protection stricte des milieux naturels de plus forts enjeux écologiques, supports de continuités écologiques et d'un paysage identitaire de l'Île d'Oléron.
En complément du secteur Nr, les espaces boisés significatifs du territoire communal sont classés en EBC. Déjà largement protégés par les EBC dans le PLU en vigueur, ces derniers nécessitaient d'être actualisés et affinés, pour tenir compte de la réglementation et des documents s'appliquant sur le territoire (SCoT 2024, PLU des communes voisines, Site Classé, AVAP, PPRN…) ainsi que de l'évolution et des projets du territoire. *L'analyse des boisements de la commune est détaillée dans le dossier constitué en vue du passage en CDNPS et joint en annexe (annexe n°1c au RP).*

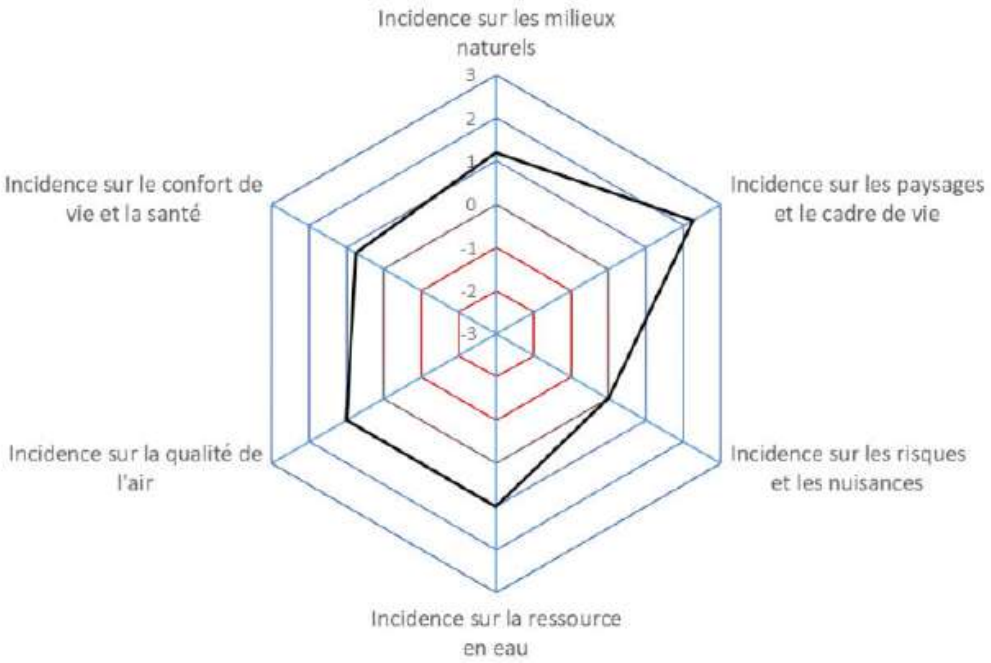
La zone N comprend également plusieurs secteurs et STECAL destinés à des occupations spécifiques :

- anciennes colonies de vacances (Nc1, Nc2)
- secteurs de dépôts et d'extension des ateliers techniques (Nea)
- secteur du Fort des Saumonards – Ecole 42 (Nee)
- jardins familiaux (Nj)
- secteurs de loisirs des Prés Valet et de Foulerot (NL)
- secteurs de campings (Nt1), de regroupements de campeurs sur parcelles privées (Nt2), d'hébergements touristiques (Nt3)
- STECAL : restaurants (Nx1), hôtel (Nx2), commerce et artisanat de détail – boulangerie (Nx3), hôtel/restaurant (Nx4)

Les évolutions au sein de ses secteurs et STECAL sont limitées, voire interdites. Les évolutions autorisées correspondent à des emprises bâties limitées en continuité de l'existant, sur des surfaces imperméabilisées, anthropisées, sans augmentation de la capacité d'accueil dans les zones de risques du PPRN.

La révision du PLU, par la mise en place des secteurs UcL et UcL d'une part, et par le reclassement de zones urbaines en zone N d'autre part, a pour objectif de stopper la progression de l'urbanisation et donc l'accueil de nouvelle population dans les zones de risques.
La zone N, ses secteurs et STECAL s'inscrivent ainsi également dans les objectifs de préservation de la ressource en eau et de lutte contre le changement climatique (en lien également avec la prescription protégeant les continuités hydrauliques).

Les dispositions réglementaires de la zone N et ses secteurs/STECAL sont complétées par les OAP thématiques, notamment l'OAP n°7 « corridors écologiques ».



V.4 Incidences du PLU révisé sur le réseau Natura 2000

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est couverte par 5 sites Natura 2000 :

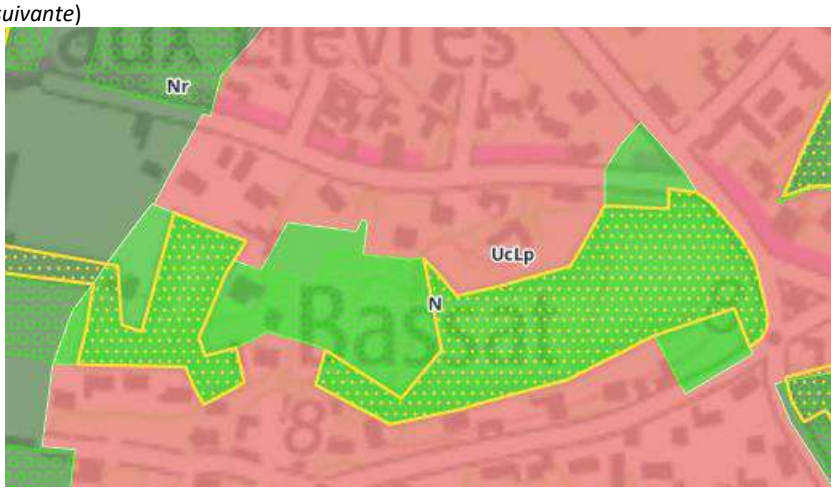
- **La ZSC Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron**
- **La ZSC et la ZPS Marais de Brouage et Nord Oléron**
- **La ZSC et la ZPS Pertuis charentais**

Les sites Natura 2000 sont détaillés dans le chapitre II.2 du Tome 2.

- **Détérioration/destruction des habitats/espèces d'intérêt communautaire**

Les sites Natura 2000 sont couverts par le secteur Nr (massifs forestiers, milieux dunaires) et le secteur Aor (marais). Ces secteurs couvrent les espaces naturels remarquables et appliquent les dispositions de la Loi Littoral.

- La ZSC Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron est couverte **à 98% par le secteur Nr. 9 ha sont couverts par le secteur Aor et 5 ha sont couverts par la zone N.** Le secteur en zone N était classé en Ucp dans le PLU en vigueur. Il est enclavé de part et d'autre par une urbanisation diffuse (classée UcLp dans le PLU révisé). De plus, l'intégralité de cette surface de 5 ha est en EBC. (*cf. extrait ci-dessous – la légende est celle de la carte présentée en page suivante*)



- La ZSC et la ZPS Marais de Brouage et Nord Oléron sont couverte **à 65% par le secteur Aor et à 35% par le secteur Nr**.

- La ZSC et la ZPS Pertuis charentais (situées principalement en milieu marin, mais superposant quelques surfaces en limites communales) sont couvertes **exclusivement par le secteur Nr**.

En outre, la protection des massifs forestiers est renforcée par le **classement en EBC** .

Le projet de PLU n'aura donc pas pour conséquence de détériorer ou de détruire des habitats d'intérêt communautaire.

- **Rejet/prélèvement dans le milieu naturel**

Le projet de PLU ne prévoit aucun prélèvement nouveau dans le milieu naturel. En revanche, le PLU va nécessiter des rejets d'eaux pluviales et usées.

Concernant les eaux pluviales, le règlement écrit prévoit que :

- Les eaux pluviales soient gérées prioritairement à la parcelle,
- Les aménagements prévoient des dispositifs dimensionnés pour la collecte des eaux pluviales, avec si possible infiltration,
- Les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie soient privilégiées,
- Dans un second temps, et faute d'alternative liée à la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux, les eaux de pluie seront rejetées au réseau public existant.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval. Ces dispositions sont renforcées par **la prescription protégeant les continuités hydrauliques au titre**

de l'article L151-23 du CU et la trame surfacique couvrant les points bas / zones de ruissellements et d'accumulations des eaux pluviales via une OAP thématique (n°7).

Concernant les eaux usées, la commune est largement couverte par le zonage d'assainissement collectif et le réseau publique de collecte des eaux usées s'étend à toutes les zones urbanisées, quartiers d'habitations diffuses, ainsi que les campings, etc.
Les secteurs qui ne pourraient pas être raccordés à l'assainissement collectif devront s'équiper d'un dispositif d'assainissement individuel conforme, tel qu'exigé dans le règlement écrit. Ces règles ont été rédigé conformément aux demandes formulées par le gestionnaire EAU17.
La capacité des stations d'épuration est suffisante pour traiter les eaux usées qui seraient nouvellement générées.

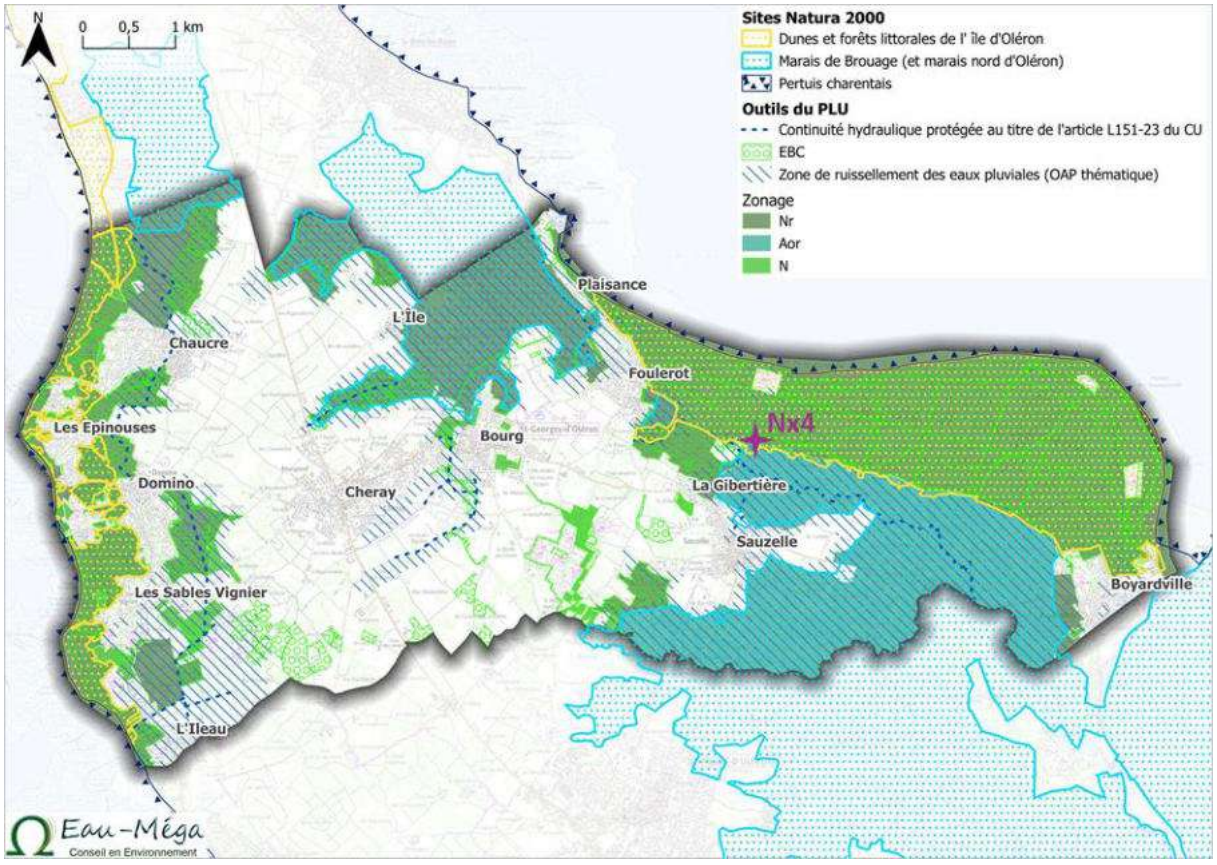
Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de dégrader la qualité du milieu aquatique.

- **Effets repoussoirs, nuisances sonores et nuisances visuelles**

Aucune zone à urbaniser n'a été retenue dans le PLU révisé ; toutes les zones à urbaniser du PLU en vigueur ont été fermées et reclassées en A et N.
Le PLU révisé ne prévoit aucun secteur à projet occasionnant la création de logement ou une activité au sein du réseau Natura 2000.
Il est à noter la présence d'un STECAL situé dans la ZSC Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron, en limite de la forêt des Saumonards. Ce STECAL Nx4 est dédié à une activité de restauration existante. Ses limites couvrent strictement l'emprise foncière de l'établissement, non boisée. Les évolutions sont limitées à une unique extension bâtimentaire de 40 m², dans la continuité de la construction existante et une piscine dans la limite de 25 m². L'exécution de ce projet nécessitera une étude d'incidence sur Natura 2000. Au stade du PLU, aucune incidence notable n'est à prévoir : le STECAL n'impacte pas les espaces boisés (protégés par ailleurs par un classement en EBC) et n'occasionnera pas la création de logement ou d'hébergement.



Le projet de PLU ne permettra le développement d'aucune activité nouvelle susceptible d'occasionner un effet repoussoir, que ce soit par des nuisances sonores, vibratoires, olfactives, visuelles, etc.



Réseau Natura 2000 superposé aux outils du PLU qui le concernent

TOME VII. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

I. CADRE REGLEMENTAIRE

Le SCoT Marennes Oléron a été approuvé le 05/07/2024.
À l'occasion de son approbation récente, le document a dû répondre aux exigences des articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, qui sont repris dans l'article L.131-6 mentionné précédemment.

Au regard de ces éléments, le PLU doit être compatible avec le SCoT et le PCAET.

La compatibilité avec ces documents de portée supérieure au PLU est présentée en suivant.

II. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT2 MARENNES-OLERON

Le rapport de compatibilité du PLU avec le PADD du SCOT

ORIENTATIONS DU PADD SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILITEAVEC LE PLU
1/Relever les défis du changement climatique	
1.Limiter l'exposition aux risques naturels sur le temps long	Prise en compte du risque submersion et inondation : - Annexion du PPRN - Prescription protégeant les continuités hydrauliques (art L 151-23 du CU) - Points bas / zones de ruissellements et d'accumulations des eaux pluviales (OAP thématique)
2. Protéger la ressource en eau	
3.Réduire et valoriser les déchets	
4.Augmenter la production locale d'énergie renouvelable	Energies renouvelables encadrées, conditionnées (parcs et structures sur bâti)
5. Oser l'innovation dans les réponses architecturales, urbaines et paysagères pour une occupation de l'espace plus résiliente	
2/ Garantir l'accès à un logement abordable pour la population locale	
6. Produire plus de résidences principales, abordables et diversifiées 7. Garder l'esprit village et accueillir des habitants dans toutes les communes	Dispositions réglementaires pour imposer la production de logements sociaux et opérations de logements mixtes (Ua, Ub, Uc)
8. Conforter les commerces et les services à la population dans les bourgs et les villages	Commerces et services autorisés en Ua, Ub dans périmètres de centralité commerciale ; interdits en secteurs Uya et Uyb (ZA)
9. Créer des conditions d'accueil favorables pour attirer des actifs et des jeunes	Secteurs dédiés équipements, équipements autorisés en zones U et Ue, Ue, Uec
3/Conforter les atouts d'une économie non délocalisable	
10. Soutenir les activités d'aquaculture et de pêche durables	Zonage Aor dédié, intégrant toutes les installations aquacoles
11. Promouvoir et développer un tourisme responsable, en concertation avec les acteurs locaux	
12. Pérenniser une agriculture locale performante sur les plans économiques, sociaux et environnementaux	Zonages A et Ar établis sur la base des travaux de concertation agricole Zonage A sur tous les bâtis et l agricoles
13. Sécuriser la vocation du foncier pour l'exploitation agricole et aquacole	Zonage Ar sur les espaces remarquables déclarés PAC (RGP 2023)
14. Accompagner le développement artisanal, industriel et des services au plus près des besoins du territoire	Développement artisanal et industriel priorisé sur la ZA existante, sans extension
15. Intégrer les exigences numériques	

ORIENTATIONS DU PADD SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILITEAVEC LE PLU
16. La croissance bleue, "un océan des possibles"	
4/ Actives, alternatives, et numériques : améliorer les mobilités	
17. Assurer la cohérence entre l'urbanisation, les logiques de déplacement, et la capacité des infrastructures	Limitation de l'urbanisation, confortée sur le bourg et en extension directe, au nord (entrée principale de la commune)
18. Encourager et amplifier le développement des alternatives à la voiture solo pour les déplacements du quotidien	
19. Réguler la mobilité et le stationnement vers et sur les sites touristiques en périodes de pointe	//
20. "La dorsale" : Requalifier les entrées de ville et les zones d'activités en assurant des aménagements paysagers de qualité	//
21. Favoriser l'inclusion numérique	Développement communal concentré sur le bourg équipé
5/ Protéger nos valeurs paysagères et environnementales	
22. Accompagner un développement plus économe en foncier	Réduction très significative des surfaces à urbaniser (U, AU) et emprises d'emplacement réservés réduites, abandonnés Plus de 48 ha de zonages AU supprimés classés en zones A
23. Proposer une déclinaison de la "Loi Littoral" adaptée au contexte local et partagée par les communes	Requalification des zonage remarquables Inscription de coupures d'urbanisation Mouvements d'espaces boisés classés différenciant les espaces boisés significatifs au sens de la loi littoral
24. Préserver l'authenticité du cadre de vie par la promotion de la qualité des paysages "naturels" et leur diversité	Préservation des paysages, protection des réseaux de haies, alignements d'arbres, espaces verts, boisements
25. Trame Verte et Bleue : Conserver les réservoirs de biodiversité et préserver des corridors écologiques	Identification des points bas et zones de passage d'eau : règlement et OAP dédiées
26. Poursuivre les actions en faveur de la biodiversité dans les projets d'aménagement	OAP thématiques dédiées
27. Coopérer	//
28. Accompagner la montée en compétence des acteurs et usagers du territoire sur les enjeux de transition écologique	//
29. Faciliter l'appropriation et la mise en œuvre du SCoT	//
30. Promouvoir un SCoT évolutif : observer, comprendre, s'adapter	//

Le rapport de compatibilité du PLU avec le DOO du SCOT

20 OBJECTIFS DOO SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE PLU
PARTIE 1 Préserver nos ressources naturelles en relevant les défis du changement climatique - Objectif 1. Accompagner une gestion intégrée de la ressource en eau La disponibilité de la ressource en eau potable, ainsi que les capacités d'assainissement, sont des conditions à l'extension de l'urbanisation. Les projets d'aménagement préservent des capacités d'infiltration des sols. - Objectif 2. Protéger les milieux aquatiques La protection des zones humides est une priorité, qu'il s'agisse des vastes zones d'intérêt européen des	Identification de la disponibilité de la ressource en eau dès la phase diagnostic Intégration d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau dans les objectifs du PADD Zonage et règles adaptés à la présence de périmètres de protection de captages (Montlabeur, Chaucre) Confrontation de la disponibilité de la ressource en eau

20 OBJECTIFS DOO SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE PLU
marais de Brouage et de la Seudre, ou d'espaces plus restreints avec une grande importance locale : petites zones humides, cours d'eau et leurs abords, bocage… - Objectif 3. Préserver et restaurer les continuités écologiques Les réservoirs et les corridors de biodiversité sont préservés pour les milieux forestiers, les milieux ouverts, les milieux humides, les milieux littoraux et les milieux en transition. Les secteurs très sensibles font l'objet d'une attention renforcée : le canal Charente-Seudre, la zone humide boisée au sud de Le Gua, les espaces agricoles entre Luzac et Saint-Just, les marais doux sur l'île d'Oléron. Dans les espaces urbanisés, les projets d'aménagement prévoient des espaces libres végétalisés (nature en ville). - Objectif 4. Mieux prendre en compte les risques naturels Les choix d'aménagement intègrent les risques naturels sur le long terme. Pour l'aléa inondation, cela implique d'éviter l'urbanisation nouvelle dans les zones d'aléas, et d'adapter les aménagements existants. Pour l'aléa incendie, cela consiste à prévoir et mettre en œuvre les aménagements nécessaires. Pour l'aléa érosion, il s'agit d'éviter toute urbanisation dans les zones d'érosion du trait de côte. - Objectif 5. Limiter l'exposition aux risques technologiques et aux nuisances Les choix d'aménagement intègrent les risques technologiques et les nuisances auxquels la population est susceptible d'être confrontée. - Objectif 6. S'inscrire dans une stratégie d'approvisionnement durable en ressources minérales La thématique "carrières" est intégrée dans les PLU. - Objectif 7. Économiser l'énergie et utiliser des ressources renouvelables La sobriété est recherchée. La production d'énergie renouvelable (solaire en majorité) est encouragée dans les espaces déjà urbanisés, sous condition d'intégration paysagère et architecturale. - Objectif 8. Déchets : promouvoir l'économie circulaire L'évolution des équipements de tri et valorisation des déchets est prévue afin de garantir un accès de proximité aux habitants et aux professionnels	avec la croissance démographique Intégration de l'étude prospective d'EAU17 (parue à un stade avancé dans la définition du zonage) : pas d'augmentation significative de la capacité d'accueil de la population en période estivale Concertation avec EAU17 sur l'écriture des règles réseaux Etude de la capacité des stations d'épuration (conclusion : capacité suffisante) Mise en place d'outils visant la perméabilité et la capacité d'infiltration des sols : coefficient éco-aménageable / pleine terre, prescription sur les continuités hydrauliques, OAP thématique sur les zones sujettes aux accumulations d'eaux pluviales Intégration de la connaissance actuelle des zones humides dès le lancement des études, complétée par des prospections sur les secteurs à projet. Protection des zones humides en espaces remarquables par un zonage Nr ou Aor, protection des zones humides hors espaces remarquables par un zonage N, évitement des zones humides sur les secteurs à projet. Zonage Nr, Aor, Ar sur les espaces remarquables (massifs forestiers, milieux dunaires, marais). Zonage N sur les espaces naturels à protéger hors espaces remarquables. Protection des boisements significatifs par les EBC. OAP thématique « corridors écologiques ». Espaces libres végétalisés (nature en ville) : zonage N sur des secteurs à enjeux écologiques. EBC sur les espaces boisés significaitfs en périphérie urbaine (Prés Valet). Coefficient de surfaces éco-aménageables / pleine terre sur les secteurs à projet. Pas de création de logements dans les zones d'aléas du PPRN. Pas de création de nuisances ou risques industriels. Création de nouvelle carrière interdite. Dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable autorisés dans toutes les zones, avec déclinaison des règles selon les sensibilités environnementales et pour garantir l'intégration paysagère des projets //
PARTIE 2 Miser sur un développement local responsable et solidaire - Objectif 9. Tisser des alliances territoriales à géométrie variable Les coopérations institutionnelles et territoriales se renforcent pour faire face aux enjeux communs. - Objectif 10. Se développer en accord avec la capacité d'accueil du territoire Le principe est de limiter les	/// Les projections démographiques sont établies sur l'évolution réelle et programmée en prenant en compte le

20 OBJECTIFS DOO SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE PLU
pressions exercées sur les ressources naturelles. L'objectif démographique est mesuré. Il est orienté vers un rééquilibrage social en faveur des jeunes et des actifs.	sopérations en cours d'aménagement (tranche 1 montauban, 17 logement) et qui devraient démarrere en 2026 (tranche 2 montauban, 24 logements) Les opérations d'ensemble programmées comportent des logements sociaux Le règlement du PLU impose la réalisation de logements sociaux, diversifiés (Ua, Ub, Uc)
- Objectif 11. Conforter une armature territoriale multipolaire Les pôles principaux continuent à accueillir en priorité le développement urbain. Les pôles d'appui et les pôles de proximité sont maintenus et renforcés dans leurs fonctions. Les centralités sont confortées.	Le projet de développement reste concentré sur le bourg et en extension directe, unqiuement sur les PA accordés et prjets engagés 2025, 2026/2029 (Montauban) Toutes les autres zones constructibles de types U etAU sont classées en zone agricole Les commerces et services sont autorisés en Ua et Ub sur le périmètres de centralité
- Objectif 12. Répondre aux besoins en logements La rénovation du parc ancien est une priorité. La création de 200 logements par an est attendue, répartie entre les deux communautés de communes et entre les communes. Les objectifs de mixité sociale sont renforcés pour atteindre 50% de logement social, intermédiaire ou abordable dans les principales opérations de logements. Des besoins spécifiques sont pris en compte pour les jeunes, les saisonniers, les personnes âgées, les gens du voyage…	Les opérations d'ensemble programmées comportent des logements sociaux Le règlement du PLU impose la réalisation de logements sociaux, diversifiés (Ua, Ub, AU)
- Objectif 13. Conforter les activités primaires Les zones agricoles et aquacoles sont protégées. En corollaire, le renouvellement et la diversification des activités primaires sont soutenus.	Zonages A et Ar établis sur la base des travaux de concertation agricole Zonage A sur tous les bâtis et l agricoles Zonage Ar sur les espaces remarquables déclarés PAC (RGP 2023)
- Objectif 14. Concilier accueil touristique et préservation des paysages et de l'environnement L'amélioration et la diversification des hébergements touristiques se poursuivent sur la communauté de communes de l'île d'Oléron, sans augmentation du nombre d'emplacements de camping. L'offre en hébergement de plein air pourrait être renforcée sur la communauté de communes du Bassin de Marennes. Pour les camping-cars, l'accueil et le stationnement se coordonnent à l'échelle intercommunale.	
- Objectif 15. Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal Les commerces et les services marchands s'installent prioritairement dans les centralités. La fonction artisanale des zones d'activités économiques est renforcée. - Objectif 16. Promouvoir un aménagement de qualité des ZAE, adaptable dans le temps Les zones d'activités existantes sont optimisées, et certaines peuvent s'étendre de façon limitée. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité urbaine, environnementale et paysagère des projets. Aucune ZAE ne sera créée sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.	Les commerces et services sont autorisés - en Ua, - Uav sous conditions - Ub sur le périmètre de centralité - Ubv (mutation extesion) Développement artisanale et industriel priorisé sur les 2 ZA existantes, contenues (sas extension)
- Objectif 17. Améliorer et diversifier les mobilités Des aménagements sont prévus pour améliorer les	

20 OBJECTIFS DOO SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE PLU
conditions de circulation sur les routes. Le développement des solutions de transports en commun et de mobilités « décarbonées » est attendu. Le rôle des pôles locaux de mobilité de Saint-Pierre et de Marennes est renforcé. Deux autres pôles de mobilités pourraient émerger à proximité du viaduc et sur la commune du Gua. Les stratégies communales et les projets d'aménagement visent à rationaliser l'offre de stationnement. Plusieurs projets d'itinéraires structurants pour les piétons et cycles sont prévus, par exemple un itinéraire rapide pour les vélos le long de l'axe départemental sur l'île d'Oléron.	///
PARTIE 3 Planifier la sobriété foncière pour une cohabitation harmonieuse entre l'homme et son environnement	
- Objectif 18. Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation La consommation foncière pour l'urbanisation est réduite d'au moins 50% entre 2021 et 2031 (60% sur Oléron et 40% sur le Bassin de Marennes). Une trajectoire vertueuse est maintenue entre 2031 et 2043. Si la première tranche de consommation n'est pas atteinte, la suivante ne pourra être entamée. Le SCoT relaie l'objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050. Le développement résidentiel s'effectue majoritairement dans les espaces urbains existants, et une stratégie foncière propre à chaque intercommunalité accompagne des opérations de qualité.	La commune se donne pour objectif de réduire de plus de 60 % la consommation d'espaces NAF sur les 10 prochaines années, sans dépasser une enveloppe totale de 10 hectares. Réduction significative des surfaces à urbaniser (U, AU) et emprises d'emplacement réservés abandonnés. Le projet de développement reste concentré sur le bourg et en extension directe, uniquement sur les PA accordés et projets (Mottet sud). Toutes les autres zones constructibles de types U et AU sont classées en zone agricole.
- Objectif 19. Partager des objectifs de qualité paysagère Quatre objectifs de qualité paysagère communs à tous les projets d'aménagement sont fixés : • mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et culturel, héritage de l'histoire des lieux et inspirant pour de nouveaux modèles; • porter une approche paysagère ambitieuse pour « la dorsale »; • structurer les paysages de la route; • préserver les vues.	
- Objectif 20. Concilier aménagement et protection du littoral : dispositions particulières en application de la « loi littoral » L'extension de l'urbanisation est possible uniquement en continuité des agglomérations et villages localisés par le SCoT. La densification (sans extension) est possible sous condition pour d'autres secteurs déjà urbanisés. Par ailleurs ces possibilités sont encadrées par toutes les autres dispositions du SCoT.	Requalification des zonage remarquables Inscription de coupures d'urbanisation Mouvements d'espaces boisés classés différenciant les espaces boisés significatifs au sens de la loi littoral Le projet de développement reste concentré sur les bourgs et les villages et en extension directe du bourg

Le PLU est compatible avec les orientions du PADD et les objectifs du DOO du SCOT, en particulier :

- **Les objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation des espaces fixés au PADD sont compatibles avec ceux du SCOT**

  Cette surface inférieure à 10 ha s'inscrit dans les objectifs chiffrés du SCOT approuvé (07/2024), qui prévoit pour les 3 pôles d'appui de la CDCIO, pour l'habitat et les équipements communaux,

  - *sur la période 2021/2031 une enveloppe de 16 ha*
  - *sur la période 2031/2043, une enveloppe de 16 ha*

  Elle correspond au tiers de l'enveloppe de 29 ha programmée par le SCOt sur le moyen-terme en termes de répartition pour le développement résidentiels et équipements communaux, ce pour tenir compte du temps « long » de mise en œuvre et d'aménagement des programmes résidentiels mixtes (coût du foncier, contraintes réglementaires, respect des OAP, financement des programmes sociaux imposés…) et de l'aménagement par phases de l'extension du cimetière.

  Cette surface cumulée s'inscrit en intégralité dans les enveloppes urbaines des bourgs et villages.

- **La projection de production de 440 logements au PLU révisé, s'inscrit dans les hypothèses globales du SCOT.**

  Les évolutions chiffrées prévoient <u>pour les 3 pôles d'appui</u>,

  - *production de 1200 logements sur la 1ère période 2023/2033, soit un potentiel théorique de 400 logements par commune (1200/3)*
  - *production de 450 logements sur la 2e période 2033/2043, soit un potentiel théorique de 150 logements par commune (450/3), rapporté à 50 logements par commune sur la période 2033/2036 (temps PLU lissé sur 2023/2036)*

  Soit un objectif, pour chaque commune "pôle d'appui" dont St Georges, de 450 logements à produire sur la période 2023/2036.

- **Le PLU intègre bien les orientations propres à l'application de la Loi Littoral, décrites et cartographiées au SCOT**
  - Respect des agglomérations, villages et SDU identifiés, délimitation à la parcelle
  - Report des coupures d'urbanisation
  - Requalification des EBC, et des EBC « significatifs »
  - Requalification des espaces proches du rivages
  - Requalification des espaces remarquables

- **Le PLU intègre les orientations et enjeux dégagés au SCOT en matière d'activités économiques**
  - Zonage agricoles et aquacoles redéfinis
  - ZAE contenues
  - Périmètre de centralité commerciale délimité
  - Maîtrise du « mitage » des zones agricoles et naturelles (habitat, STECAL délimités strictement)

- **Le PLU intègre les orientations propres aux ressources naturelles et à la lutte contre le changement climatique**
  - Fermeture des zones à urbaniser et réduction des enveloppes urbaines sur les franges littorales (zone N)
  - Déclinaison des règles de chaque zone en fonction des sensibilités environnementales identifiées, connues
  - Préservation de la perméabilité et de la capacité d'infiltration des sols
  - Protection des continuités écologiques, des espaces naturels remarquables, des espaces de nature en ville intra-urbains
  - Maîtrise des évolutions de l'urbanisation dans les secteurs sensibles au regard des enjeux écologiques, des risques, de l'exposition aux ruissellements…
  - Confortement des bourgs et développement des mobilités douces en lien avec le réseau cyclable existant
  - Conception bioclimatique des bâtiments, dispositifs d'économie d'énergie et développement des énergies renouvelables, avec règles adaptées zone par zone

III. COMPATIBLITE AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE L'ILE D'OLERON

Le rapport de compatibilité du PLU avec les actions du PCAET

ACTIONS DU PCAET	RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE PLU
AXE 1. Adapter le territoire pour faire face aux risques d'érosion, de submersion et aux événements climatiques extrêmes - Structurer la protection des côtes du risque submersion via des équipements et travaux - Anticiper et s'organiser collectivement en prévision des risques littoraux - Renaturer les espaces urbanisés - Favoriser la perméabilité des sols	Maîtrise des possibilités d'évolution sur les secteurs à risques Application du PPRN mais aussi des dispositions du Site Classé et de l'AVAP Pas d'augmentation de la capacité dans les zones à risque Règles interdisant la construction de nouveaux logements dans les secteurs d'urbanisation diffuse en franges littorales, donc - Réduction de la capacité d'accueil (protection de la ressource en eau) - Rédaction de l'urbanisation située à distance du bourg et nécessitant l'usage de véhicule automobile pour accéder aux commerces, services et équipements Maintien de surface de pleine terre au sein des opérations et dans des espaces intra-urbains protégés par la zone N Réflexion à l'étude sur la question de la résorption du camping sur parcelles privées et actions d'acquisition foncière et renaturation ou mise en culture
AXE 2. Economiser l'énergie et utiliser nos ressources renouvelables locales - Modifier les barrières règlementaires et législatives pour faciliter le développement des énergies renouvelables - Soutenir massivement la rénovation et la construction durable de l'habitat - Réduire et optimiser la consommation énergétique du patrimoine public (bâtiments, éclairage public) - Investir massivement dans l'énergie solaire photovoltaïque et thermique - Développer le photovoltaïque en autoconsommation collective - Diversifier le mix énergétique du territoire par le développement d'autres énergies décarbonées	Conception bioclimatique des bâtiments Dispositifs d'économie d'énergie Développement des énergies renouvelables (ombrières, notamment en lien avec les ZAENR, panneaux photovoltaïques sur toitures, éoliennes domestiques…) tout en garantissant la qualité paysagère des installations
AXE 3. Repenser l'aménagement du territoire et la mobilité insulaire - Dynamiser les centres-bourgs pour limiter les déplacements quotidiens - Développer l'offre et faciliter l'accès aux logements pour réduire les flux de mobilité - Améliorer l'intégration de la mobilité durable dans la planification territoriale - Développer la pratique du vélo - Renforcer les solutions alternatives à la voiture individuelle	Fermeture des zones à urbaniser et réduction des enveloppes urbaines sur les franges littorales (zone N) - Réduction des surfaces destinées à être imperméabilisées (protection des sols) - Réduction de la capacité d'accueil (protection de la ressource en eau) Confortement des bourgs, réduction des besoins en déplacements motorisés, rapprochement de la

ACTIONS DU PCAET	RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE PLU
	population des petits commerces, équipements, services de proximité compatibles avec l'habitat Développement des mobilités douces en lien avec le réseau cyclable existant
AXE 4. Préserver l'écrin naturel insulaire et ses ressources - Préserver les espaces agricoles et développer les pratiques agro-écologiques - Protéger les milieux naturels et boisés - Mener la stratégie marais pour renforcer leur rôle de séquestration carbone et de protection face à la submersion - Economiser l'eau et valoriser les eaux usées et pluviales - Développer une ressource locale en eau potable	Mise en place d'outils visant la perméabilité et la capacité d'infiltration des sols : coefficient éco-aménageable / pleine terre, prescription sur les continuités hydrauliques, OAP thématique sur les zones sujettes aux accumulations d'eaux pluviales Intégration de la connaissance actuelle des zones humides dès le lancement des études, complétée par des prospections sur les secteurs à projet. Protection des zones humides en espaces remarquables par un zonage Nr ou Aor, protection des zones humides hors espaces remarquables par un zonage N, évitement des zones humides sur les secteurs à projet. Zonage Nr, Aor, Ar sur les espaces remarquables (massifs forestiers, milieux dunaires, marais). Zonage N sur les espaces naturels à protéger hors espaces remarquables. Protection des boisements significatifs par les EBC. OAP thématique « corridors écologiques ». Espaces libres végétalisés (nature en ville) : zonage N sur des secteurs à enjeux écologiques. EBC sur les espaces boisés significaitfs en périphérie urbaine (Prés Valet). Coefficient de surfaces éco-aménageables / pleine terre sur les secteurs à projet.
AXE 5. Adapter nos modes de production et de consommation - Encourager et valoriser les pratiques vertueuses des acteurs économiques - Concevoir les ZAE (Zones d'Activités Economiques) en cohérence avec les objectifs de transition - Promouvoir un tourisme durable et responsable - Etudier une gestion collective de la logistique des marchandises via un point relai logistique - Réduire la production de déchets et favoriser le recyclage - Encourager le réemploi et la réparation - Développer les circuits courts et la production locale - Accompagner l'approvisionnement local de la restauration collective - Limiter le gaspillage alimentaire	///
AXE 6. Façonner un territoire impliqué, innovant et exemplaire - Communiquer et animer une dynamique autour du plan climat et des enjeux climat-air-énergie - Mener une coopération locale autour des enjeux climat-air-énergie - Améliorer le bilan carbone de la politique d'achat et du budget - Maintenir et continuer d'agir sur la qualité de l'air extérieur et intérieur - Encourager les expérimentations et les démarches innovantes	///

Le PLU révisé est compatible avec le PCAET, par la mise en place des démarches suivantes :

- Développement des mobilités douces, en lien avec le réseau de piste cyclable déjà développé sur l'Île d'Oléron,
- Réduction des besoins en déplacements motorisés : confortement des bourgs, rapprochement de la population des petits commerces, équipements, services de proximité compatibles avec l'habitat,
- Conception bioclimatique des bâtiments,
- Dispositifs d'économie d'énergie,
- Développement des énergies renouvelables (ombrières, notamment en lien avec les ZAENR, panneaux photovoltaïques sur toitures, éoliennes domestiques…) tout en garantissant la qualité paysagère des installations,
- Fermeture des zones à urbaniser, donc
- Réduction des surfaces destinées à être imperméabilisées (protection des sols)
- Réduction de la capacité d'accueil (protection de la ressource en eau)
- Règles interdisant la construction de nouveaux logements dans les secteurs d'urbanisation diffuse en franges littorales, donc
- Réduction de la capacité d'accueil (protection de la ressource en eau)
- Rédaction de l'urbanisation située à distance du bourg et nécessitant l'usage de véhicule automobile pour accéder aux commerces, services et équipements
- La commune porte un objectif de développement les résidences principales au centre de la commune, dans les bourgs de Chéray et Saint-Georges,
- Maintien de surface de pleine terre au sein des opérations et dans des espaces intra-urbains protégés par la zone N
- Capacité des réseaux et gestion des pollutions des eau

IV. COMPATIBLITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

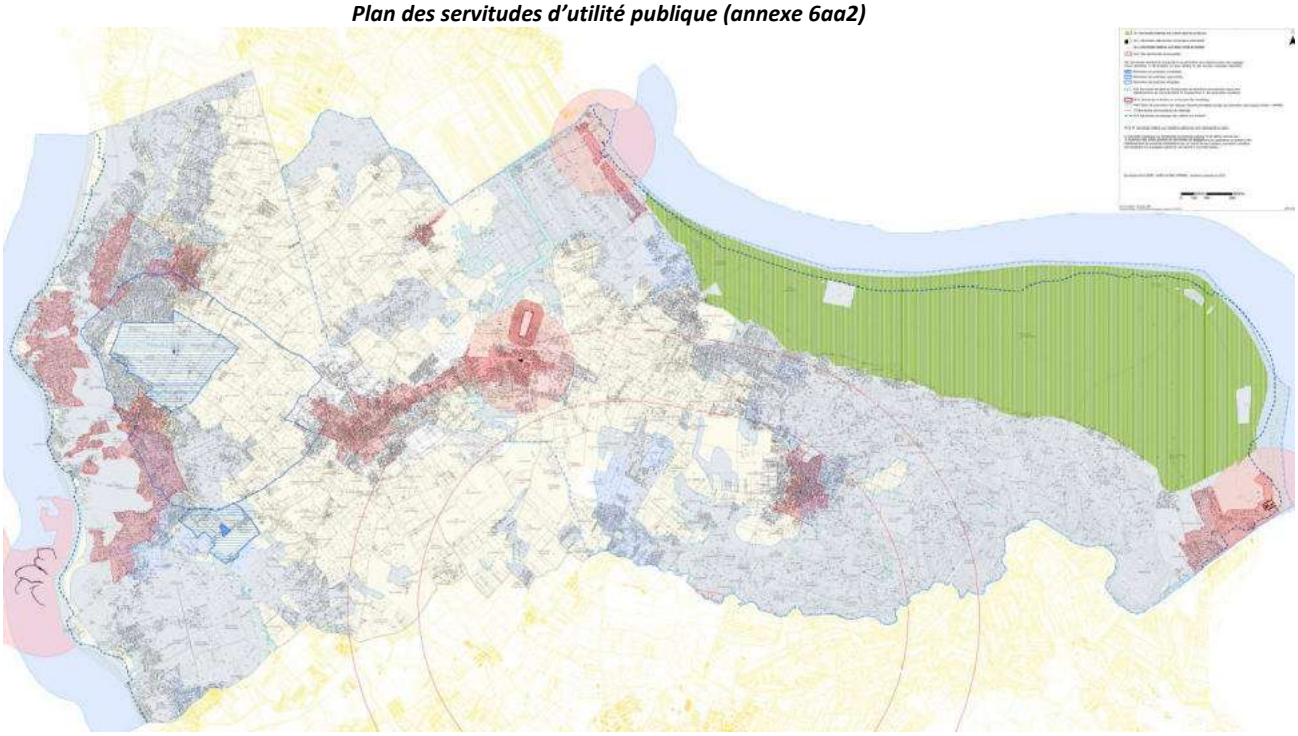
Le PLU est compatible avec les servitudes d'utilité publique.
Le plan et la liste sont actualisés (annexes 6a du PLU).

Liste des servitudes d'utilité publique
État des éléments connus par la DDTM17/Service Aménagement au 07/08/2025

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
Servitudes relatives à la conservation du patrimoine				
Patrimoine naturel – Forêts				
A7	Servitudes relatives aux forêts dites de protection	Forêt de protection des Saumonards	Décret 10/02/1983	ONF
Patrimoine naturel – Littoral maritime				
EL9	Servitudes de passage sur le littoral	Servitude de passage sur le littoral	AP 07/11/1983	DDTM 17
Patrimoine naturel – Eaux				
AS1	Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection autour des captages d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable et des sources minérales naturelles	Périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages « Chaucre P et F1 » (commune de Saint-Georges d'Oléron)	AP 16/05/2021	ARS
		Périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage « Montlabeur F4 » (commune de Saint-Georges d'Oléron)		
Patrimoine naturel – Réserves naturelles et parcs nationaux				
AC3	Réserves naturelles et périmètres de protection autour des réserves naturelles	Réserve naturelle nationale de Moëze-Oléron	DT 27/03/1993	DREAL
Patrimoine culturel – Monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables				
AC1	Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits)	Église – immeuble classé au titre des monuments historiques	AM 27/08/1931	UDAP
		Villa « Blockhaus » – immeuble inscrit au titre des monuments historiques	AP 11/12/1992	
		Maison Heureuse – immeuble inscrit au titre des monuments historiques	AP 23/07/2004	
		Écluses à poissons des Sables Vignier – immeuble inscrit au titre des monuments historiques	AP 14/06/2012	
AC1	Servitudes relatives aux monuments historiques (abords des monuments historiques)	Périmètre de protection de 500 m autour de l'église (commune de Saint-Georges d'Oléron) – immeuble classé au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 27/08/1931	Art. L. 621-30 du code du patrimoine	UDAP
		Périmètre de protection de 500 m autour de la Villa « Blockhaus » (commune de Saint-Georges d'Oléron) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 11/12/1992		
		Périmètre de protection de 500 m autour de la maison Heureuse (commune de Saint-Georges d'Oléron) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 23/07/2004		
		Périmètre de protection adapté autour des écluses à poissons des Sables Vignier (commune de Saint-Georges d'Oléron) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 18/02/2013		
AC4	Site patrimonial remarquable	Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine	DCM du 30/01/20	UDAP
Patrimoine culturel – Monuments naturels et sites				
AC2	Servitudes relatives aux sites inscrits	Ensembles du littoral situés sur les communes de Saint-Denis d'Oléron, la Brée-les-Bains, Saint-Georges d'Oléron, Saint-Pierre d'Oléron, Dolus, Le Château dOléron, Grand-Village Plage, Saint-Trojan-les-Bains – immeuble en site inscrit	AM 14/05/1970	DREAL
AC2	Servitudes relatives aux sites classés	Massif de chênes verts à Boyardville – immeuble en site classé	AM 11/10/1924	DREAL
		Ensemble formé par l'île d'Oléron – immeuble en site classé	Décret 01/04/2011	

Communications – Circulation aérienne				
T4	Servitudes aéronautiques de balisage	Aérodrome de Saint-Pierre d'Oléron	Article L. 6351-6 du code des transports	DGAC – SNIA
T5	Servitudes aéronautiques de dégagement	Aérodrome de Saint-Pierre d'Oléron	AM 23/12/2014	DGAC – SNIA
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéronautiques de dégagement	Article L. 6352-1 du code des transports	DGAC – SNIA
Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques				
Salubrité publique – Cimetières				
INT1	Servitudes instituées au voisinage des cimetières	Voisinage du cimetière : rue de Verdun	Article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales	Commune
Salubrité publique – Établissements conchylicoles				
AS2	Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers	Périmètre de protection autour des établissements conchylicoles et gisements naturels coquilliers naturels de la région de l'île d'Oléron	Décret 23/01/1945	ARS
Sécurité publique				
PM1	Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) et documents valant PPRNP	Plan de prévention des risques naturels (risques littoraux – érosion côtière et submersion marine et incendie de forêt)	AP 17/08/2018	DDTM 17

Plan des servitudes d'utilité publique (annexe 6aa2)



TOME VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

I. CADRAGE REGLEMENTAIRE

Comme le stipule l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation « **définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, **pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat** prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »
Autrement dit, une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement et d'habitat, doivent faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.

Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permet de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Comme le stipule l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, « **six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article**, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale**, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés** à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Ce chapitre a pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU en rapport avec les objectifs fixés dans le PADD.

Pour être efficaces, les indicateurs doivent être :

- En rapport avec l'état initial ;
- Choisis judicieusement au regard des enjeux environnementaux du PLU identifiés comme prioritaires pour n'en avoir qu'un nombre limité ;
- Représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et objectifs retenus ;
- Simple à mettre en œuvre et reproductible ;
- Issus de sources précises et fiables ;
- Le reflet de ce que l'on souhaite suivre et indépendant de paramètres extérieurs ;
- Compréhensibles de tous.

II. LES INDICATEURS DE SUIVI

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER **A1** Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire **A2** Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers **A3** Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques **A7** Préserver-valoriser le bâti ancien **B4** Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles			
Surface en Espaces Boisés Classés	1 190 ha	Maintien ou augmentation	EBC
Linéaires de haies plantées depuis l'approbation du PLU	-	Augmentation	Commune
Surfaces renaturées depuis l'approbation du PLU	-	Augmentation	CDC, Commune
Evolution des connaissances : surface de zone humide inventoriée depuis l'approbation du PLU	-	Disposer d'un inventaire exhaustif des zones humides	CDC, Commune
Linéaire de fossés dégradés ou détruits depuis l'approbation du PLU	-	0	Commune
Surface de STECAL en zone agricole	2,7	Suivi d'évolution	Commune
Surface de STECAL en zone naturelle	0,5	Suivi d'évolution	Commune
DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION **A4** Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces **A6** Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances **B1** Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié			
Nombre de logements créés au total depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ua et secteurs depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ub et secteurs depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Uc et secteurs depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de bâtiments ayant changé de destination depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de sinistre lié aux inondations déclaré depuis l'approbation du PLU	-	0	Commune
Nombre de sinistre lié aux feux de forêt déclaré depuis l'approbation du PLU	-	0	Commune
Nombre de nouvelles constructions en zone N depuis l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune, PC
Nombre de nouvelles constructions en zone A depuis l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune, PC
Capacité des stations d'épuration	Conformes	Conformes	EAU17
ACTIVITES ECONOMIQUES **A5** Prendre en compte et permettre les activités économiques des ports de Boyardville et du Douhet, en veillant à la qualité et à l'image des aménagements et activités, en lien avec l'identité des ports **B3** Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports **B5** Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs **B6** Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place			
Nombre de constructions à vocation commerciale construites depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation industrielle construites depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation artisanale construites depuis l'approbation	-	Suivi d'évolution	Commune, PC

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
du PLU			
Nombre de constructions à vocation touristique construites depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation d'équipement construites depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation de service construites depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surface construite dans le STECAL Ach depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surface construite dans le STECAL Ah depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surface construite dans le STECAL Nx1 depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surface construite dans le STECAL Nx2 depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surface construite dans le STECAL Nx3 depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surface construite dans le STECAL Nx4 depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
MOBILITES DOUCES ET DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES **B2** Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour des bourgs et en développant les circulations douces **B7** Intégrer les projets de développement et de requalification équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables **B8** Intégrer le développement des énergies renouvelables Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère **B9** Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie			
Linéaires de liaisons douces créés depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surfaces d'ombrières photovoltaïques créées depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surfaces de panneaux photovoltaïques au sol créées depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surfaces de panneaux en agrivoltaïsme créées depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC

TOME IX. RESUME NON TECHNIQUE

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I.1. La situation géographique et administrative



La commune de Saint-Georges d'Oléron est située à 25 kms du continent.

La commune de Saint-Georges d'Oléron est la plus vaste de l'île, située entre Saint-Denis d'Oléron et La Brée-les-Bains au nord, Saint-Pierre d'Oléron au sud.

Elle est traversée par la RD 734 qui dessert l'île suivant un axe Sud-Est / Nord-Ouest.

La commune est située dans un site privilégié, caractérisé par une grande diversité de paysages et d'usages.

Elle bénéficie de 2 vastes façades littorales.

Elle dispose de 2 ports : Boyardville et Le Douhet

La commune est caractérisée par une organisation structurée autour de 2 bourgs, de « villages » et de « quartiers ». Ils se partagent entre vocations résidentielle et villégiature et deux ports de plaisance, à Boyardville et au Douhet.



La communauté de communes de l'île d'Oléron (CCIO) a été créée le 26 décembre 1996, faisant suite au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM). La Communauté de communes regroupe les 8 communes de l'île d'Oléron : Dolus d'Oléron, La Brée les Bains, Le Château d'Oléron, Le Grand Village Plage, Saint-Denis d'Oléron, **Saint-Georges d'Oléron**, Saint-Pierre-d'Oléron, Saint-Trojan-les-Bains.

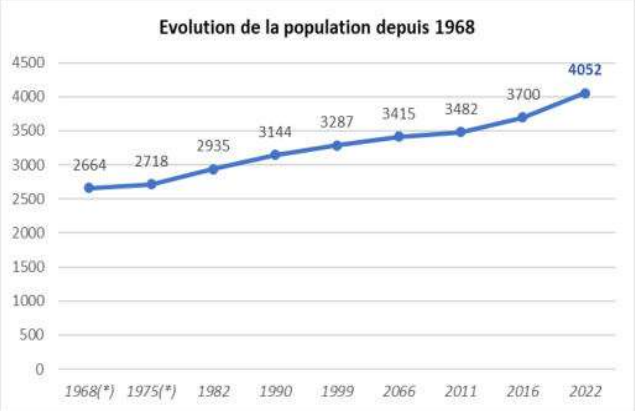
Créé le 1er janvier 2006, par arrêté du Préfet de Charente Maritime le PETR Marennes Oléron regroupe deux communautés de communes membres : celle de l'île d'Oléron comptant 8 communes et celle du Bassin de Marennes comptant 7 communes (6 depuis la création de la commune Marennes-Hiers-Brouage en 2018). Le Pays Marennes Oléron a été transformé par arrêté préfectoral au 1er janvier 2015, en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR).

I.2. Les évolutions démographiques

La commune se démarque sur le territoire de l'île d'Oléron par un taux de croissance annuel moyen le plus élevé de la CDC avec +1,2 %/an sur la période 2011/2016, puis + 1,5% par an (2016/2022) encore renforcée sur la période 2020/2022 (+2,7 %/an).

Sur la commune :

- Progression **continue** depuis 1968, renforcée depuis 2011 : 1,2 %/an 2011/2016**, + 1,5 %/an 2016/2022.**
- **Seuil des 4000 habitants dépassé en 2022**

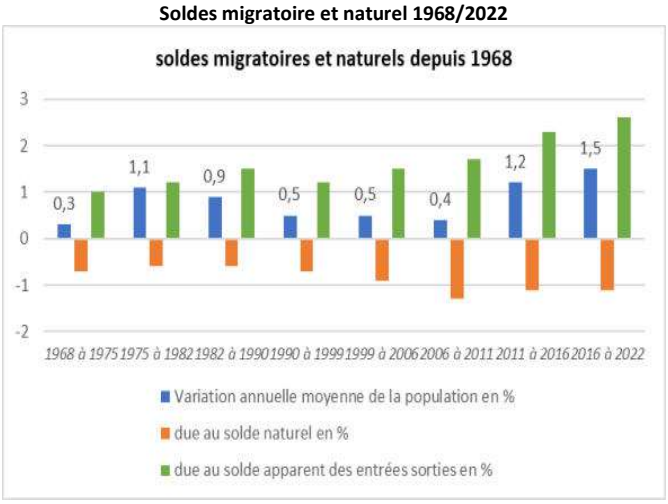


On observe une augmentation de la population résidente « à l'année » (4052 habitants en 2022). Cette croissance s'explique notamment

- par la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation principale, en particulier la ZAC du Trait d'Union dont la 5e et dernière tranche démarre fin 2025),
- par la mutation de résidents secondaires en résidents principaux (principalement des seniors)

Plusieurs programmes de logements mixtes dont locatifs sociaux, engagés et programmés, devraient confirmer cette dynamique.

Taux de variation annuel de population
Soldes migratoire et naturel 1968/2022



Le solde migratoire, source de la croissance démographique

La commune maintient une courbe démographique positive, presque exclusivement **liée au solde apparent des entrées sorties de +2,3 %/an de 2011 à 2016, puis +2,6 %/an entre 2016 et 2022.**

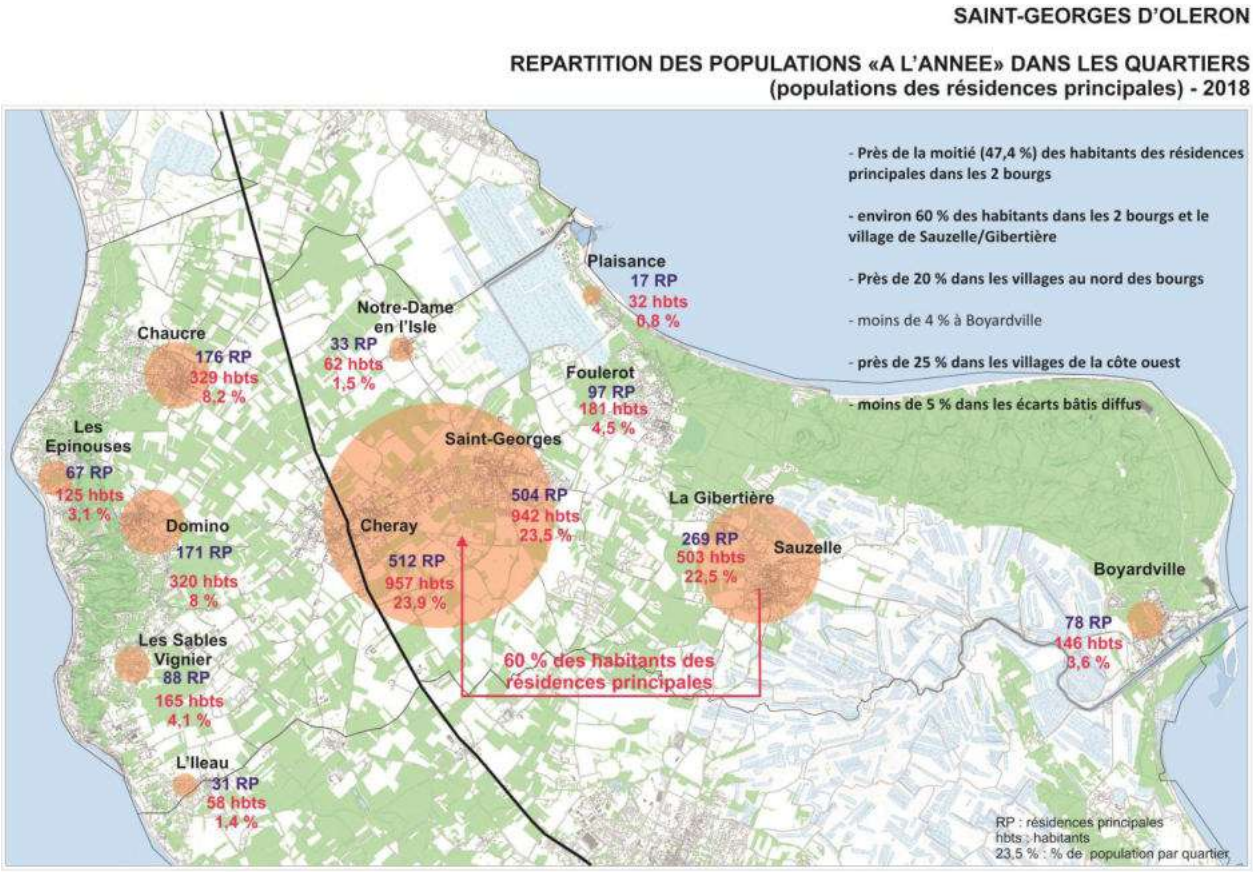
Le solde naturel reste négatif depuis 1968 et s'accentue à partir du milieu des années 2000.
Le déficit naturel ne cesse de se creuser (plus de décès que de naissances), alors que le solde migratoire affiche un excédent de plus en plus important. Ce phénomène se retrouve à l'échelle du Pays de Marennes d'Oléron. **Toutefois il se stabilise à -1,1 %/an depuis 2011.**

Près de 50 % des habitants ont 60 ans ou + (49,2 %).
Cette tendance au vieillissement de la population s'explique en partie par l'importance des mouvements migratoires, phénomène très caractéristique en zones littorales attractives.
La commune doit trouver des leviers pour maintenir et attirer de jeunes ménages et renouveler sa population. Elle doit aussi prendre en compte le vieillissement de sa population et les besoins des « seniors » en considérant que cette tranche de population exige des équipements adaptés, une offre en logements dédiée (avec services associés ou proches, accessibilité…) et est aussi créatrice d'emplois. Les seniors ont globalement un revenu stable et sont demandeurs de structures et de services (activité/animation/loisirs, services médicaux, maintien à domicile…).

Les ménages sont composés de familles de plus en plus petites (moins de 2 personnes/ménage : 1,88 personnes par ménage en 2022).
La baisse régulière de la taille des ménages et les évolutions structurelles de composition des ménages doivent être prises en compte dans le projet de développement de l'habitat, afin d'adapter l'offre en logements aux nouveaux profils d'habitants (taille des logements, situation, proximité avec les équipements et services publics…). En parallèle la commune doit aussi proposer des « produits » résidentiels et logements susceptibles d'accueillir des familles et de plus grands ménages pour diversifier sa population

La répartition des habitants permanents sur la commune

L'analyse de la répartition des populations a été réalisée courant 2022/2023, sur la base des chiffres insee 2018.



En 2018

- **Près de la moitié (47,4 %) des habitants des résidences principales dans les 2 bourgs (60 % avec Sauzelle/ La Gibertière)**
- **Près de 20 % dans les villages au nord des bourgs**
- **moins de 4 % à Boyardville**
- **près de 25 % dans les villages de la côte ouest**
- **moins de 5 % dans les écarts bâtis diffus**

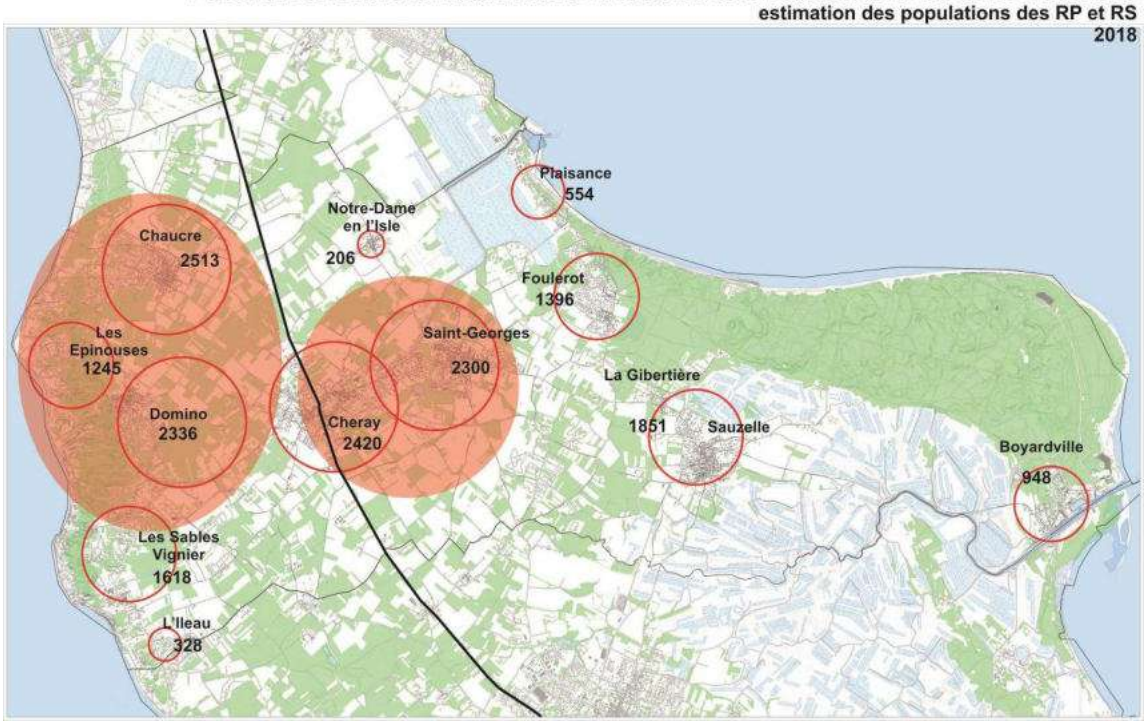
La répartition des habitants «à l'année» et résidents «saisonniers» sur la commune

Source : données taxe Habitation 2018 et estimations de population

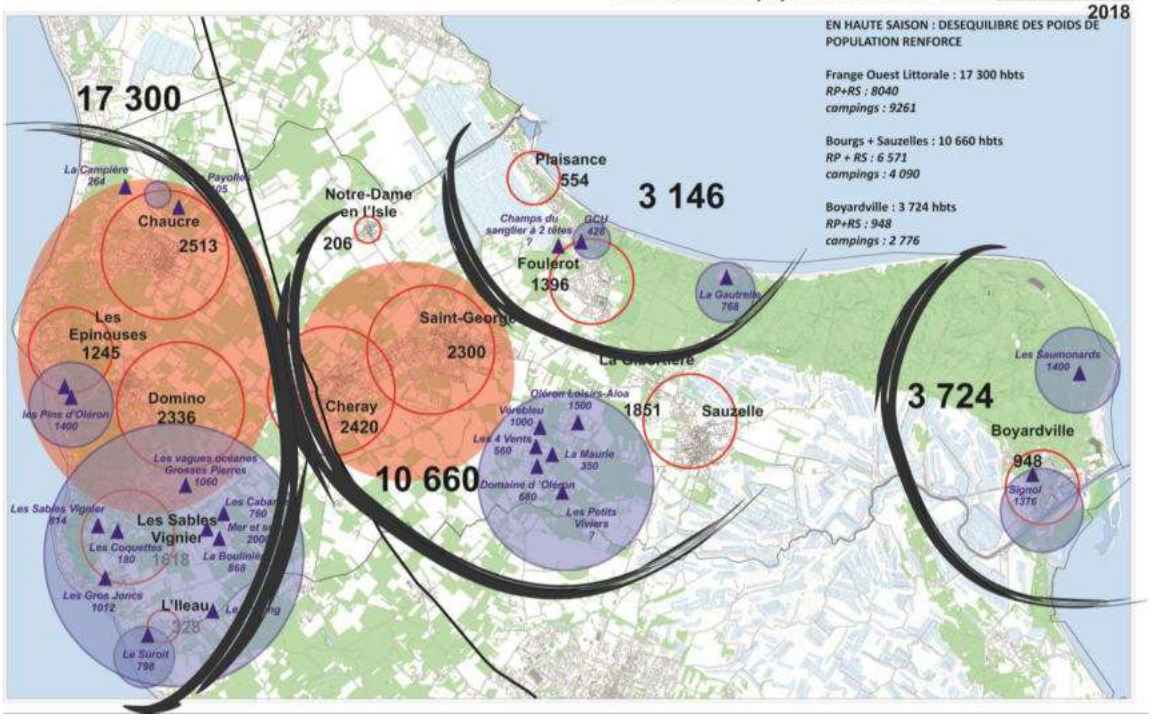
Pour l'estimation de la capacité d'accueil globale (à l'année ET saisonnière) sont prises en compte les capacités en populations :

- des résidences secondaires : estimation des poids de population établie sur la base d'une taille moyenne de 3,5 personnes par résidence secondaire.
- des hôtels, campings, tous hébergements (données des gestionnaires des établissements 11/2022)
- des zones à camper « ZAC » identifiées et celles « non officielles », connues : base : données commune + association des ZAC) : entre 5500 et 10000 habitants

POIDS DE POPULATIONS PERMANENTES ET SECONDAIRES/TOURISTIQUES DANS LES QUARTIERS
estimation des populations des RP et RS
2018



POIDS DE POPULATIONS PERMANENTES ET SECONDAIRES/TOURISTIQUES DANS LES QUARTIERS
estimation des populations des RP et RS ET CAMPINGS
2018



bilan :

- **on passe de plus de 4000 habitants (insee 2022) en basse saison à + de 50 000 « résidents » en haute saison (avec les ZAC)**
- **concentration des RP et populations « à l'année » dans les 2 bourgs + village de Sauzelle/Gibertière (70 %)**
- **en haute saison, basculement des poids de populations vers les villages et quartiers « ouest » : 17300 habitants dans les quartiers ouest, idem à l'est de la RD (2 bourgs, villages de Sauzelle, Foulerot, Boyardville, Plaisance)**

enjeux :

- **capacité d'accueil au regard de la loi Littoral**
- **capacité en réseaux**
- **capacité d'assurer la sécurité (risques naturels, circulations…)**

Les hypothèses de développement démographique inscrites au SCOT Marennes-Oléron

Source : extraits SCOT MO approuvé le 05/07/2024, DOO

Le SCOT Marennes Oléron approuvé le 05/07/2024 inscrit l'orientation suivante :

Objectif 10 : « Se développer en accord avec la capacité d'accueil du territoire »

« Les projets de développement et les opérations d'aménagement prévoient une production de logements et un développement économique en adéquation avec la capacité de l'environnement et du paysage à supporter ce développement.

Le DOO retient une croissance annuelle moyenne de 0,3 % sur la période 2019/2043 (sur 25 ans), déclinée par ECPI:

+ 0,2 %/an sur la CCIO

+ 0,5 %/an sur la CBM

10.2 ACCOMPAGNER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE, ET PROMOUVOIR LE TERRITOIRE AUPRÈS DES JEUNES ET DES ACTIFS

- Le SCoT vise une croissance démographique modérée par rapport à la période précédente (2000-2020), et plus équilibrée en faveur des jeunes et des familles.
- L'objectif de croissance démographique à l'échelle du SCoT correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,3 % par rapport à 2019, ce qui représente un gain d'environ 3 350 habitants sur 25 ans, pour atteindre près de 40 800 habitants en 2043.
- Cet objectif démographique se décline par EPCI pour tenir compte des spécificités locales.

	TRAJECTOIRE PASSÉE			OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE SCoT 2	
	Population 1999 (référence SCoT 1)	Population 2019 (diag SCoT 2)	Taux de Variation Annuel Moyen 1999-2019 (sur 20 ans)	Taux de Variation Annuel Moyen 2019-2043 (sur 25 ans)	Population 2043
CCIO	20009	21972	0,5 %	0,2 %	23300
CCBM	12470	15487	1,1 %	0,5 %	17500
PMO	32479	37459	0,7 %	0,3 %	40800

Le DOO précise dans son objectif 11.1 que,

« Les pôles d'appui doivent continuer à accueillir une part significative du développement démographique et des activités économiques, en parallèle du maintien et du renouvellement de l'offre de services et d'équipement. »

Le SCOT ne fixe pas de taux de croissance annuel moyen par commune ou par types de communes (pôles principaux, d'appui, de proximité).

Le taux de croissance moyen projetée sur St Georges d'Oléron, « pôle d'appui », doit tenir compte :

- **de l'évolution récente positive renforcée sur la commune, >1 % (+1,2 %/an 2011/2016 ; +1,5 %/an 2016/2022)**
- **de la capacité de la commune, principalement dans ses bourgs équipés, à renouveler et à accueillir de nouvelles populations**
- **des programmes résidentiels en cours et programmés, en particulier les programmes de logements abordables, sociaux : 15 sur le secteur de « La Couture » (en cours de construction), 40 logements principaux, sociaux, locatifs ou en accession) sur la 5e tranche de la ZAC du Trait d'Union en cours de construction 2025), 83 minimum sur les secteurs soumis à OAP (sur un potentiel de 182 logements environ), susceptibles d'accueillir environ 250 personnes dans les 10 ans à venir**
- **à l'absence de risques littoraux et de contraintes environementales fortes dans ses bourgs et la plupart de villages**

Cela justifie la définition d'un taux de croissance « renforcé », majoré par rapport :

- **au taux moyen de 0,2 % retenu sur esemble dela CCIO**
- **aux taux de croissance envisageables sur des communes plus contraintes en termes de risque , de sensibilité environnementale (zones humides, desserte, réseaux…) ou de disponibilités foncières proches des centralités (bourgs, gros villages équipés).**

Les hypothèses de développement démographique sur la commune

Rappels :
Le seuil des 4 000 habitants a été dépassé en 2022 (4052 habitants ; insee, résultats diffusés mi 2025)
Les taux de croissance démographiques relevés sur les 2 dernières périodes insee sont de +1,2 %/an 2011/2016 et de +1,5 %/an 2016/2022)
Le taux de croissance annuel moyen 2020/2022 et de 2,7 %

La commune a repris ses hypothèses de croissance pour :

- prendre en compte les taux de croissance démographique récents, très forts et dynamiques,
- intégrer la capacité de la commune, principalement dans ses bourgs équipés, à renouveler et à accueillir de nouvelles populations,
- **anticiper dans les hypothèses de croissance démographique,**
  - **les populations attendues dans plusieurs programmes résidentiels en cours et programmés, en particulier les programmes de logements abordables, sociaux : 15 sur le secteur de « La Couture » (en cours de construction), 40 logements principaux, sociaux, locatifs ou en accession) sur la 5e tranche de la ZAC du Trait d'Union en cours de construction 2025, 83 minimum sur les secteurs soumis à OAP, susceptibles d'accueillir environ 250 personnes dans les 10 ans à venir (base 1,82 personne/ménage ou par RP)**
  - **les populations « à l'année » dans les opérations individuelles des bourgs et villages :** environ 220 habitants dans les RP diffuses (bourgs et villages), hors OAP, dans des espaces résiduels (base calcul 40 % des logements potentiels des résiduels hors secteurs à OAP, soit 40 % de 300 logements : 122 RP * 1,82 pers/ménages)
- **considérer l'absence de risques littoraux et de contraintes environementales fortes dans ses bourgs et la plupart de villages**

Cela justifie la défnition d'un taux de croissance « renforcé », majoré par rapport :

- **au taux moyen de 0,2 % retenu sur l'ensemble dela CCIO**
- **aux taux de croissance envisageables sur des communes plus contraintes en termes de risque , de sensibilité environnementale (zones humides, desserte, réseaux…) ou de disponibilités foncières proches des centralités (bourgs, gros villages équipés).**

4 hypothèses « tests » projetées

Le mode de calcul retenu se base sur les statistiques **insee 2022** (disponibles mi 2025), sur le chiffre de **population de 4052 habitants (population des ménages qui correspond aux personnes vivant dans les résidences principales (populations «à l'année»)).**

C'est à partir de ce chiffre de population « ménages » de 3 845 habitants que les hypothèses de développement sont établies (pour évaluer ensuite, le nombre de résidences principales nécessaires aux populations à l'année, existantes et à venir).

Hypothèse A Croissance "faible" de 0,2% par an (objectif SCOT CCIO)
Soit + 0,2%/an entre 2022 et 2036
= taux de croissance démographique « faible », taux référent SCOT CCIO mais pas adapté à un « pôle d'appui »

Hypothèse B : Croissance "moyenne" de 0,5% par an
Soit + 0,5%/an entre 2022 et 2036
= taux de croissance démographique « moyen », supérieur au taux référent SCOT CCIO adapté à un « pôle d'appui » mais qui ne prend pas en compte la dynamique démographique de la commune, passée (depuis 2011) et projetée (opérations de logements « à l'année » engagées, programmées, réglementées….)
Cette hypothèse ne correspond pas à la dynamique réelle observée et prévisible dans les années à venir, du fait :

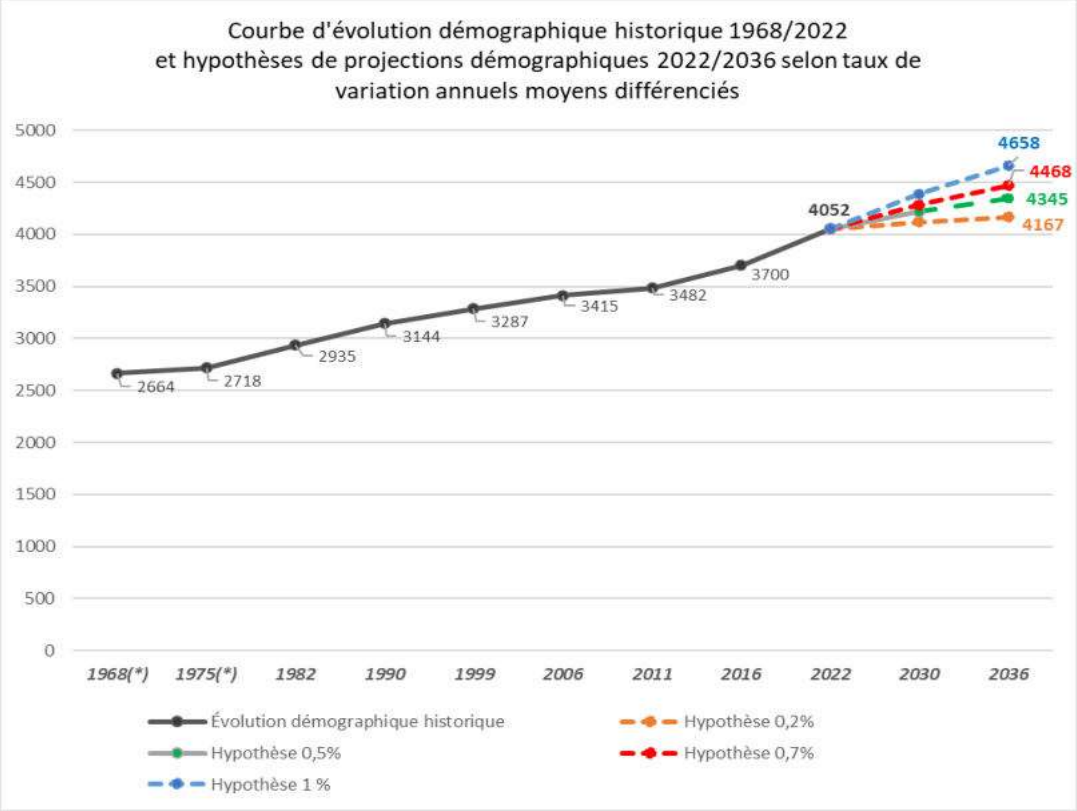
- de la situation et de l'attractivité de la commune d'une part,
- des programmes de logements en cours d'étude et projetés, d'autre part
- de la politique très volontariste de la commune en matière de production de logements sociaux, enfin.

Hypothèse C : croissance "dynamique" de 0,70 % par an
Soit + 0,7%/an entre 2022 et 2036
= taux de croissance démographique « dynamique » qui permet

- de tenir compte de la dynamique positive stabilisée et d'absorber les arrivées de population récentes depuis 2022, notamment dans les opérations d'ensemble telles que la ZAC du Trait d'Union, sur le Mottet sud et opérations individuelles
- d'absorber les arrivées de populations des programmes de logements « à l'année »

- en cours de réalisation (exemples : La Couture, 15 logements sociaux ou abordables 40 logements principaux, sociaux, locatifs ou en accession) sur la 5e tranche (5b) de la ZAC du Trait d'Union,
- programmés (autorisations accordées : Le Mottet sud, rue de la fontaine…)
- ou envisagés et réglementés (OAP sectorielles des bourgs)

Croissance de 1 % par an : taux "fort" mais < aux taux 2011/2016 et 2016/2022
Soit + 1%/an entre 2022 et 2036
= taux de croissance «soutenu » qui tend à rejoindre et à maintenir la croissance récente mais trop fort au regard de l'objectif de maîtrise de l'accueil de population sur le territoire en raison de sa situation insulaire, de sa sensibilité environnementale, de la desserte en réseaux, de la pression foncière, coût du foncier et difficulté de maîtrise des programmes



Ces hypothèses permettent d'accueillir 115 à 606 habitants d'ici 2036 (sur 14 ans).

Hypothèse A Croissance "faible" de 0,2% par an (objectif SCOT CCIO)	**4167 habitants en 2036**	**2022/2036 + 115 habitants**
Hypothèse B : Croissance "moyenne" de 0,5% par an	**4345 habitants en 2036**	**2022/2036 + 293 habitants**
Hypothèse C : croissance "dynamique" de 0,70 % par an	**4468 habitants en 2036**	**2022/2036 + 416 habitants**
Croissance de 1 % par an : taux "fort"	**4658 habitants en 2036**	**2022/2036 + 606 habitants**

HYPOTHESES/SCENARIOS	COMMENTAIRES
Hypothèse A Croissance "faible" de 0,2% par an (objectif SCOT CCIO)	Cette hypothèse de croissance repose sur un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de **0,20 %/an**, appliqué à la population municipale INSEE de 2022 (4052 habitants). Elle permet théoriquement d'atteindre **4167 habitants en 2036**, soit, - **115 habitants supplémentaires** sur la période 2022/2036 Cette croissance et l'apport de 115 habitants nécessiteraient la production de 63 résidences principales (RP) (115/1,82 personnes par ménage ou RP), soit 6 RP/an (très inférieur au rythme observé actuellement : 33 logements/ an sur la période 2022/2025, dont 12 RP). Avec cette hypothèse le rythme de RP/an est réduit de moitié Cette hypothèse se distingue comme le scénario du SCOT globalisés sur la CCIO. Ce scénario « théorique » ne peut être retenu sur St Georges qui en tant que « pôle d'appui » est ciblé pour « ***continuer à accueillir une part significative du développement démographique » (DOO SCOT).*** Par ailleurs, ce scenario absorbe les populations récemment arrivées depuis 2022 (en lien avec les opérations résidentielles dans les bourgs (notamment la ZAC du Trait d'Union) et villages, 38 RP réalisées pour environ 70 habitants à l'année). Mais il n'absorbe pas les arrivées de populations pressenties : 140 minimum sur les opération en cours, programmées (accordées ou prévues au PLU notamment dans les secteurs à OAP sectorielles). ➢ **Hypothèse trop faible non adaptée au pôle d'appui, qui ne prend pas en compte les tendances démographiques récentes (+1,2 %/an 2016/2022) et pressenties au vu des programmes engagés et politique de renforcement du parc social** ➢ **Cette hypothèse n'est pas retenue**
Hypothèse B : Croissance "moyenne" de 0,5% par an	Ce scénario permettrait d'atteindre **4345 habitants en 2036**, soit **+ 293 habitants d'ici 2036** Ce taux de croissance reflète mieux le rebond démographique observé depuis 2011 (installations de ménages dans les résidences principales (RP) des opérations groupées, ZAC et lotissements ou opérations individuelles des bourgs et villages). L'apport de 293 habitants nécessiterait 161 résidences principales (RP) à produire (293/1,82), soit 16 RP/an (supérieur au rythme observé actuellement de 12 RP/an sur la période 2022/2025). Ce scénario propose un taux « moyen », supérieur au taux référent SCOT pour le territoire de la CCIO adapté à un « pôle d'appui » mais ne prend pas en compte la dynamique démographique de la commune, passée (depuis 2011) et projetée (opérations de logements « à l'année » engagées, programmées, réglementées….). Cette hypothèse ne correspond pas à la dynamique réelle observée et prévisible dans les années à venir, du fait : - de la situation et de l'attractivité de la commune d'une part, - des programmes de logements en cours d'étude et projetés, d'autre part - de la politique très volontariste de la commune en matière de production de logements sociaux, enfin. Elle n'absorbe pas les arrivées de populations pressenties : - 250 habitants minimum sur les opération en cours, programmées (accordées ou prévues au PLU notamment dans les secteurs à OAP sectorielles) - Environ 220 habitants dans les RP diffuses (bourgs et villages), hors OAP, dans des espaces résiduels (base calcul 40 % des logements potentiels des résiduels hors secteurs à OAP, soit 40 % de 300 logements : 122 RP * 1,82 pers/ménages)

	➢ **Cette hypothèse n'est pas retenue**
Hypothèse C : croissance "dynamique" de 0,70 % par an	**Cette hypothèse de croissance renforcée a été établie :** - **sur la base de la croissance de population forte passée et pressentie** - **en considérant les programmes de logements engagés, en cours (La Couture, Tranche 5 de la ZAC…), programmés et inscrits au PLU (OAP sectorielles notamment)** - **en s'appuyant sur la politique communale et communautaire en faveur du logement social et abordable** Elle permettrait d'atteindre **4468 habitants en 2036**, soit **+ 416 habitants d'ici 2036.** L'apport de 416 habitants nécessiterait 228 résidences principales (RP) à produire (416/1,82), soit 23 RP/an (supérieur au rythme observé actuellement), rythme qui pourra être atteint grâce à l'application du règlement du PLU en matière de mixité sociale, dans le respect des objectifs inscrits au SCOT. Ce scénario 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), à venir sur les programmes en cours de construction fin 2025 (La Couture, tranche 5 ZAC Trait d'Union, RP en cours). 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). ➢ **C'est cette hypothèse réaliste et volontaire qui est retenue par la commune**
Croissance de 1 % par an : taux "fort"	Ce scénario permettrait d'atteindre **4658 habitants en 2036**, soit **+ 606 habitants d'ici 2036** Le taux de variation annuel de 1 % reste très inférieur aux taux récents (insee) : +1,2 %/an 2011/2016 et de +1,5 %/an 2016/2022 + 2,7 % 2020/2022 C'est donc un taux de croissance «soutenu» qui tend à rejoindre et à maintenir la croissance récente mais il est trop fort au regard de l'objectif de maîtrise de l'accueil de population sur le territoire en raison de sa situation insulaire, de sa sensibilité environnementale, de la desserte en réseaux, de la pression foncière, coût du foncier et difficulté de maîtrise des programmes Il nécessiterait des densités très fortes dans les opérations d'ensemble, ce que la commune ne souhaite pas, ou bien l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation au-delà des gisements fonciers identifiés dans les enveloppes urbaines ce qui conduirait à de la consommation d'espaces NAF supplémentaires, sur des zones agricoles hors enveloppes urbaines. ➢ **Cette hypothèse n'est pas retenue.**

C'est l'hypothèse C qui est retenue par la commune (taux de croissance moyen annuel de 0,70 % période 2022/2036).

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES - POPULATION

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Croissance démographique dynamique et renforcée depuis 2011, qui se démarque sur l'île par sa croissance forte d'habitants « à l'année » **La population de la commune qui a évolué le plus fortement entre 2016 et 2022, par rapports aux communes de l'île.** **Une population « à l'année » qui franchit le seuil des 4000 habitants en 2022 (insee).** **Des populations à l'année concentrées dans les 2 bourgs principaux et au village de Sauzelle/la Gibertière, proches des équipements et services de proximité**	**Une part de la croissance démographique liée à l'installation de ménages seniors précédemment résidents secondaires** **Une population vieillissante avec des besoins spécifiques (logements, accessibilité, services…)** **Le risque de voir certains équipements fragilisés si on ne retient ou si on n'attire pas de jeunes ménages** **Un fort déséquilibre de poids de populations entre saison (en d'avril/mai à septembre) et hors saison.**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

Renforcer l'accueil de populations à l'année, prioritairement sur les bourgs de St-Georges et de Chéray, où sont concentrés équipements, services, commerces

- Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié

- Renforcer la mixité sociale et la production de logements diversifiés et accessibles, prioritairement dans les bourgs agglomérés proches des équipements et services globalement sur les villages) et leurs extensions, pour des opérations d'ensemble

- Permettre / soutenir le développement de logements saisonniers, de logements spécialisés (type logements seniors)

Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs

- Prioriser la mise en œuvre de petites et moyennes opérations résidentielles, sur plusieurs secteurs des bourgs agglomérés, aux typologies et aux densités diversifiées (adaptées à la situation et au tissu urbain environnant)

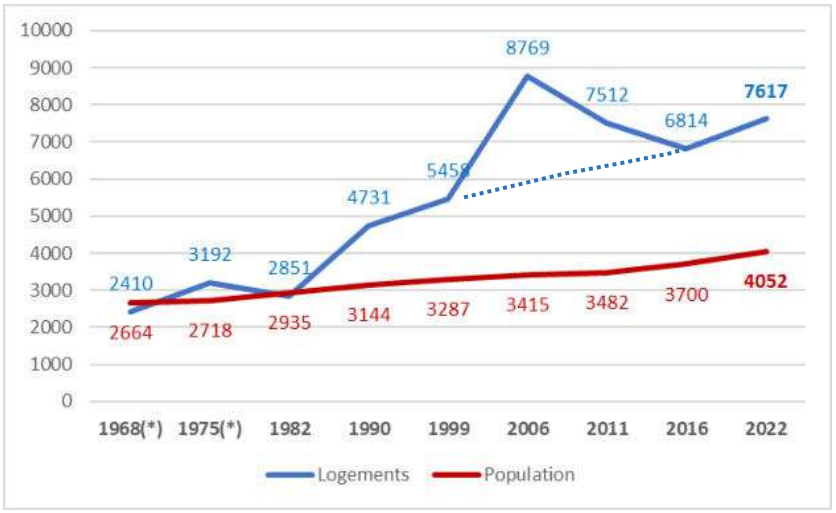
Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans le village de Sauzelle/La Gibertière, proche des bourgs, où vivent les populations à l'année et usagers des équipements et services,

- Favoriser la construction de logements dans les enveloppes urbanisées et aménagées du village, sans extension linéaire ou en couronne des parties déjà urbanisées

I.3. L'habitat

Une évolution continue du parc de logements

Nota : les statistiques de logements sont à manipuler avec précaution car il y a eu des changements de méthodes dans les calculs insee. En effet une partie des campings ont été comptabilisés dans les chiffres de logements (cf 2006, 2011). C'est ce qui explique les « pics » sur les graphique ci-contre et ci-après)



Les courbes d'évolution de la population et des logements ne se suivent pas,

- En raison de la prise en compte dans le parc de logements de campings (2006,2011)
- Du fait de la part prédominantes des résidences secondaires

La structure du parc

- 7617 logements en 2022 (insee) dont 28 % de résidences principales

- 5464 résidences secondaires, qui dominent le parc de logements (71,6 % du parc)

- 0,4 % de logements vacants (parc de 27 logements selon l'insee)

Une majorité de logements individuels et de « maisons »

Le parc de logements est constitué en 2022 à 92,5 % de maisons individuelles (contre 62,2 % en 2008, mais 96,5 % en 2016) : leur part se stabilise. Ce type d'habitat, particulièrement consommateur d'espace, a tendance à se développer encore mais de façon plus « compacte » ces dernières années au bénéfice de petites opérations groupées ou petits permis d'aménager un peu plus denses à proximité des bourgs. Dans les villages et quartiers littoraux on a encore des projets de maisons individuelles sur grands terrains.

Des grands logements

Le parc de logements (RP) est principalement constitué de grands logements de 4 pièces et + : près des 2/3 des résidences principales. Ces logements sont adaptés à l'accueil de « familles » mais les revenus des « locaux » et le prix de l'immobilier rendent difficile l'accès à ces logements aux jeunes ménages et aux arrivants même actifs.

De plus le vieillissement progressif de la population ainsi que l'enjeu du maintien à domicile et à la production de logements adaptés de petite taille pour les seniors, doivent être pris en compte dans les programmes à venir.

Le rythme de construction – logements autorisés, logements commencés

Période 2012/2021

Bilan des logements accordés commencés ou réalisés depuis 2022
Constructions neuves tous logements (RP et RS)

année	Nbre logts commencés-réalisés
2022	43
2023	25
2024	12
2025	11
Total	**91**

Auxquels on doit ajouter 40 logements en cours de constructions (permis délivrés avant 2022)

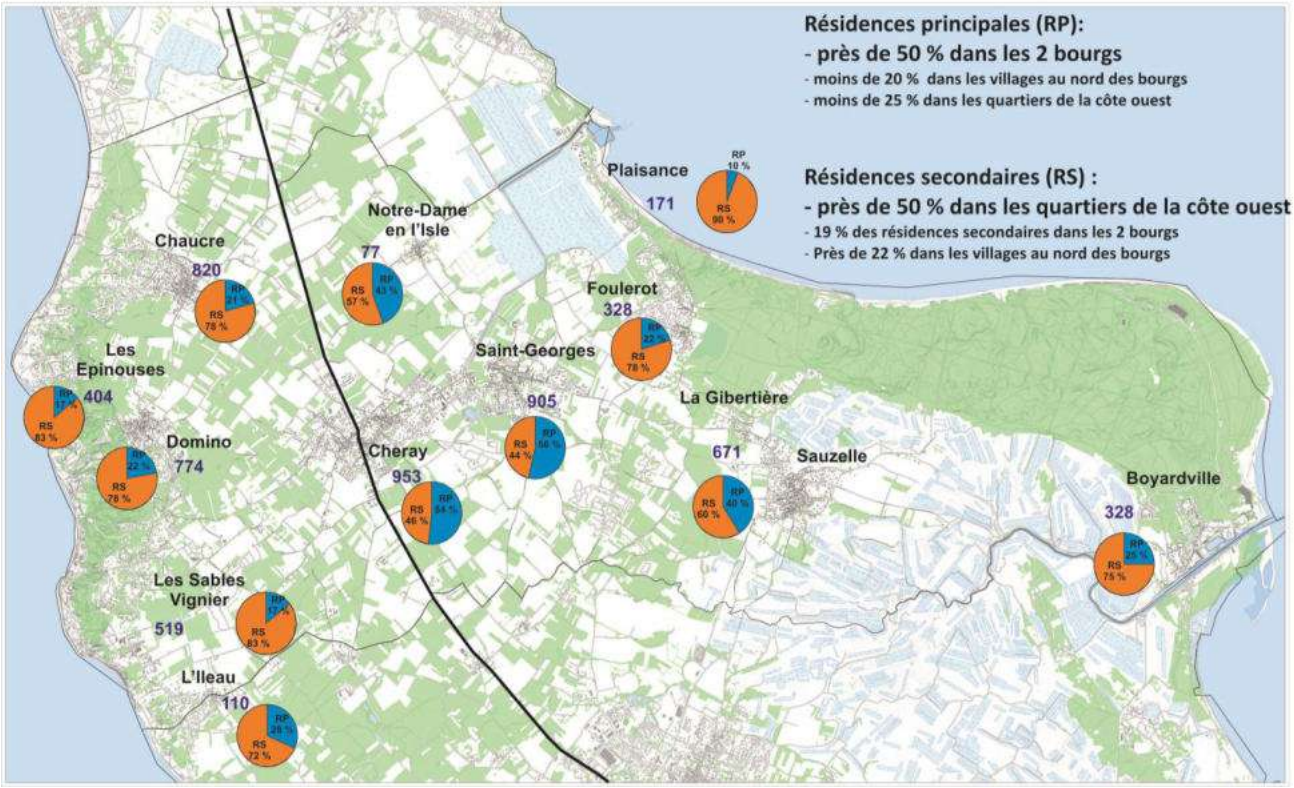
131 logements sont construits ou en cours de construction fin 2025, réalisés depuis le dernier recensement insee de 2022

La répartition et la typologie des logements dans la commune par quartiers

La base de données fournie par PMO (source TH 2018) identifie géographiquement, à la parcelle, et différencie :

- Les résidences principales « uniquement »
- Les résidences principales > résidences secondaires
- Les résidences principales = résidences secondaires
- Les résidences secondaires > résidences principales
- Les résidences secondaires « uniquement »

REPARTITION DES LOGEMENTS PRINCIPAUX ET SECONDAIRES DANS LES QUARTIERS 2018



En 2018 :

Résidences principales :

- **47,4 % des résidences principales dans les 2 bourgs**
- **19,4 % env. dans les villages au nord des bourgs**
- **moins de 4 % à Boyardville**
- **près de 25 % dans les quartiers de la côte ouest**
- **5 % env. dans les écarts bâtis diffus**

Résidences secondaires :

- **19 % des résidences secondaires dans les 2 bourgs**
- **Près de 22 % dans les villages au nord des bourgs**
- **Plus de 5 % env. à Boyardville**
- **47,6 % dans les quartiers de la côte ouest**
- **6 % dans les écarts et bâtis diffus**

La vacance

0/Etape 0 :
Recueil des données LOVAC 2020 : on ne retient que les immeubles qualifiés « maisons » ou « appartements »
Résultat : 697 logements « vacants »

Sur les 697 données LOVAC 2020,

1/ étape 1
on exclut les vacances « récentes » datées après 31/12/2017
La base de calcul et les vérifications portent donc sur 395 logements (maisons, appartements) dits vacants (LOVAC vacance jusqu'au 31/12/2017)

2/ étape 2
On ne retient sur ces 395 logements, que ceux qui ne sont pas qualifiés « RP » ou « RS » sur la base de donnes TH 2018
On arrive à un total de 206 logements potentiellement vacants

3/ étape 3 : vérification communale à la parcelle
La commune a vérifié sur chaque logement/parcelle identifiée « vacant », la réalité de l'occupation.

3.1/ A été distinguée/précisée, l'occupation réelle de l'immeuble (information commune, 04/2023) :

- « Résidence principale »
- « Résidence secondaire »
- « Location saisonnière »

Résidences secondaires	131
Résidences principales	48
Locations saisonnières	144
total	**323**

Ces 323 logements sont occupés ils ne peuvent pas être mobilisés pour accueillir des nouvelles populations.

3.2/ Ont été identifiés les logements situés en ZAC (zones à camper)

Logements « vacants » selon LOVAL en ZAC	26

Ces 26 logements n'ont pas vocation à être mobilisés pour accueillir de nouvelles populations (ZAC amenées à disparaitre à terme)

Bilan : la vérification par la commune porte donc sur 395 moins 323 moins 26 logements, soit 46 logements potentiellement vacants

Sur les 46 logements, 17 ne sont pas ou plus vacants ou mobilisables à court-moyen terme :

Statut	Nbre
Mutations/travaux en cours/projets	6
Transformé ou utilisé comme garage ou annexe	3
En cours de vente	1
Démolis	4
Ruines	2
Absence réseau et défense incendie	1
Risques naturels PPRN - Non constructible	0
	17

BILAN TOTAL
La commune a identifié une vacance réelle de 29 logements.
Cette estimation rejoint le chiffre Insee 2022 : 27 logements vacants

L'offre en logements sociaux et l'accession à la propriété

Depuis des années, la question du logement des jeunes ménages sur Oléron est problématique.
Entre un prix du foncier devenu inaccessible pour beaucoup (autour de 200 le m² viabilisé) et une capacité moyenne d'endettement comprise entre 150 et 190 k€ sur 20 ans selon les retours des institutions bancaires locales, cette frange de la population ne peut plus se loger dans l'île. Les conséquences directes sont : baisse des effectifs des écoles, fermetures de classe, accroissement important de la part des 60 ans et + dans la démographie insulaire avec l'effet baby-boom et augmentation importante de la population dans les communes du continent, notamment celles de la CdC du bassin de Marennes (report des populations).

Selon le bilan intermédiaire 2001-2013 du PLH du Pays de Marennes d'Oléron, les ménages modestes quittaient le territoire.
En 2011, 60% des ménages installés sur Oléron étaient éligibles au logement social (en 2005, ils étaient 70%).

- → **La commune comptait début 2023, 131 logements sociaux, tous implantés dans les 2 bourgs de St-Georges et de Chéray, sauf 3 aux Sables Vignier**
- → **Une vingtaine de logements sociaux (LL, BRS*) est programmée dans les 2 ans à venir, dans les bourgs.**

Programmes en cours de construction fin 2025 :
rue de la Couture : 15 (9 LL et 6 BRS
rue Amiral Duperré - ZAC du Trait d'Union : 5 BRS
ZAC Trait d'Union : 15 logements locatifs sociaux ou en accession sociale

La commune est très activement engagée sur cette politique de l'habitat et étudie depuis plusieurs mois, la faisabilité de deux projets « BRS », dans le bourg.

Ce dispositif devrait permettre de retenir voire d'attirer des populations diversifiées, aux moyens plus modestes, mais implantées à l'année, sur une durée minimale imposée, ce qui garantit le maintien de services, commerces et équipements.
Ces projets visent à maintenir et renouveler la population par l'installation de jeunes ménages et de familles

Les zones de regroupements de caravanes

Campings sur parcelles privées :
Il existe sur la commune un nombre très important de parcelles privées sur lesquelles des caravanes ou mobil-homes sont présents une partie de l'année au moins. Cette occupation n'est pas compatible avec l'application de la Loi Littoral

Zones d'aménagement concerté de zones de regroupement de caravanes
Par ailleurs, 2 « zones à camper » (ZAC) de zones de regroupement de caravanes (ZAC « Les Genets » et ZAC « Les Landes ») ont été créées dans les années 1990, pour résorber le camping « sauvage » très développé sur des parcelles isolées, diffuses. Ces ZAC ont été créées avec une convention entre le lotisseur et la municipalité ; elles disposent d'un cahier des charges et concession de terrain établi avec un règlement d'urbanisme un règlement intérieur, des statuts et associations syndicales qui gèrent les ZAC.

Les propriétaires et usagers des ZAC demandent la reconnaissance ou « régularisation » des ZAC par un zonage dédié (concertation publiques, enquête publiques, courriers à la mairie…).

Le PLU révisé peut identifier ces zones de regroupement par un secteur dédié (Nt2) mais ne pourra permettra aucune augmentation des capacités d'accueil, aucune nouvelle installation ne pourra y être autorisée, seulement de simples travaux de rénovation et d'entretien de l'existant pourront être réalisés.
La collectivité n'envisage pas de démarche d'expropriation ou mutation forcée des ZAC.
Dans le respect de la Loi Littoral le PLU,

- **peut reconnaitre l'existence de ces terrains de regroupement de parcelles à camper dites « ZAC » avec un zonage dédié suivant exactement les périmètres validés par l'Etat**
- **ne peut permettre aucune augmentation des capacités d'accueil, aucune nouvelle installation ne pourra y être autorisée.**

Seulement 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 objectifs du Programme Local de l'Habitat

Fin 2025 le bilan du PLH est en cours de mise au point (CCIO). Le PLH va être prorogé pour 2 ans.

DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2024
L'objectif de production sur l'île, sur la période 2019/2024 (6 ans) est de :

- 1 120 logements (600 logements en résidences principales, 520 en résidences secondaires)
- soit 187 logement/an, dont 100 résidences principales par an

REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR L'ILE
Le territoire a été sectorisé en trois secteurs distincts auxquels ont été attribués des objectifs précis de production de logements :
Les objectifs annuels sur les pôles secondaires dont fait partie Saint-Georges d'Oléron sont les suivants :

- **103 logements/an**
- **Dont 57 résidences principales / an**

Démarche de stratégie foncière (CCIO, 2021/2023)

Les études de stratégie foncière menées par les communes, la CCIO et la Semdas (études de faisabilité) ont été restituées à l'automne 2024, pour débat avec les communes. Elles n'ont pas abouti à des acquisitions foncières par la CCIO ni par la commune ni à l'engagement de programmes par les collectivités ou des bailleurs sociaux, à l'exception du programme rue de la Couture, déjà engagé en 2024.

→ **Un emplacement réservé pour acquisition et production d'une opération « logement aidé 100 % » est inscrit au PLU au titre de l'article L 151-42-4° du code de l'urbanisme, près du marché de Chéray.**

→ **Les secteurs stratégiques correspondaient pour la plupart à des terrains identifiés dans le cadre de la révision du PLU, pour lesquels des réflexions ont été menées pour « encadrer » les opérations potentielles. Plusieurs terrains font ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation,(OAP) sectorielles au PLU révisé.**

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : HABITAT

SYNTHESE

7617 logements en 2022 (insee)
71,6 % de logements secondaires (part en augmentation
Moins de 30 logements vacants (source : expertise commune 01/2023 et insee 2022)

Une politique communautaire et communale renforcée en matière de diversité d'habitat

Hypothèse de développement, retenue:

- **Un accroissement démographique sur la base d'un taux de croissance annuel de l'ordre de 0,7%, pour atteindre une population de 4050 2030) à 4100(2033)**

Elle permettrait d'atteindre **4468 habitants en 2036**, soit **+ 416 habitants d'ici 2036.**

L'apport de 416 habitants nécessiterait 228 résidences principales (RP) à produire (416/1,82), soit 23 RP/an (supérieur au rythme observé actuellement), rythme qui pourra être atteint grâce à l'application du règlement du PLU en matière de mixité sociale, dans le respect des objectifs inscrits au SCOT.
Ce scénario 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), à venir sur les programmes en cours de construction fin 2025 (La Couture, tranche 5 ZAC Trait d'Union, RP en cours).
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).

Le PLU révisé ne doit pas conforter l'occupation dans les zones à camper « ZAC » : aucune augmentation des capacités d'accueil, nouvelles installations ne peuvent y être autorisées, seulement de simples travaux de rénovation et d'entretien de l'existant.

Les lois LITTORAL, SRU, Grenelle II, ALUR, LAAF, Climat…. visent la limitation du « mitage » ; la commune en assure l'application, tout en préservant le bâti existant traditionnel épars et en développant de nouveaux sites pour accueillir de nouveaux habitants et répondre aux besoins (renouvellement et diversification de la population, besoins économiques…).

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs

- ✓ **Prioriser la mise en œuvre de petites et moyennes opérations résidentielles, sur plusieurs secteurs des bourgs agglomérés, aux typologies et aux densités diversifiées (adaptées à la situation et au tissu urbain environnant)**
- ✓ **Organiser et encadrer l'urbanisation de certains espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation et de niveau d'équipement, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements, en intégrant les questions urbaines, fonctionnelles et environnementales**
- ✓ **Renforcer la mixité sociale et la production de logements diversifiés et accessibles,**
  - prioritairement dans les bourgs agglomérés proches des équipements et services
  - globalement sur les villages~~)~~ et leurs extensions, pour des opérations d'ensemble

4.2- Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans le village de Sauzelle/La Gibertière, proche des bourgs, où vivent les populations à l'année et usagers des équipements et services,

4.3- Contenir l'urbanisation dans les parties constituées et organisées des villages de Notre-Dame en l'Isle et Foulerot

4.4- Contenir et encadrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités dans les villages de la frange littorale ouest, dans les parties les plus constituées et desservies (noyaux et extensions les plus denses) en préservant les secteurs « sous-bois » et « sensibles » (interfaces avec la dune boisée, les marais) et en lien avec les réservoirs de biodiversité (Trame Verte et Bleue)

4.5- Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage

4.6-Stopper le développement de nouvelles constructions en extension des écarts bâtis

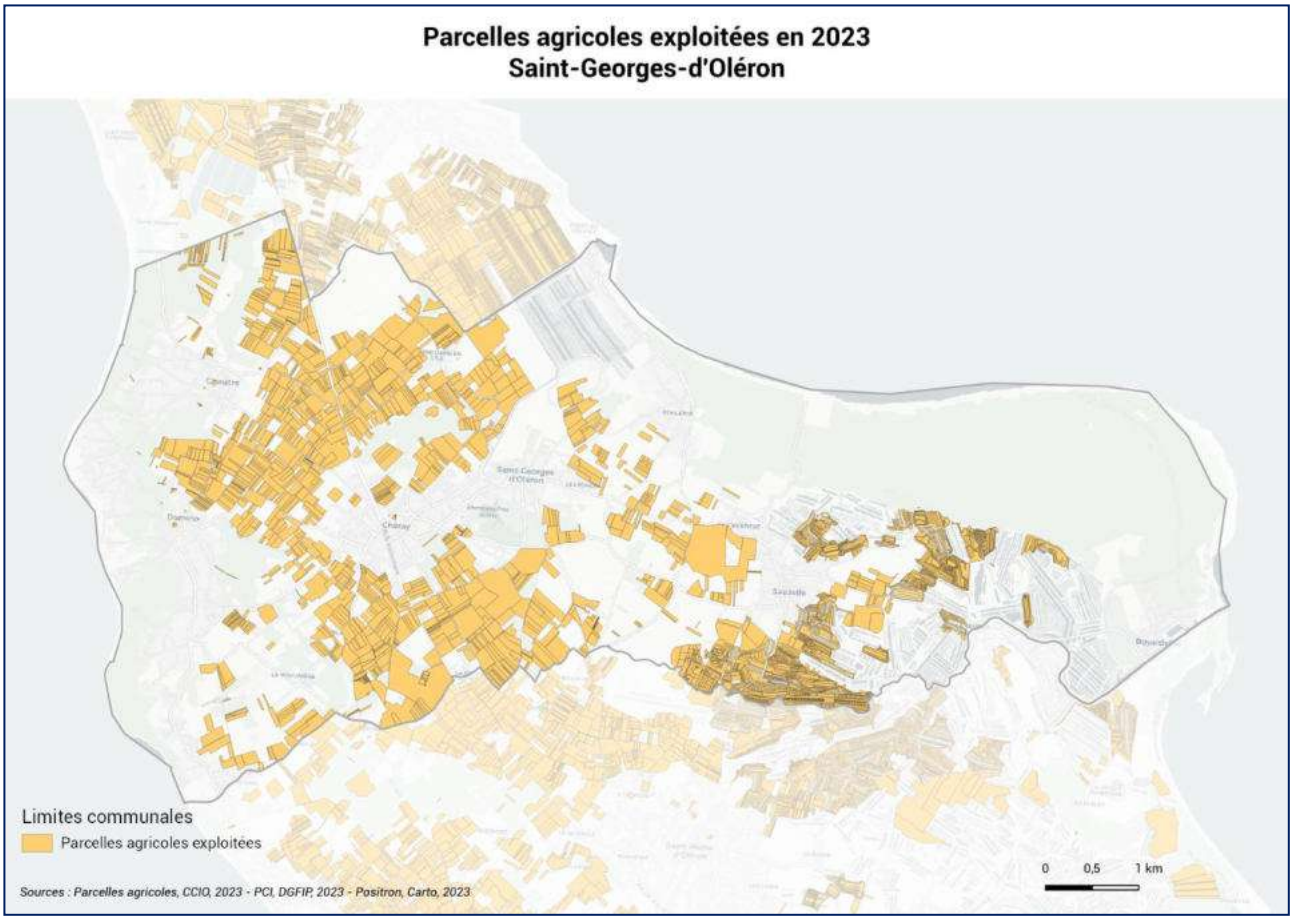
I.4. L'économie

L'agriculture

La CCIO a établi un diagnostic agricole de l'île en 2023 qui rappelle l'évolution générale de l'agriculture de l'île, les enjeux retenus dans le programme d'actions, expose l'état en 2023 de l'activité, commune par commune et qui recense les projets.

Source : extraits du diagnostic agricole CCIO 2023

Sur les 101 sièges d'exploitation recensés en 2023 sur l'ile (recensées et connues lors du diagnostic agricole de 2023 incluant les centres équestres et les structures associatives tels que l'APO), **St Georges d'Oléron en regroupe 30 (contre 21 en 2012/2014).**



32 structures agricoles sont recensées sur la commune par la CCIO

11 exploitations viticoles ont été recensées dont la coopérative viticole. 3 viticulteurs sont coopérateurs. 2 autres exploitations ont un atelier viticole et 8 exploitations font du maraîchage & arboriculture.

En plus des structures agricoles, 3 centres équestres sont présents sur la commune.

L'aquaculture

L'activité ostréicole est pratiquée depuis longtemps sur le littoral (fin du XIXe siècle) mais n'a pris un véritable essor que depuis les années 1970. Le bassin de Marennes Oléron est au cœur de la production française d'huîtres et commercialise 45 000 à 55 000 tonnes d'huîtres par an. L'activité ostréicole s'est progressivement substituée à l'exploitation du sel en occupant des bassins réaménagés en claires d'affinage. Les étapes nécessaires à l'élevage des huîtres se déroulent en différents lieux depuis le captage du naissain sur les collecteurs disposés sur la slikke puis leur élevage en sacs posés sur des trépieds plantés dans la vase, jusqu'à leur affinage dans les claires du marais.

L'ostréiculture connaît le même phénomène de concentration que l'agriculture : diminution du nombre de concessionnaires mais augmentation de la taille des concessions. L'activité ostréicole est un des pôles d'emplois majeurs sur le Pays puisqu'elle emploie 1300 salariés permanents mais également 3400 salariés saisonniers.

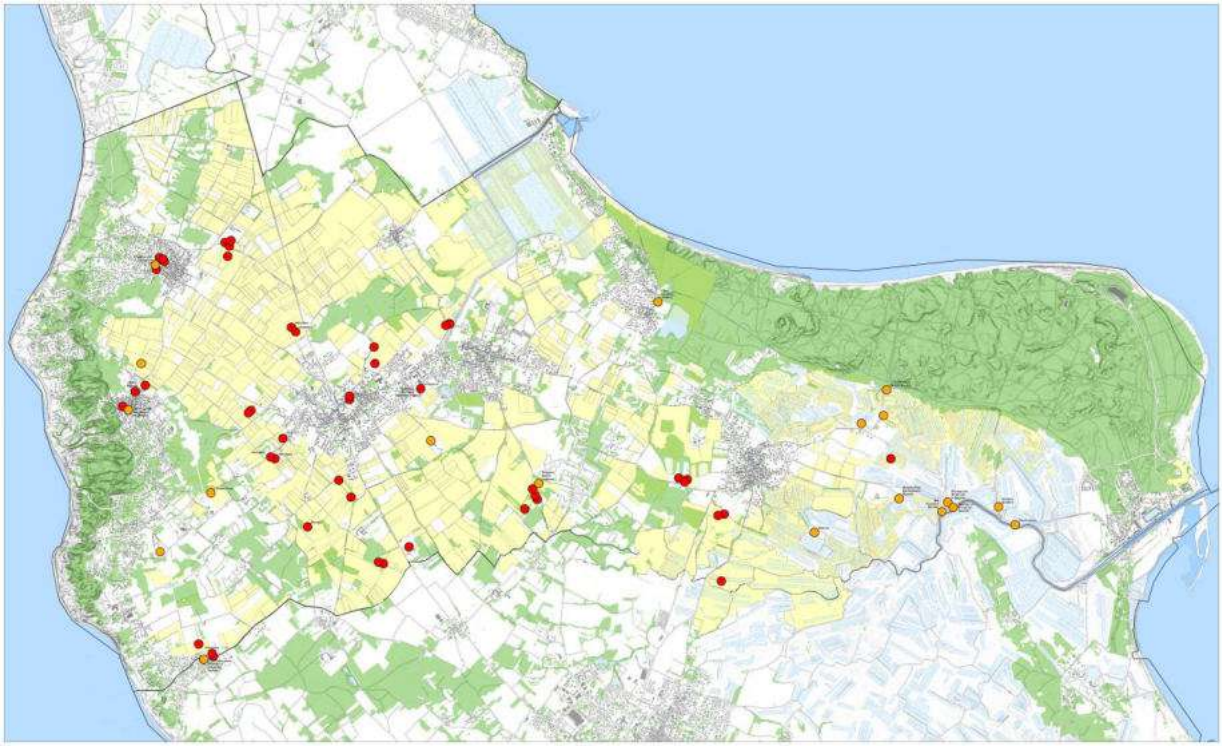
Au sein du secteur primaire l'ostréiculture se développe fortement sur le territoire, les marais salants sont réhabilités en claire pour la production d'huitres fines de claire sous l'origine Marennes-Oléron. Il s'agit d'un secteur à fort potentiel économique encore aujourd'hui.

On recense 3 sites d'exploitation aquacole sur la commune (source CRC 2024) :



Les **activités de pisciculture et pénéiculture** (élevage de crevette impériale notamment) ne sont pas identifiées au plan (pas de constructions sur la commune). Ces activités « spécialisées » sont incluses dans l'activité « aquacole » (liées à l'eau).

CARTE AGRICOLE SYNTHETIQUE
LOCALISATION DES SIEGES ET BATIS AGRICOLES ET AQUACOLES



LA CONCERTATION AGRICOLE ET AQUACOLE

La réunion de concertation agricole et aquacole s'est tenue le 31 mars2023.
L'objectif la concertation approfondie et privilégiée avec les acteurs agricoles doit permettre de recueillir et de prendre en compte les évolutions et projets de la profession.
L'ensemble des exploitants ayant leur siège ou un bâtiment agricole/aquacole et/ou travaillant sur le territoire a été invité à participer à cette réunion de concertation qui a permis de préciser le diagnostic et l'indentification, la prise en compte des activités existantes et les projets.
La carte agricole (annexée au présent rapport de présentation) a été établie sur la base des échanges et élément fournis par les élus, les exploitants (relevés PAC, questionnaires agricoles renseignés), les données du diagnostic agricole de la CCIO, en

sus de plusieurs échanges complémentaires directs avec les exploitants, qui ont rencontré les élus ou le service urbanisme, pour exposer leurs difficultés et projets.

Enjeux : dégagés

- vérification et ajustement des zonage A sur les sites d'exploitations, bâtis, installations, serres…
- requalification des zonage remarquables Ar
- inscription des coupures d'urbanisation (Loi Littoral)
- zonage dédié pour la coopérative viticole
- un zonage A unique, suppression du secteur Ae
- réduction ou suppression de zonages AU trop proches d'exploitations, site agricoles, circuits agricoles

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : ECONOMIE AGRICOLE ET AQUACOLE

SYNTHESE :

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

Dispersion et diversité des exploitations agricoles

- Sur les « Terres hautes »
- Dans les marais / route de Boyardville/Sauzelle
- Aux lisières de boisements
- Dans les « bourgs » et « villages »

Prédominance du maraîchage et de la viticulture

Coopérative viticole dans le bourg de St Georges

Elevage limité (1 élevage d'ânes, 14 élevage de chevaux), **sites éloignés des bourgs et villages**

ORIENTATIONS GENERALES – ESPACES ET ACTIVITES AGRICOLES-AQUACOLES

- ✓ **Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place**
- ✓ **Tenir compte de la diversité et des caractéristiques locales de l'activité agricole**

Tout en respectant les dispositions de la Loi littoral :

- ✓ **Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures**
- ✓ **Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation**
- ✓ **Prendre en compte les mutations, les demandes, les projets, …**
- ✓ **Permettre l'aménagement de bâtiments agricoles dans la zone agricole et prévoir des bâtiments de transformation industrielle dans la ZAE des 4 Moulins**
- ✓ **Prendre en compte les évolutions des activités localisées dans les bourgs et villages, notamment viticoles (coopérative du bourg St Georges, villages)**
- ✓ **Maîtriser le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extensions limitées des bourgs, dans les villages et en dehors des secteurs soumis aux risques, en prenant en compte les activités en place et la valeur agronomique des terres**
- ✓ **Maintenir des espaces tampons entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles et les habitations de tiers, pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et « l'agricole » et la pérennité des activités agricoles**
- ✓ **Prévoir des modes de gestion de zones de non traitement en interfaces agricoles**
- ✓ **Intégrer les circuits de déplacements et de stationnement des engins nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, salicoles, mytilicoles**

Les activités commerciales et de services

Premier secteur économique de la commune en nombre d'établissements, l'activité commerciale est aussi un des secteurs les plus évolutifs : 27 créations de « commerces » en 2021 (le 1/3 des création d'établissements).
On constate que les commerces sont concentrés dans les 2 bourgs et sur les villages de Boyardville et de Domino.
La plupart des commerces «dispersés» hors bourgs et villages, correspondent aux cafés, bars, restaurants de campings ou de plage.

Carte des commerces avec cafés bars restaurants



L'étude menée à l'échelle de la CDC ile Oléron il y a quelques années (2017) a permis d'établir un bilan de l'activité commerciale sur l'île et par commune et quartiers, en s'attachant particulièrement aux bourgs et cœurs de villages : étude STRATÉGIE & PROGRAMME D'ACTION POUR L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES-BOURGS
Les objectifs de l'étude étaient les suivants :

- Apporter aux élus et acteurs du commerce, via un dispositif de formation, une vision commune des enjeux du commerce de demain et des outils de pilotage à disposition pour maitriser le commerce tout en réactivant l'attractivité des centralités.
- Réaliser un bilan de la structuration commerciale du territoire.
- Identifier les défis à relever pour le commerce au regard des évolutions potentielles à 5/7/10 ans de la population, de l'appareil commercial et de la structuration des pôles environnants.
- Traduire, sur la base d'une concertation étroite avec les acteurs locaux ,l'ambition territoriale en matière de commerce pour disposer d'une stratégie commerce.
- Définir une stratégie d'organisation du commerce qui préserve, à la fois, les centralités comme lieu de vie, affirme les polarités face aux pôles extérieurs, et permet de diversifier les propositionscommercialesennonalimentairepourréduirelesdéplacementsde la population.
- Proposer au-delà des règles, des outils et actions opérationnelles pour redynamiser et ré-enchanter les centres-bourgs

PERIMETRE DE CENTRALITE OU DIVERSITE COMMERCIALE / COMPATIBILITE AVEC LE SOT

Dans son DOO le SCOT prévoit :

- **Objectif 15 Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal**
  15.1 FAVORISER LE MAINTIEN ET L'INSTALLATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES DANS LES CENTRALITÉS
  15.2 LIMITER LA LOCALISATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES EN DEHORS DES CENTRALITÉS

Le PLU doit donc prioriser les commerces et services dans les pôles d'animation identifiés sur les bourgs et villages (dont ports) dans son règlement, et peut délimiter un ou des périmètre(s) de centralité, qui pourront accueillir : -tous commerces et artisanat de détail, -restaurants,-services. Pour cela, le PLU doit prendre en compte,

- la morphologie complexe de l'enveloppe agglomérée des bourgs et tissu urbanisé :
  - concentration des commerces le long de la RD et autour du carrefour des RD (Chéray), qui crée un déséquilibre des centralités
  - l'« invisibilité » du bourg de St Georges non desservi par l'axe principal RD734

    - la dispersion des polarités commerciales : RD734/carrefour, place St Georges, Place du marché de Chéray, distants les uns des autres et sans liens lisibles, confortables, sécurisés pour les piétons et vélos
    - l'absence de parcours marchands dans et entre les 2 bourgs
    - un axe potentiel de « connexion » sur l'avenue du Trait d'Union, s'appuyant sur les équipements lieux d'animation et de fréquentation, support de cheminements et de parcours favorables aux commerces et services ?
- le projet communal de renforcement du pôle médical en entrée sud, accessible et proche des équipements de santé existants, issu d'une concertation longue avec les professionnels de santé
- la configuration « historique » de la commune constituée de 2 bourgs qui se sont agglomérés mais aussi de la multipolarité de la commune avec ses 8 « villages»
- la nécessité de conserver des activités libérales ou de services et certaines activités génératrices d'emplois en dehors du bourg et des polarités commerciales (marchés, places) pour conforter l'activité et les emplois « sur place »

Les « centralités des 2 bourgs » peuvent dépasser les limites des parties « anciennes » (zonage Ua) mais doivent être caractérisées par :

- **La présence de commerces et d'emplois** et aux lieux d'échanges ;
- **Une fonction identitaire** qui consiste à initier chez les habitants un sentiment d'attachement au lieu, un point de repère ;
- **Des fonctions de services permettant de répondre aux besoins non marchands des habitants** (services publics, médicaux

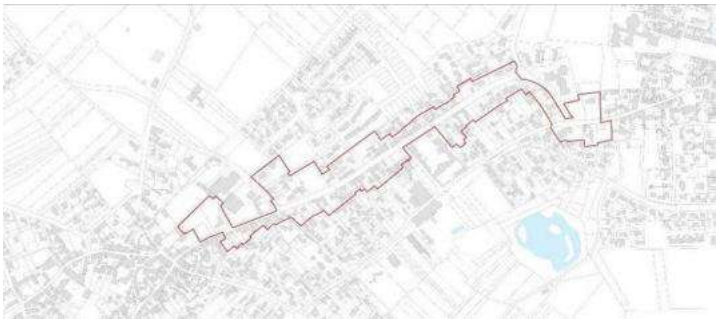
Dans le cadre des études de révision en association avec la CCI17, ont été validés les principes suivants :

- possibilité de nouveaux commerces et extensions dans les zones Ua des 2 bourgs (y compris marché de Chéray)
- possibilité d'une surface de vente supérieure pour le supermarché existant (si extension)
- en entrée de bourg sur le pôle pharmacie/cabinet médical uniquement les activités de « santé » (extension, renforcement de l'existant : mutation du cabinet médical en maison médicale, extension potentielle de la pharmacie)
- confortement des commerces sur Boyardville en tant que « village » (identifié au scot), à encadrer au port du Douhet (activités portuaires et touristiques)
- possibilité de nouveaux commerces sur le cœur de Domino autour du marché, abords
- possibilité de commerces sur les 2 villages de Sauzelle et de Chaucre car,
    - Présence de commerces, populations à l'année
    - Maîtrise garantie dans tous les cas par les règles de stationnement et le PVAP
- dispositions (création/mutation/extensions) et les surfaces plancher différenciées (en particulier sur les cours de villages en distinguant les villages structurants de Domino, Chaucre, Sauzelle des villages « secondaires de Foulerot, ND en l'Isle)
- dans les ZAE et Uyv :
    - pas de commerces
    - encadrer l'agricole (sur certains lots ZAE 4 moulins seulement, souhait CDCIO)
    - pas d'entrepôts

- possibilité de services dans les quartiers autour des cœurs et noyaux de « centralités » (Ub, Ubv, …)
- des STECAL « activités » (hôtels, restaurants, artisanat de détail, chenil) en zone A et N (activités dispersées)

- **Création d'un périmètre de centralité est identifié sur l'avenue du Trait d'Union entre les 2 bourg et en se connectant à la salle du Trait d'Union :**





Les activités artisanales et de loisirs

Sur le territoire commune la CIO assure la gestion de la ZAE des 4 Moulins de la ZAE des Forges.

La ZAE des 4 Moulins
Une Zone d'Activité Économique (ZAE) de 10 hectares, aménagée dans un environnement de haut standard de qualité, entièrement desservie par la fibre optique. Située à proximité immédiate de la RD 734 et conçue dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), la ZAE propose une soixantaine de lots à vocation d'activité économique (lots agricoles, lots tertiaires, lots artisanaux). En investissant dans la desserte de la ZAE par la fibre optique, la Communauté de Communes a fait le choix d'ouvrir l'accès au très haut débit.
Surfaces disponibles : lots à partir de 400 m² environ.

La ZAE des Forges
La Zone d'activités des Forges située à la sortie Est de St Georges accueille des activités artisanales, entrepôts, dépôts.

OBJECTIFS DU SCOT /

Les enjeux économiques dégagés à l'échelle du SCoT pour les zones d'activités sont les suivants :

- *Le développement des zones commerciales de périphérie ne doit pas concurrencer l'activité commerciale des centres-bourgs. Le traitement paysager de ces espaces est aussi un enjeu important.*
- *Appliquer le principe de sobriété foncière aux activités économiques en optimisant les espaces existants et en les requalifiant.*

Les activités touristiques et de loisirs

Un poids important dans l'économie locale et principalement dans les domaines du commerce.

Les activités touristiques et de loisirs
Si la commune bénéficie directement de toutes les activités de loisirs proposées sur l'île, elle possède sur son **territoire des équipements et services attractifs** De nombreuses activités de pleine nature (randonnées, vélos, sports liés à la mer) sont aussi présentes. Cette particularité économique influence le secteur de l'emploi, ainsi les activités saisonnières sont créatrices d'emplois mais non permanent ce qui pose plusieurs questions (besoins en logements saisonniers, niveaux de revenus différentiés ...).
Si l'activité touristique offre une source de revenus important à la commune (commerce, services, hébergement...) son développement croissant depuis les 20 dernières années soulève la question des effets « pervers » qu'il importe de mesurer : production d'habitation uniquement dédié à l'hébergement touristique au détriment d'espaces agricoles ou naturels (dans les années 1980-2000) ; - fragilisation des sites naturels visités ; - économie ralentie en période hivernale ; - conflits d'usages (en particulier dans les marais°

Des circuits de randonnées pédestres et cyclistes
La commune est traversée par les principaux tracés des pistes cyclables dont vélodysée.

Des sites et équipements de loisirs répartis sur le territoire

- Le parc de loisirs des Prés Valet
- Une salle de spectacles (Trait d'Union)
- Un gymnase (compétitions)
- 4 centres équestres
- 1 boulodrome

L'hébergement touristique
6 hôtels à Boyardville, Chéray, Domino, les Sables Vignier, St Georges, Sauzelle :

- 1 hôtel 1 étoile
- 3 hôtels 2 étoiles
- 1 hôtel 3 étoiles

20 campings pour 4802 emplacements au 01/01/2025 (insee) :
1 résidence de tourisme (292 lits)
3 villages vacances et maisons familiales (348 lits)

L'Ecole 42 (fort des Saumonards)

- formation en informatique d'excellence

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : ECONOMIE

SYNTHESE :

Le commerce :
Des centre bourgs peu dynamiques, des commerces vieillissants ou reportés le long de la RD734 et concurrencés par la ZA commerciale de St Pierre d'Oléron.
Des activités de santé regroupées entrée de bourg sud le long de la RD734 (pharmacie, cabinet médical, ambulances)

L'artisanat et l'industrie
Des lots disponibles sur la zone d'activités artisanales récente (Les 4 Moulins)
Une zone artisanale remplie et peu qualitative à la sortie est de St-Georges (Les Forges)
Des activités artisanales dispersées dans les quartiers résidentiels et villages, avec des possibilités d'évolution limitées/contraintes

Tourisme :
Le tourisme est l'activité économique prédominante qui détermine la dynamique de l'économie locale (commerces, BTP, campings…).
L'offre touristique s'axe principalement sur les résidences secondaires et les nombreux campings

ORIENTATIONS GENERALES

COMMERCES ET CENTRALITE

B3 – Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports

- ✓ **Organiser et encadrer le renforcement et le développement des commerces, services et activités de proximité** en prenant en compte :
  - **la morphologie complexe de l'enveloppe agglomérée des deux bourgs**, caractérisée par une certaine dispersion des polarités commerciales, un plan de circulation avec de nombreux sens uniques, l'absence de parcours marchands lisibles dans et entre les deux cœurs de bourgs
  - **la concentration des commerces sur des pôles distincts, « déconnectés »**
    - le long de la RD734, sur le carrefour de Chéray,
    - sur le marché de Chéray,
    - autour de la place du bourg de St Georges
  - **un axe potentiel de « connexion » sur l'avenue du Trait d'Union**, s'appuyant sur les équipements lieux d'animation et de fréquentation (Complexe du Trait d'Union, poste, école…), support de cheminements et de parcours favorables aux commerces et services
  - **le projet communal de renforcement du pôle médical en entrée sud le long de la RD734**, accessible et proche des équipement de santé existants
  - **la configuration historique de la commune constituée de deux bourgs qui se sont agglomérés mais aussi de la multipolarité de la commune avec ses huit « villages» et ports,** qui se distinguent par leur niveau d'équipement commercial et/ou par leurs résidents (populations à l'année et/ou saisonnières)
  - **la nécessité de conserver des activités commerciales, libérales ou de services et certaines activités génératrices d'emplois en dehors du bourg et des « centralités »** (bourgs, cœurs de villages, ports, marchés, places) pour conforter l'activité et les emplois « sur place »
- ✓ **Favoriser l'installation de commerces et artisanat de détail, de services, restaurants… dans les centre-bourgs, autour des marchés et en appui des rues et places supports d'animation et de parcours marchands : entre Cheray et Saint-Georges, place du marché à Domino, …)**
- ✓ **Maîtriser et requalifier les activités économiques en bordure de l'axe RD734, dans un souci d'équilibre avec les pôles d'animation des bourgs**
- ✓ **Encadrer les activités des cœurs de villages et le développement ou la mutation d'activités (compatibles avec l'habitat) dans les quartiers résidentiels des bourgs et villages dans les villages**
- ✓ **Maintenir et requalifier les activités liées à la mer, portuaires et touristiques (sur les ports de Boyardville (comme « village » et « centralité ») et du Douhet**
- ✓ **Anticiper l'évolution et le développement des activités et des équipements liés au projet de sauvegarde et d'ouverture au public de Fort Boyard**

Activités de services et de santé

- ✓ **permettre le renforcement des équipements et structures liées au social et à la santé sur la commune**
- ✓ **conforter le pôle de services et d'activités liés à la santé au sud du bourg (RD734) autour de la pharmacie et des professionnels de santé**

ARTISANAT ET INDUSTRIE

✓ **Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités :**

. dans les zones d'activités de la Forge et des 4 Moulins prioritairement,

. dans les bourgs et dans les villages si les activités sont compatibles avec l'habitat

TOURISME ET LOISIRS

Activités d'hébergement touristique

- ✓ **Contenir les campings dans leur limites autorisées**
- ✓ **Prendre en compte les hôtels et restaurants existants dispersés ou en zone naturelle proches du littoral, prévoir leur développement mesuré et qualitatif**
- ✓ **Permettre la mutation et la valorisation de friches en hébergement touristique diversifié (dans les bourgs, villages, anciennes colonies de vacances, centre sportif départemental de Boyardville…)**

Activités de loisirs, culturelles et de découverte,

notamment,

- ✓ **Poursuivre les aménagements de valorisation du site des Prés Valets**
- ✓ **Garantir le maintien d'activités de loisirs « à l'année » : activités équestres, …**

ACTIVITES DISPERSEES

Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place

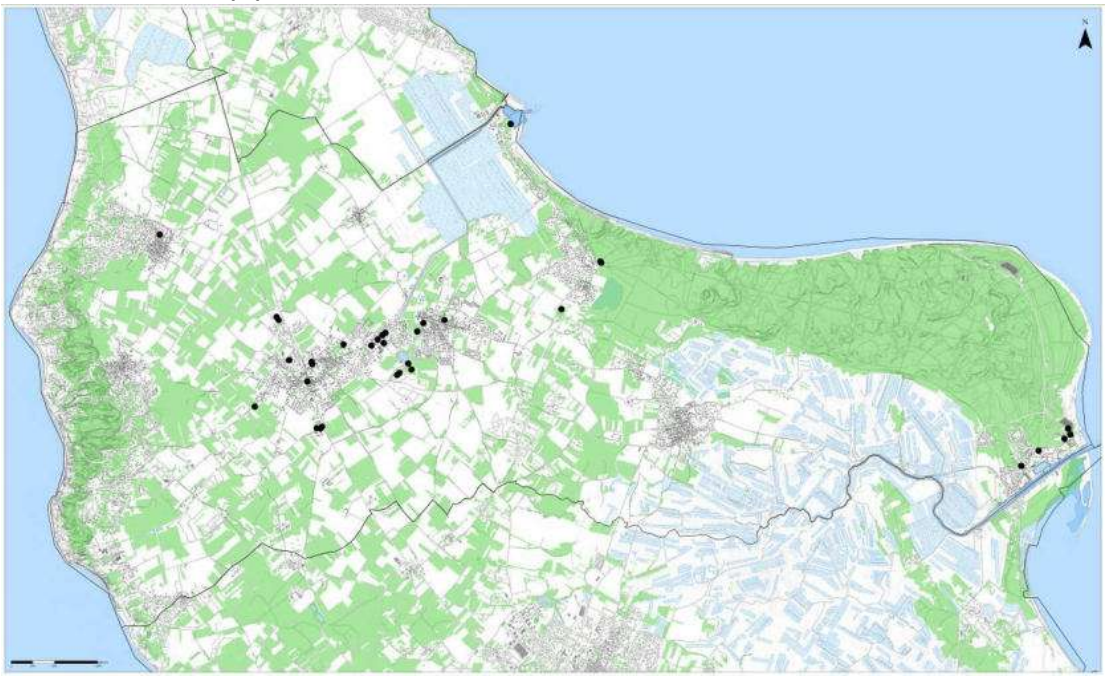
- ✓ **Accompagner le développement mesuré et qualitatif, dans le respect de la loi Littoral notamment, d'activités économiques existantes** et anticiper leurs besoins de mise aux normes et/ou d'extension au sein des zones agricoles et naturelles : activités de commerces et de détail, chenil, hôtels et restaurants, structure spécifique Fort de Saumonards…

I.5. Equipements

La commune dispose de nombreux services et équipements publics ou de proximité (de première nécessité), le centre bourg de St-Georges étiré sur le quartier du Trait d'Union, exerce un rôle de centralité forte organisée autour d'équipements, services, commerces, édifices et espaces publics structurants (mairie, poste, école, …).

Services publics et assimilés
- Mairie
-1 salle municipales de réunions dans chaque village
- 1 bureau de poste
- 1 cimetière

Carte des services et équipements d'intérêt collectif



Source : carte Gheco, BPE insee 2022

Projet d'extension du cimetière

Un inventaire des emplacements et de concessions est tenu par la commune.
Sur les 2280 places du cimetière actuel on identifie 8 % d'emplacements libres.
Parmi ces emplacements,

- 63 dont les concessions ont expiré mais en attente de renouvellement par les familles
- 156 e l'état d'abandon mais no mobilisables tant que les procédure de vacance ne sont pas achevées (jusque 2/3 ans de délai)

La commune envisage l'extension du cimetière en continuité de l'existant, mais n'a pas à ce jour établi de plan d'aménagement.
Il est envisagé une partie aménagée en forêt cinéraire, éventuellement un columbarium

Les équipements scolaires et liés à l'enfance

La commune compte une école maternelle de 3 classes et une école élémentaire de 6 classes qui forment le **groupe scolaire du Trait d'Union**, une crèche, la cantine, le centre de loisirs « Les farfadets »

Les équipements et services de santé ou à vocation sociale

- 3 médecins : 1 dans le quartier Trait d'Union, 2 dans le cabinet médicat RD 734
- 10 infirmiers-infirmières (5 structures, Cheray et St Georges)
- 3 kinésithérapeutes (2 cabinets, Cheray et St Georges)
- 1 pharmacie (RD 734 Chéray)
- 1 diététicienne

- CCAS
- Services de soins à domicile

Projet de maison médicale

La commune souhaite renforcer le secteur de services et activités de santé en entrée sud du bourg (pharmacie/cabinet médical). Plusieurs sites ont été examinés sur les bourgs de Chéray et de St Georges, mais ils sont contraints essentiellement par le foncier et par l'accessibilité ; ils exigent également la réorganisation, voire le déplacement des activités en place, fonctionnelles et récentes telles que la pharmacie, les ambulanciers.
Il ne s'agit pas de créer ni d'étendre un secteur pour des activités « excentrée » (hors centralités » de bourgs), mais de transformer et étendre l'actuel cabinet médical pour le faire évoluer vers une « maison médicale », sur site, à côté de la pharmacie et des ambulanciers.
Le PLU doit délimiter un secteur dédié pour permettre de faire évoluer sur cet unique secteur, les activités existantes et d'accueillir ou renforcer services et équipements de santé.

Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

La vie associative est dynamique. La commune propose de multiples activités regroupées au sein du complexe culturel « Le Trait d'Union», de la Maison des Associations, du centre aéré.
La commune vaste territoire comporte six salles des fêtes réparties dans les quartiers.

- Médiathèque
- Le parc de Loisirs des Prés Valet,
  - 4 centres équestres sont implantés sur la commune.
  - Terrains de sports
  - Boulodrome

Les plages

Bordée à l'Ouest comme à l'Est, par des plages de sable fin mais aussi par des estrans rocheux, la commune de Saint-Georges d'Oléron garantit via le label Pavillon Bleu, une qualité optimale de ses plages.
Le Pavillon bleu est un label environnemental et touristique international décerné annuellement depuis 1985 aux communes qui font des efforts en matière de gestion environnementale. C'est un label exigeant puisque lors de l'été 2020 seulement 401 plages ont bénéficié de ce label en France.
De nombreuses plages de la commune sont labellisées : Boyardville, Les Saumonards, La Gautrelle, Plaisance, Le Douhet, Les Sables Vignier, Les Bonnes.
Depuis novembre 2020, la plage de Boyardville a obtenu la marque nationale Tourisme & Handicap pour les handicap Auditif + Mental + Moteur.
Ces plages sont particulièrement bien adaptées pour la pratique d'un large éventail de sports nautiques (côtes est et ouest), ainsi qu'aux marées basses à une pêche à pied respectueuse de l'estran (côte ouest).

Les ports

- Port de Boyardville
  190 places dont 30 visiteurs à flot

- Port du Douhet
  290 places à flot sur pontons dont 20 visiteurs

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES - EQUIPEMENTS

SYNTHESE

La commune dispose de nombreux services et équipements publics ou de proximité (de première nécessité), le centre bourg de St-Georges étiré sur le quartier du Trait d'Union, exerce un rôle de centralité forte organisée autour d'équipements, services, commerces, édifices et espaces publics structurants (mairie, poste, école, …).

Les projets :

- Une maison médicale
- L'extension du cimetière (et stationnements aux abords)
- Le confortement et la requalification du CTM

ORIENTATIONS GENERALES

Intégrer les projets de développement et de requalification équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables

Assurer la mise en œuvre des aménagements d'intérêt collectif (voirie, réseaux….) et de projets de restructuration, sécurisation d'équipements :

Notamment,

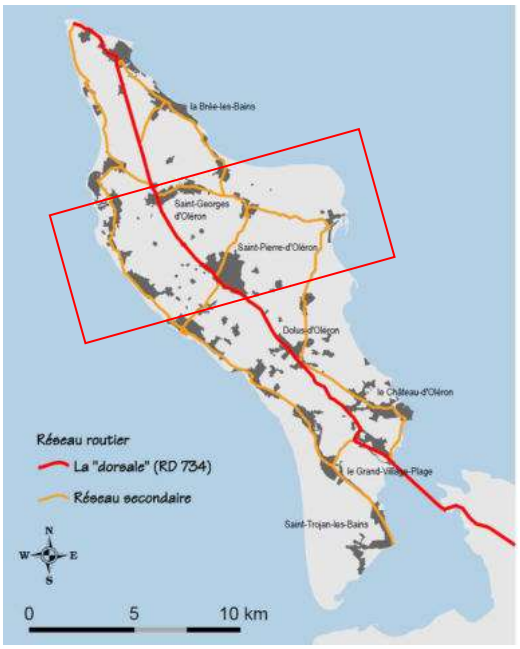
- ✓ **L'extension du cimetière**
- ✓ **Le confortement et la requalification du Centre Technique Municipal**
- ✓ **La valorisation du site des Prés Valet**
- ✓ **Le stationnement des résidents, visiteurs, camping-cars autour du bourg et des villages**
- ✓ **Les parcours vélos/piétons utiles**
- ✓ **Les ouvrages de gestion de l'eau**
- ✓ **Les travaux liés aux stations d'épuration**

<u>Activités de services et de santé</u>

- ✓ **permettre le renforcement des équipements et structures liées au social et à la santé sur la commune**
- ✓ **conforter le pôle de services et d'activités liés à la santé au sud du bourg (RD734) autour de la pharmacie et des professionnels de santé**

I.6. Déplacements et mobilités

La desserte



Source : rapport de présentation Projet de classement au titre des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement de L'ÎLE D'OLÉRON

L'ile d'Oléron est reliée, depuis 1966, au continent par un pont routier, long de 3027 m lui faisant ainsi perdre, en partie, son insularité. Il surplombe le Coureau d'Oléron, mince détroit qui sépare l'île du continent.

Il longe les deux estacades de l'ancien bac qui assurait la liaison maritime entre Bourcefranc et le Château- d'Oléron.

La commune est traversée par la RD 734 qui dessert l'île suivant un axe Sud-Est / Nord-Ouest.

La RD734 constitue la véritable colonne dorsale de l'ile elle traverse le bourg de Chéray ; le trafic estival rend sa traversée très difficile d'autant plus que la configuration de cet axe (voie étroite, bâti en alignement sur rue sans trottoir) ne permet aucun aménagement / élargissement.

La présence de nombreux villages sur le territoire communal engendre un maillage viaire important.

Ce réseau est peu hiérarchisé et il est difficile d'identifier les axes de transit des voies de desserte « locale » des villages, en particulier sur le secteur ouest littoral de la commune (villages de Chaucre à L'Ileau).



Une voie de desserte principale qui traverse le bourg : RD 734
A l'Est, deux axes majeurs :

- → la RD 126 qui dessert les villages de Sauzelle et de Boyardville
- → une seconde voie desservant Plaisance et Port Douhet (rue de la Croix Mathelot)

A l'Ouest,

- → les villages sont desservis par une voie principale (« route de la côte »)
- → les extensions successives de villages, les quartiers déconnectés des villages et les campings sont desservis par un réseau secondaire complexe, hétérogène et un système « en peigne » et impasses sans lien avec la trame viaire principale

Les déplacements et les modes de transport utilisés

38 % des actifs travaillent sur la commune mais plus de 80% utilisent la voiture (ou camion ou fourgonnette) pour se rendre au travail.

Les transports en commun

Les transports en commun malgré les aménagements successifs, sont encore peu fréquentés sur l'île.
Transports en commun « routier »
Le réseau de transports de la région Nouvelle-Aquitaine propose plusieurs liaisons en car pour vos déplacements sur l'île et vers le continent :

- ligne 6 : Saint-Pierre-d'Oléron <> Rochefort
- ligne 6 express : Saint-Pierre-d'Oléron <> Rochefort <> Surgères
- ligne 7 : Saint-Pierre-d'Oléron (jusqu'à Saint-Denis-d'Oléron en été) <> La Rochelle
- ligne 8 **en Juillet/Août uniquement** : (jusqu'à Saint-Pierre-d'Oléron en été) <> Marennes <> Saintes

Transports par bateau
Des liaisons maritimes sont organisées entre l'île et le continent **sur le port de Boyardville.**

- **Liaison maritime La Rochelle - Ile d'Oléron** - d'avril à fin septembre et pendant les vacances de La Toussaint.
- **Croisières Inter-îles** – Liaison La Rochelle / Saint-Denis, de juillet à août.
- **Saint Denis Croisières** - Liaison La Rochelle / St Denis d'Oléron, d'avril à mi-novembre

Bateau Passeur + vélos - Liaison Bourcefranc / Le Château d'Oléron - Liaison La Tremblade / Saint Trojan Les Bains - Liaison La Tremblade / Marennes, de juillet à août

Les navette des plages
La navette des plages est le transport estival organisé par la communauté de communes de l'île d'Oléron, en partenariat avec des campings et hôtels oléronais qui s'engagent pour l'environnement. Parmi les destinations desservies : le phare de Chassiron, Le Château d'Oléron, **Boyardville, Domino**, La Cotinière, les plages de La Perroche et de la Rémigeasse, le parc aquatique Iléo, ...**Au parking du chenal de Boyardville, la navette des plages dessert l'embarcadère de la liaison maritime Ile d'Oléron - La Rochelle.**

Les déplacements « doux »

La proximité du bourg (services, équipements, commerces) est un atout à valoriser au travers de la conservation, du développement et de l'aménagement des liaisons douces.
La morphologie du centre bourg St-Georges/Cheray est propice au développement de ces liaisons, plusieurs sont déjà existantes et offre des cheminements sans voiture, agréables, entre les différents quartiers.
Les liaisons douces du centre bourg sont aussi rejointes par les circuits vélos et de randonnées présents à l'échelle de l'île, et dont la vocation est aussi touristique.

La CCIO travaille sur l'amélioration des déplacements avec une politique en matière de mobilité qui s'appuie sur trois documents de planification locaux, le Schéma de Cohérence Territoriale [SCOT] du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Ile d'Oléron - Marennes, l'Agenda 21 de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron et son Plan Global de Déplacements (PGD).
Le SCOT fixe des orientations en faveur des modes doux. Pour son volet déplacements, le PADD fixe quatre principes structurants dont l'un consiste en «la construction d'une véritable offre en transports alternatifs, diversifiée et concurrentielle à l'usage de la voiture».
L'Agenda 21 de la Communauté de communes prolonge le SCOT par un programme d'actions transversal aux enjeux du développement durable. En matière de déplacements, il réaffirme la nécessité de poursuivre le «développement des alternatives à la voiture individuelle toute l'année à travers la poursuite du Plan global de déplacements », enjeu qui constitue une priorité du forum participatif à partir duquel l'Agenda 21 a été construit.
Suite à un appel à projet du ministère de l'écologie, le Conseil Communautaire a également approuvé l'engagement de la structure dans un plan d'actions Territoire à Energie Positive (TEPOS) 2016-2018 dont un des axes majeurs est la mobilité avec la promotion et l'animation d'offres alternatives à la voiture individuelle.

Transport à la demande

. Transports à la demande communaux
. Transport à la demande du Centre Intercommunal d'Action Social (CIAS)
. Transport à la demande de la CCIO

Le stationnement – inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités

Inventaires des parkings et stationnement (2025)
L'inventaire des parkings des bourgs, villages, ports et plages donne un bilan de 984 places.

Sur la commune des bornes de recharges électrique sont disponibles à Chéray : Parking Godeau Rue de la Rabaine, Chéray.

Des stationnements vélos sont aménagés notamment :

- dans les bourgs, villages, ports et parkings plages.
- Devant le supermarché (Chéray)

Stationnement des camping-cars

La commune ne dispose pas d'aire de camping-cars.

Les camping-cars stationnent dans les campings et en journée sur les parkings de bourgs, villages, plages,… Ils stationnent également sur une aire naturelle de stationnement au nord du bourg de st Georges, parcelle communale près du cimetière. Cette parcelle est en site classé, l'aire naturelle ne peut être aménagée en aire de camping-cars sur ce site.

La commune a étudié plusieurs sites potentiels pour l'aménagement d'une aire de camping-cars en continuité du bourg de st Georges, près du cimetière et du parking naturel utilisée actuellement.

Trois secteurs ont été identifiés :

- Un secteur compris entre l'actuel parking du cimetière, cimetière et frange nord du bourg (classement Uec et un emplacement réservé R2 y est inscrit pour stationnements et extension cimetière)
- Un secteur de prés, zone à camper, friches à l'est du cimetière, bordé d'une rue, classé en Uec (pour extension cimetière et stationnements, dot aire de camping-cars potentiellement)
- Un secteur derrière le parking du Centre Technique Municipal (espace en friche, partiellement boisé), classée également en secteur Uec, en continuité du cimetière, parking CTM et CTM

Les projets

- la réorganisation et le renforcement des stationnements sur le secteur du cimetière (St Georges)
- un espace de stationnement supplémentaire sur le secteur des pré Valets (dans le bourg)- parking naturel
- la réorganisation des stationnements et des espaces publics de Boyardville
- des réflexions engagées pour un parking pour les camping-cars (proche cimetière en continuité avec le bourg, le cimetière ou le CTM)

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : DEPLACEMENTS MOBILITES

SYNTHESE
Un territoire vaste avec 2 bourgs, 6 villages, 2 ports **Une desserte principale par la RD734, qui traverse et « coupe » le bourg en 2** **Peu de carrefours d'entrées aux bourg** **Une morphologie urbaine et un plan de circulation complexes, qui génèrent des circulations en boucles, des détours** **Des problématiques de stationnement dans les cœurs de bourgs et villages, rues et ruelles du tissu ancien** **Une offre en transports en commun limitée** **L'accès à l'île par Boyardville** **Un réseaux de pistes cyclables renforcé à l'échelle de l'île et sur la commune (Plan Vélo)**
ORIENTATIONS GENERALES
Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour des bourgs et en développant les circulations douces ✓ **Garantir la prise en compte de développement des mobilités douces pour rendre possibles le développement d'un système de transport en commun plus performant** ✓ **Préserver et développer les itinéraires de « promenade», de «découverte» en connexion avec les chemins de randonnées, de découverte, itinéraires vélos de découverte de l'île** ✓ **Tenir compte du besoin en circulations et en stationnement (résidents, visiteurs, camping-cars…) tout en tenant compte de la sensibilité paysagère, des connections avec les bourgs et les villages (liaisons douces), de l'accessibilité, des circulations agricoles…, maintenir ou retrouver des liaisons inter-quartiers** ✓ **Favoriser le développement résidentiel, de commerces et services sur les bourgs, dans les espaces disponibles (vides urbains) et en extensions proches et maîtrisées en surfaces, pour réduire les déplacements « tout voiture » et en intégrant les circuits de transports en commun** ✓ **Maîtriser le développement des quartiers éloignés des commerces et équipements structurants, pour limiter les déplacements motorisés (extensions et augmentation des capacités d'accueil)** ✓ **Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures** ✓ **Intégrer le Plan Vélo de l'île** ✓ **Prendre en compte, anticiper les projets d'aménagements publics (stationnements, circulations…)**

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1. Milieu physique

a) Climat

L'île d'Oléron bénéficie d'un climat océanique. En bordure de l'Océan Atlantique, le climat est tempéré en été et doux en hiver. Cela est dû à l'inertie thermique de l'océan : la chaleur accumulée en été est restituée en hiver et la fraîcheur accumulée en hiver est restituée l'été.

L'évolution des températures moyennes annuelles en Poitou-Charentes montre un net réchauffement depuis 1959. Sur la période 1959-2009, la tendance observée sur les températures moyennes annuelles est de +0,3 °C par décennie. Les trois années les plus chaudes depuis 1959 en Poitou-Charentes, 2011, 2018 et 2020, ont été observées au XXIe siècle.
Les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario. Sur la seconde moitié du XXIe siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario de faibles émissions (RCP2.6). Selon le scénario de fortes émissions (RCP8.5), le réchauffement pourrait dépasser 4,6°C en fin de siècle.

b) Géologie, relief et hydrographie

Le relief de la commune, tout comme l'ensemble de l'Île d'Oléron, est de faible altitude et présente peu de variabilité ; la majorité du territoire est marquée par une altitude comprise entre 5 et 10 m NGF.
Les alluvions marines et fluvio-marines caractérisent les grandes étendues de marais de la commune : Les Salines, marais du Douhet.

Les surfaces de forêt domaniale sont structurées par de petites buttes, qui forment des points hauts culminant à 20-25 m NGF.
Les surfaces correspondant à la forêt domaniale de l'Île d'Oléron et aux plages reposent sur des formations dunaires et sableuses.

La partie centrale de la commune, où s'étendent les deux bourgs de Chéray et Saint-Georges-d'Oléron, repose sur des formations des calcaires argileux et marnes gypsifères du Jurassique, ponctuées de larges étendues d'alluvions fluviatiles anciennes.

Le territoire communal est fortement marqué par la présence de marais et des chenaux qui les sillonnent. Il comprend également 4 cours d'eau nommés :

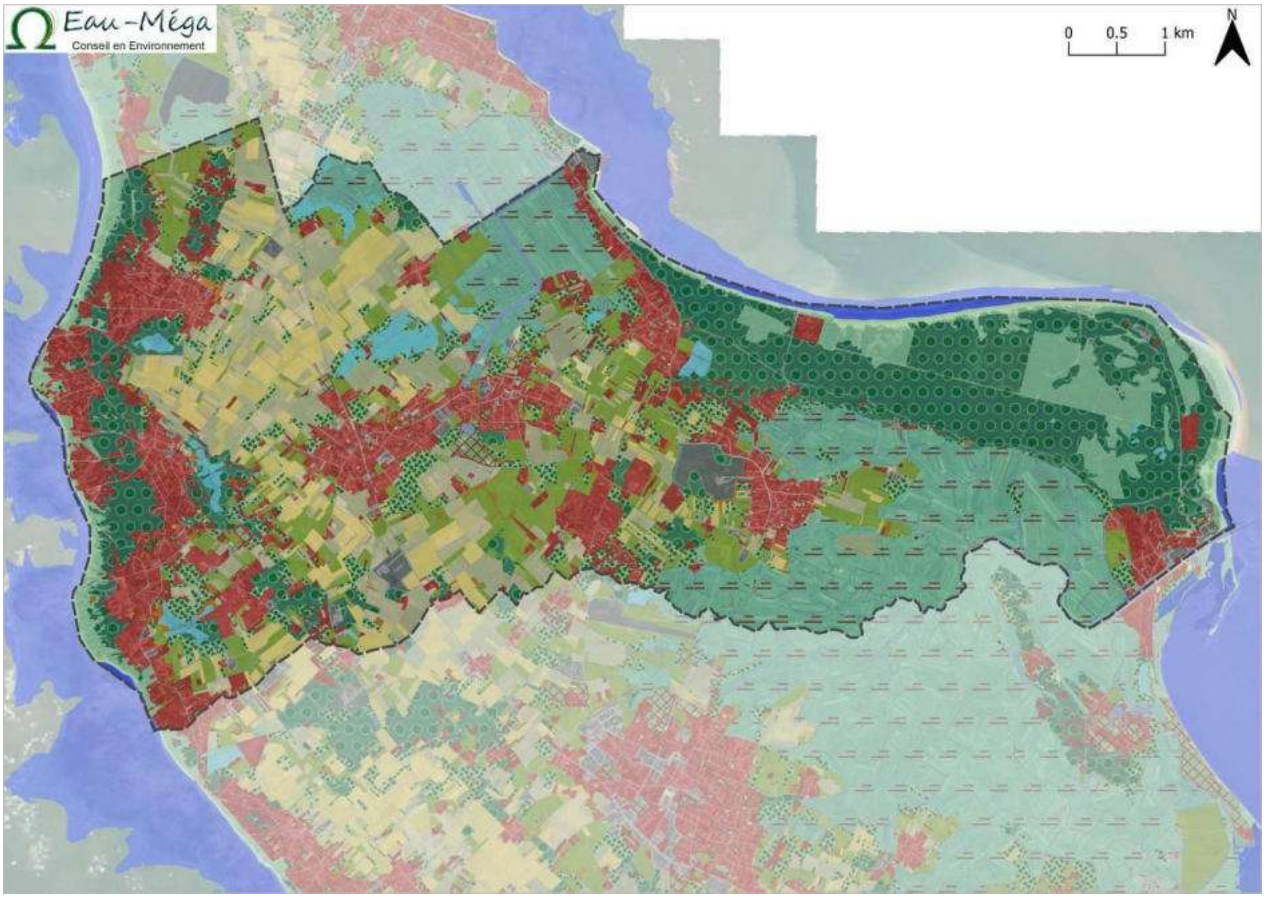
- Le chenal de la Perrotine
- L'Achenau
- Le canal du Douhet
- Le canal de Ponthézière

c) Occupation des sols

Près de la moitié du territoire est couvert par des espaces naturels et semi-naturels (48%), soit environ 17% de zones humides, 17% de forêts, 6% de milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (landes et broussailles), 7% d'espaces ouverts (plages, dunes, etc.) et 1% d'eaux maritimes (chenaux, ruissons, fossés) et continentales (cours d'eau et plans d'eau). Ces milieux occupent principalement l'est et le nord-est de la commune, ainsi que la bordure littorale ouest. Quelques zones humides intérieures (tourbières) et des milieux de landes et broussailles viennent ponctuer la partie centrale de Saint-Georges-d'Oléron.
Environ 30% du territoire est dédié aux espaces agricoles : principalement les terres arables (12%), les prairies (10%) et les cultures permanentes (7% - largement représentées par la vigne). Ils occupent essentiellement la partie centrale de la commune.

La part restante (22%) est occupée par l'urbanisation. Les zones urbanisées (bâti individuel, collectif, campings, etc.) représentent plus de 16% de l'occupation du territoire (dont 6% de zones à camper). Les zones industrielles et commerciales, les infrastructures et les équipements représentent environ 4% de l'occupation totale (dont 1% correspondant à des équipements dédiés aux activités de camping). L'urbanisation est éparse sur le territoire ; elle se concentre principalement autour du bourg de la commune et le long de la frange littorale. La part restante de l'occupation

du sol (un peu plus de 1%) est représentée par les surfaces artificialisées (espaces verts, littoral), les zones de dépôts, les remblais, les chantiers et les vestiges de guerre (blockhaus, etc.).



Carte de l'occupation du sol à l'échelle communale

Légende

Source : Pays Marennes Oléron, PIGMA, 2018

- 11. Zones urbanisées
- 12. Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements
- 13. Mines, décharges et chantiers
- 14. Espaces verts artificialisés, non agricoles
- 15. Littoral artificialisé
- 21. Terres arables
- 22. Cultures permanentes
- 23. Prairies
- 24. Zones agricoles hétérogènes
- 31. Forêts
- 32. Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
- 33. Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation
- 41. Zones humides intérieures
- 42. Zones humides maritimes
- 43. Zones humides rétro-littorales (marais aménagés)
- 51. Eaux continentales
- 52. Eaux maritimes

Zones urbanisées	16,45%
Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements	4,39%
Espaces verts artificialisés, non agricoles	1,01%
Mines, décharges et chantiers	0,26%
Littoral artificialisé	0,02%
SOUS-TOTAL	**22,13%**
Terres arables	11,68%
Prairies	9,88%
Cultures permanentes	6,93%
Zones agricoles hétérogènes	0,98%
SOUS-TOTAL	**29,46%**
Forêts	16,62%
Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation	6,94%
Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée	6,29%
SOUS-TOTAL	**29,85%**
Zones humides rétro-littorales (marais aménagés)	14,57%
Zones humides intérieures	1,71%
Zones humides maritimes	1,02%
SOUS-TOTAL	**17,29%**
Eaux maritimes	0,64%
Eaux continentales	0,62%
SOUS-TOTAL	**1,26%**

Pourcentage par type d'occupation du sol

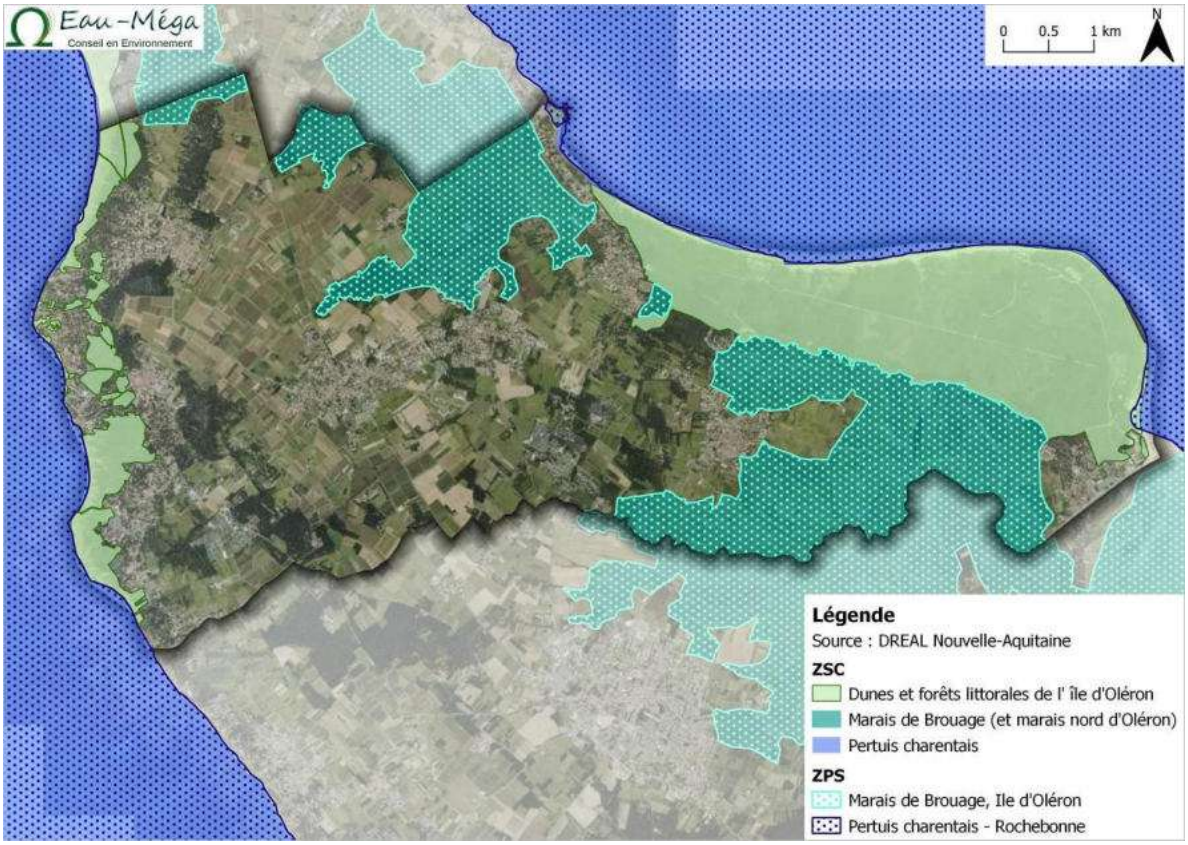
II.2. Milieu naturel

a) Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel

Nom	Superficie totale (en ha)	Superficie sur la commune (ha)	Enjeux
Sites Natura 2000			
ZSC FR5400433 Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron	2 904	936	Habitats, flore, chiroptères, oiseaux, reptiles, amphibiens, coléoptères
ZSC FR5400431 Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron)	26 095	895	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, odonates, rhopalocères, coléoptères
ZPS FR5410028 Marais de Brouage, Île d'Oléron	26 080	895	
ZSC FR5400469 Pertuis charentais	456 027	63	Habitats, flore, mammifères marins, ichtyofaune, oiseaux
ZPS FR5412026 Pertuis charentais - Rochebonne	819 258	63	
Parc Naturel Marin (PNM)			
PNM Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis	650 000	63	Habitats, flore, mammifères marins, ichtyofaune, oiseaux
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)			
ZNIEFF 2 – 540007610 Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron	42 229	938	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, odonates, rhopalocères, coléoptères
ZNIEFF 1 – 540006842 Dunes des Seulières	97	43	Habitats, flore
ZNIEFF 1 – 540003333 Marais du Douhet	241	151	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, amphibiens
ZNIEFF 1 – 540014484 Marais de la Maratte	7,5	7,5	Habitats, flore
ZNIEFF 1 – 540003239 Forêt des Saumonnards	819	795	Habitats, flore
ZNIEFF 1 – 540003330 Les Salines	1 950	560	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, odonates
ZNIEFF 1 – 540006840 Les Sables Boisseau	129	89	Habitats, flore
ZNIEFF 1 – 540006843 Carrières des Sables Vignier	0,6	0,6	Habitats, flore
Site classé			
Île d'Oléron	21 800	3 952	Patrimoine naturel
Site inscrit			
Ensemble littoraux et marais	7 554	1 723	Patrimoine naturel
Zones de préemption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS)			
-	-	2 441	Patrimoine naturel
Arrêté de protection de biotope			
Marais de la Maratte	23	23	Patrimoine naturel
Sites du Conservatoire du Littoral			
Marais du Douhet	143	74	Patrimoine naturel
Marais d'Oléron	350	150	Patrimoine naturel
Forêt Briquet	60	60	Patrimoine naturel
Réserve naturelle nationale			
Moëze-Oléron	6 490	0	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, ichtyofaune

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est concernée par 3 ZSC (Directive « Habitats, faune, flore ») et 2 ZPS (Directive « Oiseaux »). Elles sont listées dans le tableau ci-dessous et illustrées sur la carte qui suit.

	Code site	Nom site	Superficie totale (ha)	Superficie sur la commune (ha)	% de la superficie totale concernée par la commune
ZSC	FR5400433	Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron	2 904	936	32,23
	FR5400431	Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron)	26 095	895	3,43
	FR5400469	Pertuis charentais	456 027	63	0,01
ZPS	FR5410028	Marais de Brouage, Île d'Oléron	26 080	895	3,43
	FR5412026	Pertuis charentais - Rochebonne	819 258	63	0,01

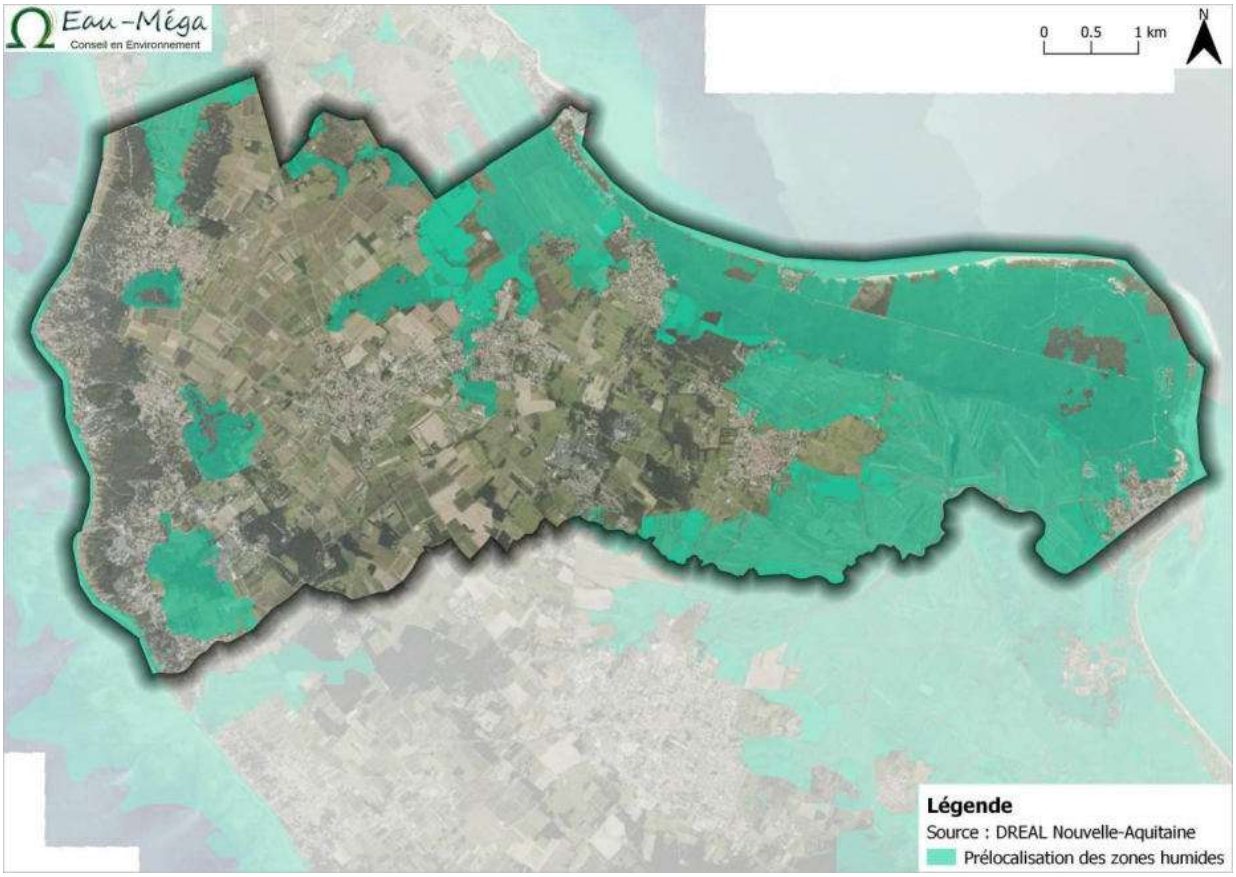


Carte des sites Natura 2000

b) Etat des connaissances des zones humides

Les dispositions du SCoT2 approuvé pendant la révision du PLU intègrent un volet sur les zones humides : « Protéger les zones humides en fonction de l'évolution des connaissances ».
Dans le cadre de la révision du PLU, tous les éléments de connaissance existants seront compilés et pris en compte dans le projet du territoire (notamment les marais et leurs relations hydrauliques et hydrographiques). Complémentairement, en parallèle de la construction du zonage et de la définition des secteurs d'aménagement, des visites sur sites seront effectuées. A cette occasion, des sondages pédologiques seront réalisés pour vérifier la présence ou l'absence de zones humides.

La carte ci-après représente les données de prélocalisation des zones humides sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron. Cette carte n'est cependant pas assez précise pour être utilisée à l'échelle de la parcelle. Il s'agit en quelque sorte d'un scénario minimaliste où la probabilité de présence de zones humides est très forte sur les zones identifiées.



Prélocalisation des zones humides (source : DREAL)

c) Trame verte et bleue

La cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune de Saint-Georges-d'Oléron est présentée ci-après.

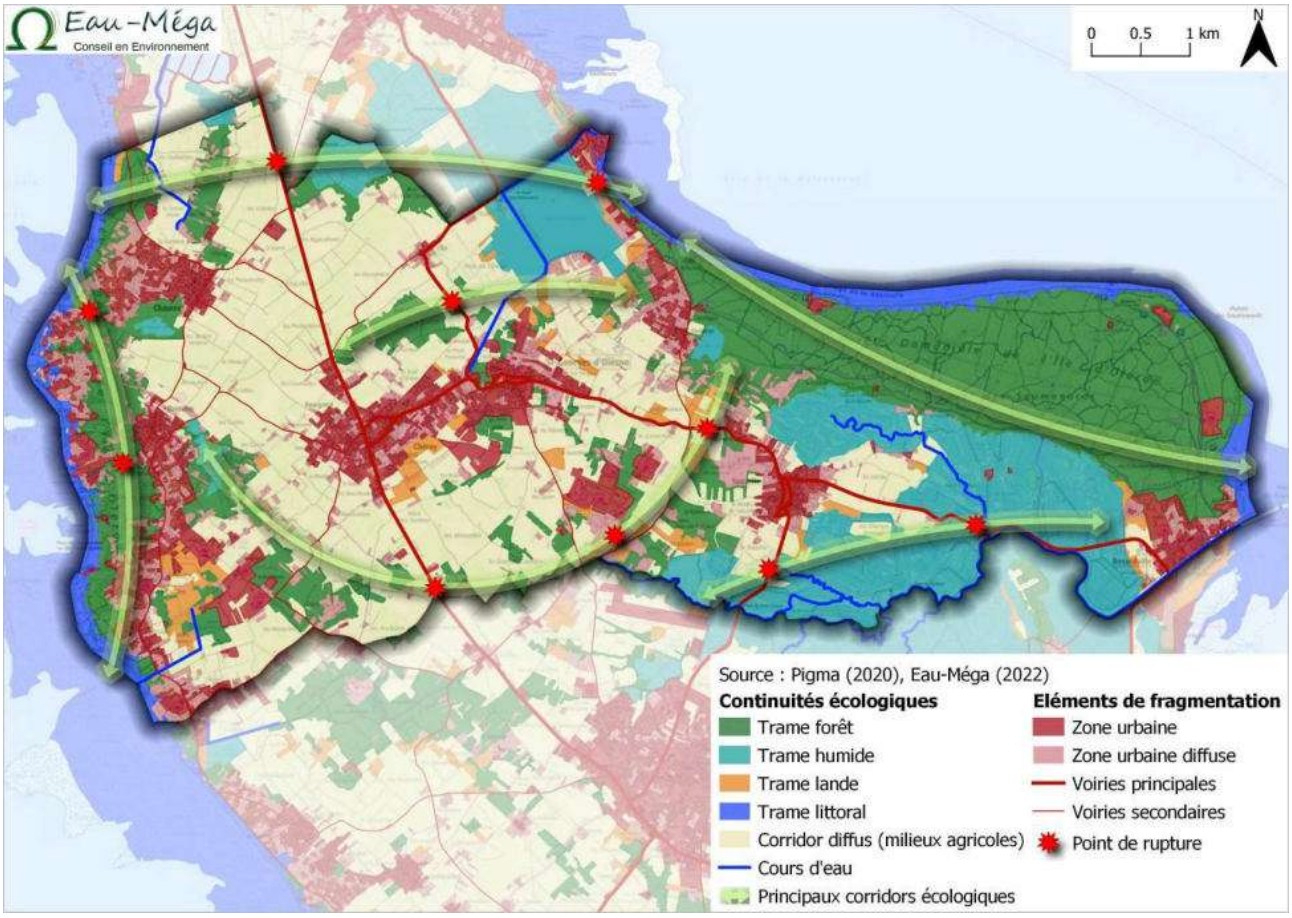
Le territoire communal présente une **mosaïque d'habitats** intéressants et favorables à une riche biodiversité. Les différents habitats et les **interactions** qui existent entre eux et au sein d'un même type bénéficient à de nombreuses espèces.

La forêt domaniale de l'Île d'Oléron qui s'étend au nord-est et sur la frange ouest est notamment favorable à une grande diversité d'**oiseaux**, dont certains inféodés aux milieux forestiers, ou encore aux **mammifères** (grands mammifères comme le Cerf élaphe, ou le Chevreuil européen, etc., petits mammifères tels que le Hérisson, le Lièvre, etc., mais aussi **chiroptères**).

Des échanges entre les boisements et les marais s'observent, en particulier chez les **amphibiens** pour lesquels des migrations entre leur lieu d'hivernage (boisements) et leur lieu de reproduction (milieux humides) se produisent.
Ils s'effectuent également chez les oiseaux qui vont souvent nicher dans les boisements et viennent chasser dans les milieux ouverts et riches en proie comme les milieux humides, ou encore **les plaines ouvertes**. De même, certains mammifères viennent chasser dans les milieux ouverts et prairiaux.

Les **capacités de dispersion** varient selon les espèces. Les espèces dont les capacités dispersives s'étendent à l'échelle du territoire communal peuvent bénéficier de corridors boisés « en pas japonais » pour se déplacer d'un boisement à un autre. De même que pour les espaces boisés, il existe des échanges au sein des marais, ce qui permet un **brassage génétique** entre les populations. Les différents chenaux présents sur le territoire communal, et les marais qui leurs sont associés, sont d'excellents corridors.

Il existe également **des échanges potentiels entre les dunes et l'estran**. Ce type d'échange s'observe chez certains amphibiens, notamment le Pélobate cultripède qui apprécie les milieux dunaires et les dépressions arrière dunaires.



Synthèse de la trame verte et bleue

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – ENVIRONNEMENT ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Synthèse

La commune de Saint-Georges-d'Oléron présente de grands réservoirs de biodiversité à préserver :

- ✓ **Plusieurs marais doux à saumâtres (marais Chat, marais de la Borde, marais de Ponthézière, marais de Chaucre, marais du Douhet, …)**
- ✓ **Des massifs forestiers (le long de la frange ouest de la commune, Les Saumonards) et des boisements formant un corridor en pas japonais d'est en ouest**
- ✓ **Des prairies humides (marais…) à sèches (les Godefrères, carrières des Sables Vignier…)**
- ✓ **Des milieux dunaires (dunes blanches, dunes grises, formant un processus dynamique en lien avec les dunes boisées…)**

Le projet de PLU devra porter une attention particulière à la préservation de ces milieux au regard de l'urbanisation diffuse qui s'est développée à proximité de la frange littorale et en mitant les espaces forestiers.

L'enjeu est double car il porte à la fois sur la protection des milieux naturels du littoral et sur la protection des populations face aux risques (submersion, feux de forêt notamment, couverts par un PPRN – cf. chapitre relatif aux risques).

ORIENTATIONS GENERALES

Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire

- ✓ **Protéger et entretenir les paysages emblématiques, authentiques et porteurs de « l'identité » de la commune et de l'île : marais, boisements, milieux dunaires, espaces agricoles**

Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

Les marais

- ✓ **Protéger les marais en tant :**
  . qu'entité paysagère identitaire, structurante et réservoir de biodiversité (trame bleue)
  . qu'espace tampon pouvant jouer un rôle de régulateur en cas de submersion
  . qu'espace économique, intégrant ses usages et activités aquacoles, piscicoles, salicoles

Les plages/ les dunes

- ✓ **Préserver les espaces de dunes et de plage en intégrant les installations nécessaires à la bonne gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public (accès, stationnement…)**
- ✓ **Prendre en compte les risques littoraux (érosion côtière, submersion marine, feux de forêt)**

Les boisements

- ✓ **Préserver les espaces boisés significatifs au titre de la Loi Littoral et/ou composants de la trame « verte » tout en prenant en compte :**
  . les modes de gestion des espaces forestiers, des marais et des milieux dunaires (dont dunes grises)
  . les projets de requalification et aménagement d'équipements publics
  . les aménagements de voies et cyclables (plan Vélo) au sein d'espaces boisés
- ✓ **Tenir compte du risque incendie feux de forêts et des capacités de défense incendie dans le respect du PPRN**
- ✓ **Maîtriser le développement et l'artificialisation des villages et quartiers bâtis « littoraux » et quartiers « sensibles » sous-bois, connectés aux massifs forestiers majeurs, conserver leur caractère paysager, stopper le mitage du massif forestier**
- ✓ **Prévoir les aménagements liés à la sécurité, les risques naturels, la desserte, le stationnement et la gestion des plages**
- ✓ **Intégrer et maintenir les relations fonctionnelles entre les espaces naturels, agricoles et forestiers**
- ✓ **Conserver une connexion entre les différents types de milieux, permettant la circulation de la biodiversité (accomplissement du cycle de vie, brassage génétique…) : liens entre cours d'eau, marais, boisements, milieux dunaires, milieux prairiaux…**
- ✓ **Stopper l'urbanisation sur les zones d'interface fragilisées (marais du Douhet/plage de Plaisance, marais de la Borde/marais de Ponthézière/milieux dunaires, marais Chat/boisements…)**

Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques

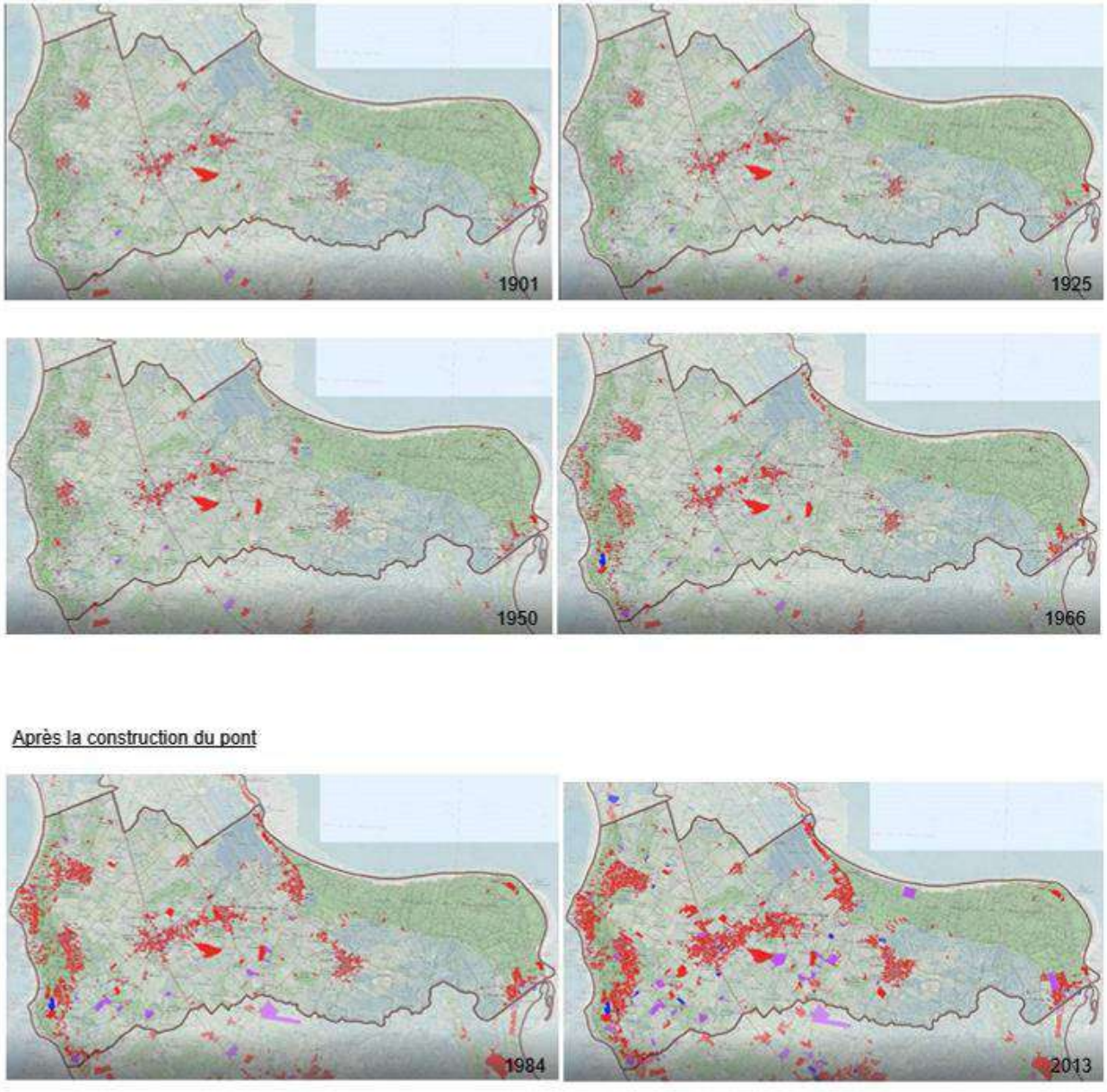
- ✓ **Assurer un développement harmonieux des activités au sein des espaces naturels, forestiers et agricoles, en fonction de la sensibilité de ces derniers.**
- ✓ **Garantir le maintien des continuités écologiques au sein des espaces naturels et agricoles mais aussi dans les zones urbaines ou à urbaniser**
- ✓ **Protéger les réservoirs de biodiversité (massifs boisés de Chêne vert et de Pin maritime, marais et réseau hydrographique associé, milieux dunaires, milieux à végétation rase et/ou arbustive…) au-delà du réseau Natura 2000 en veillant à maintenir voire renforcer les continuités écologiques à travers les espaces aménagés et bâtis (espaces sous-bois des franges littorales, liens marais/sous-bois/littoral)**
- ✓ **Conserver des espaces de continuités écologiques en lien avec les trames verte et bleue, y compris dans les quartiers bâtis : maintien de parcs et jardins plantés, d'espaces verts libres, qui constituent des supports de biodiversité et moyens de gestion des eaux pluviales, du risque de remontées de nappes…)**

II.3. Entités paysagères et morphologie urbaine

Saint-Georges d'Oléron a été longtemps constituée d'un chapelet de bourgs et noyaux bâtis, plus tournés vers les terres agricoles que vers la mer. Ce n'est qu'au milieu du XXe siècle que les abords du littoral sont conquis et aménagés comme espaces de loisirs et de villégiature (habitations, résidences, campings…), en extensions des noyaux de villages de la côte Ouest : Chaucre, Domino et les Sables-Vignier, mais aussi en discontinuité, générant de nouveaux quartiers sous-bois, plus proches des plages et de la dune, par l'urbanisation rapide de massifs boisés littoraux.

Evolution de la tache urbaine de 1900 à 2013

Source :diagnostic AVAP



Sources : Étude CEREMA - DREAL Nouvelle Aquitaine - 2016 - : Urbanisation 1900-2013

Le site classé de l'île d'Oléron

L'emprise du site classé



En violet le site classé, source :
https://carto.sigena.fr/1/donnees_environnementales_dreal.map

Intervenu le 1er avril 2011, le classement du site de l'île d'Oléron reconnaît la valeur d'un paysage remarquable et singulier, témoin à la fois de l'histoire naturelle du site et de l'action humaine.

Il concerne les 8 communes de l'île (soit du nord au sud : Saint-Denis-d'Oléron, La-Brée-les-Bains, Saint-Georges d'Oléron, Saint-Pierre-d'Oléron, Dolus-d'Oléron, Le Château d'Oléron, Grand-Village-Plage et Saint-Trojan-les-Bains).

Il couvre une superficie de 21 800 hectares (7 100 hectares sur le Domaine Publique Maritime et 14 700 hectares sur la partie terrestre de l'île, soit 84 % de sa surface totale).

Formant une transition graduelle entre le milieu marin et les terres cultivées, ces espaces, largement dominés par les composantes horizontales, ne possèdent pas d'accidents topographiques ou végétaux susceptibles de créer des micro-milieux.

Ils recouvrent de larges horizons plats et ouverts où chaque obstacle devient un repère visuel.

Les bois et haies posent le fond de ce décor quadrillé par le réseau hydraulique des chenaux, canaux et bassins.

Ici, dans ces vastes terres salées peu propices à la végétation, les quelques tamaris qui peuvent border chenaux et chemins ne seront jamais de taille suffisante pour rivaliser avec les bâtiments aquacoles de plus en plus hauts et volumineux.
Seule une architecture de qualité peut faciliter l'intégration des constructions liées aux activités qui assurent la gestion paysagère d'une grande partie de ces territoires très sensibles sur lesquels l'engouement touristique est encore peu pressant.

Longtemps évitées et considérées comme inhospitalières, voire hostiles, les zones humides des marais doivent leur richesse au fonctionnement d'un dispositif hydraulique créé et géré par l'homme. Avant les aménagements, les marais littoraux étaient d'anciens golfes marins sillonnés de nombreux chenaux.

Les marais, où alternent claires et chenaux aux rives enherbées, sont des espaces totalement ouverts car la salinité des sols ne permet pas le développement d'une végétation ligneuse seule susceptible de constituer des masses foliaires suffisamment « éloquentes » pour souligner l'horizontalité parfaite des paysages sous influence maritime

Les marais de la commune sont gérés par le syndicat des marais qui regroupe les 3 communes Saint-Denis**,** La Brée et Saint-Georges.
Les marais constituent un lieu privilégié pour la faune et pour la flore et sont protégés par Natura 2000 et partiellement acquis par le Conservatoire du Littoral.

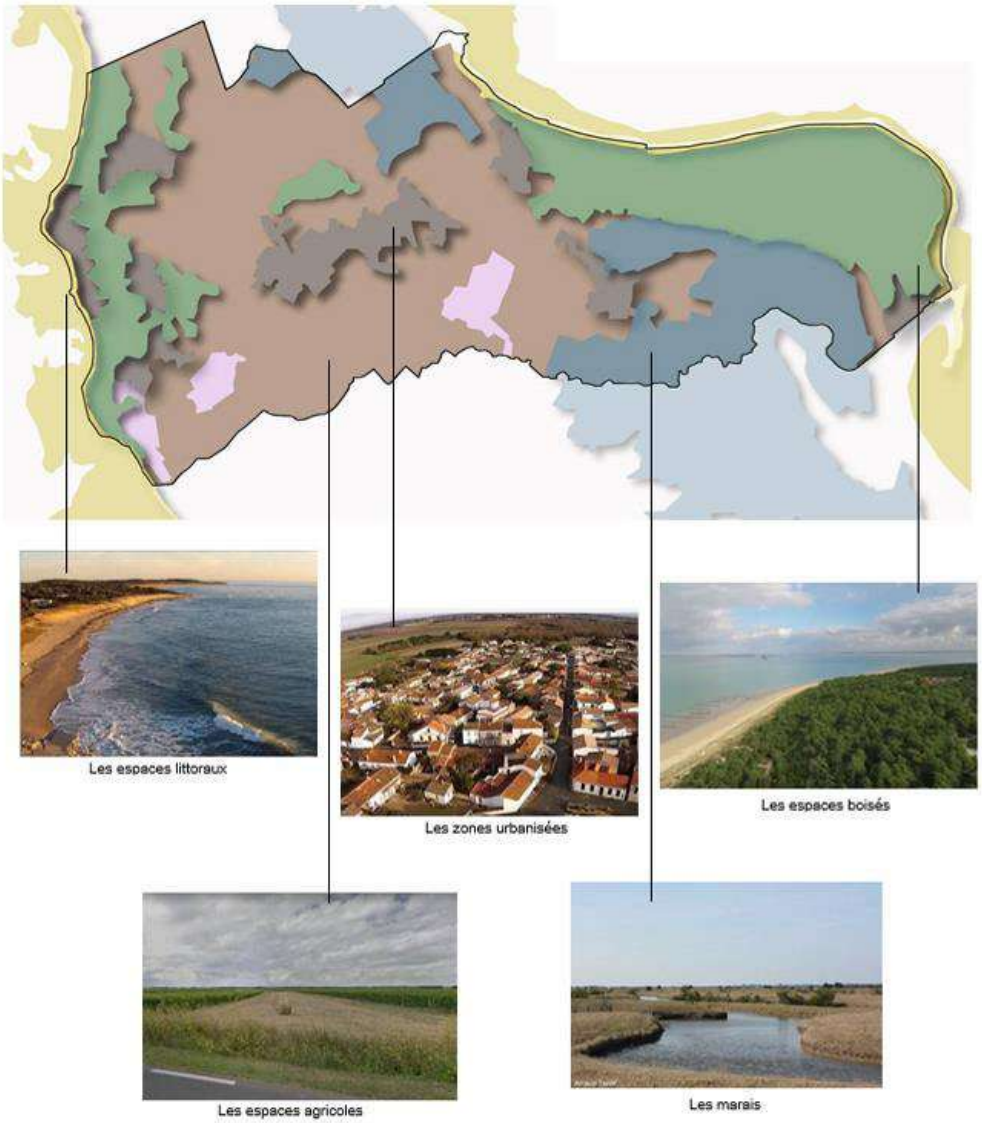
Les entités paysagères de la commune

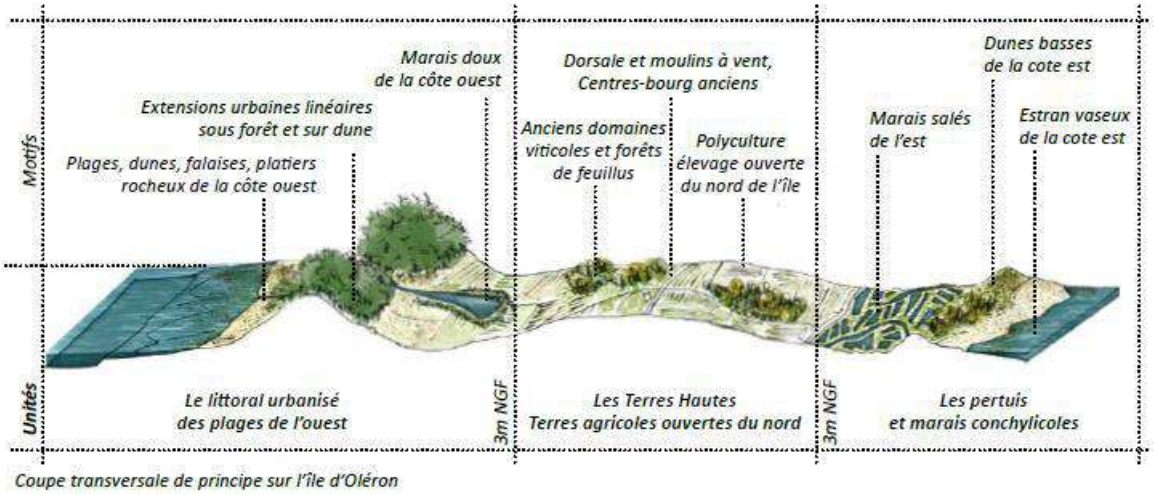
Sources : diagnostic AVAP, charte paysagère et architecturale de l'île d'Oléron

La commune est marquée par une grande diversité paysagère. Parfois en interaction, parfois en simple juxtaposition, les paysages de Saint-Georges.

Les entités paysagères de la commune

(source diagnostic AVAP)





Coupe transversale de principe sur l'île d'Oléron

Source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017 / VERSION PROVISOIRE

Les espaces littoraux



source : carte diagnostic AVAP

Peu perceptibles depuis les voies de communication**, les plages** sont, cependant, le principal attrait touristique de la commune.

Elles présentent différentes facettes :

- Les grandes plages de sable, à l'ouest comme à l'est, s'étendent sur 15 kms de long et sont bordées par les massifs forestiers.
- Les dunes, sensibles à l'érosion et à la fréquentation touristique, sont aménagées et protégées.

Les dunes plantées

C'est pour lutter contre la mouvance des dunes exposées que les hommes sont parvenus à enraciner dans le sable des colonies de pins qui constituent désormais une barrière protectrice pour les zones d'habitat et les cultures.

Bien que partiellement géré (forêts domaniales) ou protégé (espaces boisés classés au PLU, Site Classé, secteur paysager SP à l'AVAP…), ce rempart végétal, exposé aux rudes conditions climatiques, hydrologiques et pédologiques du littoral, a subi les dégradations liées au développement touristique.

À la fin du XIe siècle, à la suite de déboisements importants, la dune n'est pas protégée, elle est directement soumise à l'action du vent, des hameaux sont ensevelis sous le sable. C'est au XIXe s. que les dunes sont plantées de pins maritimes et de chênes qui stabilisent le sable et les dunes.

Les implantations de constructions résidentielles, d'hébergement de plein air, de « tranchées » d'accès aux plages sont autant de brèches qui, si elles ne sont pas convenablement gérées et réglementées, peuvent porter une atteinte irrémédiable à la pérennité de l'ensemble du patrimoine forestier de l'île.

Sur ces plages, l'île d'Oléron a engagé un programme d''aménagement et de gestion qui fixe les vocations de chaque site, les conditions d'aménagement ou de reconquête des milieux.

Les marais



source : carte diagnostic AVAP

Formant une transition graduelle entre le milieu marin et les terres cultivées, ces espaces, largement dominés par les composantes horizontales, ne possèdent pas d'accidents topographiques ou végétaux susceptibles de créer des micro-milieux.

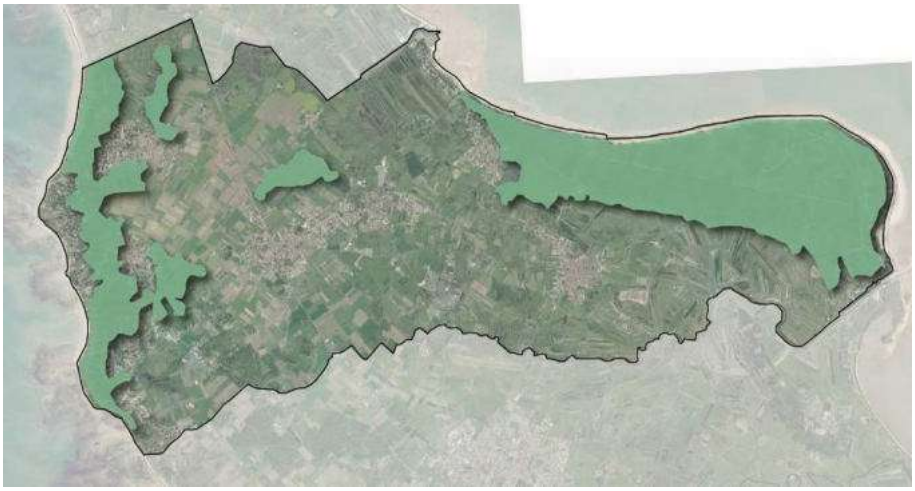
Ils recouvrent de larges horizons plats et ouverts où chaque obstacle devient un repère visuel.

Les bois et haies posent le fond de ce décor quadrillé par le réseau hydraulique des chenaux, canaux et bassins.
Ici, dans ces vastes terres salées peu propices à la végétation, les quelques tamaris qui peuvent border chenaux et chemins ne seront jamais de taille suffisante pour rivaliser avec les bâtiments aquacoles de plus en plus hauts et volumineux.
Seule une architecture de qualité peut faciliter l'intégration des constructions liées aux activités qui assurent la gestion paysagère d'une grande partie de ces territoires très sensibles sur lesquels l'engouement touristique est encore peu pressant.

Longtemps évitées et considérées comme inhospitalières, voire hostiles, les zones humides des marais doivent leur richesse au fonctionnement d'un dispositif hydraulique créé et géré par l'homme. Avant les aménagements, les marais littoraux étaient d'anciens golfes marins sillonnés de nombreux chenaux.

Les marais, où alternent claires et chenaux aux rives enherbées, sont des espaces totalement ouverts car la salinité des sols ne permet pas le développement d'une végétation ligneuse seule susceptible de constituer des masses foliaires suffisamment « éloquentes » pour souligner l'horizontalité parfaite des paysages sous influence maritime
Les marais de la commune sont gérés par le syndicat des marais qui regroupe les 3 communes Saint-Denis**,** La Brée et Saint-Georges. Les marais constituent un lieu privilégié pour la faune et pour la flore et sont protégés par Natura 2000 et partiellement acquis par le Conservatoire du Littoral.

Les espaces boisés



source : carte diagnostic AVAP

Saint-Georges d'Oléron présente un taux de boisement de 24%.
Les espaces boisés se présentent sous deux formes à l'échelle de la commune :

- les boisements littoraux constituant de véritables massifs
- et les boisements ponctuels, implantés à l'intérieur des terres et souvent liés à une occupation humaine

Les boisements littoraux :

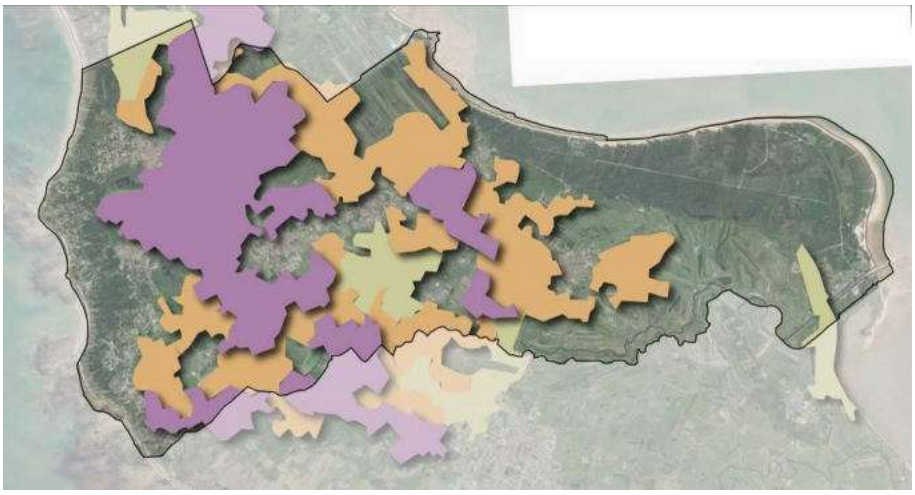
- A l'Ouest, les forêts de Chaucre et Domino sont gérées par l'ONF. Plus clairsemées, elles sont encerclées aujourd'hui par une urbanisation récente qui a néanmoins conservée, en partie, le caractère boisé des lieux.
- A l'Est, la forêt des Saumonards forme une entité naturelle préservée et peu pénétrable. Elle se prolonge au nord, par la forêt Briquet, étroite zone dunaire plantée entre les marais du Douhet et la mer. Elle s'étend sur 645 ha, classée à plus de 90% en "forêt de protection".

Le massif dunaire qui supporte la forêt plantée des Saumonards est naturel et ancien. Il est mentionné dès le XVe siècle. Les mouvements marins lui ont donné cette forme de pointe à la fin du XVIIIe siècle, que les plantations de 1820 ont confortée.

L'intensité des reliefs dunaires, la proportion de chênes verts et de pins, diversifient les ambiances forestières. Des massifs de chênes verts aux sous-bois sombres, contrastent avec le sous-bois lumineux des pinèdes clairsemées. Les dépressions inter dunaires longilignes et leur végétation de phragmites, saules et peupliers, soulignent à intervalles réguliers les avancées de la dune sur l'océan.

Les boisements ponctuels :
Ils sont plus particulièrement présents sur la moitié Ouest du territoire communal, marquant souvent des ruptures de paysages.
Les bosquets, alignements et haies créent des points de repère dans le paysage.
Des bosquets de moins grandes dimensions ponctuent l'espace agricole et abritent parfois des campings ou des villages vacances, ou zones à camper.

Les espaces agricoles



source : carte diagnostic AVAP

Vignes

Zones agricoles hétérogènes

Prairies

Dans l'île, les paysages agricoles sont composés d'une mosaïque de vignes, de cultures céréalières, de pâturages et de parcelles maraîchères sur un parcellaire en lanières qui reste de petite dimension.
La viticulture occupe parfois de grands espaces d'un seul tenant. Le maraîchage est une autre composante forte de ce paysage.
La rareté du bâti diffus est également une caractéristique forte de ce paysage agricole traditionnel. Outre quelques hameaux de petite dimension qui se fondent dans ce paysage, on notera la présence de grosses propriétés agricoles. Elles se singularisent par un parcellaire plus vaste, des bâtiments d'architecture spécifique positionnés au centre du domaine, et par des ensembles boisés qui forment une limite aux entités agricoles.

Les terres agricoles couvrent 49% du territoire communal.

Elles apparaissent sous forme de champs imbriqués les uns dans les autres. Ils dessinent une mosaïque de parcelles céréalières variées, mêlées à la vigne.
L'horizon se définit souvent par une ligne boisée et dans les différentes profondeurs de champ, les bois et bosquets s'intercalent comme des écrans.

De nombreuses parcelles sont abandonnées et la friche s'installe peu à peu.
Dans les terres agricoles, en frange des espaces boisés, des éléments nuisant à la qualité du site se sont développés ponctuellement : le camping sur parcelles privées, l'extension urbaine en mitage ou linéaires banalisant les paysages.
La CCIO travaille actuellement sur des fiches actions sur la gestion du site classé ; une réflexion est à l'étude sur la question de la résorption du camping sur parcelles privées.

Les plateaux agricoles, lorsqu'ils s'inclinent doucement vers la mer, se couvrent ponctuellement de friches et petits boisements qui fractionnent les espaces cultivés dont les parcelles étroites autrefois plantées de vignes, laissent encore deviner la trame foncière agricole ancienne.

II.4. Le patrimoine architectural, urbain, paysager

Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques

L'AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des Monuments Historiques sur le territoire qu'elle couvre. Au-delà, dans les parties résiduelles du périmètre de 500 m en abords des Monuments Historiques, la servitude continue de s'appliquer, contrairement à la ZPPAUP.

Les périmètres de la maison Blockhaus à Douhet ainsi que celui de la Maison Heureuse à Boyardville débordent respectivement sur la commune de La Brée-les Bains et Saint-Pierre d'Oléron.

Le périmètre de protection des écluses à poisson des Sables Vignier a fait l'objet d'un Périmètre de Protection Adaptée (PDA) depuis le 18/03/2013.

L'aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Source : AVAP 2019

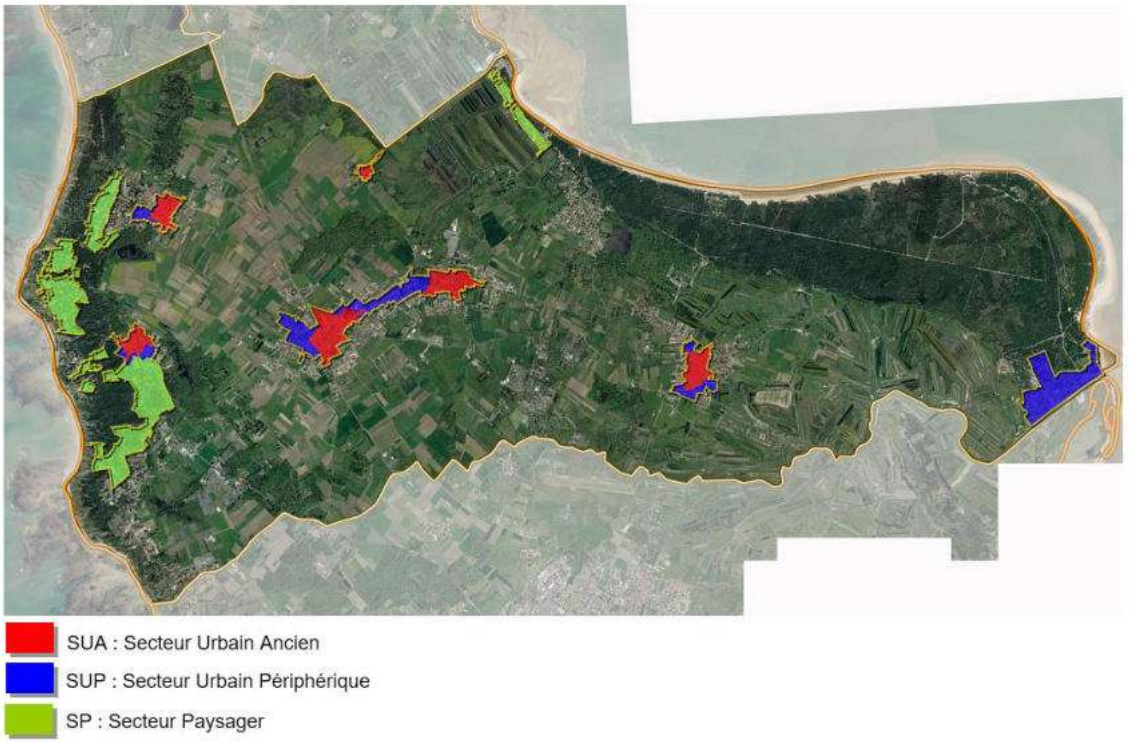
Le périmètre de protection

La commune de Saint-Georges d'Oléron est dotée depuis 2018 d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Le périmètre est principalement composé des différents villages de la commune et de leurs abords nécessitant une attention particulière. Ils ont gardé leur caractère "pittoresque" tant par les espaces si particuliers que sont les cantons que par une architecture traditionnelle qui soulignent leur authenticité.
Par ailleurs leurs extensions récentes méritent un traitement approprié permettant d'appréhender les centres anciens par une recherche qualitative de ses espaces et du rapport espace public/espace privé.
Enfin les massifs boisés de Domino, Chaucre et du Douhet sont des sites investis par un bâti récent dont il s'agit de limiter son impact par une gestion raisonné de son implantation et de la préservation du couvert naturel.

Le périmètre général de l'AVAP se décompose en sous-zones correspondant à des secteurs réglementaires particuliers.

- Le secteur Urbain Ancien ou SUA à enjeux urbain et architectural.
- Le secteur Urbain Périphérique ou SUP à enjeux architectural et paysager.
- Le secteur Paysager ou SP à enjeux paysager et écologique.



Source : Rapport de présentation AVAP 2019

Le patrimoine archéologique

Intérêt historique et archéologique de la commune de Saint-Georges d'Oléron, notamment la présence d'anciens marais dont les limites sont propices à toute occupation ancienne allant de la Préhistoire (marais de Ponthézière, la Lasse, les Vidalles) au Moyen-Age (l'Ile, la Sablière) en passant par la période antique (les Garelles) et l'ancienneté médiévale du bourg.
L'arrêté du 28/06/2005 définit les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de Saint-Georges d'Oléron.

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – PAYSAGE ET PATRIMOINE

ORIENTATIONS GENERALES

A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire

- ✓ S'inscrire dans un projet de protection et de valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti du territoire dans sa globalité
- ✓ Protéger et entretenir les paysages emblématiques, authentiques et porteurs de « l'identité » de la commune et de l'île **: marais, boisements, milieux dunaires, espaces agricoles**
- ✓ Prendre en compte le Site Classé et accompagner la qualité paysagère des franges urbaines en interface avec le Site
- ✓ Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, assurer :
  - **la préservation des perspectives et des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles**
  - **le développement mesuré, organisé autour des bourgs et des extensions résidentielles récentes tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères, environnementales et les risques naturels**
  - **la qualité de l'insertion des constructions dans les entités bâties**
  - **le traitement qualitatif des extensions urbaines**
- ✓ Préserver les entrées de bourg, en particulier les abords de la RD 734, les abords des routes

A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

- ✓ ***Les espaces agricoles***
  - Protéger les terres à valeur agronomique
  - Préserver les espaces agricoles ouverts, qui constituent des coupures d'urbanisation importantes au titre de la loi Littoral, en prenant en compte les sièges d'exploitation, installations et bâtis agricoles existants et projetés
  - Soigner les franges bâties en bordures d'espaces cultivés et du Site Classé et conserver des espaces tampons en interfaces agricoles et naturelles
  - Assurer la bonne intégration des projets agricoles et du bâti dans l'espace agricole
  - Stopper les extensions de l'urbanisation en dehors d'un développement maîtrisé et soutenable des bourgs agglomérés
  - Stopper le développement des parcelles à camper

- ✓ ***Les marais***
  - **Protéger les marais en tant :**
    . qu'entité paysagère identitaire, structurante et réservoir de biodiversité (trame bleue)
    . qu'espace tampon pouvant jouer un rôle de régulateur en cas de submersion
    . qu'espace économique, intégrant ses usages et activités aquacoles, piscicoles, salicoles

- ✓ ***Les plages/ les dunes***
  - Préserver les espaces de dunes et de plage en intégrant les installations nécessaires à la bonne gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public (accès, stationnement…)
  - Prendre en compte les risques littoraux (érosion côtière, submersion marine, feux de forêt)

- ✓ ***Les boisements***
  - Préserver les espaces boisés significatifs au titre de la Loi Littoral et/ou composants de la trame « verte » tout en prenant en compte :
    - les modes de gestion des espaces forestiers, des marais et des milieux dunaires (dont dunes grises)
    - les projets de requalification et aménagement d'équipements publics
    - les aménagements de voies et cyclables (plan Vélo) au sein d'espaces boisés

ORIENTATIONS GENERALES

- Tenir compte du risque incendie feux de forêts et des capacités de défense incendie dans le respect du PPRN
- Maîtriser le développement et l'artificialisation des villages et quartiers bâtis « littoraux » et quartiers « sensibles » sous-bois, connectés aux massifs forestiers majeurs, conserver leur caractère paysager, stopper le mitage du massif forestier
- Prévoir les aménagements liés à la sécurité, les risques naturels, la desserte, le stationnement et la gestion des plages

✓ Intégrer et maintenir les relations fonctionnelles entre les espaces naturels, agricoles et forestiers

- Conserver une connexion entre les différents types de milieux, permettant la circulation de la biodiversité (accomplissement du cycle de vie, brassage génétique…) : liens entre cours d'eau, marais, boisements, milieux dunaires, milieux prairiaux…
- Stopper l'urbanisation sur les zones d'interface fragilisées (marais du Douhet/plage de Plaisance, marais de la Borde/marais de Ponthézière/milieux dunaires, marais Chat/boisements…)

A7 - Préserver-valoriser le bâti ancien

En complément des dispositions du Site Patrimoine Remarquable (et de l'AVAP),

✓ **Protéger et encadrer l'évolution du patrimoine bâti pour favoriser son réemploi, sa restauration et sa mise en valeur**

✓ **Protéger la valeur paysagère et urbaine des morphologies traditionnelles, reconduire les caractères d'identité du patrimoine des bourgs, des villages et des écarts**

B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié

✓ **Organiser et encadrer les opérations d'ensemble maîtrisées en surfaces et en capacité d'accueil, dans les « vides urbains » et « espaces résiduels » stratégiques, en respectant les orientations suivantes :**

- éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain
- rechercher une diversité de logements dans les opérations et soutenir l'habitat accessible
- assurer un équilibre entre densité et qualité de l'insertion des programmes
- concevoir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages

✓ **Permettre un développement maîtrisé en extension directe des bourgs agglomérés,**

- en veillant à maintenir un rapport d'échelle équilibré entre le développement urbain envisagé et l'unité bâti ou le motif paysager sur lequel il se greffe (prise en compte des quartiers riverains, des morphologies urbaine et villageoise, des espaces ouverts agricole, de la végétation…)
- en favorisant des opérations résidentielles aux typologies diversifiées et la mixité sociale

B8 - Intégrer le développement des énergies renouvelables Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère

✓ **Favoriser les constructions intégrant des dispositifs à énergie positive (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques…), prioritairement,**

- **dans les quartiers neufs,**
- **sur les équipements d'intérêt collectif**
- sur les bâtiments d'activités économiques
- sur des espaces de stationnement, parkings publics

✓ **Intégrer les dispositifs d'énergie renouvelable** au tissu bâti existant, en assurant leur bonne intégration paysagère et en respectant l'écriture architecturale du bâti traditionnel et/ ou ancien

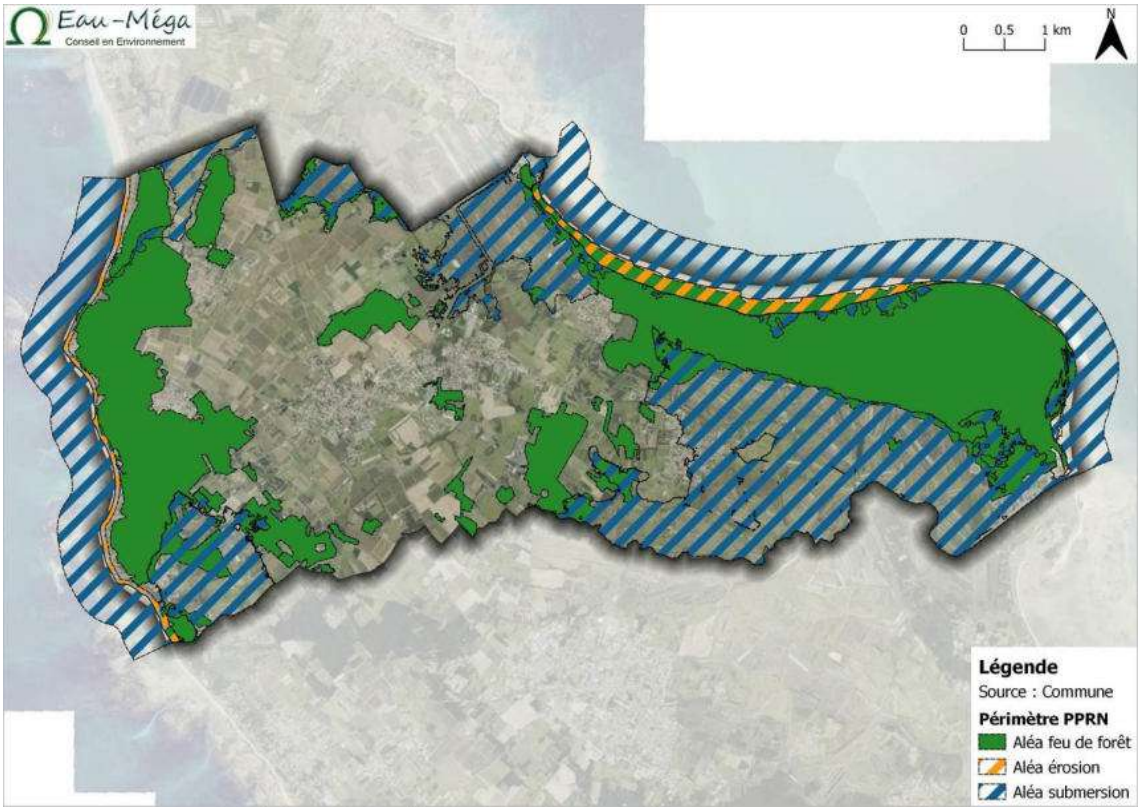
✓ **Accompagner le développement des dispositifs et structures de développement durable (économie et production d'énergie),**

- en assurant la bonne intégration paysagère des aménagements
- en veillant à la préservation des usages agricoles et à la préservation des terres exploitées
- en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles et naturels

II.5. Risques et nuisances

a) Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

La commune de Saint-Georges-d'Oléron dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) risques littoraux - érosion côtière, submersion marine - et incendie de forêt approuvé le 17 août 2018 par arrêté préfectoral. La carte ci-dessous illustre son périmètre sur le territoire communal.



Le PPRN compte 6 zones concernant le risque érosion et submersion marines :

- La zone rouge Re, qui concerne l'ensemble des zones soumises au risque d'érosion du littoral ;
- La zone rouge Rs2, qui concerne toutes les zones submersibles en aléa très fort à court terme ;
- La zone rouge Rs3, qui concerne :
    - Les zones naturelles en aléas faible, modéré et fort pour l'aléa court terme et les zones naturelles hors aléa à court terme et en aléas modéré, fort et très fort pour l'aléa long terme ;
    - Les zones urbanisées en aléa modéré et fort pour l'aléa court terme ;
- La zone orange Os, qui concerne toutes les zones fortement urbanisées en aléa modéré à court terme ;
- La zone bleue Bs1, qui concerne toutes les zones urbanisées en aléa faible à court terme ;
- La zone bleue Bs2, qui concerne toutes les zones urbanisées comprises entre les limites des deux aléas (court terme et long terme), ainsi que les zones naturelles en aléa nul à court terme et faible à long terme.

Par ailleurs, le règlement du PPRN intègre 8 zones mixtes, dont 4 concernent le risque submersion ou le risque érosion :

- La zone rouge Ref, qui concerne l'ensemble des zones Re, soumises au seul risque d'érosion du littoral, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt ;
- La zone rouge Rs2f, qui concerne l'ensemble des zones Rs2, en aléa très fort à court terme pour le risque de la submersion marine, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt ;
- La zone rouge RFs, qui concerne l'ensemble des zones RF, également soumises :
    - Aux zones urbanisées en aléa submersion marine faible à court terme,
    - Les zones urbanisées comprises entre les limites des deux aléas submersion marine (court terme et long termes),
    - Ainsi que les zones naturelles en aléa submersion marine nul à court terme et faible à long terme ;
- La zone verte VF1s, qui concerne l'ensemble des zones VF1, également soumises au risque submersion marine dans toutes les zones urbanisées comprises entre les limites des deux aléas (court terme et long termes), ainsi que les zones naturelles en aléa nul à court terme et faible à long terme.

Le zonage réglementaire du PPRN est consultable en annexe du PLU.

b) *Les risques technologiques et sanitaires*

La commune de Saint-Georges-d'Oléron recense 8 installations classées pour la protection de l'environnement encore en activité. Aucune d'entre elles n'est SEVESO.

NOM DE L'ETABLISSEMENT	ADRESSE	REGIME EN VIGUEUR	STATUT SEVESO
BERNALEAU Mickael	Lieu-dit Le Moulin Marchand	Autorisation	Non Seveso
FERME MARINE DU DOUHET	Boite postale 4	Autres régimes	-
PUYO Yves	388 rue de l'Océan, Foulerot	Autres régimes	-
PUYO Yves Marc (VHU illégal)	388 rue de l'Océan, Foulerot	Enregistrement	Non Seveso
VITI OLERON	Route de l'ile	Autres régimes	-
VITI OLERON	368 rue du Cellier	Enregistrement	Non Seveso
VITI OLERON	366 rue du Cellier	Enregistrement	Non Seveso
VITI OLERON SCA Chais	368 rue du Cellier	Autres régimes	-

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron (Source : Géorisques)

La base de données recensant les pollutions suspectées ou avérées ne comporte aucun site localisé sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron.

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est concernée par le risque de TMD avec la présence de la RD 734, très fréquentée. L'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime classe sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron la RD 734 : catégories 3 et 4.

- Catégorie 3 :
  - > Largeur de l'impact sonore de part et d'autre de l'infrastructure : 100 m
  - > Impact sonore diurne : 71 dB
  - > Impact sonore nocturne : 62 dB
- Catégorie 4 :
  - > Largeur de l'impact sonore de part et d'autre de l'infrastructure : 30 m
  - > Impact sonore diurne : 68 dB
  - > Impact sonore nocturne : 58 dB

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – LES RISQUES

Synthèse	Enjeux
Des risques forts couverts par un PPRN risques littoraux - érosion côtière, submersion marine - et incendie de forêt. **Le PLU tiendra compte des risques et des nuisances que peuvent occasionner la proximité des activités et des infrastructures routières.** **Le chapitre suivant détaille les problématiques pluviales, qui constituent également un enjeu à intégrer dans les réflexions encadrant la révision du PLU.**	✓ **Ne pas exposer de nouvelles populations aux risques d'érosion, submersion, feux de forêts tout en permettant aux activités de se maintenir et se développer sous conditions, au sein de ces zones à risques** ✓ **Intégrer les dispositions du PPRN garantissant la sécurité des biens et des personnes** ✓ **Permettre la relocalisation future choisie des constructions implantées en zones de risque, en s'inscrivant dans une démarche à long terme de réflexion pour la réorganisation de l'habitat et d'activités, tout en respectant la sensibilité du territoire (valeur paysagère, écologique), les usages agricoles et la loi Littoral.** ✓ **Protéger les marais et encourager leur entretien pour une bonne gestion de l'outil de défense de la côte et trait de côte**

ORIENTATIONS GENERALES

A6 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances

- ✓ **Maîtriser l'urbanisation sur la frange littorale et conforter les fonctionnalités écologiques afin de ne pas augmenter les aléas liés au littoral (submersion marine, érosion côtière, incendie de forêt), ni l'exposition aux risques des biens et des personnes (en lien avec le PPRN)**
- ✓ **Maintenir et renforcer les espaces verts intra-urbains, optimisant ainsi leur rôle d'îlot de fraîcheur (lutte contre la sécheresse) et d'infiltration des eaux (lutte contre les inondations en milieu urbain : ruissellement des eaux pluviales, remontées de nappes)**
- ✓ **Encadrer le développement de l'urbanisation sur les secteurs de ruissellements et de stockage des eaux pluviales**
  - o en préservant le libre écoulement des eaux vers les marais et vers les dispositifs de collecte et de gestion des eaux pluviales
  - o en maintenant les dispositifs de collecte et de gestion des eaux pluviales existants (réseau de collecte, fossés…)
  - o en permettant le bon entretien de ces dispositifs par les services gestionnaires
- ✓ **Développer l'urbanisation en cohérence avec les capacités des réseaux (traitement des eaux usées, défense incendie…)**
- ✓ **Ne pas développer l'habitat à proximité d'activités susceptibles de générer des nuisances et/ou des pollutions**
- ✓ **Respecter une distance entre les infrastructures (routes, bâtiments) susceptibles d'occasionner des nuisances incompatibles avec l'habitat**

II.6. Réseaux et sources de pollution

a) Le réseau d'eau potable

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est alimentée par le réseau d'Oléron Nord dont la gestion est assurée par la R.E.S.E. Les communes alimentées par ces captages sont : La Brée-les-Bains, Saint-Denis-d'Oléron, Saint-Georges-d'Oléron.
Les tableaux qui suivent renseignent :

- Les captages d'alimentation en eau potable (AEP) alimentant la commune de Saint-Georges-d'Oléron
- Les volumes d'eau prélevés entre 2017 et 2021 par captage
- Les volumes d'eau distribués sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron

À noter que ces captages d'eau potable alimentent un réseau interconnecté plus vaste que la commune de Saint-Georges-d'Oléron. Son alimentation en eau potable représente environ 3 % des prélèvements effectués sur les captages. Les 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).

Captages AEP alimentant le secteur	Aquifère capté	N° arrêté préfectoral	Date arrêté préfectoral
ECURAT *"Pelouses de Réveilloux"*	Cénomanien captif	07-425	29 janvier 2007
NIEUL LES SAINTES *"La Métairie"*	Cénomanien captif	08-287	5 février 2008
ROMEGOUX *"Les Couasses"*	Cénomanien captif	02-3979	9 décembre 2002
SAINTES *"Lucérat"*	Turono-Coniacien semi-captif	18-1285	2 juillet 2018
ST GEORGES D'OLERON *"Chaucre"*	Portlandien libre	20-EB0732	29 septembre 2020
TRIZAY *"Bouil de Chambon"*	Turono-Coniacien libre	07-424	29 janvier 2007
ST HIPPOLYTE *"Usine Lucien Grand"*	Eau de surface : fleuve Charente	07-2823	26 juillet 2007

Captages d'alimentation en eau potable (AEP) alimentant la commune de Saint-Georges-d'Oléron

Captages AEP alimentant le secteur	Volume annuel autorisé	2017	2018	2019	2020	2021
ECURAT *"Pelouses de Réveilloux"*	1 752 000	408 000	458 000	379 000	392 000	410 000
NIEUL LES SAINTES *"La Métairie"*	1 200 000	510 000	337 000	903 000	304 000	465 000
ROMEGOUX *"Les Couasses"*	197 100	151 000	167 000	142 000	157 000	142 000
SAINTES *"Lucérat"*	10 950 000	5 360 000	4 491 000	4 351 000	4 748 000	4 997 000
ST GEORGES D'OLERON *"Chaucre"*	130 000	137 000	165 000	228 000	262 000	210 000
TRIZAY *"Bouil de Chambon"*	4 015 000	1 772 000	1 973 000	2 027 000	1 878 000	2 085 000
ST HIPPOLYTE *"Usine Lucien Grand"*	18 250 000	12 327 000	13 022 000	12 707 000	12 477 000	12 833 000
Total	**36 494 100**	**20 665 000**	**20 613 000**	**20 737 000**	**20 218 000**	**21 142 000**

Volumes d'eau prélevés entre 2017 et 2021 par captage (m³/an)

	2017	2018	2019	2020	2021
VOLUMES DISTRIBUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLERON	**679 479**	**655 478**	**649 645**	**609 674**	**653 788**
Pourcentage de production dédié à l'alimentation de la commune de Saint-Georges-d'Oléron	**3,3%**	**3,2%**	**3,1%**	**3,0%**	**3,1%**

Volumes d'eau distribués sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron (m³/an)

D'un point de vue qualitatif, **les analyses de conformité concluent à une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés** (détails dans le tableau ci-dessous).

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. et spores sulfito-rédu./100ml	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	14 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	9,7 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Température de l'air *	8,8 °C		
Couleur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Aspect (qualitatif)	Aspect normal		
Odeur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Saveur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Turbidité néphélométrique NFU	<0,20 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	<0,05 mg(Cl2)/L		
Chlore total *	0,14 mg(Cl2)/L		
pH	7,7 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
pH *	7,7 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C	720 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Ammonium (en NH4)	<0,05 mg/L	≥ et ≤ mg/L	≥ et ≤ 0,1 mg/L
Nitrates (en NO3)	29 mg/L	≤ 50 mg/L	
Chlorure de vinyl monomère	<0,10 µg/L	≤ 0.5 µg/L	

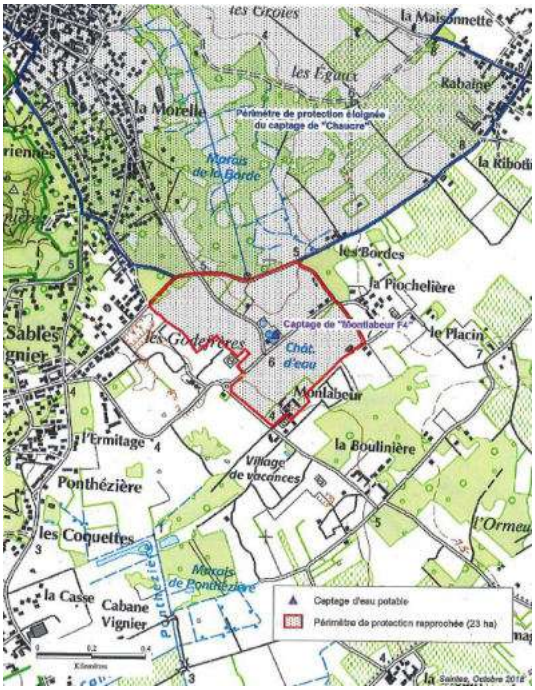
* Analyse réalisée sur le terrain

Par ailleurs, la commune de Saint-Georges-d'Oléron est concernée par 2 stations de captages :

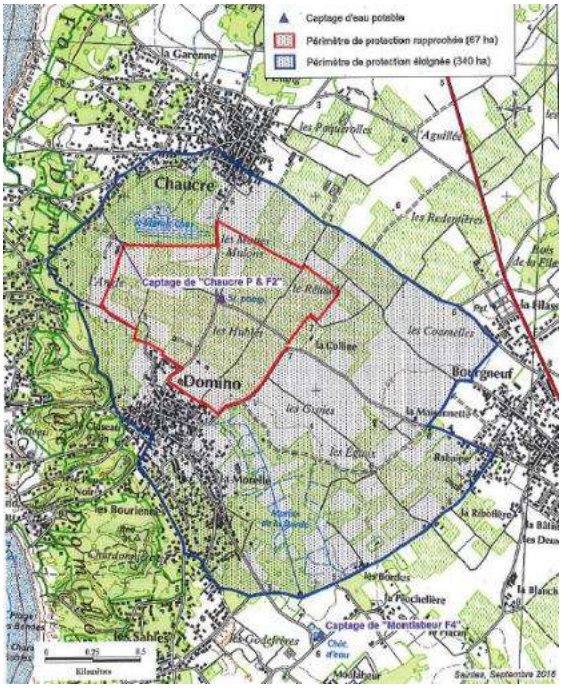
- Le puits de Chaucre, en nappe libre, exploité depuis plusieurs dizaines d'années ;
- Le forage en nappe captive de Montlabeur F4, nouvellement créé.

Ces deux captages ont fait l'objet de procédure ayant abouti aux arrêtés préfectoraux définissant les périmètres de protection. Ils sont présentés sur les extraits cartographiques qui suivent.

Eau 17 a engagé la révision du schéma départemental d'alimentation en eau potable des secteurs qu'il alimente. Une étude vient d'être initiée dans le but d'analyser l'équilibre besoins/ressources en application de l'article L2224.7-1 du CGCT modifié par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 à plusieurs horizons temporels-actuel, 10 ans, 30 ans, 50 ans et à l'échelle de la Charente-Maritime. Cette étude prospective combinée à l'étude menée par l'EPTB Charente "Charente 2050" permettra d'affiner les données actuellement disponibles.



Périmètres de protection du captage de Montlabeur



Périmètres de protection du captage de Chaucre

b) L'assainissement collectif

La commune dispose d'un zonage d'assainissement collectif révisé le 24 septembre 2015. Le réseau d'assainissement collectif dessert le bourg, Cheray, Boyardville Sauzelle, Foulerot, Chaucre, Domino, Les Sables Vignier, Plaisance/Le Douhet, Notre-Dame-en-L'Isle et le secteur de la Maurie. Le reste de la commune est sous assainissement individuel.
Deux stations d'épuration (STEP) sont situées sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron : la STEP du bourg et la STEP de Chaucre. Ces deux stations sont présentées ci-après.



STEP du bourg

Date de construction : 1986.

Type de traitement : boues activées en aération prolongée avec déphosphatation (fonctionnement aménagé en période estivale, entre les mois de juin et de septembre).

Secteurs concernés : collecte les eaux usées des secteurs centre et est de la commune de Saint-Georges-d'Oléron.

Capacité nominale : 20 000 EH.

Charges entrantes : pointe estivale 14 000 EH et 2 000 EH en période hivernale.



STEP de Chaucre

Date de construction : 1997.

Type de traitement : boues activées en aération prolongée avec déphosphatation (fonctionnement aménagé en période estivale, entre les mois de juin et de septembre).

Secteurs concernés : collecte les eaux usées des secteurs ouest de la commune de Saint-Georges-d'Oléron.

Capacité nominale : 20 000 EH.

Charges entrantes : pointe estivale 6 000 EH et 400 EH en période hivernale.

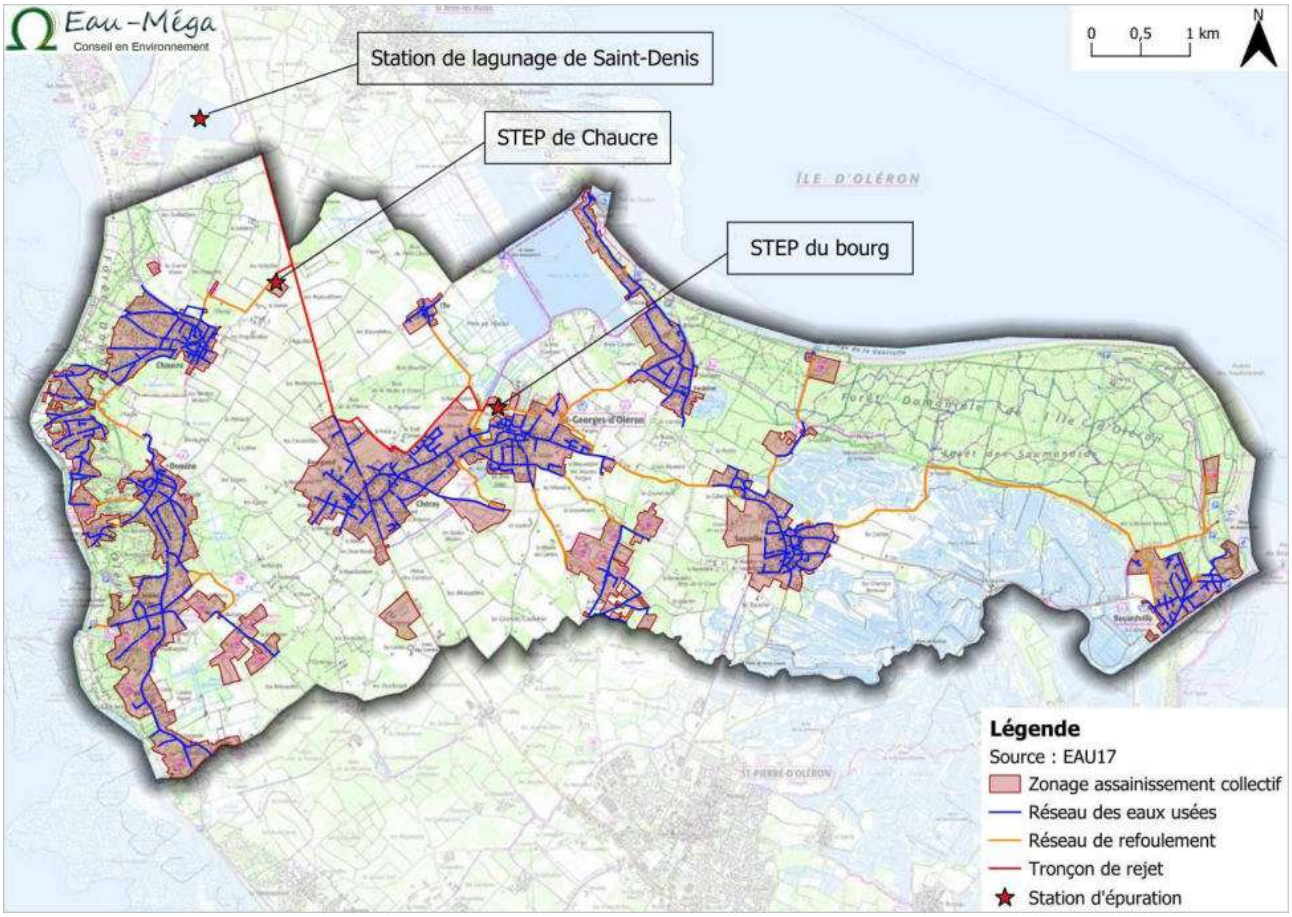
EH = Equivalent Habitant

Les rejets des STEP sont envoyés vers le traitement tertiaire par lagunage au niveau du lieu-dit « Prise des Russons » sur la commune de Saint-Denis-d'Oléron, avant un rejet dans l'océan par l'intermédiaire du canal de Lachenaud.



Station de lagunage de Saint-Denis-d'Oléron

Ci-dessous est illustrée la carte du zonage et du réseau d'assainissement collectif, avec localisation des 3 stations d'épurations susmentionnées.

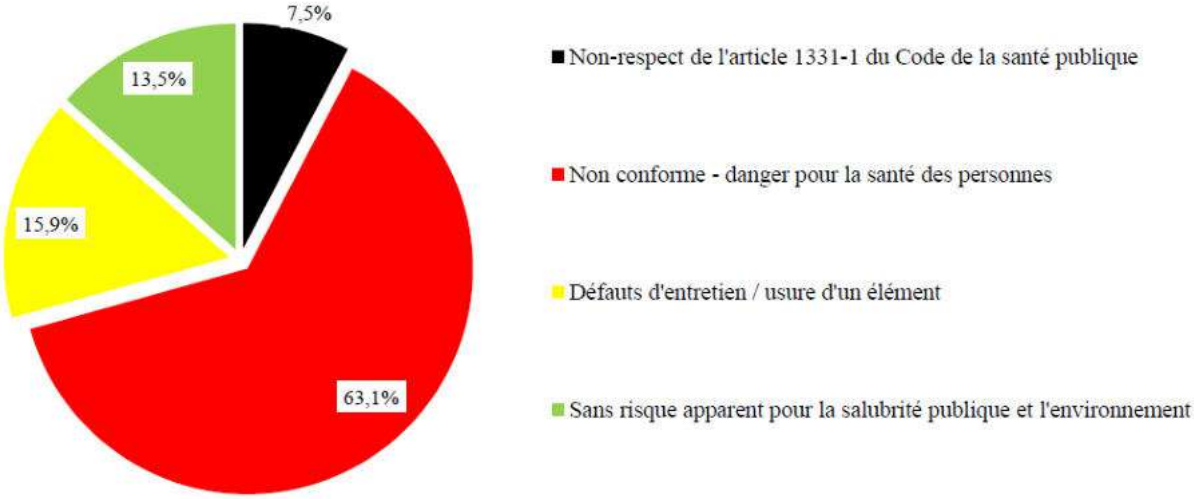


Carte du zonage et du réseau d'assainissement collectif

c) *L'assainissement non-collectif*

Les aménagements en zone non couverte par le zonage d'assainissement collectif sont équipés d'installations d'assainissement individuel. Ces dispositifs doivent faire l'objet d'un contrôle obligatoire de conformité.

Les conclusions sur l'état des dispositifs sont reprises sur le diagramme suivant :



d) *La gestion des eaux pluviales*

La commune de Saint-Georges-d'Oléron dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales approuvé en 2016.
Le rapport d'étude se décompose de la manière suivante :

> Réalisation d'un plan de récolement et pré-diagnostic visuel,
> Diagnostic hydraulique théorique par modélisation,
> Analyse des zones destinées à l'urbanisation,
> Proposition d'aménagements d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

Les eaux pluviales de la commune sont collectées par un réseau de type séparatif, c'est-à-dire que les eaux usées et les eaux pluviales ne transitent pas dans le même collecteur. Les eaux pluviales de la commune s'évacuent via des canalisations à hauteur de 60 % dans le marais dans la partie centrale (Cheray, Notre-Dame-en-L'Isle, Foulerot, Sauzelle et Saint Georges), par infiltration à hauteur de 35 % dans la partie ouest (Chaucre, Domino, Sables Vignier) et à hauteur de 5 % directement en mer dans la partie est (Boyardville).

En compléments des éléments de connaissance existants dans le schéma directeur, un repérage des secteurs d'accumulation/rétention et zones de continuité hydraulique a été réalisé. Il cumule la connaissance du territoire par les élus et une analyse cartographique associant la topographie, l'occupation des sols, les secteurs connus d'accumulation d'eaux pluviales, etc.

Dans le cadre du présent diagnostic, ont été identifiés :

- Les secteurs stratégiques à préserver pour la gestion des eaux pluviales
- Les secteurs présentant des problématiques de gestion des eaux pluviales

Entre 2022 et 2024, la commune de Saint-Georges-d'Oléron a fait réaliser des photographies vues du ciel par passages de drones. Ces passages ont été programmés en période hivernale et après de fortes pluies, afin de pouvoir visualiser les secteurs présentant des problématiques pluviales. Ces photographies ont permis de compléter les éléments de connaissance des élus.



Photographie prise par drone en février 2024 (Sources : Mairie de Saint-Georges-d'Oléron, Thierry Richard)

Plusieurs échanges ont été organisés entre les bureaux d'études et la commune afin de compiler les éléments de connaissance. Dans ce cadre, le bureau d'études Eau-Méga a réalisé des analyses cartographiques cumulant :

- Les observations des photographies par drones
- Le réseau hydrographique
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales existants
- Les points bas de la commune (analyse topographique)
- L'occupation des sols
- La capacité d'infiltration des sols
- Les éléments de connaissance du schéma directeur de gestion des eaux pluviales
- Les éléments de connaissances du PPRN
- …

L'issue de ces échanges a donné lieu à :

- La mise en évidence des secteurs stratégiques à préserver (marais, prairies humides, boisements…) qui jouent naturellement un rôle « tampon » pour les eaux pluviales
- L'dentification des principales continuités hydrauliques (chenaux, pentes naturelles des sols…) qui permettent de diriger les eaux vers ces points de rétention naturels
- Le repérage des secteurs urbanisés présentant des problématiques de gestion des eaux pluviales. L'identification de ces secteurs vise à limiter/maîtriser l'urbanisation afin de :
    - Protéger la population des risques d'inondation, autrement dit ne pas augmenter l'enjeu
    - Préserver la perméabilité des sols, ne pas créer de rupture de la continuité hydraulique, autrement dit ne pas augmenter l'aléa

La commune de Saint-Georges-d'Oléron mène des actions régulières pour la gestion des eaux pluviales. La révision du PLU est l'occasion de :

- Compiler et compléter les éléments de connaissance sur le territoire communale
- Mobiliser les outils du PLU pour renforcer la gestion des eaux pluviales



SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Travaux de curage pour une meilleure gestion des pluies

Chemin de la Croix-Matelot, des travaux permettent d'évacuer au mieux le pluvial de la Carrée vers les marais de la Maratte. Plusieurs busages avec des traversées de route sont réalisés afin de mieux drainer les excédents de pluie vers le marais. La terre récupérée est valorisée par les services techniques dans les différents projets paysagers de la commune. Les actions conjointes de curage et d'entretien des fossés ont concerné 600 mètres linéaires.

À la maison de retraite, c'est une intervention de curage et de reprofilage du fossé d'évacuation du pluvial de la commune dans le chenal du Douhet qui a eu lieu. Le fossé, qui passe entre le CCAS et la maison de retraite, évacue toutes les eaux de pluie de la commune. Un entretien régulier et un gros curage sont effectués selon les besoins hydrauliques. Cette opération a permis d'évacuer environ 400 m³ de vase et le curage et reprofilage du fossé a concerné 320 mètres linéaires.

Aux Hautes Forges, un nettoyage des busages et un entretien des traversées de route ont été effectués. Ce pluvial s'évacue dans le canal du Douhet.

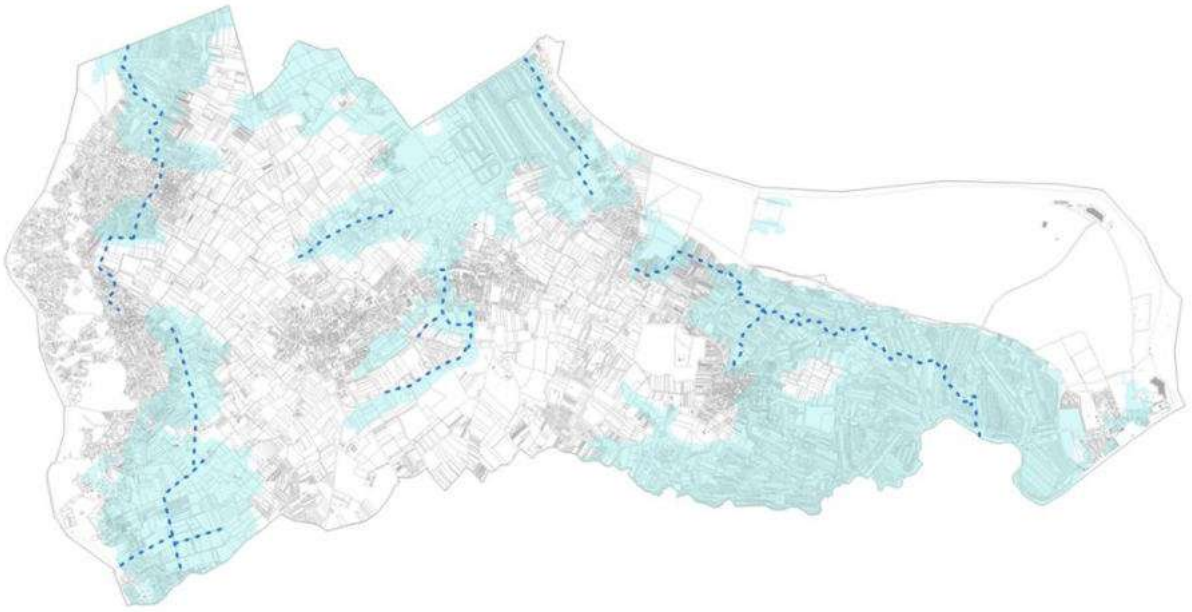
Corine Pelletier

Les services techniques ont procédé au curage des fossés. SGO

Extrait d'un article datant de décembre 2024

La commune mène des actions régulières pour assurer la gestion des eaux pluviales et prévenir les problématiques liées aux fortes pluies. Elle dispose de fait d'une connaissance approfondie du fonctionnement hydraulique de son territoire.

La carte ci-après illustre les secteurs d'accumulation/de rétention des eaux pluviales et les principales continuités hydrauliques, obtenus par compilation des analyses menées et décrites précédemment.
Ce travail mené conjointement par la commune et les bureaux d'études servira de base de réflexion pour la mise en place d'outils de protection contre les problématiques pluviales aux phases suivantes de la révision du PLU.



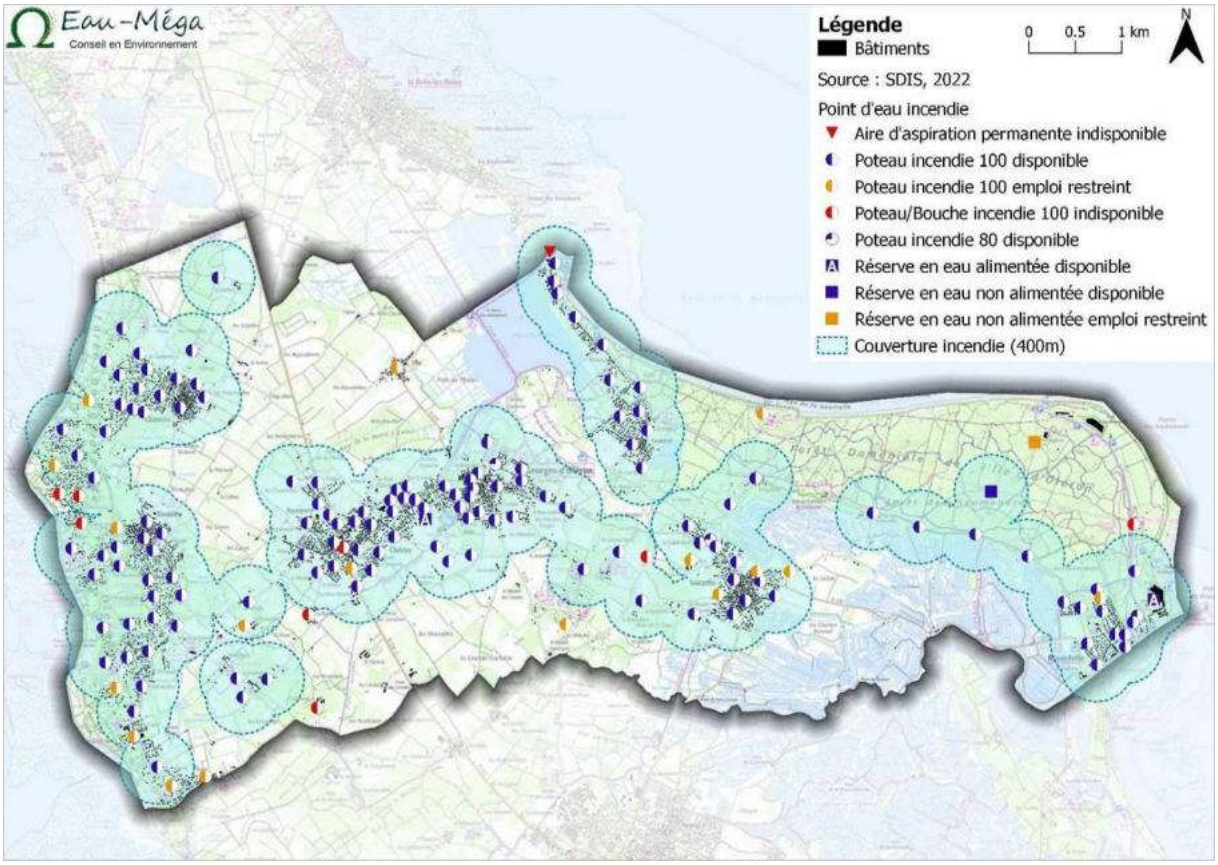
Secteurs d'accumulation des eaux pluviales (fond bleu) et principales continuités hydrauliques (tireté bleu) - Source : Eau-Méga

e) La défense incendie

Le tableau ci-dessous comptabilise les points d'eau incendie (PEI) présents sur la commune. Saint-Georges-d'Oléron compte 167 PEI dont 140 sont disponibles.

	Disponible	Emploi restreint	Indisponible	Total
Aire d'aspiration permanente			1	1
Bouche incendie 100			1	1
Poteau incendie 100	135	17	7	159
Poteau incendie 80	2			2
Réserve en eau alimentée	2			2
Réserve en eau non alimentée	1	1		2
Total	140	18	9	167

La carte qui suit localise les différents types de PEI et délimite une couverture incendie de 400 mètres autour des dispositifs fonctionnels, à titre indicatif, permettant d'estimer la protection incendie contre le risque courant.



Dans le cadre du schéma communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie, approuvé le 25 juillet 2024, une étude diagnostique a été menée sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron. Le rapport associé a été émis en 2022. Il dresse le bilan suivant : « La plupart des bâtiments se trouvant sur la commune sont couverts par un point d'eau incendie (PEI). Toutefois certaines zones restent non couvertes ou insuffisamment couvertes, notamment les campings sur lesquels les débits disponibles sur les poteaux incendie sont insuffisants. Le diagnostic de la situation existante met en évidence qu'une partie de la commune n'est pas couverte. »

f) Le développement des énergies renouvelables

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron a établi des stratégies en matière de développement des énergies renouvelable « Territoire à Énergie Positive » (TEPos). Un TEPos est un territoire où la production d'énergie renouvelable locale est, a minima, en équilibre avec la consommation d'énergie du territoire. La communauté de communes de l'île d'Oléron souhaite atteindre cet objectif en 2050.
A travers le programme « Oléron 2035 », le plan d'actions proposé vise désormais à atteindre les objectifs suivants :

- Développer la production locale d'énergies renouvelables et propres, et faciliter leur utilisation ;
- Intégrer le principe de sobriété énergétique et d'économie d'énergie dans l'ensemble des secteurs ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire et augmenter les capacités du territoire à les absorber.

Enfin, la communauté de communes s'est dotée d'un Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) pour la période 2023-2029. En termes de maitrise énergétique et de d'action pour limiter l'impact du changement climatique, ce plan déroule plusieurs objectifs :

- Objectifs en matière de maitrise de l'énergie
- Objectifs en matière de production d'énergies renouvelables
- Objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)
- Objectifs de renforcement du stockage carbone sur le territoire
- Objectifs de réduction des émissions de polluants
- Adaptation du territoire Oléronais au changement climatique

Les « zones d'accélération des énergies renouvelables » - Loi APER
Ces zones correspondent à des zones jugées préférentielles et prioritaires par les communes pour le développement des énergies renouvelables, afin de répondre aux objectifs fixés par la programmation pluriannuelle de l'énergie. Elles sont définies à l'article 15 de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER). Ces zones d'accélération peuvent concerner toutes les énergies renouvelables : **le photovoltaïque (au sol, sur bâtiment), le solaire thermique, l'éolien, l'hydroélectricité, le biogaz, la géothermie, les réseaux de chaleur, etc.** Tous les territoires sont ainsi concernés et pourront personnaliser leurs zones d'accélération en fonction de la réalité de leur territoire et de leur potentiel d'énergies renouvelables.
Sur la commune 2 secteurs ont été identifiés pour l'accueil d'ombrières sur parkings :

- Parking CTM nord bourg St Georges
- Place Cagnard (secteur complexe Trait d'union (bourg)

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – RESEAUX

Synthèse

Dans le cadre de la révision du PLU, les choix d'aménagement devront être pris en cohérence avec la capacité des réseaux. La commune souhaite porter une vigilance particulière à la gestion des eaux pluviales (en lien avec les risques d'inondation) et à la préservation des milieux naturels jouant un rôle dans leur régulation.

ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **Assurer la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, préserver la qualité des eaux**
  - **Garantir l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les ressources en eau potable disponibles, en prenant en compte la capacité des réseaux de production et d'adduction**
  - **Subordonner l'urbanisation en intensification ou en extension, à la capacité des réseaux et installations existants ou travaux programmés**
  - **Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement**

- ✓ **Encadrer le développement de l'urbanisation sur les secteurs de ruissellements et de stockage des eaux pluviales**
  - **en préservant le libre écoulement des eaux vers les marais et vers les dispositifs de collecte et de gestion des eaux pluviales**
  - **en maintenant les dispositifs de collecte et de gestion des eaux pluviales existants (réseau de collecte, fossés…)**
  - **en permettant le bon entretien de ces dispositifs par les services gestionnaires**

Intégrer le développement des énergies renouvelables

Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère

- ✓ **Favoriser les constructions intégrant des dispositifs à énergie positive (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques…), prioritairement,**
  - **dans les quartiers neufs,**
  - **sur les équipements d'intérêt collectif**
  - **sur les bâtiments d'activités économiques**
  - **sur des espaces de stationnement, parkings publics**

- ✓ **Intégrer les dispositifs d'énergie renouvelable au tissu bâti existant, en assurant leur bonne intégration paysagère et en respectant l'écriture architecturale du bâti traditionnel et/ ou ancien**
- ✓ **Accompagner le développement des dispositifs et structures de développement durable (économie et production d'énergie),**
  - **en assurant la bonne intégration paysagère des aménagements**
  - **en veillant à la préservation des usages agricoles et à la préservation des terres exploitées**
  - **en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles et naturels**

Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

- ✓ **S'inscrire dans une démarche renforcée de développement des communications numériques, pour faciliter les communications et le développement local.**
- ✓ **Prévoir les possibilités de raccordements aux réseaux futurs.**

III. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

III.1. Capacité d'accueil

Pour organiser le développement du territoire et définir la constructibilité dans le PLU, la capacité d'accueil doit être appréciée. Celle-ci détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques.

Les articles L.121-21 et L.121-22 du Code de l'urbanisme disposent que pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents doivent tenir compte de :

- La préservation des espaces et milieux mentionnés aux articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'Urbanisme,
- L'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine,
- La protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

L'objectif est d'évaluer la capacité du territoire à intégrer une croissance en termes de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logements, d'équipements et de services, d'activités économiques et d'emplois et enfin de réseaux d'assainissement et d'eau potable, de défense incendie, d'infrastructures, notamment de transport répondant aux besoins de déplacements de la population résidente et saisonnière.

Capacité du territoire à intégrer de nouvelles populations (enveloppe urbaine) :

Il s'agit dans le PLU, de déterminer un équilibre qui rendra compatible le projet de développement de la commune avec sa capacité à intégrer une croissance en termes : de population, de logements, d'équipements, d'activités économiques, d'emploi, de réseaux et d'infrastructures.

III.2. Continuité de l'urbanisation (art. L.121-8 du CU)

L'article L 121-8 du code de l'urbanisme, modifié par la Loi ELAN du 23 novembre 2018 (article 42) dispose que :
« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.
Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages *identifiés par le schéma de cohérence territoriale et* ***délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées****, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13,* ***à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.*** *L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »*
Depuis la loi Elan (2018), on différencie :

- les agglomérations et villages existants (qui doivent être une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions)

- les secteurs déjà urbanisés (SDU) : possibilité de densification, uniquement pour des vocations de logement, d'hébergement et d'implantation de services publics, seulement en dehors de la bande des 100 m et des Espaces Proches du Rivage (SDU identifiés au SCOT approuvé)

- les zones d'urbanisation diffuse ou « écarts »

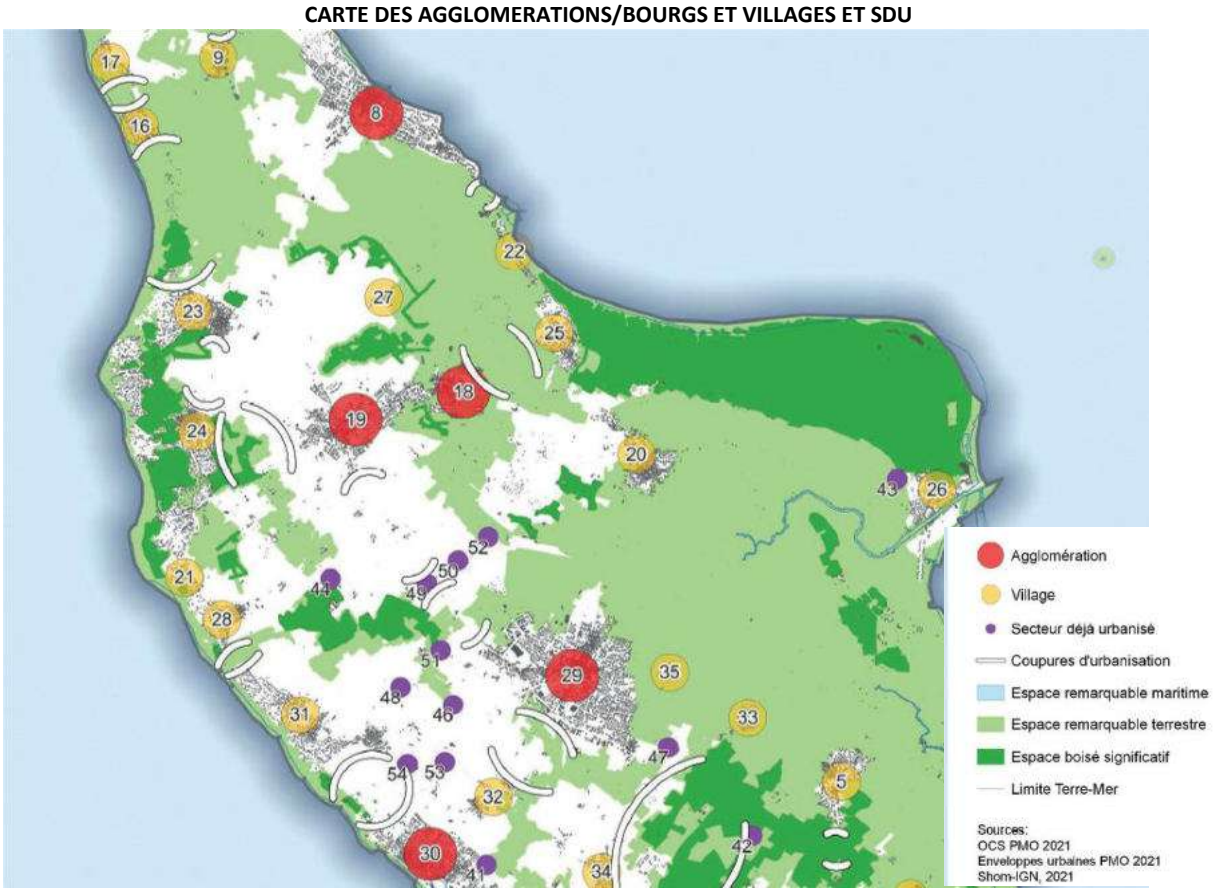
IMPORTANT : c'est le SCoT qui doit déterminer les critères d'identification des Secteurs déjà urbanisés (SDU) et les localiser (les citer ou les localiser sur une carte) ; il doit également définir les principes de mise en œuvre de ces critères dans les PLU et définir les conditions d'urbanisation au sein des SDU.

Les 2 bourgs de St Georges et de Chéray, reliés par le quartier plus récent du Trait d'union, constituent l'entité de « bourgs agglomérés » identifiée au titre de la loi littoral et au Scot2.

Au-delà des emprises de cœurs « denses » de villages et extensions continues de villages denses à moyennement denses, plusieurs « quartiers » en frange littorale ouest, détachés des « cœurs » de villages (Domino, Chaucre, L'Ileau) ou de leurs

extensions suffisamment denses, ne sont pas listés en « villages » ni en « SDU » au projet de SCOT2 et sont constructibles au PLU en vigueur.
Un SDU est identifié au SCOT au nord de Boyardville (lotissement « Les Sables »).

EXTRAIT SCOT
CARTE DES AGGLOMERATIONS/BOURGS ET VILLAGES ET SDU



La révision du PLU doit permettre de clarifier la délimitation des bourgs agglomérés et des villages identifiés,

- **Pour améliorer le document d'urbanisme qui doit traduire de manière lisible et réglementairement, l'application de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme,**

- **pour accompagner la commune qui rencontre des difficultés régulières sur l'instruction dans les quartiers classés « U » au PLU (refus, contentieux, recours…),**

- **pour préciser l'étude de densification des secteurs aménagés et urbanisés et les capacités d'accueil réelles des enveloppes urbaines constructibles (et/ou qui vont le rester)**

Il convient dans le cadre de la révision du PLU, de caractériser ces espaces bâtis/aménagés et de les délimiter à la parcelle :

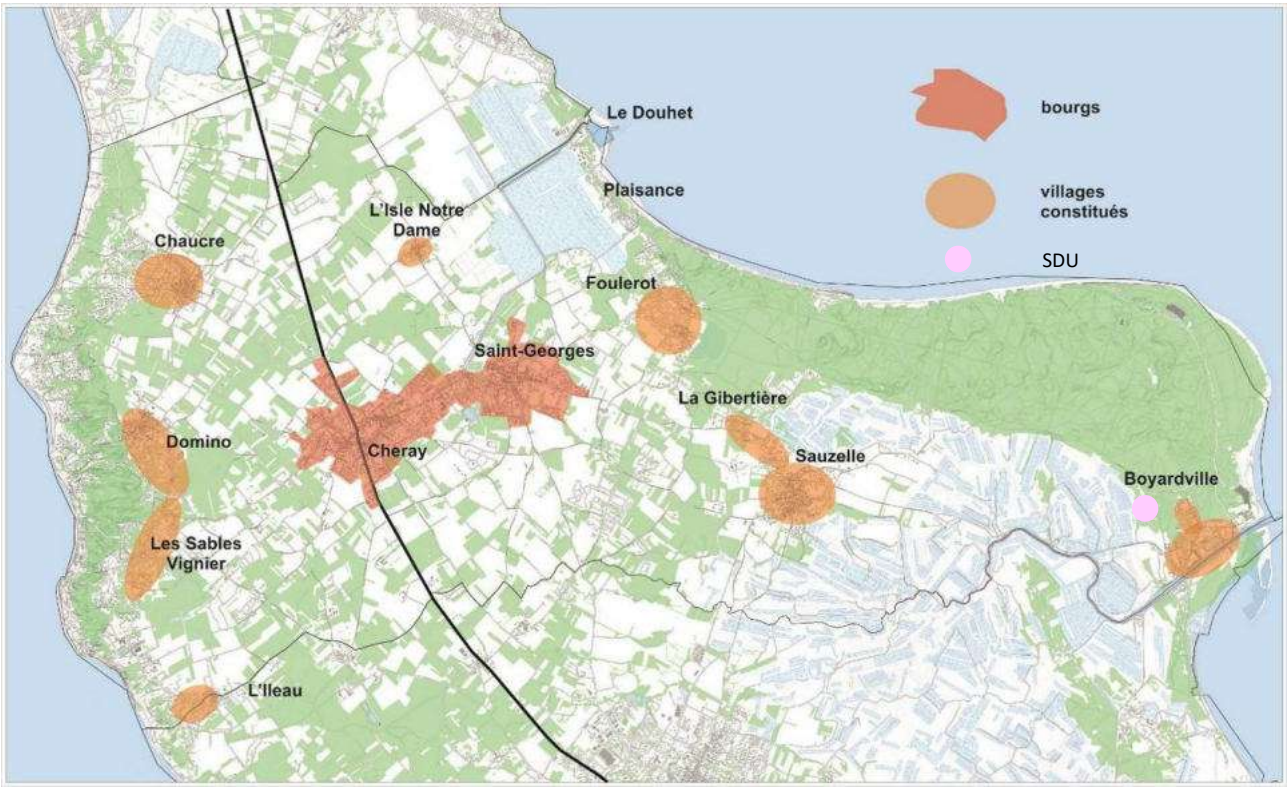
- soit on est caractérisé « village » (noyaux, extensions structurées et suffisamment denses (>10 constructions*/ha)
  avec possibilité de construire de nouveaux logements dans les espaces nus, résiduels

- soit on est caractérisé « SDU »
  1 SDU au nord-ouest de Boyardville (entrée, « les Sables »))

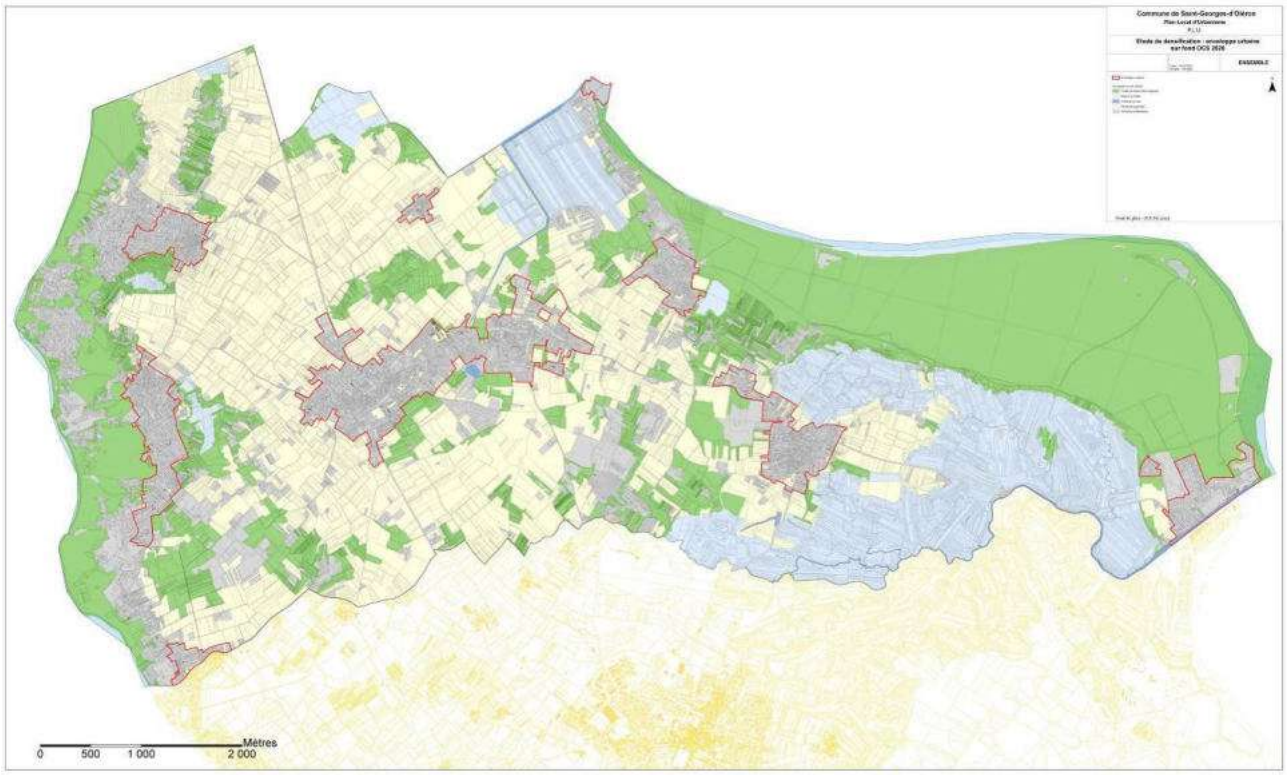
- soit on est caractérisé « écart »:
  - habitat diffus,
  - quartiers insuffisamment denses (<ou = 10 constructions*/ha)
    avec uniquement extension bâtimentaire possible

*on considèrera ici comme construction les bâtiments « en dur », d'une surface = ou > à 50 m²

CARTE DES ENTITES BATIES DE LA COMMUNE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL
BOURGS ET VILLAGES AU SENS DE LA LOI LITTORAL ET DES CONTNUITES D'URBANISATION (art L121-8 du CU)

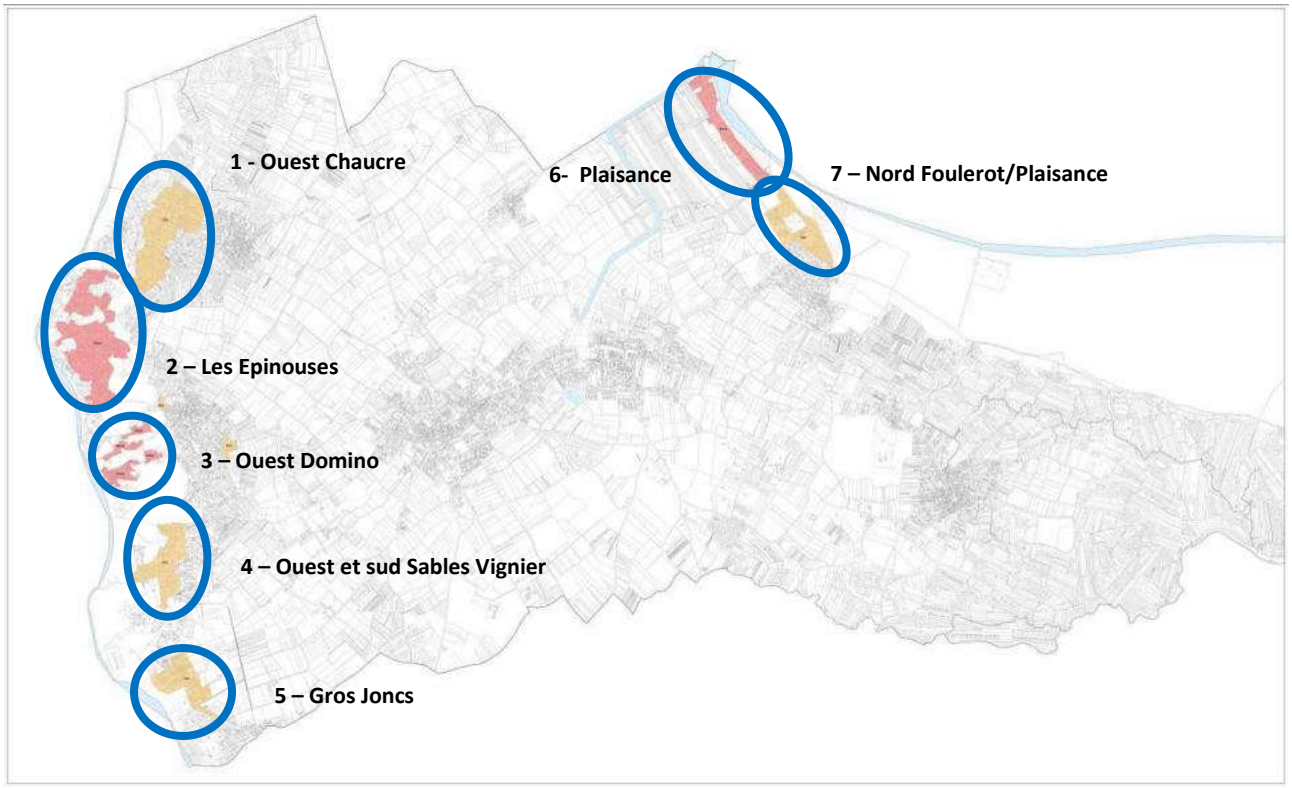


Carte des enveloppes urbaines des bourgs et villages (et SDU) sur fond OCS NA 2020



LES QUARTIERS NON CARACTERISES BOURGS, VILLAGES OU SDU

→ Ces quartiers aménagés et bâtis sont en discontinuité des bourgs et villages identifiés précédemment (avec coupures d'urbanisation superposées à des espaces remarquables, espaces boisés classés).
→ Ils ne présentent pas les caractéristiques de densité et de structuration propres aux « villages ».
→ Ils ne peuvent pas être caractérisés en SDU en raison de leur situation « d'espaces proches du rivage ».



Les parties aménagées et urbanisées en continuité des villages identifiés mais pourtant exclus des périmètres de villages (voir détails plus haut) sont caractérisés par :

- des densités globales faibles (< ou = 10 constructions/ha), inférieures à celles constatées dans les noyaux et extension denses à moyennement denses)
- des « grands vides urbains » souvent boisés en tout ou partie, qui confirment le caractère « lâche » du tissu urbain
- des structures et capacité de dessertes en voiries et réseaux moins importante (dessertes en impasses, voies étroites ou chemins, urbanisation linéaire sans épaisseur, sans organisation d'ensemble…)
- l'absence de noyau(x) ancien(s)

Les cartes de détail d'intensification ou des « résiduels » au chapitre XXXX complètent ce chapitre et l'explication des limites de villages retenues :

- Identification des espaces très peu denses
- Identification des refus d'autorisation au titre de la Loi Littoral (discontinuité éloignement des cœurs de villages

Les cartes d'état initial de l'environnement et TVB au chapitre XXXX complètent ce chapitre et l'explication des limites de villages retenues :

- TBV
- Couvert boisé
- Insuffisance ou défaut de réseau
- Passages d'eau ou points bas
- …

Aux critères de la Loi Littoral doivent s'ajouter les critères environnementaux qui ont des incidences directes sur la structure de l'urbanisation (nature et occupation des sols, TVB, couvert boisés, desserte, réseaux…).

III.3. Les coupures d'urbanisation

L'article L 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation. L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple. Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir les fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles.

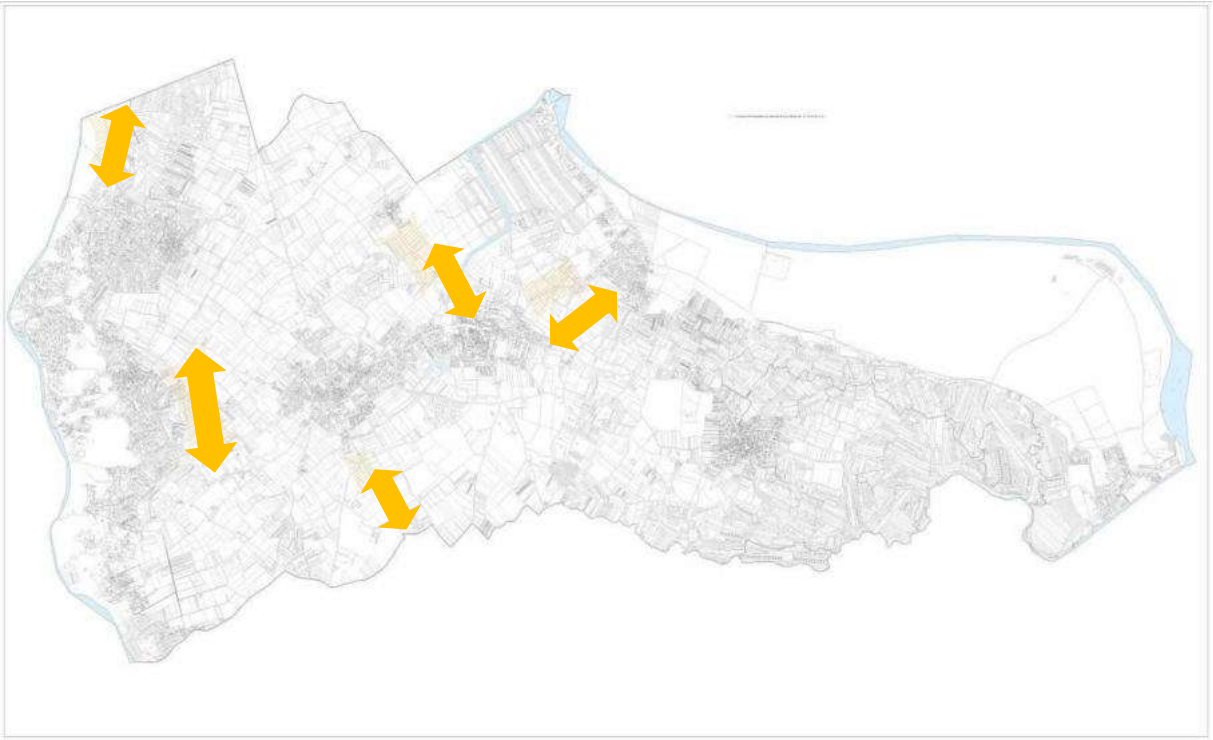
Enfin, elles contribuent à la trame verte et bleue issue du Grenelle de l'environnement, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique. Ces coupures sont à identifier au sein des espaces naturels encore préservés, les PLU permettant de les préserver en définissant une réglementation adaptée à l'objectif visé par la loi.
Les coupures d'urbanisation sont entendues comme des espaces à dominante naturelle ou agricole séparant deux parties urbanisées.

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

Traduction dans les PLU :

> Délimiter et localiser ces coupures d'urbanisation afin qu'elles ne recouvrent aucun espace urbanisé, même si des secteurs d'urbanisation diffuse existants peuvent y figurer.
> Ajouter, le cas échéant, des coupures pertinentes à l'échelle plus locale.

LES COUPURES D'URBANISATION



Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières Y SONT INTERDITES.
Le règlement peut en revanche permettre, dans les coupures d'urbanisation, l'évolution des constructions existantes agricoles si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces.
Ainsi, les extensions limitées seront autorisées ainsi que les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles.
Au sein d'une coupure d'urbanisation, une construction ne pourra en effet pas être autorisée même si son terrain d'assiette se situe en continuité des zones urbanisées entre lesquelles la coupure a été instaurée.
De manière générale, les coupures d'urbanisation ne peuvent pas accueillir des terrains de camping (sauf des aires naturelles), des caravanes ou un parc résidentiel de loisirs (par ailleurs interdit par le SCOT).

Les coupures d'urbanisation seront classées en zone naturelle (N) ou agricole (A) dont le règlement ne devra pas autoriser les constructions constituant une urbanisation. Elles sont portées au plan de zonage réglementaire.

III.4. Les espaces boisés significatifs-classés en EBC

Les PLU doivent classer en espaces boisés, au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs des communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les critères d'appréciation des espaces boisés significatifs sont d'une part la configuration des lieux (superficie, présence ou non de construction, urbanisation de la périphérie du boisement, …) et d'autre part le caractère du boisement (densité d'arbres, boisement total ou partiel, espèces présentes, âge du boisement, …)

Les mouvements d'EBC proposés dans le cadre de la révision reposent sur plusieurs constats :

- Un territoire porteur de sensibilités environnementales fortes, liées à la proximité du littoral, au réseau Natura 2000…
- Des boisements soumis à des pressions d'origines anthropiques (développement d'une urbanisation diffuse, attractivité touristique, dispersion de plantes exotiques envahissantes…)
- Une prise en compte de l'occupation passée, de la dynamique du territoire et des milieux naturels, intégration des données historiques
- Des réglementations qui s'imposent aux projets (Natura 2000, site classé, SPR, PPRN…)
- Une prise en compte de la gestion des milieux sensibles (Département, CDC…), en particulier sur les dunes grises
- Une articulation avec le SCoT et les PLU des communes voisines

Des fiches établies pour chaque boisement sont consultables en annexe. La carte suivante présente les Espaces Boisés Significatifs de la commune ; annexe n°1c au RP.

Bilan des mouvements d'EBC :

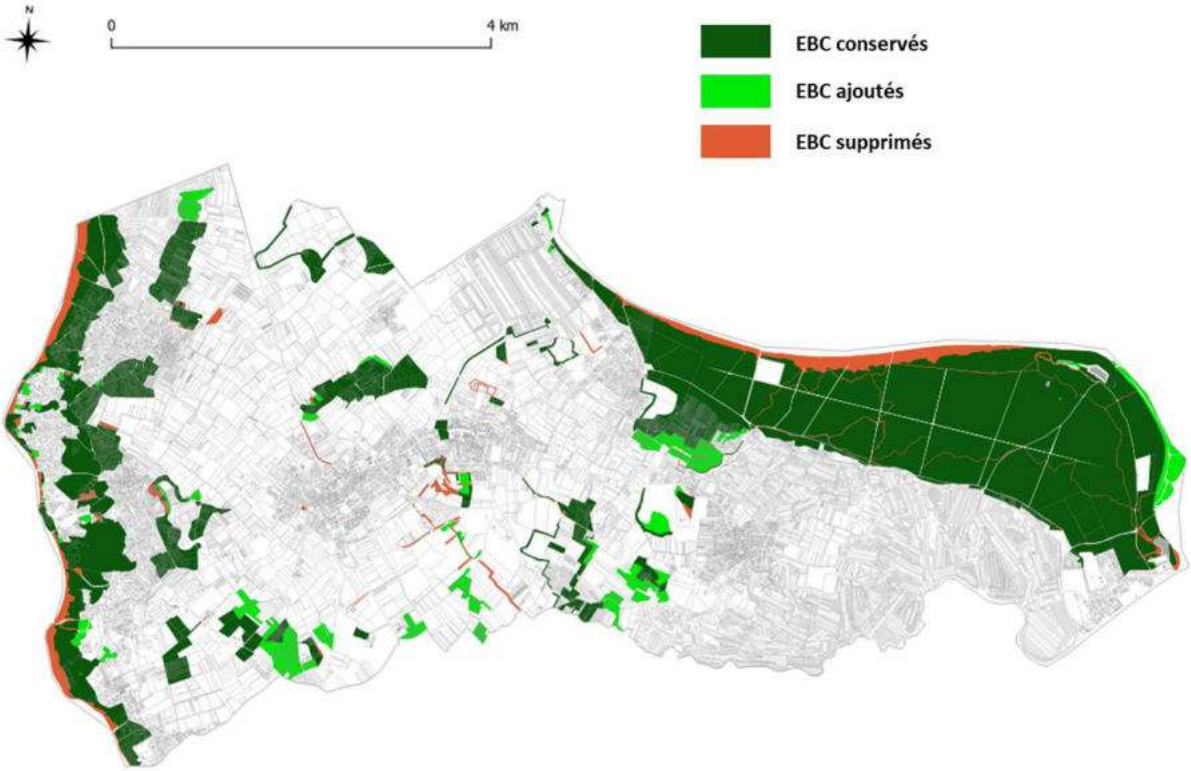
Secteur	Surface en EBC dans le PLU actuel (ha)	Surface après révision du PLU (ha)	Evolution (ha)
FRANGE OUEST	251	227	-24
CHAUCRE	48	53	+5
BORDE - PONTHEZIERE	39	38	-1
BOIS DE LA MOTTE A CANET - DOUHET	43	44	+1
LES SAUMONARDS	684	653	-31
SAUZELLE - LA GIBERTIERE	50	73	+23
BOURG - LES PRES VALET - LES QUATRE MOULINS	14	9	-5
LIMITE COMMUNALE SUD	45	93	+48
TOTAL	**1 174 ha**	**1 190 ha**	+16

Le PLU en vigueur comptabilise 1 174 hectares de boisements en EBC. La révision du PLU porte ce nombre à 1 190 hectares. Le bilan est donc positif puisque 16 hectares ont intégré les EBC.

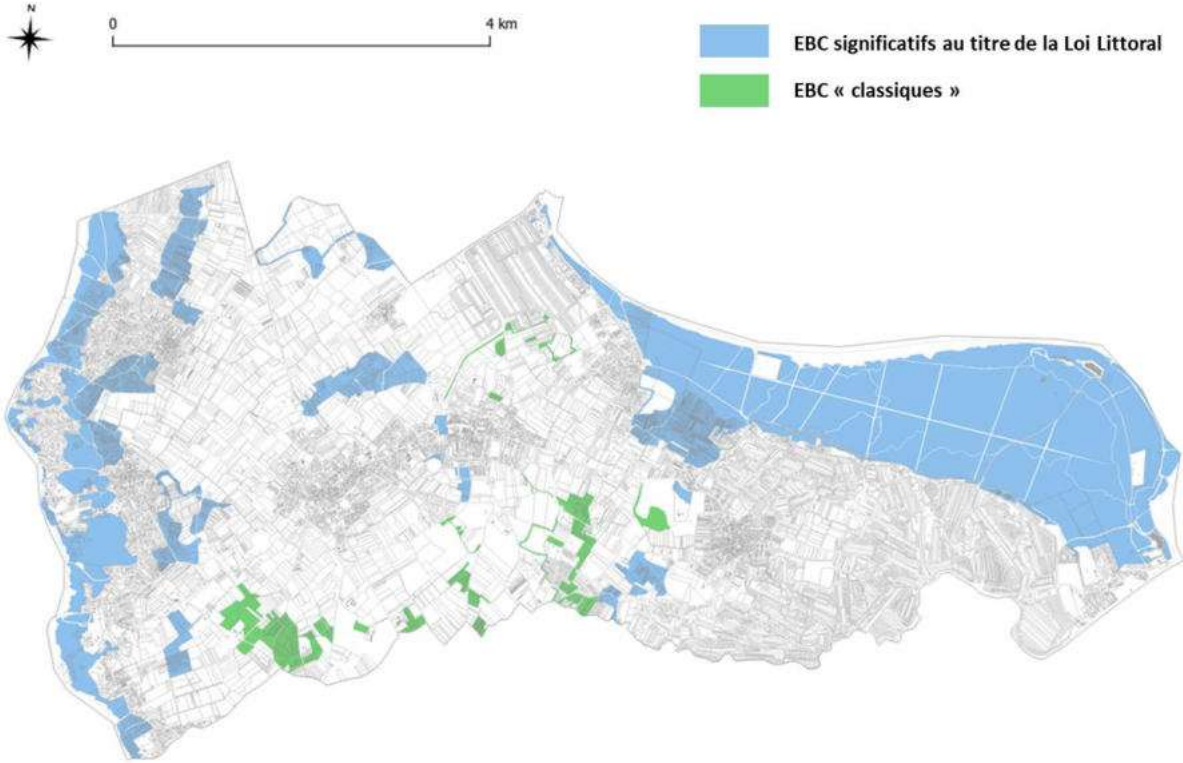
Les mouvements d'EBC comprennent des surfaces importantes supprimées sur les dunes grises : environ 65 ha.

- Ces espaces ne sont pas boisés et ne sont pas destinés à le devenir.
- Le classement en EBC va à l'encontre des mesures de gestion nécessaires pour préserver ces milieux dunaires sensibles.
- La suppression des EBC sur les dunes grises s'est faite en concertation avec les gestionnaires ENS du Département.
- Le PLU assure la protection des espaces remarquables, dont les dunes grises, au moyen d'outils adéquats et proportionnés aux enjeux. Cet aspect sera développé et démontré dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU qui sera rédigée dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, **les EBC ont été largement augmentés**, résultant en un bilan positif de +16 ha. En effet, de nombreux EBC ont été créés sur des secteurs boisés depuis plusieurs décennies, en continuité d'EBC existants, significatifs, …, ainsi que sur des espaces littoraux récemment boisés (dynamique de la frange littorale).



Evolution des EBC entre le PLU en vigueur et le PLU révisé



Distinction des EBC significatifs au titre de la Loi Littoral et les EBC « classiques »

III.5. Les espaces remarquables (article L.121-23 du CU)

L'article L 121-23 du code de l'urbanisme stipule que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. L'article R 121-4 du même code donne une liste détaillée des types d'espaces ayant vocation à être considérés comme « remarquables ».

Justifications de la délimitation des espaces remarquables

L'hypothèse retenue pour délimiter les espaces remarquables retient les critères suivants :

- **Appartenance au réseau Natura 2000 (critère écologique**) :
- A**ppartenance aux entités d'espaces boisés significatifs : critères écologique, rôle fonctionnel majeur des boisements) et paysager** (en incluant les petits espaces non boisés insérés dans les masses boisées majeures ou espaces en franges de quartiers sous-bois au sud de la commune) : ces espaces sont de par leur classement des espaces intéressants d'un point de vue écologique, biologique et même paysager
- **Lien fonctionnel écologique évident :**
    - Secteur assurant le lien entre le littoral sud, Vert Bois et les marais d'Avail (coupure + rôle écologique)
    - Secteur assurant le lien entre le littoral nord est – route des Huîtres et les marais/chenal de la Brande

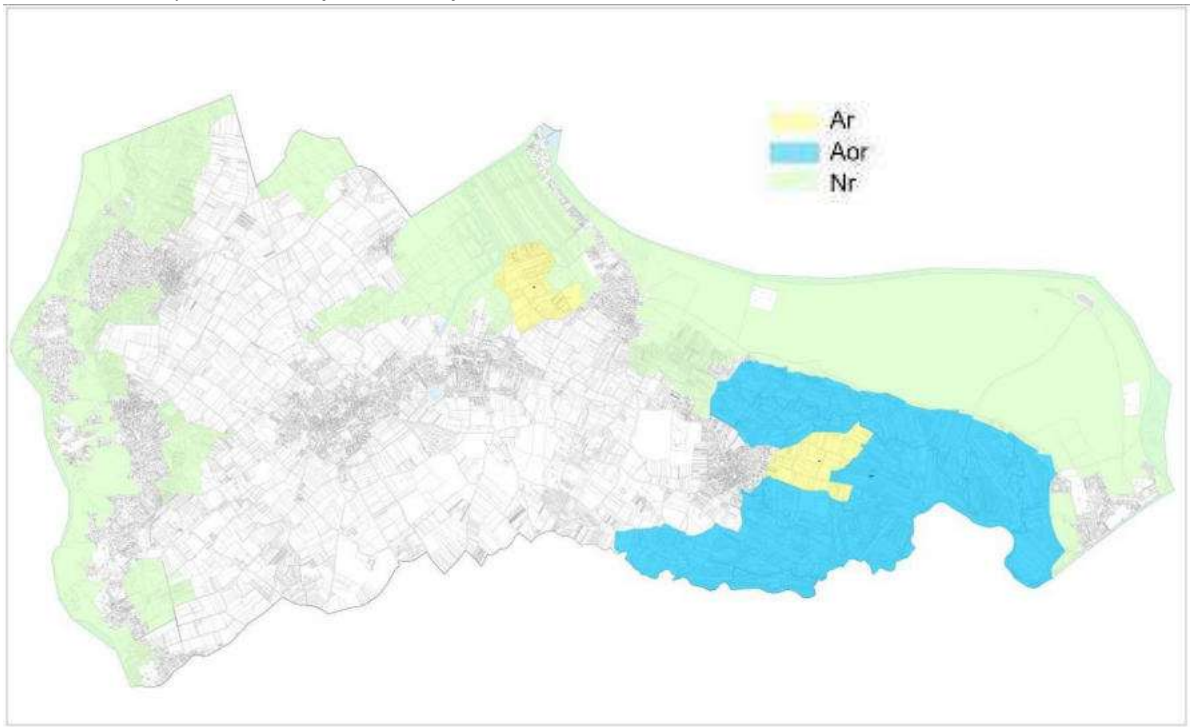
    La trame verte et bleue n'est pas systématiquement intégrée aux espaces remarquables.

Ne sont pas identifiés comme espaces remarquables :

- Les grands domaines agricoles, cultivés, aménagés, encadrant les bâtis (agricoles ou anciennement agricoles) ; leur vocation est agricole plutôt que naturelle. Par ailleurs la gestion via le site classé garantit la bonne insertion dans le site des projets (très contraints par la loi littoral : uniquement projets agricoles en dehors des espaces proches du rivage). Ces secteurs agricoles constituent des entités larges, lisibles, sans rôle de lien fonctionnel écologique (hors natura 2000)
- Les espaces aménagés (hors natura 2000) qui ont perdu leurs caractère naturel, **espaces aménagés, construits, en, activité, de surface importante** tels que :
    - les campings aménagés,
    - les terrains de zones à camper (pour les identifier, même si le PLU ne permettra aucun développement ni confortement)

Le site classé : les espaces classés ayant un intérêt écologique et paysager fort ont été pris en compte dans les espaces remarquables. Tout le site classé n'est pas identifié comme espace remarquable. Certains secteurs agricoles (bâtis particulièrement) disposent d'un intérêt écologique et paysager bien moins important que des zones humides ou des boisements. C'est la raison pour laquelle ces secteurs n'ont pas été inclus dans les espaces remarquables.

La carte suivante présente **les espaces remarquables** définis sur la commune.



III.6. Les espaces proches du rivage (art. L. 121-13 du CU)

Rappels :
L'article L 121-13 du code l'urbanisme dispose que l'extension de l'urbanisation doit être limitée dans les espaces proches du rivage. Elle est admise sous réserve :

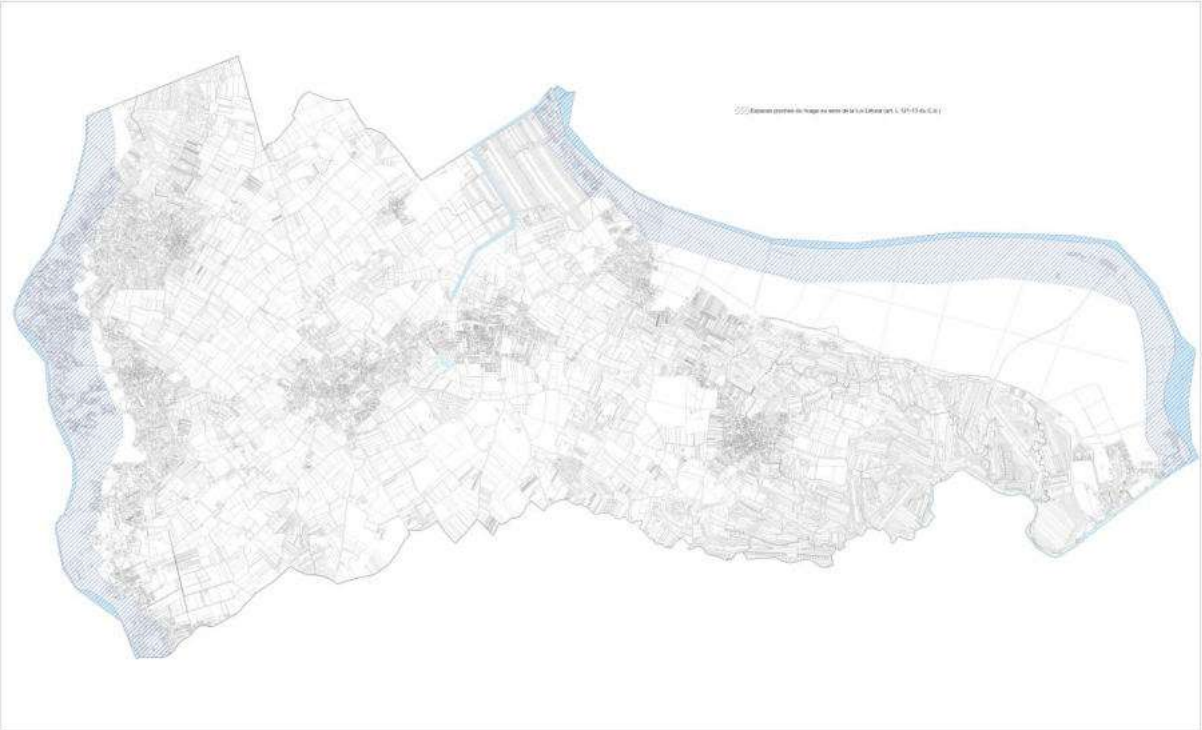
- *d'être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,*
- *hors de ces critères, uniquement si cette urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCoT.*

La jurisprudence a fixé les critères permettant d'appréhender la notion d'espace proche du rivage.
Les critères de définition des espaces proches du rivage :
- un critère de distance par rapport au rivage,
- un critère de covisibilité terre/mer ou mer/terre
- un critère lié à la configuration des espaces séparant l'assiette foncière du rivage

Le SCOT Marennes Oléron approuvé le 05/07/2024 n'établit pas de cartographie des espaces proches du rivage.

La révision du PLU doit permettre de vérifier et requalifier les espaces proches du rivage, en prenant en compte les espaces peu ou non bâtis et aménagés.

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE



<u>Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage :</u>
Les espaces proches du rivage peuvent être classés en zones et secteurs distincts pour différencier et adapter les possibilités de construction au regard de la sensibilité des sites et de l'application de l'ensemble des dispositions de la Loi Littoral

- cas 1 : « U » proche du rivage et hors « villages », dans lequel est seule autorisée, sous condition,
  - une extension unique des logements et hébergements existants, limitée en surface ou emprise au sol
  - les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance doivent être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et sans nuisances incompatibles avec l'habitat
- cas 2 : espaces remarquables (AR, NR) : les dispositions de l'article R 121-5 du CU et la gestion du site classé garantissent l'extension mesurée de l'urbanisation
- cas 3 : espaces agricole ou naturels hors espaces remarquables : les extensions (bâtimentaires) des constructions (habitations) y sont encadrées
- cas 4 : campings: la hauteur des extensions bâtimentaires (seules autorisées) est limitée
- cas 5 : Zones à Camper : aucune construction autorisée

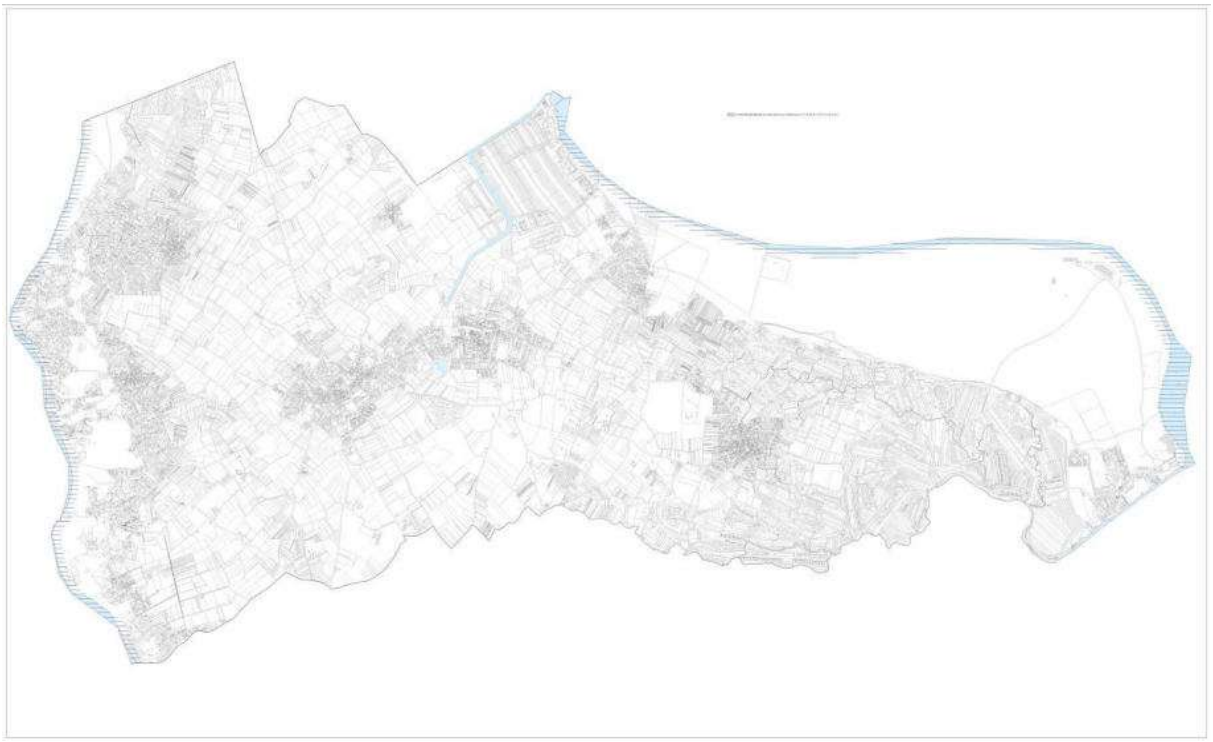
III.7. La bande littorale (articles L.121-16 et 17 du CU)

L'article L 121-16 du code l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique conformément à l'article 236 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

Le PLU prend en compte ces prescriptions sur les deux côtes maritimes de la commune.

Les activités ostréicoles, aquacoles et les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer sont en bande littorale et/ou en espaces remarquables.
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.
Enfin le règlement du PPRn assure la bonne prise en compte du risque littoral.
La qualification en espaces proches du rivage contribue également à l'objectif de préservation des espaces naturels/aquacoles.

LA BANDE LITTORALE



Les articles L. 121-16 à L. 121-19 du code de l'urbanisme fixent les règles applicables dans la bande littorale des 100 mètres.
L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.

Les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres sont soumis à un principe d'inconstructibilité posé à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme.
Ce principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des **constructions et installations existantes.**

Un plan local d'urbanisme devra classer les espaces non urbanisés situés dans la bande des 100 mètres en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles que la loi littoral autorise dans ces espaces, soit au titre des travaux confortatifs, soit au titre des exceptions.

SYNTHESE ET ENJEUX – DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AU REGARD DE LA LOI LITTORAL ET DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

ORIENTATIONS GENERALES

Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces

Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs

- ✓ **Prioriser la mise en œuvre de petites et moyennes opérations résidentielles, sur plusieurs secteurs des bourgs agglomérés, aux typologies et aux densités diversifiées (adaptées à la situation et au tissu urbain environnant)**

- ✓ **Organiser et encadrer l'urbanisation de certains espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation et de niveau d'équipement, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements, en intégrant les questions urbaines, fonctionnelles et environnementales**
- intégration du bâti par rapport au tissu environnant (aspect, densité…)
- liaisons inter-quartiers (liens entre îlots et pôles d'animation), liaisons douces…
- mixité de l'habitat
- gestion des eaux pluviales
- espaces verts

- ✓ **Conserver des espaces libres, parcs, prairies, petits espaces boisés au sein des enveloppes urbaines pour conserver une « trame verte », des espaces de respiration non artificialisés, et participer ainsi au maintien du cadre de vie agréable des bourgs**

- ✓ **Permettre un développement maîtrisé en extension directe des bourgs agglomérés,**
- en veillant à maintenir un rapport d'échelle équilibré entre le développement urbain envisagé et l'unité bâtie ou le motif paysager sur lequel il se greffe (prise en compte des quartiers riverains, des morphologies urbaine et villageoise, des espaces ouverts agricoles, de la végétation…)
- en favorisant des opérations résidentielles aux typologies diversifiées et la mixité sociale

Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans le village de Sauzelle/La Gibertière, proche des bourgs, où vivent les populations à l'année et usagers des équipements et services,

- ✓ **Favoriser la construction de logements dans les enveloppes urbanisées et aménagées du village, sans extension linéaire ou en couronne des parties déjà urbanisées,**
- pour préserver les espaces agricoles (à l'ouest, au sud), naturels (au nord) et aquacoles/de marais (à l'est),
- pour prendre en compte le risque submersion/inondation et la gestion de l'eau
- tout en laissant la possibilité de construire quelques habitations dans les espaces anciennement agricoles, enclavés

- ✓ **Prévoir la possibilité d'accueil ou le développement de bâtiments agricoles / aquacoles / salicoles (activités non nuisantes, transformation, stockage, vente…) aux abords du village et sur l'axe Sauzelle/Boyardville**

Contenir l'urbanisation dans les parties constituées et organisées des villages de Notre-Dame en l'Isle et Foulerot

- ✓ **Confirmer le statut de « villages » en y accueillant quelques logements autour des noyaux anciens, structurants, en prenant compte la capacité de desserte, réseaux, stationnements**

- ✓ **Stopper la densification et l'accueil de nouveaux logements en extensions « linéaires » et dans les secteurs les plus sensibles, en interface de marais ou d'espaces proches du rivage, parfois boisés, stratégiques du point de vue de la gestion du risque littoral ou jouant un rôle fonctionnel environnemental majeur :**
- Partie nord-ouest de Foulerot, détachée du cœur de village (urbanisation linéaire, « ruptures » créées par des vides urbains, le camping…)
- Espaces en interfaces de zones agricoles et de marais à Notre Dame en L'Isle
- Espaces aménagés et construits le long des voies entre le littoral et le marais (lien fonctionnel environnemental), Nord Foulerot

- ✓ **Supprimer les dépôts illicites et renaturer les espaces altérés (**notamment entre Foulerot et Plaisance**)**

ORIENTATIONS GENERALES

Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage
(Quartiers littoraux ouest et nord, nord-est)

- ✓ **Stopper la densification et les nouveaux logements dans les quartiers les plus «sensibles» des franges littorales Ouest de Chaucre à l'Ileau et Nord** *(notamment sous-bois de Chaucre, Domino, Les Sables Vignier, L'Ileau, secteur des Epinouses, autour du camping des Gros Joncs, Plaisance, Nord Foulerot)*

  - ✓ **pour préserver les fonctionnalités écologiques au sein de ces quartiers peu ou moyennement denses,**
    - souvent boisés,
    - parfois sur la dune,
    - constitutifs d'un réseau de corridors écologiques,
    - en lien avec des boisements, des marais et des milieux dunaires, ces derniers formant un patrimoine naturel remarquable reconnu par le réseau Natura 2000 (dunes et forêts littorales, marais nord d'Oléron et pertuis charentais)

  - ✓ **pour conserver le paysage de boisements et la trame verte**
    - o éviter la densification et donc l'artificialisation des zones boisées
    - o stopper la disparition/destruction des boisements
    - o conforter l'objectif de protection des secteurs paysagers de boisement du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

  - ✓ **pour prendre en compte les risques naturels (abords directs des zones soumis aux risques littoraux)**

  - ✓ **pour tenir compte de l'insuffisance des dessertes/réseaux/capacités de stationnement…**

  - ✓ **pour éviter une pression foncière et immobilière supplémentaire sur ces quartiers majoritairement occupés par du résidentiel secondaire**

  - ✓ **pour mieux intégrer l'application de la Loi littoral** et les possibilités d'urbanisation dans le respect notamment des principes de « continuité de l'urbanisation », de maîtrise de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage…

Stopper le développement de nouvelles constructions en extension des écarts bâtis

- ✓ **Soutenir prioritairement les usages agricoles**

- ✓ **Prévoir le confortement maîtrisé des habitations existantes dans les écarts bâtis**

- ✓ **Prendre en compte la mise en valeur et les évolutions d'usages d'immeubles et d'édifices à valeur historique et patrimoniale,** si compatibles avec les milieux environnants (agricoles, aquacoles, forestiers…)

IV. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR

IV.1. Consommation des espaces NAF

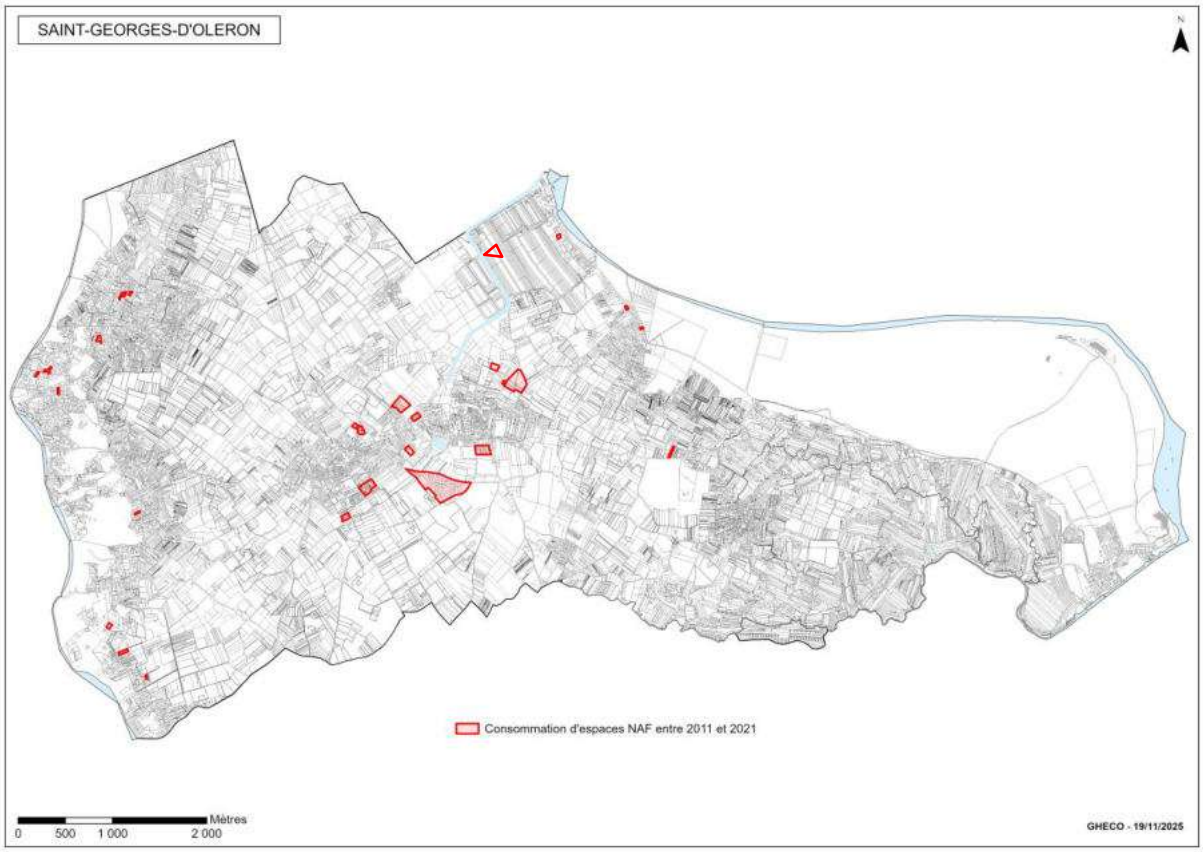
IConsommation d'espaces entre 2011 et 2021 : "temps 1" 10 ans avant loi Climat

Source : Portail de l'artificialisation des sols – 09/2024
https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation

conso espaces NAF	en m²	en ha
2011-2012	29554	2,96
2012-2013	74094	7,41
2013-2014	28119	2,81
2014-2015	23241	2,32
2015-2016	12805	1,28
2016-2017	50548	5,05
2017-2018	12890	1,29
2018-2019	11935	1,19
2019-2020	7060	0,71
2020-2021	14858	1,49
	265104	**26,51**

→ **TOTAL CONSOMME ESPACES NAF 2011/2021 : 26,51 ha**

Carte de la consommation des espaces 2011/2021 établie par analyse et comparaison des cadastres et photos ign 2011 et 2021.



Estimation de la consommation NAF 2015/2025 – "temps 1 bis" : 10 ans avant l'arrêt du PLU (2015/2025)

Sources : Portail de l'artificialisation des sols – 06/2024 de 2015 à 2021 / Estimations commune 2021 à printemps 2025

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la commune est estimée à environ 15 ha sur la période 2015/2025 (« temps 2 », période de 10 ans avant l'arrêt du PLU) :

Une surface cumulée de 14,4 ha est estimée sur la base des données cerema 2015 à 2021 auxquelles on a ajouté les surfaces identifiées avec la commune (base permis et comparaison photos aériennes 2021/2025), début 2025.

Périodes	en m²	en ha	
2015-2016	12805	1,28	*Avant loi Climat et R.*
2016-2017	50548	5,05	
2017-2018	12890	1,29	
2018-2019	11935	1,19	
2019-2020	7060	0,71	
2020-2021	14858	1,49	
2021-2025	40000	3,4	*après loi Climat et R.*
Total 2021 à printemps 2025		**14,4**	

A ces 14,4 ha doivent être ajoutées les surfaces consommées sur l'année 2025.

La surface globale cumulée est majorée à 15 ha (estimation sur la base des permis accordés et opérations engagées.

→ **TOTAL CONSOMME ESPACES NAF 2015/2025 : 15 ha**

Estimation de la consommation NAF 2015/2025 – "temps 2" : 2021/2025 "de la Loi Climat à l'arrêt du PLU"

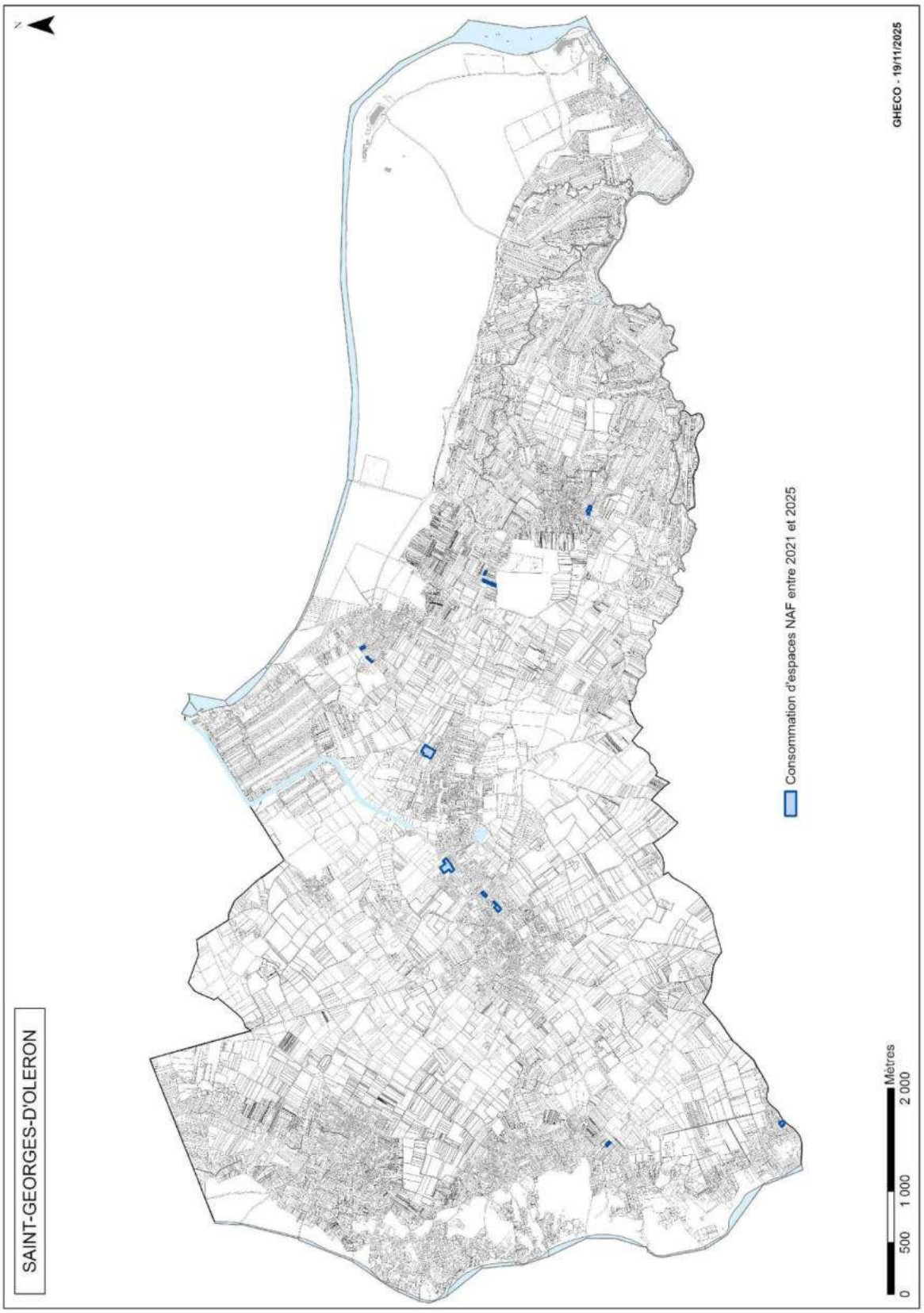
Le bilan des surfaces consommées sur la période de 10 ans avant l'arrêt a été établi pour s'assurer de la « pertinence » des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière. La consommation 2021/2025 (« après Loi Climat ») correspond aux surfaces consommées notamment pour les opérations résidentielles :

- de la ZAC du Trait d'Union
- du sud du secteur Mottet Sud (au sud des logements sociaux)
- quelques constructions ponctuelles en extensions ou grands résiduels de villages (Sauzelle sud, La Gibertière L'Ileau, Foulerot

Consommation d'espace NAF Temps 2 : 2021-2025		
Secteur	Surface en m²	Surface en ha
Bourg - Mottet Sud	9887,7	1,0
Bourg -ZAC - Trait d'union	9751,6	1,0
Chéray	4165,1	0,4
Sauzelle - Sud	2092,9	0,2
La Gibertière - Nord	3119,5	0,3
Foulerot	1649,3	0,2
L'Ileau	1935,6	0,2
Les Sables Vignier	1002,4	0,1
Total de consommation NAF	**33604,2**	**3,4**

→ **TOTAL CONSOMME ESPACES NAF 2021/2025 : 3,4 ha**

Consommation d'espace NAF Temps 2 : 2021-2025



Estimation de la consommation projetée après 2025

Le PLU ne prévoit pas d'extensions de l'enveloppe urbaine pour des opérations résidentielles ou économiques.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet de PLU correspond :

- **aux surfaces déjà aménagées depuis 2021**
- **aux surfaces aménageables et constructibles (habitat, commerces et services…) de terrains nus situés au sein des enveloppes urbaines des bourgs et villages** qui constituent des espaces agricoles ou naturels (de fait intégrés dans les surfaces de consommation d'espaces potentielles/projetées)
- **à la surface dédiée à l'extension du cimetière**

Pour les surfaces d'équipements communaux, l'extension du cimetière soit être prise en compte. La superficie n'a pas encore été déterminée, ni sa localisation précise (foncier privé en partie, étude environnementale préalables, estimation des besoins et du phasage en cours).
En revanche les parkings envisagés aux abords du cimetière en complément du parking du cimetière et de celui du centre technique municipal CTM, s'ils restent en herbe, peuvent être exclus (réversibilité des aménagements à expliquer).

Pour les résiduels « habitat » générateurs de consommation d'espaces, on a considéré :
- Les espaces identifiés comme espaces agricoles ou naturels au référentiel OCS NA 2020
- De superficie égale ou supérieure à 1000 m²
- Certaines petites surfaces enclavées dans le tissu urbanisé ou dont la configuration le justifie (linéaire, bord de rue, friches…) peuvent être exclues également

Enfin, la surface d'extension de la structure hôtelière à Domino (route de l'Hermitage n'a pas été considérée car le STECAL créé couvre une parelle déjà aménagée et bâtie plus une parcelle de 4800 m² sur laquelle le règlement n'autorise qu'une construction en extension bâtimentaire de la parcelle voisine de 100 m².
Elle n'est donc pas comptabilisée dans la consommation projetée après 2025.

Consommation projetée estimée temps 3 - Après 2025

(Résiduels OCS NA 2020 "agricoles" et "naturels" de surface supérieure à 1000m²)

Secteur	Surface en m²	Surface en ha
Bourg	12158,3	1,2
Chéray	5902,2	0,6
Chéray (arrière hôtel chemin de la porte rouge)	4349,6	0,4
Foulerot	1275,0	0,1
Sauzelle - La Gibertière	17224,6	1,7
Les Sables Vignier	4069,8	0,4
Total des résiduels	**44979,4**	**4,5**

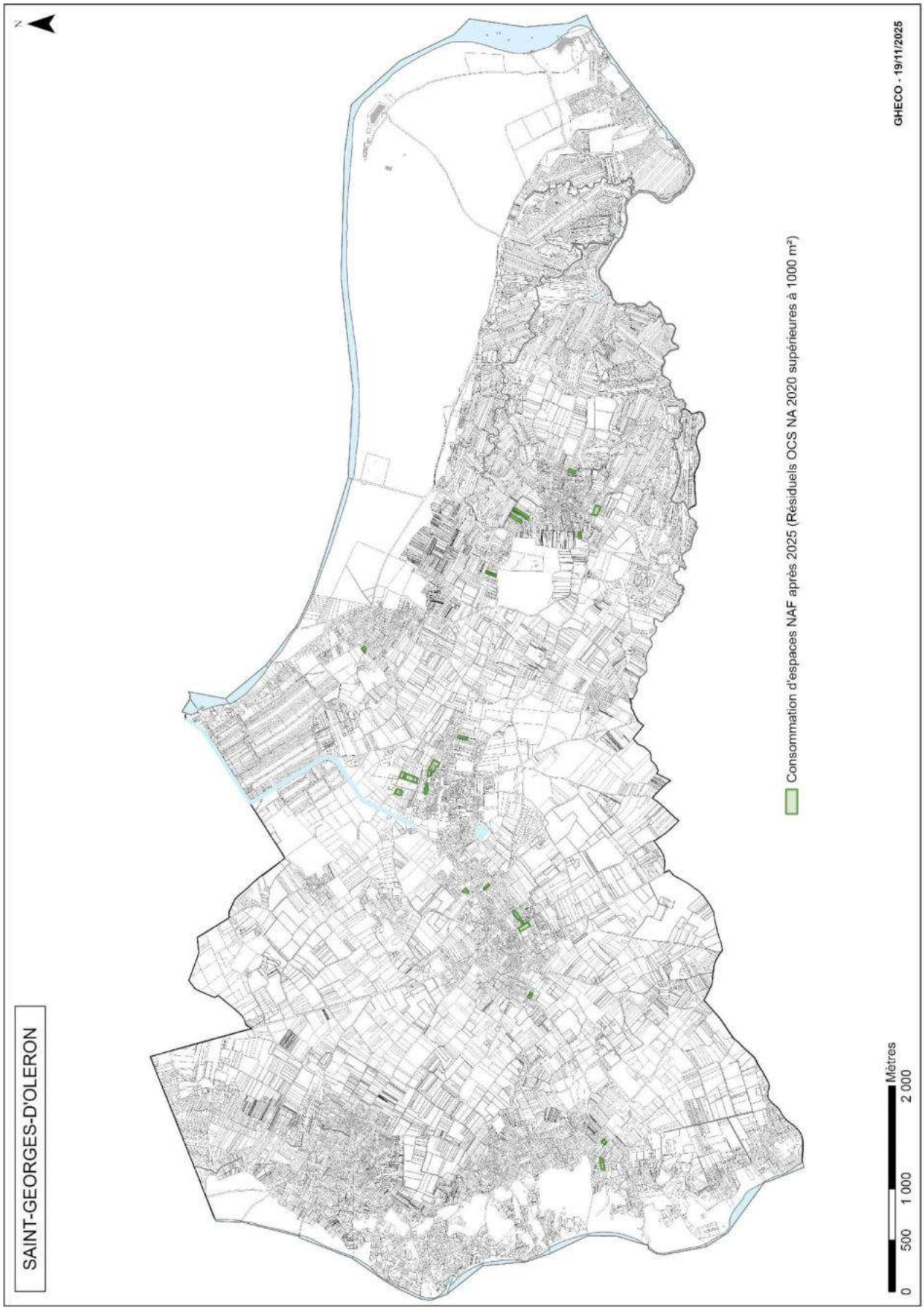
Extension du cimetière/stationnements	**15217,0**	**1,5 ha**

→ **TOTAL POTENTIELLEMENT CONSOMME ESPACES NAF APRES 2025 : 5,6 ha**

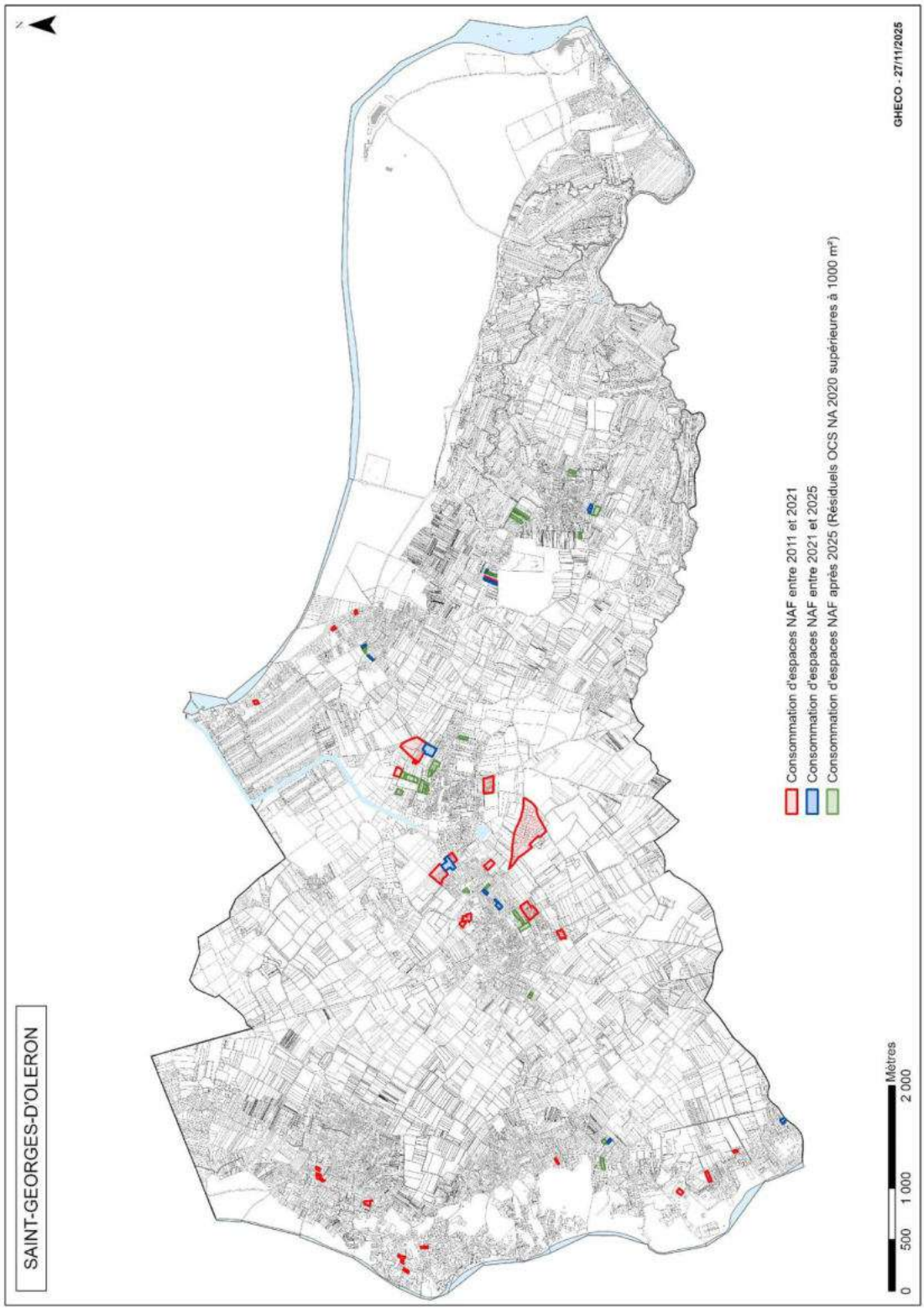
→ **Soit une surface cumulée de consommation ENAF passée depuis 2021 (2021/2025 : « temps 2 » ET projetée sur la base du projet de PLU révisé (« temps 3 ») de 9,4 ha :**
2021/2025 : 3,4 ha
Après 2025 : 6 ha

Nota : ces objectifs chiffrés portent sur la période 2021/2031 élargie à fin 2035 (arrêt PLU 2025 + 10 ans) ce qui explique qu'on « morde » un peu sur l'enveloppe 2032/2041 (13 ha), 2e période SCOT2

Carte de consommation « projetée après 2025 (« temps 3 »)



Carte de consommation des 3 temps « 1 » (2011/2021) , « 2 » (2021/2025), « 3 » (2025/2035)



BILANS ET PROJECTIONS

Consommation 2011/2021 : 26,5 ha
Consommation 2015/2025 : 14,4 ha
Consommation 2021/2025 : 3,4 ha
Consommation 2025/2035 : 6 ha **soit 2021/2035 = 9,4 ha**

IV.2. Estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

étude de densification actualisée sur la base du projet de règlement et des OAP

Cette dernière étape s'est déroulée fin 2023 à mi 2025 et a actualisé l'étude de densification pour prendre en compte,

- **1/ L'évolution du projet communal et du règlement graphique ET écrit**

  . secteur des Gros Joncs non identifié comme «village » au SCOT en raison de sa configuration, organisation (ni comme SDU car « proche du rivage »)

  . confirmation/renforcement des classements en zones UcL, UcLp, ou de types N ou A des parties les plus sensibles, peu denses, sous-bois en frange littorale

  . classement en zone N ou A des certains « gros résiduels » du bourg de St Georges, en raison :
  - de leur sensibilité environnementale (détection de zone humide : rue du bourg à la plage, rue Rosa Bonheur)
  - de passage d'eau, boisements, suspicion de zone humide (Les Hautes Forges)
  - de l'insuffisance de desserte et réseaux (Les Hautes Forges/la Miscandière)

- **2/ Les études de mise au point des OAP sectorielles**

  . réévaluation des capacités d'accueil dans les secteurs stratégiques classés Ub (ou Ubh Mottet sud) dans les bourgs en se basant sur les potentiels établis pour chaque secteur

- **3/ l'intégration dans l'enveloppe urbaine du bourg de St Georges le secteur Mottet sud (partie nord) : suffisamment équipé et desservi (desserte et amorce de réseaux en place), permis accordé (100 logements, programmés 2026/2029)- classés Ubh**

- **4/ La réduction de zonages constructibles sur des secteurs soumis à des inondations/passages d'eaux constatés notamment lors des hivers pluvieux 2023 et 2024**

- **5/ Les ajustement des potentiels cartographiés et chiffrés pour prendre en compte les constructions réalisées ou en cours (ZAC Trait d'Union, Mottet Sud, opérations individuelles)**

Bourgs et villages	Résiduel de base total en zone U (1)	Résiduel en UcL et UcLp (2)	Résiduel constructible restant dans les autres zones U (3) = (1) –(2)	Minoration du potentiel logements dans les secteurs SP (4)	Potentiel estimé (5) = (3)-(4)
St Georges	172	0	172	0	172
St Georges Mottet Sud	100	0	100	0	100
Chéray	90	0	90	0	90
Sauzelle	57	0	57	0	57
Chaucre	83	44	39	0	39
Domino	86	1	85	**21**	64
L'Ileau	14	6	8	0	8
Foulerot	64	35	29	0	29
Gibertière	7	0	7	0	7
Notre Dame en l'Isle	6	0	6	0	6
Boyardville	0	0	0	0	0
Les Épinouses	*25*	*25*	*0*	*0*	*0*
Les Sables Vignier	63	42	21	**5**	16
Plaisance	*5*	*5*	***0***	***0***	***0***
TOTAL	**772**	**158**	**614**	**26**	**588**

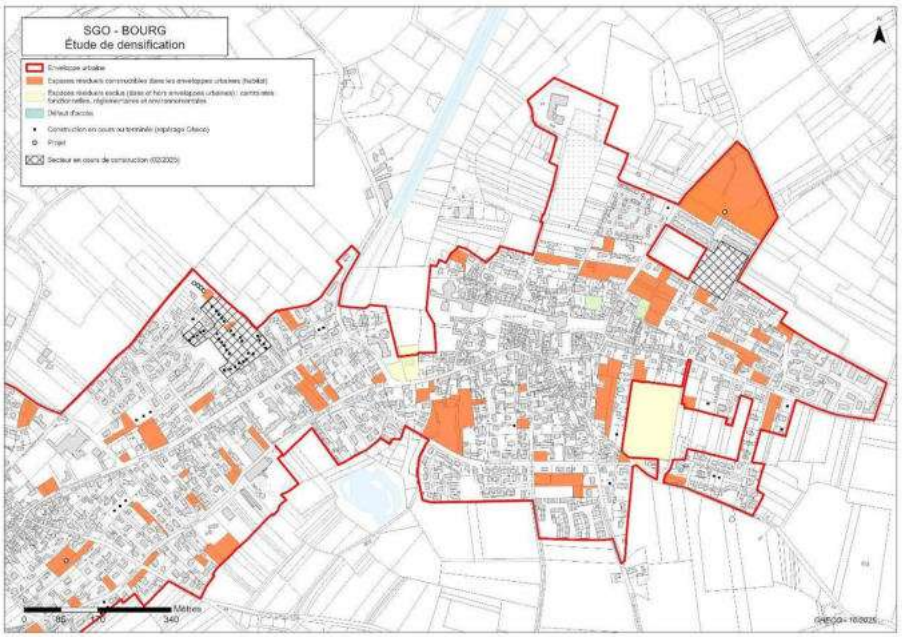
CARTOGRAPHIE DE L'ETUDE DE DENSIFICATION EN ANNEXE au rapport de présentation pièce 1b

La cartographie et les chiffrages sont établis

- à l'échelle communale, tous types d'espaces résiduels confondus (approche globale et synthétique)
- à l'échelle des « quartiers » : bourgs, villages, SDU et quartiers bâtis « diffus »
  - St Georges
  - Cheray
  - Sauzelle / La Gibertière
  - Chaucre
  - Domino
  - Foulerot
  - Les Sables Vignier
  - L'Ileau
  - Notre Dame en l'Isle
  - Boyardville

Etude de densification
CARTOGRAPHIES PAR QUARTIERS

LE BOURG DE SAINT GEORGES



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

Défaut d'accès

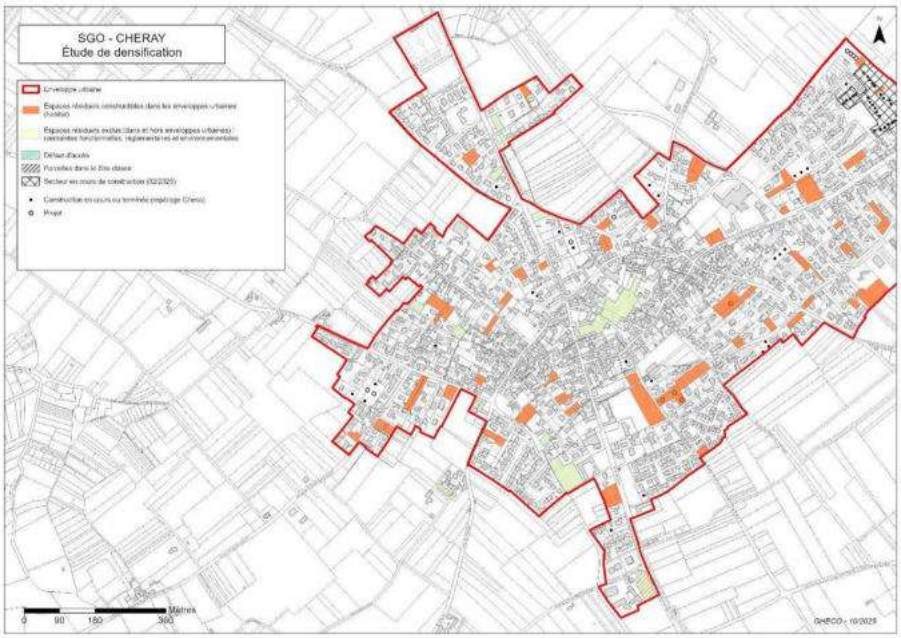
Construction en cours ou terminée (repérage Gheco)

Projet

Secteur en cours de construction (02/2025)

→ ***POTENTIEL 172 + 100 logements) MOTTET SUD (en cours, programmés)***

LE BOURG DE CHERAY



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

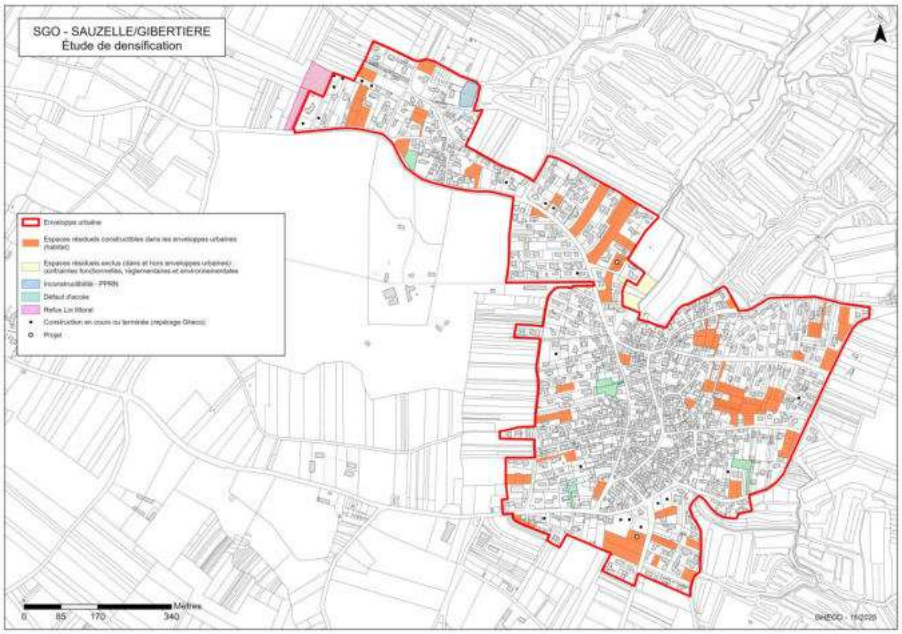
Défaut d'accès

Construction en cours ou terminée (repérage Gheco)

Projet

→ ***POTENTIEL 90 logements***

SAUZELLE-GIBERTIERE



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

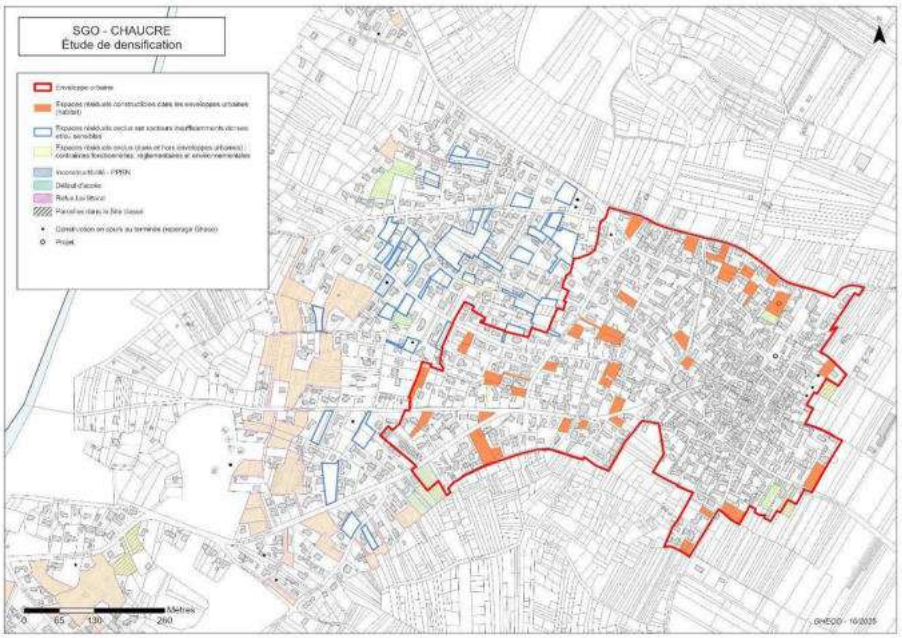
Espaces résiduels exclus sur secteurs insuffisamments denses et/ou sensibles

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

Défaut d'accès

→ ***POTENTIEL 57 + 7 logements***

CHAUCRE



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

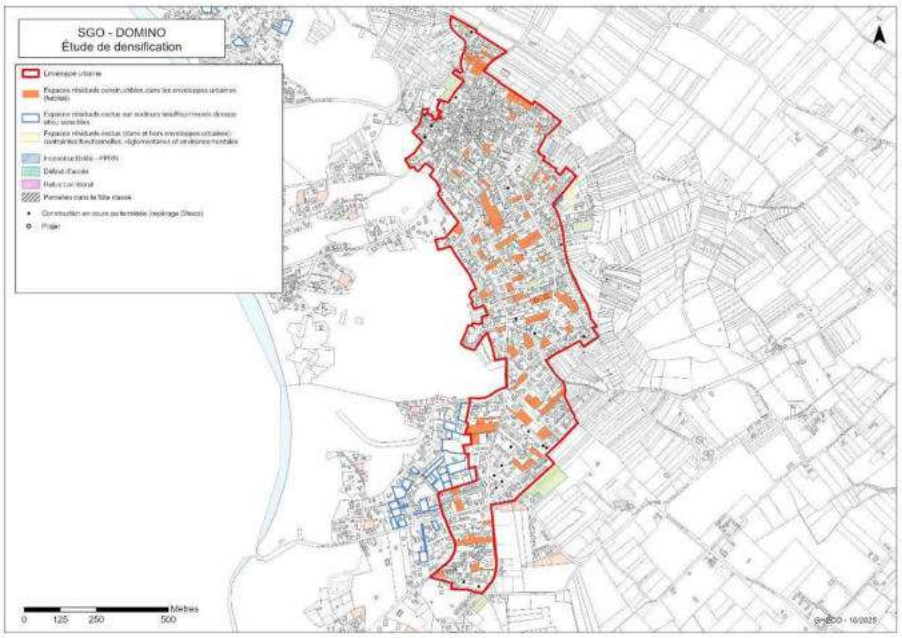
Espaces résiduels exclus sur secteurs insuffisamments denses et/ou sensibles

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

Défaut d'accès

→ ***POTENTIEL 39 logements***

DOMINO / LES SABLES VIGNIER



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

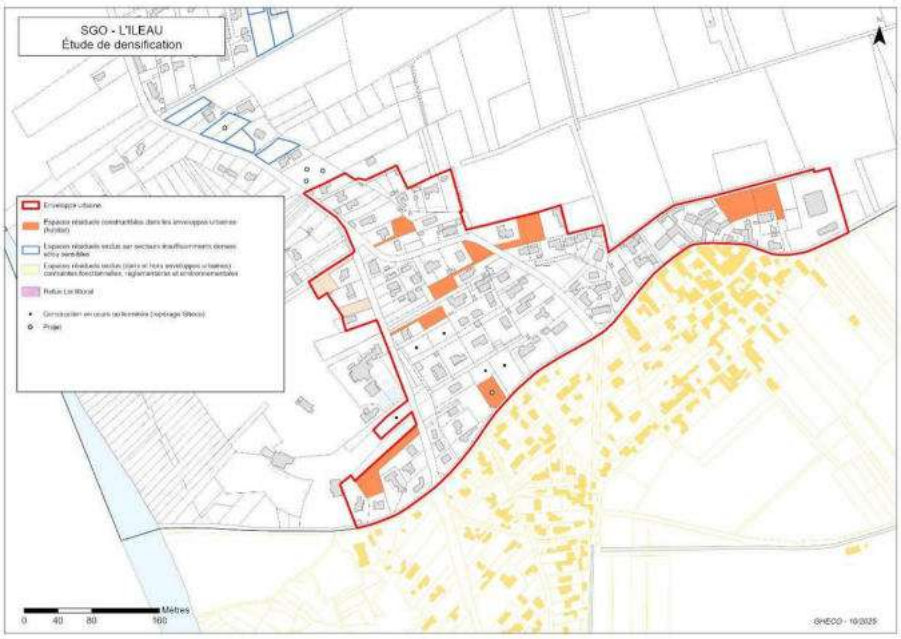
Espaces résiduels exclus sur secteurs insuffisamments denses et/ou sensibles

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

Défaut d'accès

→ ***POTENTIEL 64 + 16 logements***

L'ILEAU



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Espaces résiduels exclus sur secteurs insuffisamments denses et/ou sensibles

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

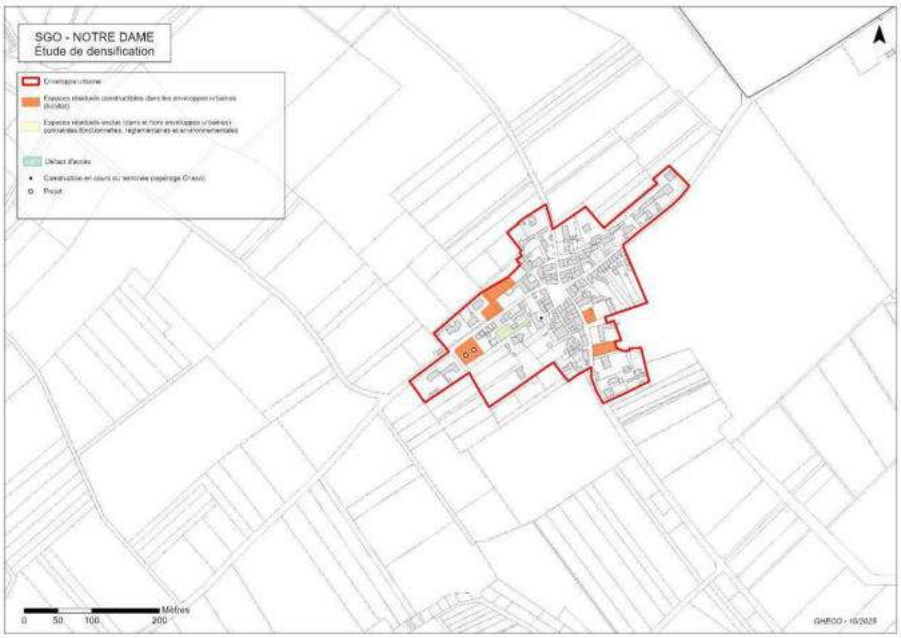
Défaut d'accès

Parcelles dans le Site classé

Construction en cours ou terminée (repérage Gheco)

- ***POTENTIEL 8 logements***

NOTRE DAME EN L'ISLE

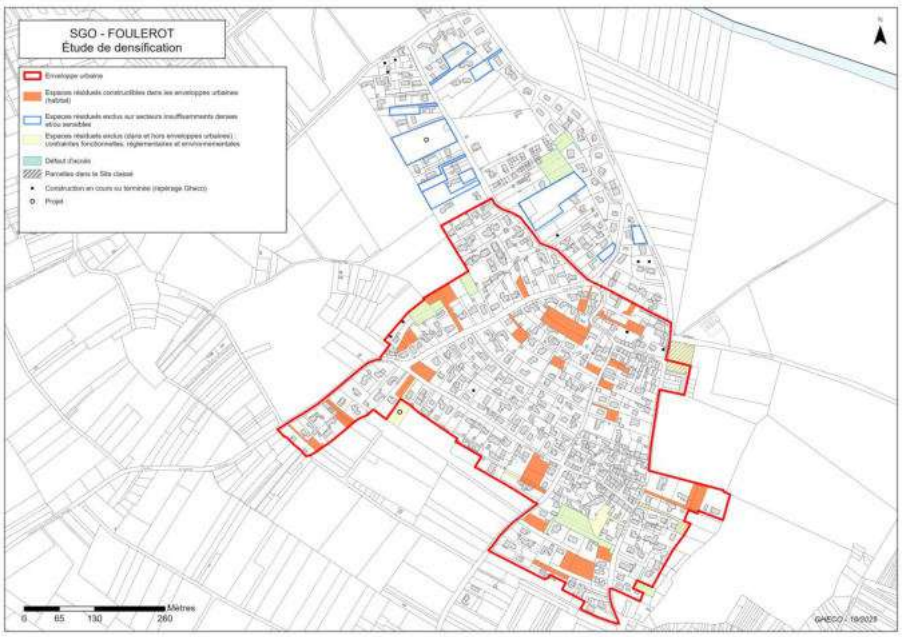


Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

→ ***POTENTIEL 6 logements***

FOULEROT



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Espaces résiduels exclus sur secteurs insuffisamments denses et/ou sensibles

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

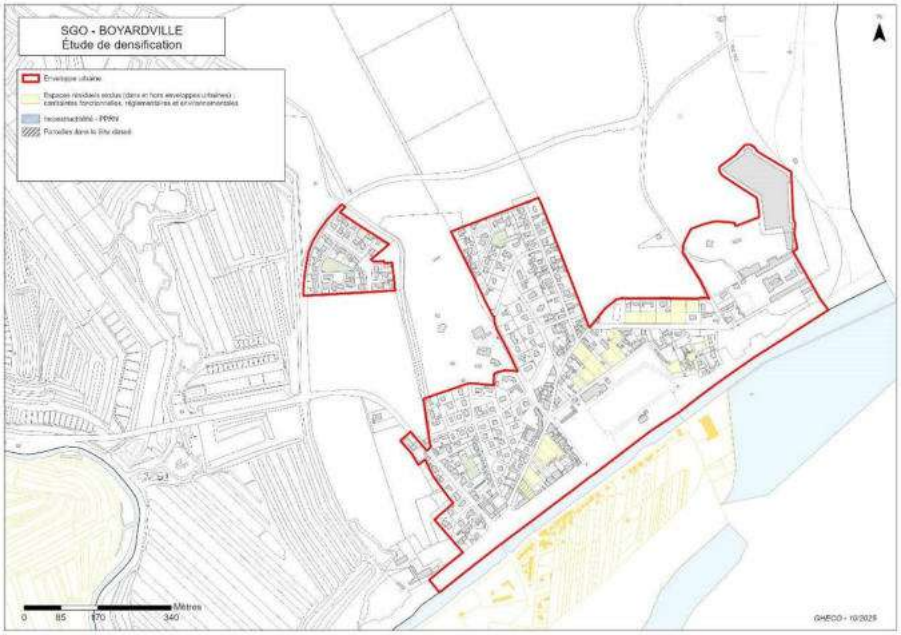
Défaut d'accès

Parcelles dans le Site classé

- Construction en cours ou terminée (repérage Gheco)

→ ***POTENTIEL 29 logements***

BOYARDVILLE



Enveloppe urbaine

Espaces résiduels constructibles dans les enveloppes urbaines (habitat)

Espaces résiduels exclus (dans et hors enveloppes urbaines) : contraintes fonctionnelles, réglementaires et environnementales

→ ***POTENTIEL 0 logements***

Capacité corrigée - intégration d'un taux de dureté foncière » (rétention foncière, temps d'aménagement…)

Le diagnostic a permis d'évaluer le potentiel de foncier mobilisables c'est-à-dire le potentiel résiduel constructible au sein des espaces déjà bâtis et aménagés de la commune.

PROPOSITION :
- Application d'un taux de minoration de 20 % pour tenir compte de la « dureté foncière » et des délais de mise en œuvre
- le potentiel en logements dans l'étude de densification est de 470 logements (20 % de 588)
- La commune n'a pas à prévoir l'urbanisation «hors enveloppes urbaines», pour l'habitat

Estimation du potentiel en logements dans les zones d'activités

ZA des 4 Moulins :
Hors « bourg-agglomération » ou « village » ou « SDU » au projet SCOT2

Habitat non autorisé
Il n'existe pas de capacité de densification pour le logement dans la ZA.

ZA des Forges :
En extension du bourg aggloméré
Habitat non autorisé
Toute la ZA est aménagée ou commercialisée.
Il n'existe pas de capacité de densification ni de transformation-mutation de bâtiments/friches dans la ZA.

Les espaces ou bâtiments mutables

IMMEUBLES VACANTS ET FRICHES

La vacance est estimée entre 27 et 29 logements
Le reste des bâtiments semblant non occupés sont en réalité de garages ou lieux de stockage pour les résidents et artisans, commerçants.

MUTATION DES COLONIES DE VACANCES

L'état et la CCIO ont examiné les possibilité et la réglementation pour favoriser la mutation et la réutilisation d'anciennes colonies de vacances vacantes.
- Visites sur site
- Visite du Préfet
- Analyse réglementaire (PLU, PPRn, Loi Littoral…)

2 ex-colonies de vacances ont été inscrites en STECAL Nc1 et Nc2 pour accueillir hébergement touristique, logement pour une des 2 ex-colonie (celle de Domino ne peut pas modifier sa destination initiale en application du PPRn)

CHANGEMENTS DE DESTINATION
Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent être identifiés dans les zones et secteurs de types A et N.

Aucun ancien bâtiment agricole n'a été identifié et inscrit au règlement graphique du PLU révisé.

IV.3. Bilan du PLU en vigueur

Bilan du règlement graphique

D'une manière générale,

L'ensemble des zonages du PLU révisé doit être adapté pour :

- Traduire le nouveau projet communal
- Redélimiter les zones agricoles, en intégrant les exploitations, les projets
- Redélimiter les zonages naturels et prendre en compte la trame verte et bleue et les risques

→ mieux intégrer les dispositions de la loi littoral : en particulier,

- les zonages des parties aménagées et bâties en discontinuité des agglomérations, villages tels que les équipements diffus, ZAC de regroupement des caravanes (respect de l'article L 121-8 du cu)
- l'actualisation et l'ajustement des espaces remarquables, espaces proches du rivage, des espaces boisés classés
- l'identification des coupures d'urbanisation

→ garantir la bonne articulation du PLU avec les servitudes PPRn et AVAP

De plus,

Le PLU en vigueur n'applique pas strictement la loi Littoral

Les constats :

- Non-respect des discontinuités de l'urbanisation : (éloignement du cœur de village, faible densité, trame boisée créatrice de « ruptures » de continuité secteurs bâtis/aménagés…)
- Non-respect de certaines coupures d'urbanisation
- Contentieux et coûts pour la commune
- Confusion et incompréhension des pétitionnaires

Le SCOt2 en révision précise et confirme les dispositions de la loi ; en particulier il identifie les « bourgs agglomérés », « villages » et secteurs déjà urbanisés (« SDU ») sur chaque commune du Scot2.

La révision du PLU doit préciser « à la parcelle » les dispositions applicables, notamment :

- Périmètres des espaces remarquables,
- Coupures d'urbanisation
- Bande littorale
- Espaces boisés significatifs
- Espaces proches du rivage
- Périmètres des « bourgs », « villages », SDU

Le PLU en vigueur ne traduit pas suffisamment les exigences en matière

- **de préservation de la Trame Verte et Bleue et des corridors écologiques**
- **de prise en compte de la gestion de l'eau**

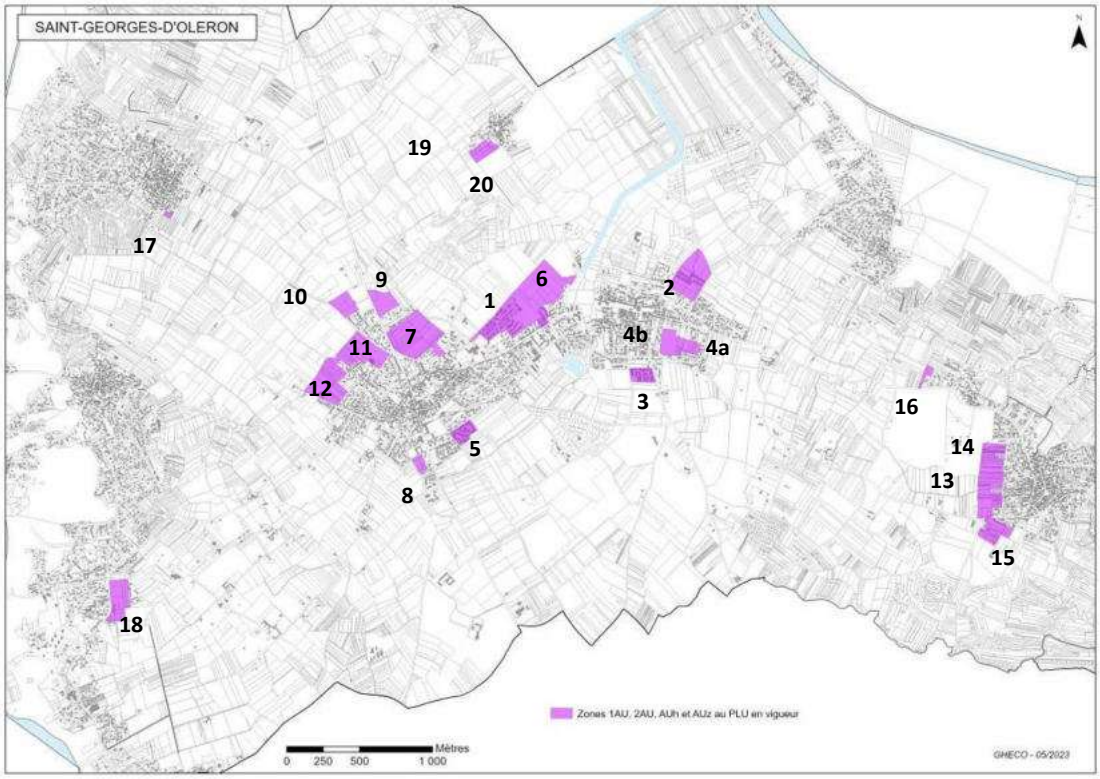
Les espaces boisés classés doivent également être adaptés, ajustés.

Enfin, les surfaces de type AU sont surdimensionnées par rapport aux besoins en logements et au regard des exigences nationales et les objectifs locaux (SRADDET, SCOT) en matière de modération de la consommation des espaces.

Cela exige de fait une requalification et une réduction des surfaces constructibles en extensions.

Bilan des zones à urbaniser du PLU en vigueur

Localisation des zones AUh, AUz, 1AU et 2AU du PLU en vigueur



Il doit être rappelé que :

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme *(modifié par la Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 et par la Loi APER du 10/03/2023)* **précise que :**

> ***« (le PLU) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.***
> *Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »*

Et par ailleurs, que,

- **les zones 1AU (non aménagées), sont des zones FERMEES à l'urbanisation au PLU** : leur ouverture est conditionnée réglementairement à une modification du PLU démontrant que le projet ne peut pas se faire en U ou AUh et après aménagement des zones AUh et Auz (ZAC Trait d'Union) .
  Une délibération spécifique exigée pour exposer les motifs utiles : nature du projet, impossibilité d'aménager en zones de types U ou AUh pour des motifs environnementaux, de risques, de site/paysage, d'usages agricoles à préserver, de sécurité, de niveau de desserte et d'équipement….

  Il ne peut être démontré qu'une ou plusieurs zones 1AU doivent être ouvertes à l'urbanisation pour accueillir des opération résidentielles impossibles à engager sur des secteurs classés en zones U ou AUh (zones ouvertes à l'urbanisation). Ces zones ne pourraient être maintenues dans le cadre de la révision que si on démontrait le besoin de les maintenir et dans le respect de l'article L.151-5 du cu (impossibilité d'aménager les logements dans les espaces résiduels ou bâtis existants des zones déjà urbanisées).
  On estime que la surface cumulée des zones 1AU non aménagées, sur des espaces agricoles, naturels ou friches en extension (en dehors des enveloppes urbaines) ou "grand vide urbain" est de 28 ha environ.

- Les zones 2AU sont des **zones FERMEES à l'urbanisation, qui sont « levées » (supprimées) car le PLU a été approuvé il y a plus de 6 ans**
  Leur reclassement en zone « AU » ou ""U" est conditionné à une révision du PLU démontrant que les constructions ne peuvent pas se faire ailleurs et surtout pas en zones urbaines "U".

Il ne peut être démontré qu'une ou plusieurs zones 2AU doivent être ouvertes à l'urbanisation pour accueillir des opération résidentielles impossibles à engager sur des secteurs classés en zones U ou AUh (zones ouvertes à l'urbanisation). Ces zones ne pourraient être maintenues dans le cadre de la révision que sin on démontrait le besoin de les maintenir et dans le respect de l'article L.151-5 du cu (impossibilité d'aménager les logements dans les espaces résiduels ou bâtis existants des zones déjà urbanisées).

On estime que la surface cumulée des zones 1AU non aménagées, sur des espaces agricoles, naturels ou friches en dehors des enveloppes urbaines est de 16,6 ha environ.

BILAN DES ZONES AU / 1AU / 2AU – CHOIX RETENUS DANS LE PLU REVISE

Leur expertise et évaluation a intégré :

- les évolutions récentes de l'application de la loi littoral,
- les orientations générales du Scot2 et objectifs chiffrés du DOO en matière d'accueil en logement et d'objectifs de modération de la consommation d'espaces NAF
- les enjeux agricoles identifiés avec la commune et via la concertation avec les exploitants
- la sensibilité environnementale et les corridors écologiques (travaux PLU, études trame verte et bleue, évaluation environnementale)
- les dispositions du PPRn approuvé en août 2018,
- les hypothèses de développement démographique et besoins en logements (prise en compte des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels, des constructions réalisées, des programmes en cours ou programmés)
- le niveau de desserte et d'équipement
- la distance aux bourgs, lieux de « centralité » (équipements, services, commerces…)

Zone	Diagnostic	Choix retenus
AUz Trait d'Union (St Georges)	Zone aménagée	Classement en zone Ubz
AUh Mottet Sud (St Georges)	Zone en partie aménagée Programmes en cours (PC délivrés)	Classement en zone U des parties urbanisées/aménagées Maintien de la zone constructibles (AUh ou U) au nord
AUh sud bourg/rue de Saint-Pierre (St Georges)	Zone aménagée	Classement en zone U
AUh sud est bourg Hautes Forges (St Georges)	Friches, fonds de jardins, prairie Espace végétalisé, haies d'essences variées Zone hydromorphe (présence d'eau dans le sol, sans atteinte des critères définissant une zone humide au sens réglementaire) Secteur stratégique au vu de sa situation dans le bourg et des dessertes possibles OAP insuffisante Risque d'enclavement de la zone	Classement en zone de type N
1AU sud-est bourg Hautes Forges (St Georges		
AUh sud est Chéray	Zone aménagée	Classement en zone U
1AU nord-ouest bourg (St Georges)	Zone agricole cultivée	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
1AU Trait d'Union sortie bourg chemin de la Galauzière	Zone agricole	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
1AU Cheray sud	Zone agricole / friches / fonds de jardins Défaut d'accessibilité	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
2AU nord bourg RD734 face stade	Zone agricole	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
1AU nord Chéray – arrière stade	Zone agricole	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
2AU Chéray – chemin de la Filasse/rue des Fleurs à Chéray	Zone agricole / fonds de jardins/ stockage bateaux ?	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
2AU Chéray – La Pièce de Bourgneuf/route de Domino	Zone agricole / fonds de jardins	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
AUh Sauzelle ouest	Zone agricole / friches	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole Possibilité de bâtiments agricoles y compris pour transformation, vente
1AU Sauzelle ouest	Zone agricole / friches	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole

Zone	Diagnostic	Choix retenus
		Possibilité de bâtiments agricoles y compris pour transformation, vente
1AU Sauzelle sud	Zone agricole / friches / fonds de jardins	Préservation des activités agricoles Classement en zone agricole
AUh La Gibertière	Zone agricole/ boisé	Classement en zone agricole
1AU sud-est Chaucre	Fonds de jardins/interface agricole	Préservation des espaces boisés et des activités agricoles (interface sud) Classement en zone agricole
2AU Les Sables Vignier	Friches / boisés/fonds de jardins	Préservation des activités agricoles (interface) Classement en zone agricole
1AU Notre Dame en l'Isle	Fonds de jardins / interfaces agricoles	Préservation des activités agricoles (interface) Classement en zone agricole, réduction de la zone constructible (classement U de fonds de jardins)
2AU Notre Dame en l'Isle	Fonds de jardins /zone agricole / interfaces agricole	Préservation des activités agricoles (interface) Classement en zone agricole

Bilan du règlement écrit

Le règlement du PLU est structuré selon l'ancien code de l'urbanisme.
Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

→ Le PLU révisé doit être structuré selon 3 chapitres et en se référant aux destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

→ Les dispositions réglementaires doivent être adaptées et modifiées pour bien intégrer les dispositions de la Loi littoral (compatibilité du PLU avec la loi).

Bilan des Orientations d'Aménagement

Le PLU comporte 4 OAP sectorielles sur des zones de type AU :

Secteur d'OAP Contenu de l'OAP	Bilan mi 2025
Trait d'Union (ZAC) – AUz <u>Contenu de l'OA</u> Schéma d'organisation détaillé : - Dessertes à créer - Accès à ménager - Espaces verts - Types d'habitat (maisons de ville, groupé peu dense)	Aménagement réalisé ZAC en cours de finalisation 2025 → *Schéma détaillé de l'OAP respecté* → *« Accès à ménager » inscrits pour anticiper le développement au nord et à l'est de la ZAC à interroger au regard de l'enjeu de maîtrise de l'étalement urbain et de la priorisation de la densification des espaces aménagés et bâtis*
Le Mottet Sud - AUh <u>Contenu de l'OA</u> Uniquement 3 flèches d'accès à la zone AUh	Zone aménagée en partie : - Programme de logements locatifs sociaux dans la partie centrale - Programme résidentiel de 40 logements réalisés2023/2025 → *OAP très succincte, qui ne permet pas d'encadrer le projet de développement, ni de garantir l'aménagement d'un quartier en « greffe » avec le centre bourg, ni des liaisons inter-quartiers (les opérations ne s'articulent pas autour d'un maillage de voiries et de cheminements propres aux bourgs traditionnels)* → *PC délivrés, opération en cours sud-ouest, programmée au nord*

Sud-est Bourg St Georges – AUh Contenu de l'OA Uniquement 2 flèches d'accès à la zone AUh Parcellaire « coupé », pas d'accroche au bourg et au tissu environnant Aucune prise en compte du végétal et zones sensibles Espace végétalisé, haies d'essences variées Zone hydromorphe (présence d'eau dans le sol, sans atteinte des critères définissant une zone humide au sens réglementaire)	Secteur non aménagé Frange est complètement bâtie, qui « enclave » la zone AUh → *OAP très succincte, qui ne permet pas d'encadrer le projet de développement, ni de garantir l'aménagement d'un quartier en « greffe » avec le centre bourg, ni des liaisons inter-quartiers (les opérations ne s'articulent pas autour d'un maillage de voiries et de cheminements propres aux bourgs traditionnels)* → *Zonage AUh abandonné, classement en zone N* → *OAP à supprimer*
Sauzelle ouest – AUh Contenu de l'OA Uniquement 2 flèches d'accès à la zone AUh	Secteur aménagé en partie → *OAP très succincte, qui ne permet pas d'encadrer le projet de développement, ni de garantir l'aménagement d'un quartier en « greffe » avec le village de Sauzelle* → *Développement contraint par la loi Littoral et le principe de continuité (art L 121-8 du CU)*

Bilan des emplacements réservés

Les emplacements réservés doivent être actualisés pour tenir compte :

- des opérations et projets réalisés,
- des acquisitions publiques,
- des projets abandonnés,
- des nouveaux projet

→ **Les emplacements réservés réalisés ou abandonnés sont à supprimer.**

Bilan des secteurs à projet – servitudes de logements locatifs (ex article L123-2-d du code de l'urbanisme)

De nombreux secteurs à projets valant servitude pour la création de logements loctifs sociaux sont inscrits au PLU en vigueur.

- Très peu ont fait l'objet d'aménagements
- Certains sont localisés dans des secteurs très dispersés, très peu denses, éloignés des bourgs et équipements de proximité des bourgs

Cet outil réglementaire doit être réinterrogé et adapté au PLU révisé, dasn le respect des objetifs du SCOT en matière de diversité de l'habitat.

V.LES HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATIONS ET LES BESOINS EN LOGEMENTS, D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENTS – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

V.1. Hypothèses d'évolution démographique et du parc de logements

RP : résidences principales / RS : résidences secondaires

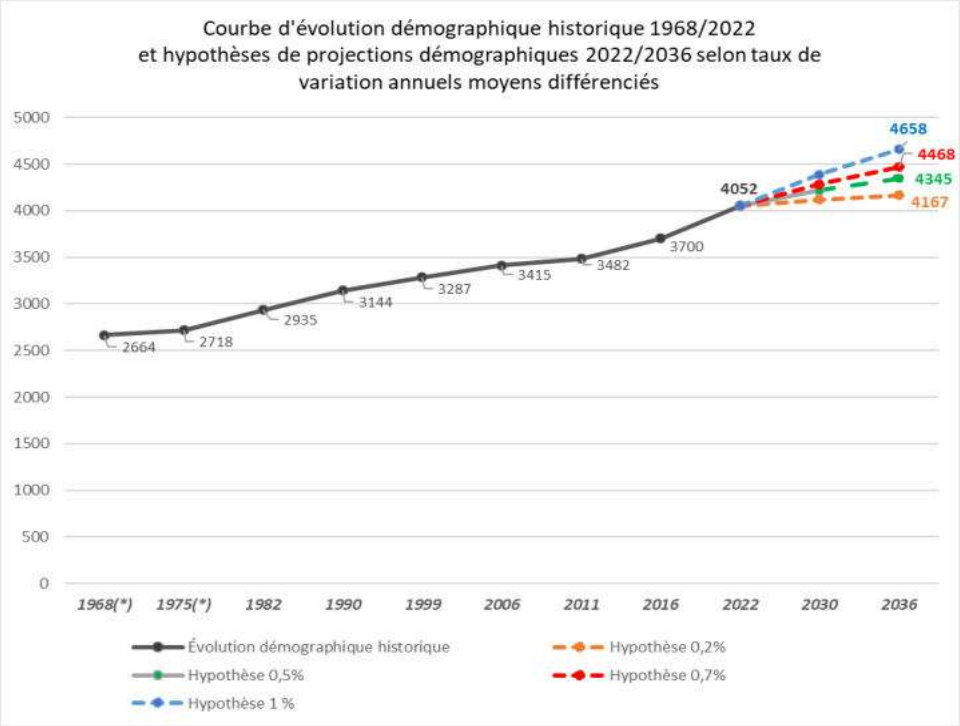
La commune a étudié et repris mi 2025, plusieurs hypothèses d'évolution démographique et a pu :

- prendre en compte les taux de croissance démographique récents, très forts et dynamiques,
- intégrer la capacité de la commune, principalement dans ses bourgs équipés, à renouveler et à accueillir de nouvelles populations,
- anticiper dans les hypothèses de croissance démographique,
  - les populations attendues dans plusieurs programmes résidentiels en cours et programmés, en particulier les programmes de logements abordables, sociaux : 15 sur le secteur de « La Couture » (en cours de construction), 40 logements principaux, sociaux, locatifs ou en accession) sur la 5e tranche de la ZAC du Trait d'Union en cours de construction 2025, 83 minimum sur les secteurs soumis à OAP, susceptibles d'accueillir environ 250 personnes dans les 10 ans à venir (base 1,82 personne/ménage ou par RP)
  - les populations « à l'année « dans les opérations individuelles des bourgs et villages : environ 220 habitants dans les RP diffuses (bourgs et villages), hors OAP, dans des espaces résiduels)
- considérer l'absence de risques littoraux et de contraintes environementales fortes dans ses bourgs et la plupart de villages

Cela justifie la définition d'un taux de croissance « renforcé », majoré par rapport :

- **au taux moyen de 0,2 % retenu sur esemble dela CCIO**
- **aux taux de croissance envisageables sur des communes plus contraintes en termes de risque , de sensibilité environnementale (zones humides, desserte, réseaux…) ou de disponibilités foncières proches des centralités (bourgs, gros villages équipés).**

4 hypothèses « tests » projetées



Ces hypothèses permettent d'accueillir 115 à 606 habitants d'ici 2036 (sur 14 ans).

Hypothèse A Croissance "faible" de 0,2% par an (objectif SCOT CCIO)	**4167 habitants en 2036**	**2022/2036 + 115 habitants**
Hypothèse B : Croissance "moyenne" de 0,5% par an	**4345 habitants en 2036**	**2022/2036 + 293 habitants**
Hypothèse C : croissance "dynamique" de 0,70 % par an	**4468 habitants en 2036**	**2022/2036 + 416 habitants**
Croissance de 1 % par an : taux "fort"	**4658 habitants en 2036**	**2022/2036 + 606 habitants**

Estimation des besoins en logements

Méthode : les étapes de calculs

1/ Estimation du besoin en logements généré par le desserrement des ménages – « point mort »
2/ Estimation du besoin en logements généré par la croissance démographique
3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires dans la production de logements (avec renforcement de la part des résidences principales)
4/ Prise en compte de la transformations et valorisation du parc vacant dans l'estimation du besoin en logements
5/ Prise en compte de la création de logements par mutation, découpes, transformation d'annexes, dépendances
6/ Prise en compte de la transformation de résidences secondaires en logements principales dans l'estimation du besoin en logements *(ces logements ne seront pas à « construire)*

1/ Estimation du besoin en logements généré par le desserrement des ménages (« point mort »)

→ Si on retient une baisse maîtrisée de la taille des ménages (1,82 contre 1,88 en 2022 et 1,94 en 2011) **il faudra <u>créer 100 résidences principales</u> pour conserver la population des ménages actuelle**
→ **<u>Soit environ 10 RP/an sur 10 ans (2026/2036) et 7 RP/an sur 14 ans (2022/2036)</u>**

2/ Estimation du besoin en logements généré par la croissance démographique

<u>Rappel : 4 hypothèses « tests » projetées sur la période 2022/2036 (PLU arrêté + « 10 ans »)</u>

	Hypothèse 0,2 %/an	**Hypothèse 0,5 %/an**	**Hypothèse RETENUE 0,70 %/an**	**Hypothèse 1 %/an**
2022/2036	Croissance démographique 0,2%/an Croissance "faible" de 0,2% par an (objectif SCOT CCIO)	Croissance démographique 0,5 %/an Croissance "moyenne" de 0,5% par an *> Taux moyen CCIO scot*	Croissance démographique 0,70% /an Croissance "dynamique" de 0,70 % par an *> Taux moyen CCIO scot*	Croissance démographique 1% /an Croissance de 1 % par an taux "fort" mais < aux taux 2011/2016 et 2016/2022
Population municipale INSEE 2022	4052	4052	4052	4052
Pop estimée 2036	4167	4345	4468	4658
Variation de population 2022-2036	115	293	416	606
Taille moyenne des ménages	1,82	1,82	1,82	1,82
Besoin en logements supplémentaires (RP) pour loger ces habitants	**63**	**161**	**228**	**333**

Le besoin en résidences principales (période 2022/2036) pour loger les nouveaux habitants varie entre 63 et 333 selon le taux de variation annule moyen retenu.
L'hypothèse retenue conduit à un besoin de 228 RP sur la période 2022/2036,
<u>Soit environ 23 RP/an sur 10 ans (2026/2036) et 16 RP/an sur 14 ans (2022/2036)</u>

3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires
(avec objectif théorique de renforcement de la part des résidences principales à 50 %)

On doit intégrer dans la production de logements à venir, la forte part du logement secondaire, qui ne pourra pas être maîtrisée en dehors des opérations de logements aidés (résidences principales).

Pour atteindre l'objectif de production de résidences principales il faudra 2 fois plus de logements (50% RP, 50 %RS)

L'objectifs de 50 % de RP est très ambitieux au regard des statistiques insee et de la part des RP dans les logements réalisés ou accordés depuis 2020.

4/ Prise en compte de la reconquête de la vacance dans l'estimation du besoin en logements *(ces logements ne seront pas à « construire)*
La commune a identifié une vacance réelle de 29 logements.
Estimation de reconquête 50 % de ce parc sur 10 ans = 15 logements maximum en RP (résidences principales)

Ces 15 logements ne seront pas à construire, à soustraite du besoin estimé

Conclusion :
Sur les logements « à produire », **on soustrait 15 logements**

5/ Prise en compte de la création de logements par mutation, découpes, transformation d'annexes, dépendances (ce*s* *logements ne seront pas à « construire)*
Tout comme pour le parc vacant, ces mutations ne peuvent pas être localisées géographiquement.
Il s'agit de prendre en compte la création de logements par mutations potentielles de bâtis existants en zone urbaine.
Ces logements seront des logements principaux ou secondaires ou occasionnels.
La commune estime, à partir des autorisations et PC passés qu'il peut se créer une dizaine de logements sur ce type de bâtis d'ici 2036 (dans les 10 ans à venir).

Ces 10 logements ne seront pas à construire, à soustraite du besoin estimé

Conclusion :
Sur les logements « à produire », **on soustrait 10 logements**

6/ Prise en compte de la transformation de résidences secondaires en résidences principales dans l'estimation du besoin en logements *(ces logements ne seront pas à « construire)*
L'augmentation de la population s'explique en partie par l'installation « à l'année » de ménages précédemment résidents « secondaires ».Ce phénomène s'est accentué au cours des années 2015/2025 mais plusieurs facteurs « tassent » ce phénomène :

- augmentation des locations saisonnières ou locations commerciales (sur plateformes) sur le parc de résidences secondaires
- ralentissement des locations en résidences principales en raison des normes d'isolation thermique exigées

On peut estimer la transformation de résidences secondaires en résidences principales à une cinquantaine.

Ces 50 logements ne seront pas à construire, à soustraite du besoin estimé

Conclusion :
Sur les logements « à produire », **on soustrait 50 logements**

7/ Bilan synthèse

Hypothèses de croissance et besoins en logements
Sur la période 2022/2036

	Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C RETENUE	Hypothèse D
	Croissance "faible" de 0,20% par an (objectif SCOT CCIO)	Croissance "moyenne" de 0,50% par an	Croissance "dynamique" de 0,70% par an	Croissance de 1 % par an taux "fort" mais < aux taux 2011/2016 et 2016/2022
1/ Estimation du besoin en logements (RP) généré par le desserrement des ménages (taille des ménages 1,82/RP) *+ 100 logements à produire*	**100**	**100**	**100**	**100**
2/ Estimation du besoin en logements (RP) généré par la croissance démographique *	**63**	**161**	**228**	**333**
**=population supplémentaire estimée 2002/2036 selon TVMA / taille des ménages 1,82/RP*	*(=115/1,82=*	*(=293/1,82)*	*(=416/1,82)*	*(=606/1,82)*
Sous total 1 : besoins en RP	**163**	**261**	**328**	**433**
3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires (avec renforcement de la part des résidences principales à 50 % dans la production à venir) *Nombre de logements à produire incluant les résidences secondaires : 5 logements sur 10 produits seront des RP -* ***hypothèse "ambitieuse" où 50 % des logts produits seront des RP (pour mémoire taux RP 2022 : 28% du parc de logts, 71,6 % de RS)***	326	522	656	866
Sous-total 2 : logts à produire pour compenser la part des RS sur la base de 50 % RP, 50 % RP	**326**	**522**	**656**	**866**
4/ Prise en compte de la reconquête de la vacance en « RP » dans l'estimation du besoin en logements *Moins 15 logements « RP »à «construire»*	**-15**	**-15**	**-15**	**-15**
5/Mutations, transformations de friches-dépendances *Moins 10 logements « RP »à «construire»*	**-10**	**-10**	**-10**	**-10**
6/ Prise en compte de la mutation de RS en RP et mutation d'annexes ou friches *Moins 50 logements « RP »à « construire »*	**-50**	**-50**	**-50**	**-50**
7/ Création de logements dans ex colonies	**-10**	**-10**	**-10**	**-10**
Sous total 3 : besoins en RP à produire hors "mutations" de bâtis existants	**241**	**437**	**571**	**781**
Logements déjà réalisés depuis 01/01/2022 à fin 2025 *A soustraire au besoin en logements*	-131	-131	-131	-131
TOTAL estimation des "besoins" en logements	**110**	**306**	**440**	**650**

L'hypothèse retenue conduit à un besoin de 440 logements (RP et RS) sur la période 2022/2036,

Soit environ 44 logements sur 10 ans (2026/2036) et 31 à 32 logements/an sur 14 ans (2022/2036)

8/ Prise en compte capacité d'intensification urbaine / besoins en zones constructibles hors enveloppes urbaines
On doit intégrer le potentiel de logements dans le résiduel pour ne pas surdimensionner les zones à bâtir en « extensions » tout en intégrant la loi Littoral, les servitudes (PPRn, AVAP, Site Classé…)

La capacité issue de l'urbanisation de parcelles nues dans des enveloppes urbaines constructibles (compatibles loi Littoral, PPRN…) et de « divisions parcellaires permettant la construction de nouveaux logements au sein des secteurs déjà bâtis, en zone urbaine » est estimée (voir cartes de résiduel illustratives, qui intègrent des surfaces potentielles issues de découpages parcellaires).
Le résiduel estimé dans les enveloppes bâties du bourg aggloméré, les villages et secteur déjà urbanisé correspond à une capacité d'accueil théorique estimée de **588 logements.**

9/ intégration d'un taux de rétention foncière : minoration naturelle de la capacité d'accueil dans les enveloppes urbaines
Ces terrains sont constructibles depuis longtemps, ils correspondent pour certains à des parcs, jardins attenants à des habitations… certains restent difficiles d'accès malgré leur appartenance à un espace urbanisé.

La totalité de ces surfaces ne sera pas urbanisée ou aménagée d'ici 2036 (mais plutôt sur les 15/20 ans à venir).
Il est donc proposé d'appliquer un taux de rétention foncière pour minorer la capacité d'accueil réelle sur ces espaces résiduels.

Un **taux de 20 %** (taux moyen, global) est retenu, il correspond à une estimation établie avec la commune, qui prend en compte la réalité du marché, le temps de mise en œuvre des projets (sur la durée du futur PLU), « allongé » notamment en raison de la prise en compte :

- des temps d'aménagements de voirie et réseaux divers.
- servitudes diverses

PROPOSITION :
- Application d'un taux de minoration de 20 % pour tenir compte de la « dureté foncière » et des délais de mise en œuvre
- le potentiel en logements dans l'étude de densification est de 470 logements (20 % de 588)
- La commune n'a pas à prévoir l'urbanisation «hors enveloppes urbaines», pour l'habitat

10/ Rapport au SCOT MO approuvé 05/07/2024
Les objectifs du SCOT se basent sur un délai plus long (2023/2033 et 2033/2043) que le temps théorique du PLU (10 ans, d'ici 2036) :

Objectif 12 (suite)
Répondre aux besoins en logements

CCIO - Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033 - 2043	Total 2018-2043
Pôle principal	· Saint-Pierre-d'Oléron	250	500	188	**938 (25 %)**
Pôle d'appui	· Saint-Georges-d'Oléron · Dolus-d'Oléron · Le Château-d'Oléron	600	1200	450	**2 250 (60 %)**
Pôle de proximité	· Saint-Trojan-les-Bains · Le Grand-Village-Plage · Saint-Denis-d'Oléron · La-Brée-les-Bains	150	300	112	**562 (15 %)**
	TOTAL CCIO	**1000 (200/an)**	**2 000 (200/an)**	**750 (75/an)**	**3 750 (150/an)**

Les évolutions chiffrées prévoient pour les 3 pôles d'appui,

- production de 1200 logements sur la 1ère période 2023/2033, soit un potentiel théorique de 400 logements par commune (1200/3)
- production de 450 logements sur la 2e période 2033/2043, soit un potentiel théorique de 150 logements par commune (450/3), rapporté à 50 logements par commune sur la période 2033/2036 (temps PLU lissé sur 2023/2036)

Soit un objectif, pour chaque commune "pôle d'appui" dont St Georges, de 450 logements à produire sur la période 2023/2036.
La projection proposée de production de 440 logements au PLU révisé, s'inscrit donc bien dans les hypothèses globales du SCOT.

CONCLUSION

Sur la base de l'hypothèse C de croissance démographique (+ 0,7 %/an), le besoin en logements est de 571,

- **auxquels on soustrait les 131 logements déjà réalisés entre 2022 et 2025,**
- **soir un « besoin » estimé à 440 logements, qui s'inscrit dans l'objectif maximal du SCOT (450 période 2023/2036)**
- **qui pourront tous être réalisés dans les enveloppes urbaines des 2 bourgs et villages,**
- **sans ouverture à l'urbanisation (fermeture des zones de types AU du PLU en vigueur)**

V.2 Les surfaces constructibles pour l'habitat en sus des zones résiduelles

Quelle que soit l'hypothèse de développement démographique retenue, les espaces résiduels du bourg offrent des capacités d'accueil « brutes » en logements sensiblement plus importantes que les besoins estimés pour accueillir de nouveaux habitants.

Toutefois, il ne saurait être retenu l'inconstructibilité , dans le bourg aggloméré, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présentent pas ,

- D'intérêt paysager significatif
- D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés…
- De risques ou nuisances, pollutions
- Des problématiques de gestion de l'eau (ruissellement, débordements de fossés…)
- Des risques de conflits avec les activités agricoles

Donc,

→ **Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des villages "constitués".** Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole.

→ **La majorité des surfaces constructibles de type "AU" en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles au PLU révisé.**

Le PLU révisé :

→ Des zones « à urbaniser » (AUh, 1AU, 2AU) supprimées sur des terrains agricoles ou naturels
Zones AUh supprimées = 4 ha
Zones 1AU supprimées = 28 ha
Zones 2AU supprimées = 16,6 ha

→ Des secteurs bâtis peu denses, sous-bois ou sensibles, éloignés des cœurs de villages sans possibilité de nouveaux logements (environ 12 ha classés UcL, UcLp)

→ Des orientations d'aménagement définies pour les secteurs les plus stratégiques en matière de situation et de capacité d'accueil en logements

BILAN : 48,8 ha de zonages de types AU supprimées

Rapport aux objectifs de production de logements inscrits au SCOT2 – DOO :

Les évolutions chiffrées prévoient pour les 3 pôles d'appui,

- production de 1200 logements sur la 1ère période 2023/2033, soit un potentiel théorique de 400 logements par commune (1200/3)
- production de 450 logements sur la 2e période 2033/2043, soit un potentiel théorique de 150 logements par commune (450/3), rapporté à 50 logements par commune sur la période 2033/2036 (temps PLU lissé sur 2023/2036)

Soit un objectif, pour chaque commune "pôle d'appui" dont St Georges, de 450 logements à produire sur la période 2023/2036.
La projection proposée de production de 440 logements pour la commune au PLU révisé s'inscrit donc bien dans les hypothèses globales du SCOT.

V.3. Hypothèses d'évolution en matière de développement des activités économiques

La commune souhaite conforter les activités et les emplois sur son territoire, en équilibre et en complémentarité avec les pôles d'activités du territoire supra communal. Elle doit respecter les orientations du SCOT.

Activités agricoles

En matière d'activités agricole, la commune s'engage dans un projet de développement qui permet :

- De protéger particulièrement les terres à forte qualité agronomique
- D'intégrer des modes de gestion des interfaces agricoles pour anticiper et réduire les sources de conflits entre exploitants et résidents (ou autres tiers)
- D'accompagner les exploitants dans leurs projets de développement en veillant à la bonne insertion dans le site des installations et des constructions nouvelles
- D'intégrer les besoins d'évolution et le fonctionnement des structures agricoles sur le territoire

La réduction très significative des zonage constructibles de types U et la suppression des zones de type AU (plus de 48 ha) au PLU révisé traduit ce choix communal de mieux préserver les activités agricoles.
Le surfaces identifiées comme « agricoles » à l'OCS 2020, maintenues ou rendues constructibles par la révision du PLU, ne concernent aucun terrain à forte valeur agronomique, exploité.
Leur aménagement ne remet pas en cause la pérennité d'exploitations agricoles en place ou pressenties.

Activités aquacoles

Lors de la concertation avec les exploitants aquacoles et le CRC, il n'a pas été identifié de projets de construction ou d'installations aquacoles qui seraient incompatibles avec la loi littoral, les espaces remarquables, la Loi Littoral.
Les secteurs identifiés comme aquacoles (non identifiés comme prairies et fourrages au relevé PAC-RGP 2023) sont classés en zone Aor.

Commerces - services-artisanat

La commune souhaite poursuivre le confortement des activités de "centralité" des bourgs et villages : commerces, services…, dans les 2 bourgs prioritairement, le périmètre de centralité avenue du Trait d'Union, les cœurs de villages.

Industrie

La commune veut contenir les zones d'activités artisanales et industrielles des Forges (remplie) et des 4 Moulins (pas d'extension de ZA, conformément au SCOT)

Activités touristiques, de loisirs

La commune doit cconforter la promotion du territoire et l'activité touristique … sans toutefois développer de nouvelles structures d'hébergement de plein air (hôtels autorisés dans certaines zones, STECAL sur hôtels).

Le PLU doit permettre d'aaccompagner les fonctions de loisirs, de tourisme et de détente pour :

- Maintenir et diversifier les activités d'animation et de loisirs, dont les parcours de découverte (Pré Valets, …)
- Favoriser les actions de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, des espaces publics

Le PLU ne prévoit aucun scenario de développement en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation économique

V.4. Hypothèses d'évolution en matière d'accueil d'équipements

La commune retient :

- La suppression des emplacements réservés destiné aux aménagements de voiries

- Un zonage Uec pour l'extension du cimetière et espaces de stationnements parking vert, stationnements cimetière, aire de camping-car, au nord du bourg, dont l'aménagement sera générateur de consommation d'espaces agricole
  La commune ne comporte pas d'aire de camping-cars.
  Les camping-cars stationnent dans les campings et en journée sur les parkings de bourgs, villages, plages,…

  Ils stationnent également sur une aire naturelle de stationnement au nord du bourg de st Georges, parcelle communale près du cimetière.
  Cette parcelle est en site classé, l'aire naturelle ne peut être aménagée en aire de camping-cars sur ce site.

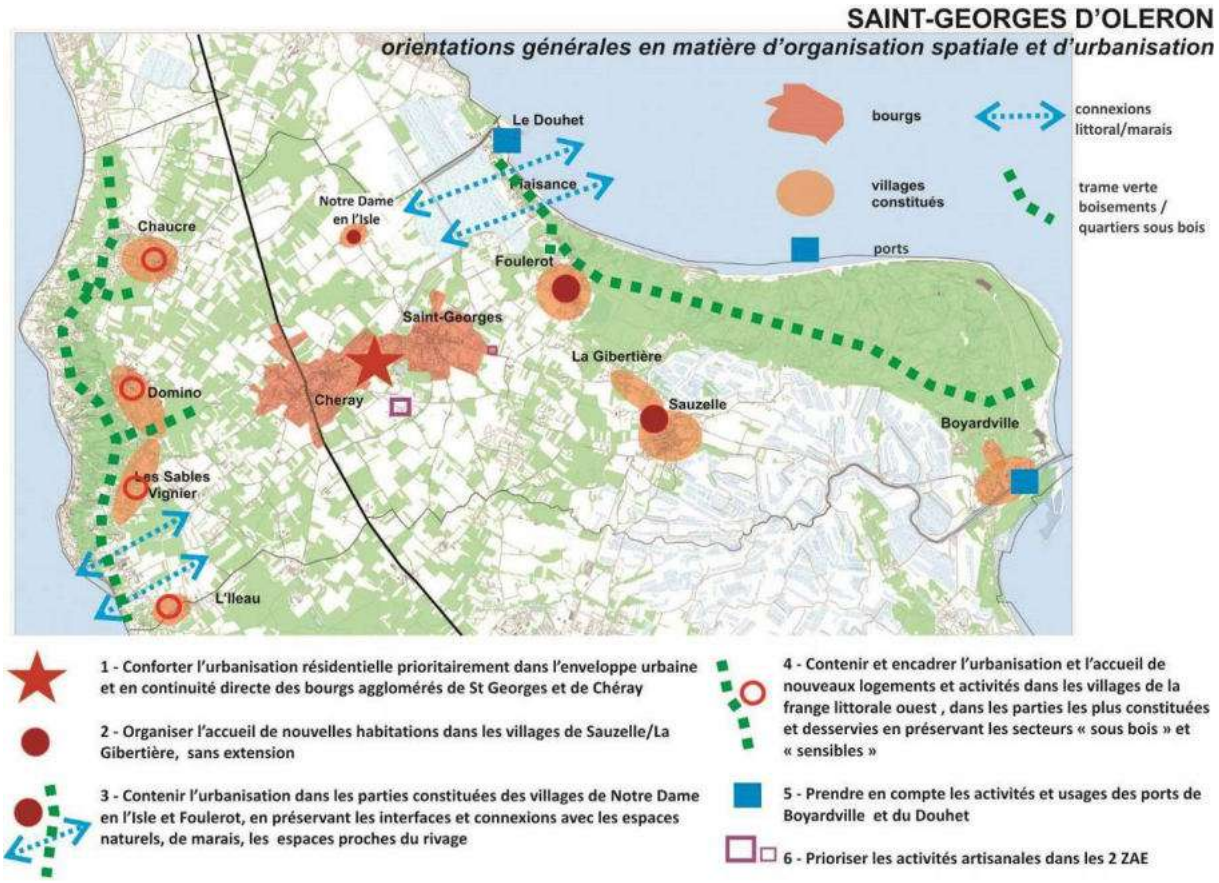
  La commune a étudié plusieurs sites potentiels pour l'aménagement d'une aire de camping-cars en continuité du bourg de st Georges, près du cimetière et du parking naturel utilisée actuellement.

  Trois secteurs ont été identifiés :
  - Un secteur compris entre l'actuel parking du cimetière, cimetière et frange nord du bourg (classement Uec et un emplacement réservé R2 y est inscrit pour stationnements et extension cimetière)
  - Un secteur de prés, zone à camper, friches à l'est du cimetière, bordé d'une rue, classé en Uec (pour extension cimetière et stationnements, dont aire de camping-cars potentiellement)
  - Un secteur derrière le parking du Centre Technique Municipal (espace en friche, partiellement boisé), classée également en secteur Uec, en continuité du cimetière et du parking du centre technique municipal (CTM)

  Le PLU ne prévoit pas de projet d'autre équipements que l'extension du cimetière et stationnements liés, générant une consommation d'espaces agricoles ou naturels.

VI. LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT

VI.1. Justification des choix retenus



Les orientations générales retenues débattues en Conseil Municipal du et du 18/12/2023 et 16/12/2024 :

A – Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire

A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

A3 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques

A4 – Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces

4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs

4.2- Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans le village de Sauzelle/La Gibertière, proche des bourgs, où vivent les populations à l'année et usagers des équipements et services,

4.3- Contenir l'urbanisation dans les parties constituées et organisées des villages de Notre-Dame en l'Isle et Foulerot

4.4- Contenir et encadrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités dans les villages de la frange littorale ouest, dans les parties les plus constituées et desservies (noyaux et extensions les plus denses) en préservant les secteurs « sous-bois » et « sensibles » (interfaces avec la dune boisée, les marais) et en lien avec les

réservoirs de biodiversité (Trame Verte et Bleue)
4.5- Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage (Quartiers littoraux ouest et nord, nord-est)

A5 - Prendre en compte et permettre les activités économiques des ports de Boyardville et du Douhet

A6 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances

B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié

B2 - Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour des bourgs et en développant les circulations douces

B3 – Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports

B4 - Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles

B5 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs

B6 – Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place

B7 – Intégrer les projets de développement et de requalification équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables

JUSTIFICATION DES CHOIX

Ces orientations générales ont été retenues :

1/ suite au bilan du PLU

En particulier, au vu du/de :

- **Non-respect de la Loi Littoral :**
  - Non-respect des discontinuités de l'urbanisation : (éloignement du cœur de village, faible densité, trame boisée créatrice de « ruptures » de continuité secteurs bâtis/aménagés…)
  - Non-respect de certaines coupures d'urbanisation
  - Contentieux et coûts pour la commune
  - Confusion et incompréhension des pétitionnaires
- **Insuffisance du parc de logements abordables et sociaux**
  - Opérations de logements diversifiés/sociaux rares et peu attractives
  - Insuffisance du parc de logements abordables et sociaux
  - Développement du secondaire non stoppé
  - Pas d'offre pour les jeunes ménages
- **Insuffisance :**
  - de préservation de la Trame Verte et Bleue et des corridors écologiques
  - de prise en compte de la gestion de l'eau
- **Surfaces de type AU surdimensionnées par rapport aux besoins en logements et au regard des exigences nationales et les objectifs locaux (SRADDET, SCOT) en matière de modération de la consommation des espaces.** (requalification et une réduction des surfaces constructibles en extensions)
- **Vitalité commerçante des bourgs fragile, insuffisance du confortement des « centralités » de bourgs et villages**

2/ pour mieux intégrer au document et au projet communal les enjeux des différents lois en vigueur :

Le contexte législatif n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers, et une meilleure prise en compte de l'environnement, avec notamment :

- La loi Littoral
- La loi Grenelle II (2010)
- La loi Alur (2014)
- La Loi Climat et résilience (2021)
- La Loi ZAN (2022)

3/ pour assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT révisé et les objectifs du DOO

Le SCOT approuvé en juillet 2024, plus exigeant que le précédent :

- sur la préservation des ressources environnementales, des espaces les plus sensibles,
- sur l'amélioration de la qualité paysagère des aménagements,
- sur la répartition des commerces équilibrée et favorisée dans les cœurs de bourgs et villages
- sur les surfaces dédiées à l'accueil de logements, sur les objectifs de production de logements à répartir sur le territoire, sur la diversité des logements

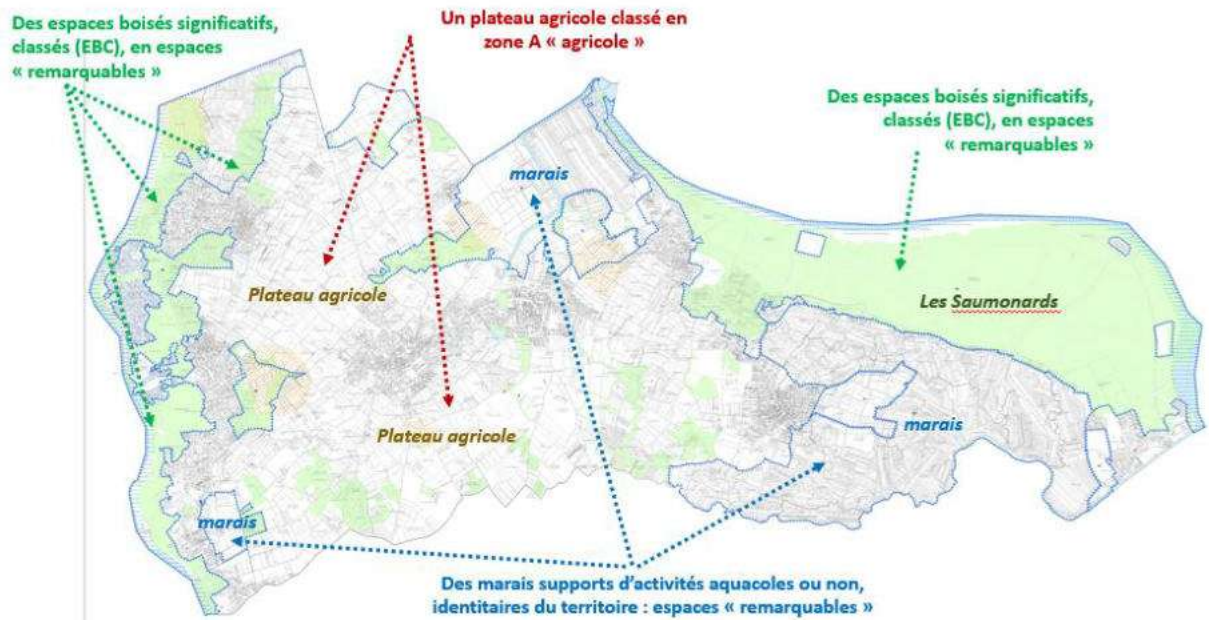
Il insiste sur la requalification et la réduction significative des zones constructibles sur les espaces agricoles et sous-bois, avec pour objectifs,

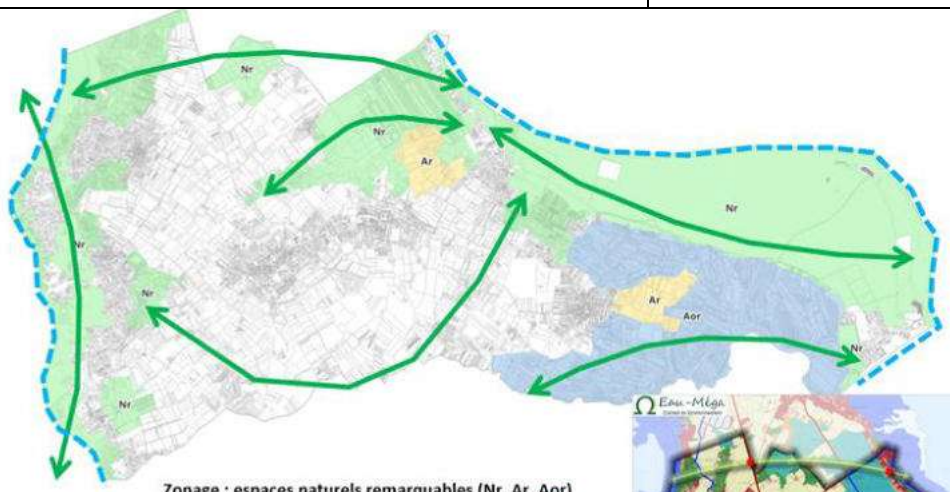
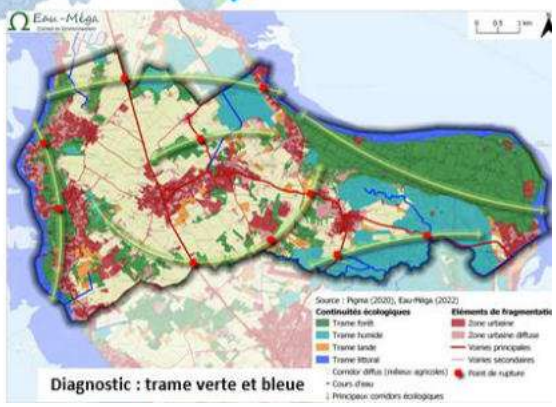
- de modérer la consommation foncière, dans le respect des lois Climat et Résilience et ZAN
- de privilégier les petites et moyennes opérations et ne plus développer « grosses » opérations

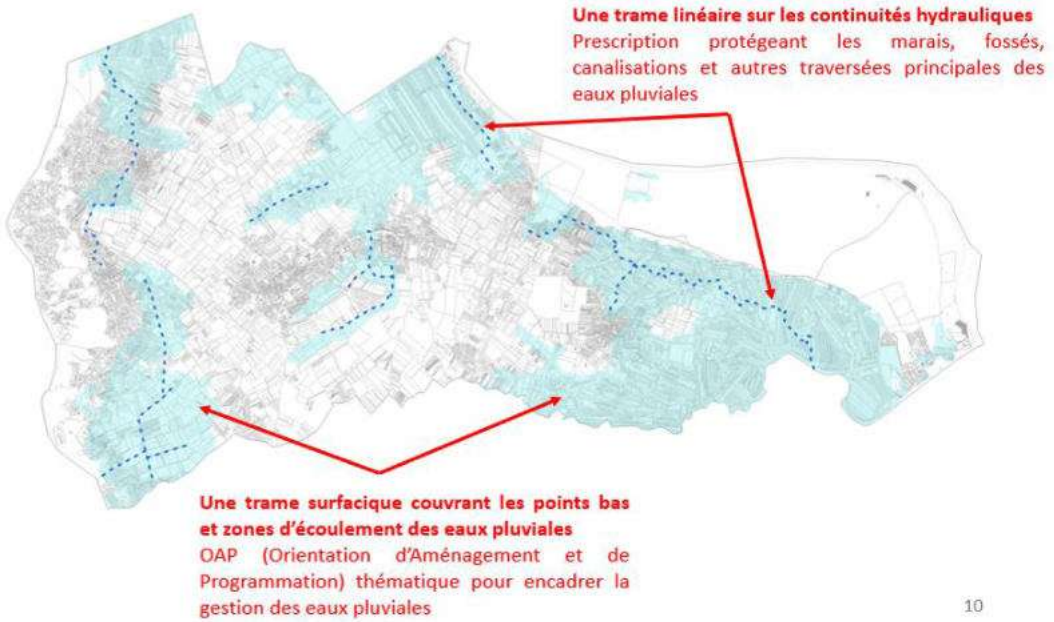
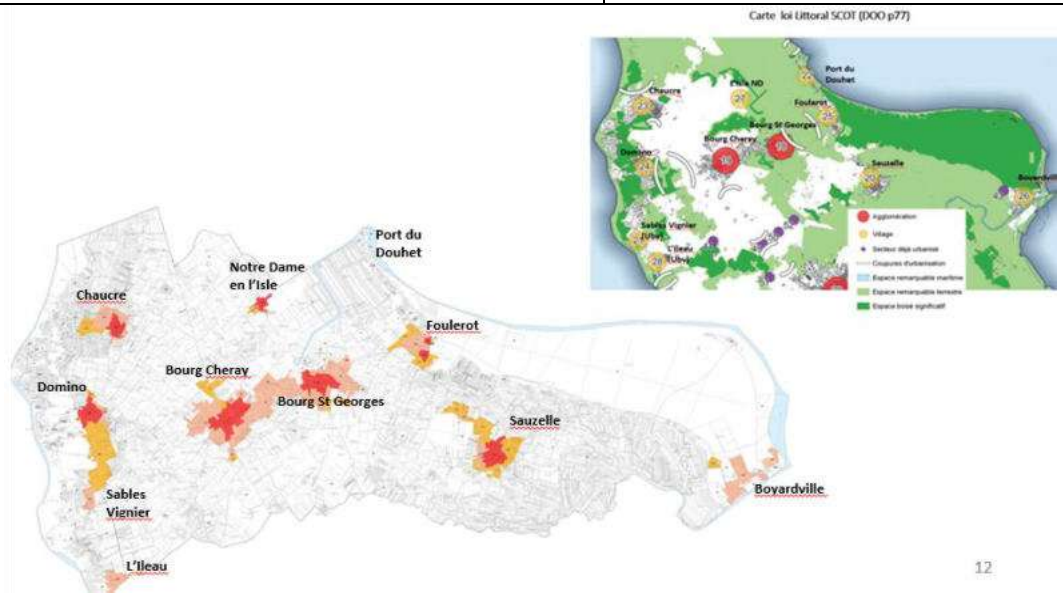
VI.2 Déclinaisons du PADD au règlement et aux OAP au PLU révisé

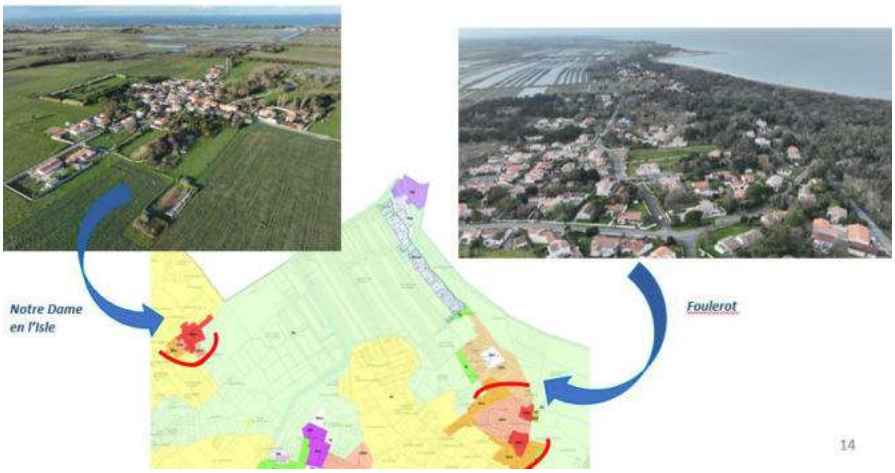
Le PLU révisé traduit dans son règlement et ses OA les orientations générales du PADD :

Orientations générales du PADD	Déclinaison au PLU révisé (règlement, OAP)
A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire	- **Des espaces boisés significatifs, classés (EBC), en espaces « remarquables »** - **Un plateau agricole classé en zone A « agricole »** - **Des marais supports d'activités aquacoles ou non, identitaires du territoire : espaces « remarquables »**



Orientations générales du PADD	Déclinaison au PLU révisé (règlement, OAP)
A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers ***A3 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques***	- **Zonage : espaces naturels remarquables (Nr, Ar, Aor)** Les espaces **agricoles** Les **marais** Les plages / les **dunes** - Requalification des **boisements (N, Nr, EBC)** - **Une trame linéaire sur les continuités hydrauliques :** prescription protégeant les marais, fossés, canalisations et autres traversées principales des eaux pluviales - **Une trame surfacique couvrant les points bas et zones d'écoulement des eaux pluviales :** OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique pour encadrer la gestion des eaux pluviales - OAP thématiques dédiées : OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES OAP THEMATIQUE N°4 – ESSENCES VEGETALES ILE OLERON OAP THEMATIQUE N°7 – CORRIDORS ECOLOGIQUES
 Zonage : espaces naturels remarquables (Nr, Ar, Aor) ✓ Les espaces **agricoles** ✓ Les **marais** ✓ Les plages / les **dunes** ✓ Les **boisements**  Diagnostic : trame verte et bleue	

Orientations générales du PADD	Déclinaison au PLU révisé (règlement, OAP)
	
A4 – Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces ***4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs*** ***4.2- Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans le village de Sauzelle/La Gibertière, proche des bourgs, où vivent les populations à l'année et usagers des équipements et services,***	**Zonages constructibles pour de nouveaux logements (et activités conditionnées) :** - Cœurs de bourgs : Ua - Cœurs de villages : Uav - Extensions du bourg : Ub, Uc - Extensions des villages : Ubv, Ucv
	

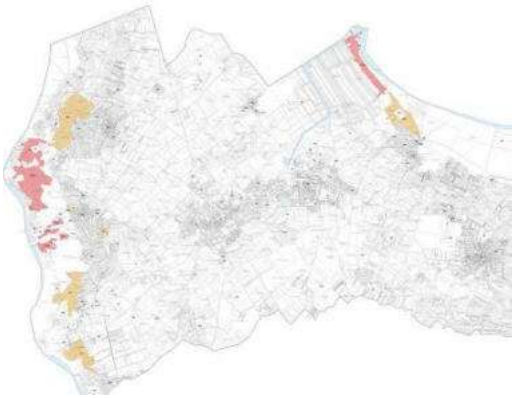
<table>
<tr><th>Orientations générales du PADD</th><th>Déclinaison au PLU révisé
(règlement, OAP)</th></tr>
<tr><td>4.3- Contenir l'urbanisation dans les parties constituées et organisées des villages de Notre-Dame en l'Isle et Foulerot</td><td>Zonages constructibles pour de nouveaux logements (et activités conditionnées) :
- Cœurs de villages : Uav
- Extensions des villages : Ubv, Ucv
- Marais et espaces agricoles en A, Ar, Aor</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>4.4- Contenir et encadrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités dans les villages de la frange littorale ouest, dans les parties les plus constituées et desservies (noyaux et extensions les plus denses) en préservant les secteurs « sous-bois » et « sensibles » (interfaces avec la dune boisée, les marais) et en lien avec les réservoirs de biodiversité (Trame Verte et Bleue)

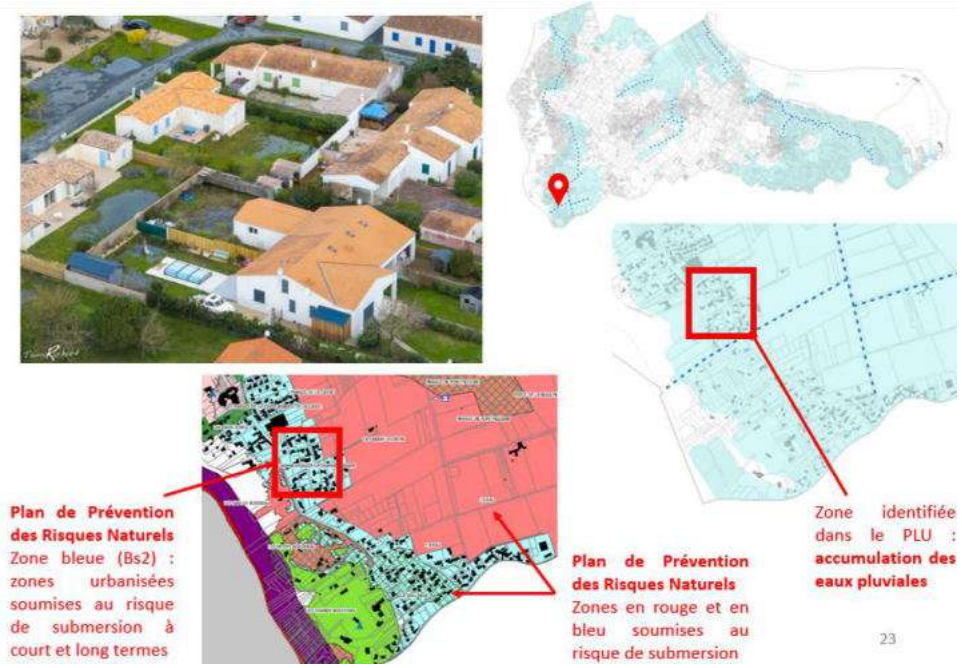
4.5- Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage
(Quartiers littoraux ouest et nord, nord-est)

En particulier,
✓ Préserver strictement les secteurs sous-bois et arborés, pour stopper le phénomène de déboisement et préserver le caractère paysager de ces quartiers :
- frange littorale ouest (de Chaucre ouest au Gros Joncs)
- Plaisance/nord Foulerot</td><td>Zonages de type UcL, UcLp (proches du rivage) dans lesquels ne sont autorisés que les extensions bâtimentaire, sans nouveau logement

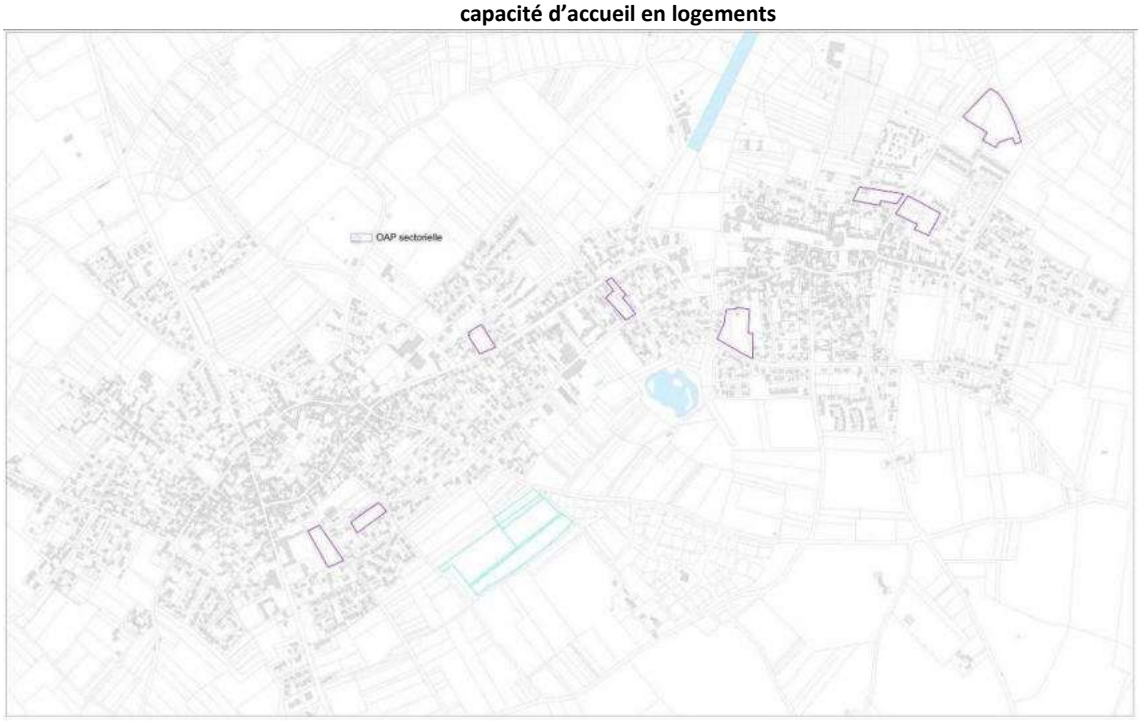
Requalification des zonages Nr

Requalification des EBC

  </td></tr>
<tr><td>A5 - Prendre en compte et permettre les activités économiques des ports de Boyardville et du Douhet</td><td>- Zonage dédié Up sur les ports
- Zonage Ubv arrière Boyardville (habitat)
- Secteurs spécifiques sur Maison Heureuse et Centre sportif départemental (projet de requalification/réhabilitation)</td></tr>
<tr><td>A6 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances</td><td>- Application de la servitude, de fait : Plan de Prévention des Risques Naturels
- Zone identifiée dans le PLU : accumulation des eaux pluviales</td></tr>
</table>

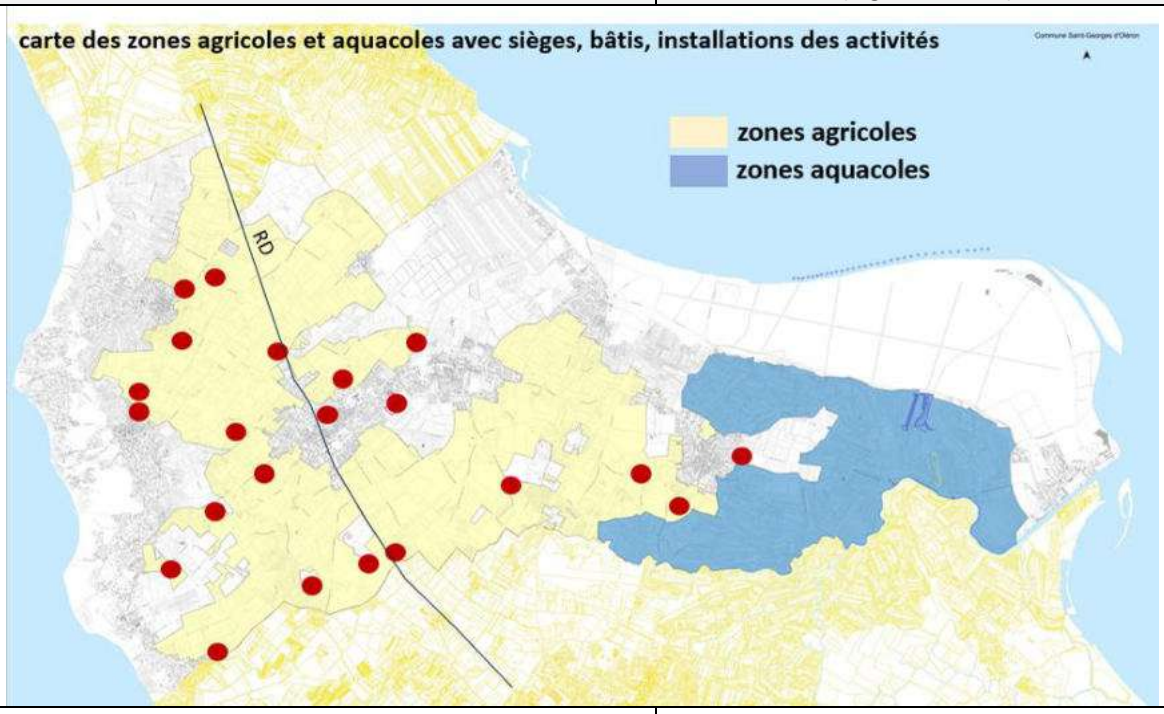
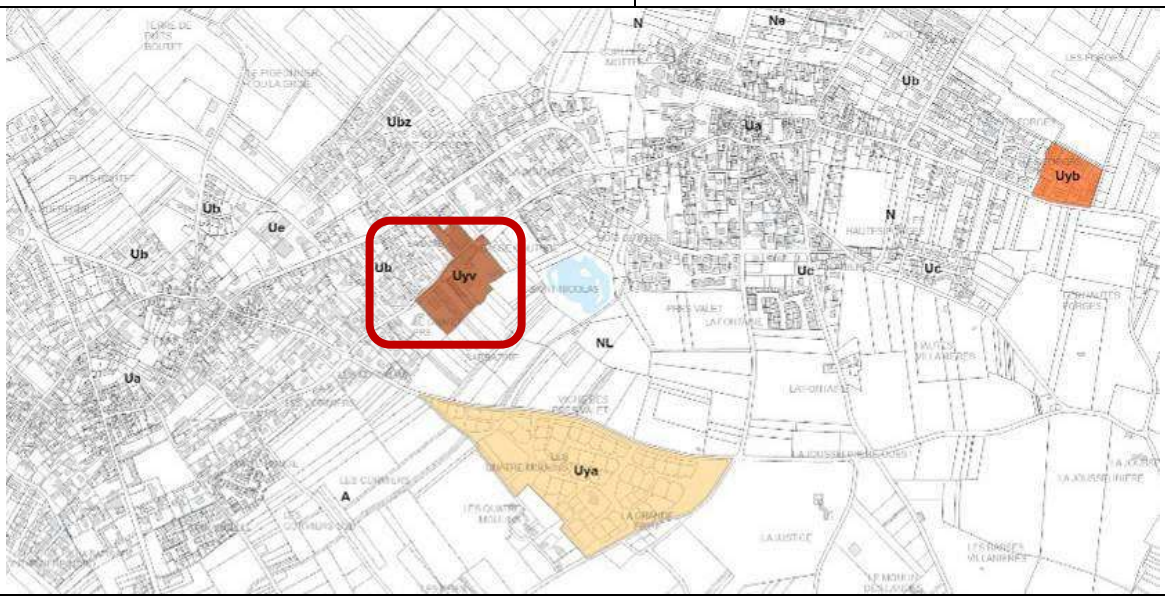
Orientations générales du PADD	Déclinaison au PLU révisé (règlement, OAP)
	

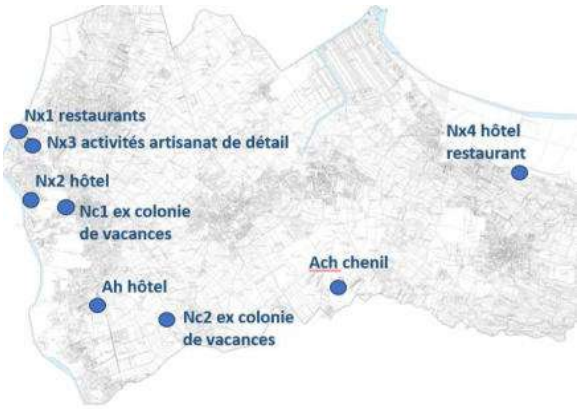
B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié
 	
B2 - Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour des bourgs et en développant les circulations douces
	Requalification des zonages constructibles
	Suppression des zonage de type AU
	Aucune zone AU au PLU révisé
	
	- zones « à urbaniser » (AUh, 1AU, 2AU) supprimées sur des terrains agricoles ou naturels
	  ○ Zones 1AU supprimées = 28 ha
	  ○ Zones 2AU supprimées = 16,6 ha
	
	- **Un zonage spécifique UcL, UcLp sur les secteurs bâtis peu denses, sous-bois ou sensibles, éloignés des cœurs de villages sans possibilité de nouveaux logements (environ 12 ha)**
	
	- **Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles définies pour les secteurs les plus stratégiques en matière de situation et de capacité d'accueil en logements**
	
	- **Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques pour encadrer les formes urbaines**
	  OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS
	  OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE
	  OAP THEMATIQUE N°5 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS
	
	- **STECAL Nc1, Nc2 sur ex-colonies de vacances dispersées pour hébergement, logement mixte (classique, abordable/aidé), hébergement, hébergement touristique, résidence touristique à vocation sociale**

<table>
<tr><th>Orientations générales du PADD</th><th>Déclinaison au PLU révisé
(règlement, OAP)</th></tr>
<tr><td colspan="2">Des orientations d'aménagement définies pour les secteurs les plus stratégiques en matière de situation et de capacité d'accueil en logements
 
</td></tr>
<tr><td>B3 – Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports</td><td>Des dispositions adaptées et différenciées dans les cœurs de bourgs, cœurs de villages, extensions résidentielles, ports, pôle « santé » (site pharmacie), zones d'activités pour prendre en compte,
- La dispersion des polarités commerciales
- un plan de circulation avec de nombreux sens uniques
- L'absence de parcours marchands lisibles dans et entre les deux cœurs de bourgs
- un axe potentiel de « connexion » sur l'avenue du Trait d'Union, s'appuyant sur les équipements lieux d'animation et de fréquentation (Complexe du trait d'Union, poste, école…)
- le projet communal de renforcement du pôle médical en entrée sud le long de la RD734, accessible et proche des équipement de santé existants
- la configuration historique de la commune constituée de deux bourgs qui se sont agglomérés mais aussi de la multipolarité de la commune avec ses huit «villages» et ports
- la nécessité de conserver des activités commerciales, libérales ou de services et certaines activités génératrices d'emplois en dehors du bourg et des « centralités »

Un périmètre de centralité commerciale en Ub sur l'avenue du Trait d'Union entre les 2 cœurs de bourgs

Commerces et services, restaurants …
- autorisés en Ua (bourgs), Uav (cœurs de villages), Ub dans le périmètre de centralité commerciale
- autorisés en Up
- conditionnés (extension, aménagements de bâtis) en Ub, Ubv
- interdits en Ubz (ZAC), Ubh (Mottet sud)
- en ZA des forges et 4 Moulins (Uya et Uyb)</td></tr>
<tr><td>B4 - Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles</td><td>- zonage agricole sur les sièges et bâtis, installations agricoles (hors coupures d'urbanisation au sens de la loi littoral)
- un zonage dédié sur la coopérative viticole Uyv
- activités aquacoles en marais classés en secteur Aor</td></tr>
</table>

Orientations générales du PADD	Déclinaison au PLU révisé (règlement, OAP)
	
B5 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs	- **activités réglementées dans les bourgs, villages, ports, extensions résidentielles (services)** - **zonages Uya et Uyb sur les 2 ZA, Uyv sur la coopérative** - **zonage dédié Ubs pour conforter le pôle de services et d'activités liés à la santé au sud du bourg (RD734) autour de la pharmacie et des professionnels de santé** - **zonage de type Nt pour les campings** - **secteurs limités en taille et capacité pour maintenir les activités dispersées e zones A et N : cf point suivant B6** - **zonage dédié NL sur Pré Valets**
- 	

Orientations générales du PADD	Déclinaison au PLU révisé (règlement, OAP)
B6 – Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place 	Secteurs limités en taille et capacité (STECAL) en zone A et N, pour maintenir les activités dispersées (restaurant, hôtels, chenil) **STECAL sur activités dispersées (hôtels, artisanat de détail, hôtels, chenil) : Nx1 à Nx4, Ah, Ach**
B7 – Intégrer les projets de développement et de requalification équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables	→ **zonages dédiés aux équipements :** - **Ue, UeL, Uec** - **Ae (STEP)** - **NL** → **emplacements réservés (2) pour des aménagements publics complémentaires :** - **extension du cimetière** - **aménagement d'aires de stationnement**

VI.3. Les orientations du PLU en matière de consommation d'espaces au regard des objectifs du SCOT

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Le PADD fixe une modération de plus de 60 % par rapport aux surfaces consommées entre 2011 et 2021, sans dépasser 10 ha	**Le PLU ne prévoit pas d'extensions de l'enveloppe urbaine pour des opérations résidentielles ou économiques.** **La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet de PLU correspond :** - **aux surfaces déjà aménagées depuis 2021** - **aux surfaces aménageables et constructibles (habitat, commerces et services…) de terrains nus situés au sein des enveloppes urbaines des bourgs et villages** qui constituent des espaces agricoles ou naturels (de fait intégrés dans les surfaces de consommation d'espaces potentielles/projetées) - **à la surface dédiée à l'extension du cimetière** Soit une surface cumulée inférieure à 10 ha

Les objectifs chiffrés de consommation d'espaces s'inscrivent dans les objectifs chiffrés du SCOT :

Cette surface inférieure à 10 ha s'inscrit dans les objectifs chiffrés du SCOT approuvé (07/2024), qui prévoit pour les 3 pôles d'appui de la CDCIO, pour l'habitat et les équipements communaux,

- sur la période 2021/2031 une enveloppe de 16 ha
- sur la période 2031/2043, une enveloppe de 16 ha

Elle correspond au tiers de l'enveloppe de 29 ha programmée par le SCOt sur le moyen-terme en termes de répartition pour le développement résidentiels et équipements communaux, ce pour tenir compte du temps « long » de mise en œuvre et d'aménagement des programmes résidentiels mixtes (coût du foncier, contraintes réglementaires, respect des OAP, financement des programmes sociaux imposés…) et de l'aménagement par phases de l'extension du cimetière.

Cette surface cumulée s'inscrit en intégralité dans les enveloppes urbaines des bourgs et villages.

VI.4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies dernière à compléter le règlement dans la traduction des orientations du PADD et du projet communal.

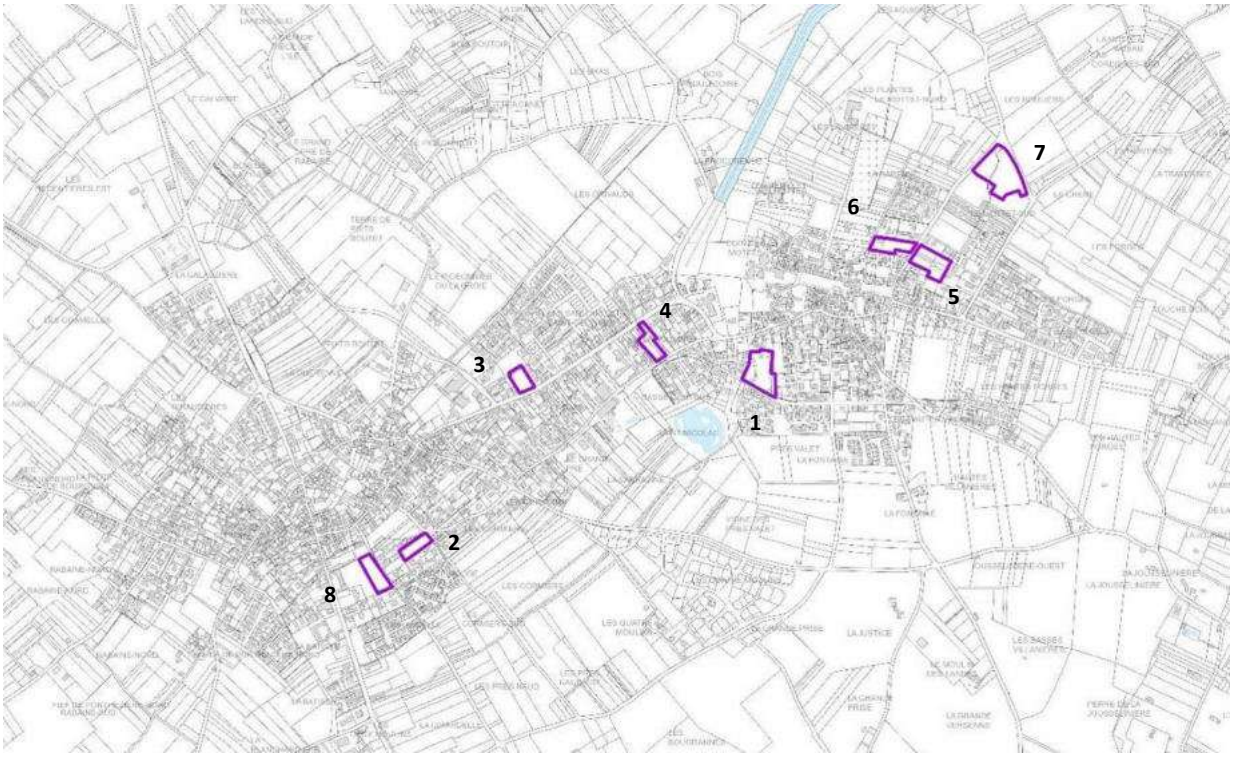
Le PLU comporte des OAP sectorielles et des OAP thématiques.

Les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement qui peuvent être inscrits dans les OAP concernent les espaces privés comme les espaces publics.

Les OAP sectorielles

OAP	Surface en m²	Zonage PLU	DELAIS PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS - VRD
OAP 1 - rue de la Fontaine	8 180	Ub	**2025/2028**	**2025/2026**
OAP 2 - sud Chéray- chemin des Prés Naud	3 000	Ub	**2028/2032**	**2028/2029**
OAP 3 - Avenue trait d'Union	2 720	Ub	**2032/2035**	**2032/2033**
OAP 4 – rue du Cellier/avenue trait d'Union	3 550	Ub	**2031/2036**	**2031/2032**
OAP 5 – rue Rosa Bonheur	6 110	Ub	**2028/2032**	**2027/2028**
OAP 6 – rue de la Seigneurerie	4 200	Ub	**2032/2036**	**2031/2032**
OAP 7 – Mottet sud / secteur nord	12 350	Ubh	**2026/2029**	**2026**
OAP 8 – Chéray –rue de la Porte Rouge	4 350	Ub	**2033/2036**	**2032/2033**

Situation des OAP sectorielles

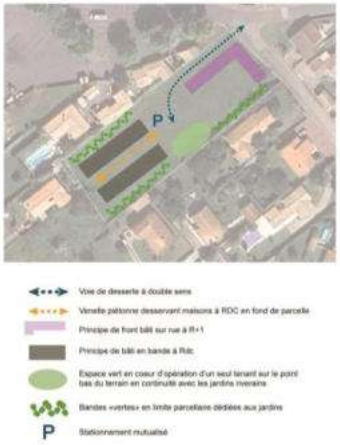


Schémas illustratifs des OAP graphiques

rue de la Fontaine



Chemin des Prés Naud



Avenue du Trait d'Union



rue du Cellier



rue de la plage au bourg



rue de la Seigneurie



Mottet Sud



rue de la Porte Rouge



Les OAP thématiques

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

OAP THEMATIQUE N°4 – ESSENCES VEGETALES ILE OLERON

OAP THEMATIQUE N°5 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS / ENERGIES REOUVELABLES

OAP THEMATIQUE N°6 – INSERTION DU BATI AGRICOLE SUR OLERON – CCIO

OAP THEMATIQUE N°7 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

OAP THEMATIQUE N°8 – LES CLOTURES

Les OAP 1 , 2 ,3, 4, 5 et 8 traduisent les orientations générales du PADD suivantes :

- *Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs*
- *Organiser et encadrer l'urbanisation de certains espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation et de niveau d'équipement, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements, en intégrant les questions urbaines, fonctionnelles et environnementales*
- *Organiser et encadrer l'urbanisation de certains espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation et de niveau d'équipement, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements, en intégrant les questions urbaines, fonctionnelles et environnementales*
- *Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, assurer :*
  - *la préservation des perspectives et des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles*
  - *le développement mesuré, organisé autour des bourgs et des extensions résidentielles récentes tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères, environnementales et les risques naturels*
  - *la qualité de l'insertion des constructions dans les entités bâties*
  - *le traitement qualitatif des extensions urbaines*
- *Prendre en compte le Site Classé et accompagner la qualité paysagère des franges urbaines en interface avec le Site*

Les OAP 6 traduisent les orientations générales du PADD suivantes :

- *Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire*
- *Prendre en compte le Site Classé et accompagner la qualité paysagère des franges urbaines en interface avec le Site*

Les OAP 7 traduisent les orientations générales du PADD suivantes :

- *Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers*
- *Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques*
- *Garantir le maintien des continuités écologiques au sein des espaces naturels et agricoles mais aussi dans les zones urbaines ou à urbaniser*
- *Protéger les réservoirs de biodiversité au-delà du réseau Natura 2000 en veillant à maintenir voire renforcer les continuités écologiques à travers les espaces aménagés et bâtis*
- *Conserver des espaces de continuités écologiques en lien avec les trames verte et bleue, y compris dans les quartiers bâtis : maintien de parcs et jardins plantés, d'espaces verts libres, qui constituent des supports de biodiversité et moyens de gestion des eaux pluviales, du risque de remontées de nappes…)*
- *Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement*
- *Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances*

VII. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE

VII.1. Définition des zones et secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte **3 types de zones et sous-secteurs** :

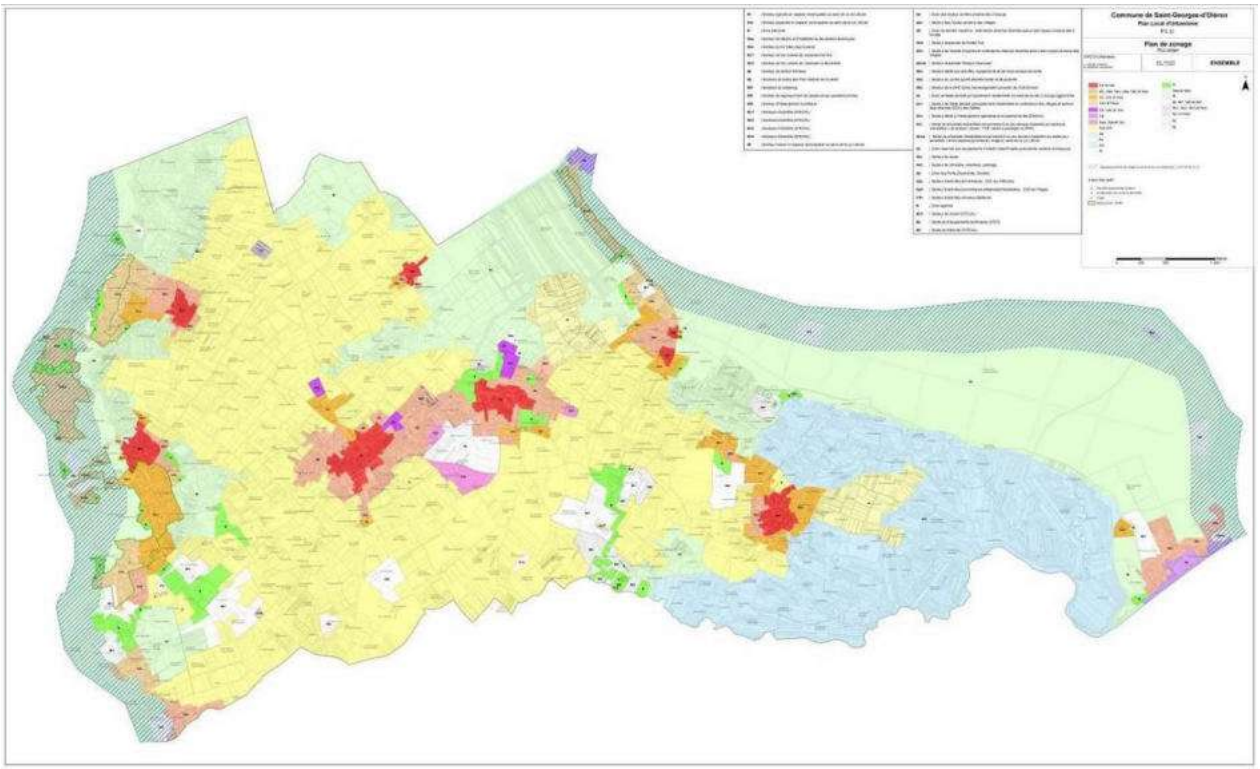
- La zone urbaine : « zone U »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

zonage	Définition	*Objectifs*
Ua	**Noyaux centres anciens des 2 bourgs**	*Confortement des bourgs agglomérés (loi Littoral) et « centralités » (Scot2)* *Habitat, équipements, activités et services compatibles avec l'habitat*
Uav	**Noyaux anciens des villages**	*Confortement des cœurs de « villages » (au sens de la loi Littoral) et « centralités » Scot2)* *Habitat (diversifié), activités compatibles avec l'habitat (sous conditions)* *+ périmètre de diversité commerciale*
Ub	**Zone de densité moyenne** **Extensions urbaines récentes autour des noyaux anciens des 2 bourgs** *(y compris la ZAC Trait d'Union)*	*Accueil de logements diversifiés, équipements* *Activités et services : création, maintien de l'existant, extensions sous conditions* *Bureaux dans le volume des habitations ou en extension des habitations (pas de « report » des activités en périphérie)* *+ périmètre de diversité commerciale*
Ubh	**Secteur de Mottet Sud avec OAP**	*Accueil d'une opérations résidentielles d'ensemble, avec logements diversifiées en extension du bourg de St Georges et en interface avec les zones agricoles*
Ubv	**Secteur de densité moyenne** **Extensions urbaines récentes autour des noyaux anciens des villages**	*Accueil de logements diversifiés, équipements* *Activités et services : création, maintien de l'existant, extensions sous conditions*
Ubvm	**Secteur résidentiel « Maison Heureuse »**	*Encadrement de l'évolution de l'ensemble patrimonial reconverti en résidence*
Ubs	**Secteur dédié aux activités et services de santé**	*Conforter les activités en place (pharmacie, professions médicales,…)* *Aménager la maison médicale avec logement de fonction*
UbL	**Centre départemental sportif Boyardville**	*Conforter et diversifier les activités* *Développer l'hébergement dans le respect du PPRn*
Ubz	**ZAC du Trait d'Union**	
Uc	**zone de faible densité principalement résidentielle / extensions des 2 bourgs agglomérés**	*Accueil de logements, équipements* *Pas de nouvelles activités (maintien de l'existant, extension limitée)*
Ucv	**zone de faible densité principalement résidentielle / extensions des villages, Secteur Déjà Urbanisé (SDU) des Sables**	*Accueil de logements, équipements dans une enveloppe contenue* *Pas de nouvelles activités (maintien de l'existant, extension limitée)* *Maintien de l'environnement « sous-bois » (gestion de l'eau, préservation trame verte, articulation avec secteur paysager « SP » de l'AVAP)*
Uce	**zone accueillant des équipements destinés aux personnes porteuses d'un handicap (Domino)**	*Confirmation de la vocation de la structure dédiée aux personnes porteuses d'un handicap, sans extension, sans densification*
UcL	**Secteurs urbanisés résidentiels moyennement à peu denses implantés**	*Maîtrise de la densification des quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des*

zonage	Définition	*Objectifs*
	sur secteurs « sensibles » (sous-bois/ dunes/ TVB / secteur paysager « SP » de l'AVAP)	*équipements structurants, services et commerces* *Maintenir l'environnement « sous-bois » (gestion de l'eau, préservation trame verte, articulation avec secteur paysager SP de l'AVAP)* *Pas de nouveau logement, uniquement des extensions limitées*
UcLp	**Idem UCL + espaces proches du rivage**	*Idem UcL* *Maîtrise de la densité et des volumes (emprise, hauteur)*
Ue **UeL** **Uec**	**Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif (salle polyvalente, ateliers municipaux)** **Secteur du stade** **Cimetière (et extension)**	*Confortement du pôle d'équipements de la salle municipale et du pôle des ateliers techniques municipaux* *Aménagements et construction sur les terrains de sport (stade)* *Aménagement set extension du cimetière , parking*
Up	**zone des Ports (Boyardville, Douhet) destinée** **-Sur les 2 ports : aux installations liées à l'activité portuaire et au développement de l'activité et des produits de la pêche, de l'ostréiculture ou de l'aquaculture** **-Sur le port de Boyardville : aux usages et destinations résidentielles et économiques (centralité)**	*Activités des ports* *Confortement des usages résidentiels et activités économiques de Boyardville (centralité)*
Uya,	**secteur d'activités économiques artisanales/industrielles : ZAE les 4 Moulins**	*Conforter les activités économiques* *sans commerce et artisanat de détail* *sans restaurants, hôtels* *sans logements* *respect du plan de composition (annexé au règlement)*
Uyb	**Secteur d'activités économiques artisanales/industrielles : ZAE les Forges**	*Requalifier et conforter les activités économiques* *sans commerce et artisanat de détail* *sans restaurants, hôtels* *sans logements*
UYv	**Distillerie bourg** **Secteur d'activités viticoles (agricole/industrielles) avec vente, bureaux**	*Identifier et encadrer/contenir les activités viticoles et activités liées (vente, accueil, bureaux…)*
A	**Zone agricole**	*Protection des activités et terres agricoles*
Ach	**Secteur du chenil (STECAL)**	*Prise en compte les besoins d'évolution et d'adaptation du chenil*
Ae	**Secteurs d'équipements techniques (STEP)**	*Encadrement des aménagements, constructions, installations nécessaires aux 2 STEP (stations d'épuration)*
Ah	**Secteurs d'activités (STECAL)**	*Prise en compte activité d'hôtel*
Ar	**Zone agricole en espace remarquable au sens de la Loi Littoral**	*Préservation des espaces agricoles remarquables*
Aor	**Zone aquacole en espace remarquable au sens de la Loi Littoral**	*Maintien des activités aquacoles* *Respect des disposition propres aux espaces remarquables, strictement*
N	**Zone naturelle**	*Préservation de zones naturelles « tampons »*
Nea	**Secteur de dépôts et d'extension des ateliers techniques**	*Organisation des dépôts des ateliers municipaux (Site)*
Nee	**Secteur du Fort des Saumonards**	*Prise en compte des activités et l'hébergement du Fort (Ecole 42)*
Nc1	**Ex colonie de vacances Domino**	*Mutation et aménagement de l'ex-colonie en résidence hôtelière à vocation sociale ou hébergement touristique*
Nc2	**Ex colonie de vacances La Boulinière**	*Mutation et aménagement de l'ex-colonie en habitat mixte ou résidence hôtelière à vocation sociale ou hébergement touristique*

zonage	Définition	*Objectifs*
Nj	**Secteur de jardins familiaux**	*Préservation des jardins*
NL	**Secteur de loisirs les Prés Valet**	*Maintien et entretien des équipements et installations, confortement et extensions encadrées* *Aménagements légers*
Nt1	**Secteurs de camping**	*Prise en compte des activités de camping dans le respect strict de la Loi Littoral*
Nt2	**Secteurs de regroupement de campeurs sur parcelles privées**	*Encadrement strict des occupations et aménagements*
Nt3	**Secteur d'hébergement touristique**	*Prise en compte des activités d'hébergement touristique dans le respect strict de la Loi Littoral*
Nx1	**Secteurs d'activités (STECAL)**	*Prise en compte des activités de restaurants*
Nx2	**Secteurs d'activités (STECAL)**	*Prise en compte de l'activité d'hôtel*
Nx3	**Secteurs d'activités (STECAL)**	*Prise en compte activités d'artisanat de détail*
Nx4	**Secteurs d'activités (STECAL)**	*Prise en compte de l'activité d'hôtel/hébergement*
Nr	**Zone naturelle en espace remarquable au sens de la Loi Littoral**	*Préservation des espaces naturels remarquables*

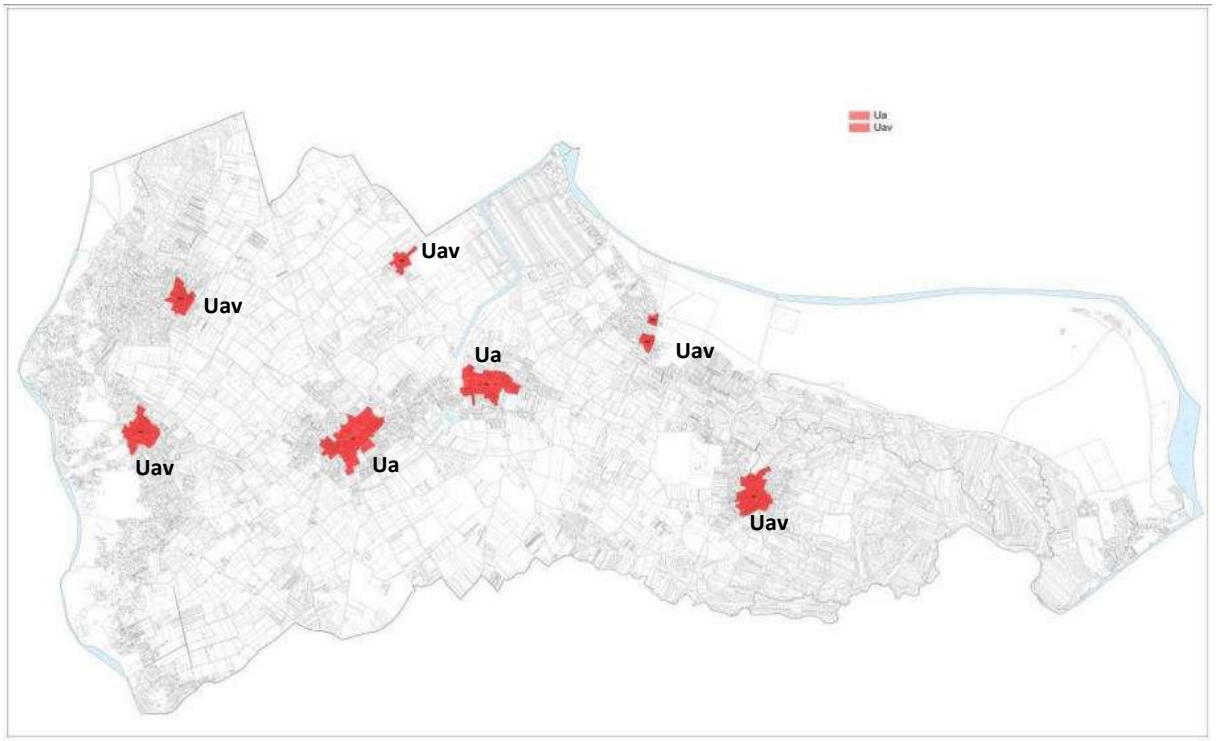
CARTE de SYNTHESE DES ZONAGES



La zone Ua et secteur Uav

La zone Ua et les secteurs Uav correspondent au centre bourgs anciens agglomérés de Chéray et de Saint-Georges et noyaux de villages. Ce sont des espaces denses. Le bâti est généralement organisé selon des constructions à l'alignement sur rue et des jardins en arrière de parcelle. La zone Ua est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, des activités commerciales, de services et d'équipements qui confirment son rôle de centralité et d'animation.

Le **secteur Uav** des noyaux anciens des villages de Chaucre, Domino, Sauzelle, Foulerot, L'Ileau, Notre-Dame en l'sle peuvent accueillir de nouveaux logements et des activités compatibles avec l'habitat et avec la morphologie et le niveau de desserte.



La zone Ua et les secteurs Uav

<u>Les objectifs retenus</u>
Encadrer de manière qualitative les travaux sur le bâti ancien,
Tenir compte du SPR (servitude AVAP) dans les bourgs et villages
Permettre la mixité fonctionnelle : habitat, commerces de proximité, services et équipements,

La zone Ua est destinée à recevoir, outre l'habitat, toutes les activités commerciales, de services et d'équipements caractéristiques du centre bourg (St Georges, Chéray)
Elle doit :

- privilégier un développement résidentiel qualitatif dans l'enveloppe urbanisée du bourg
- requalifier les entrées de bourg et le tissu résidentiel « pavillonnaire »
- permettre d'accueillir de nouvelles habitations dans les espaces résiduels équipés et desservis

Ce zonage Ua « bourg » pour définir des prescriptions réglementaires visant à :

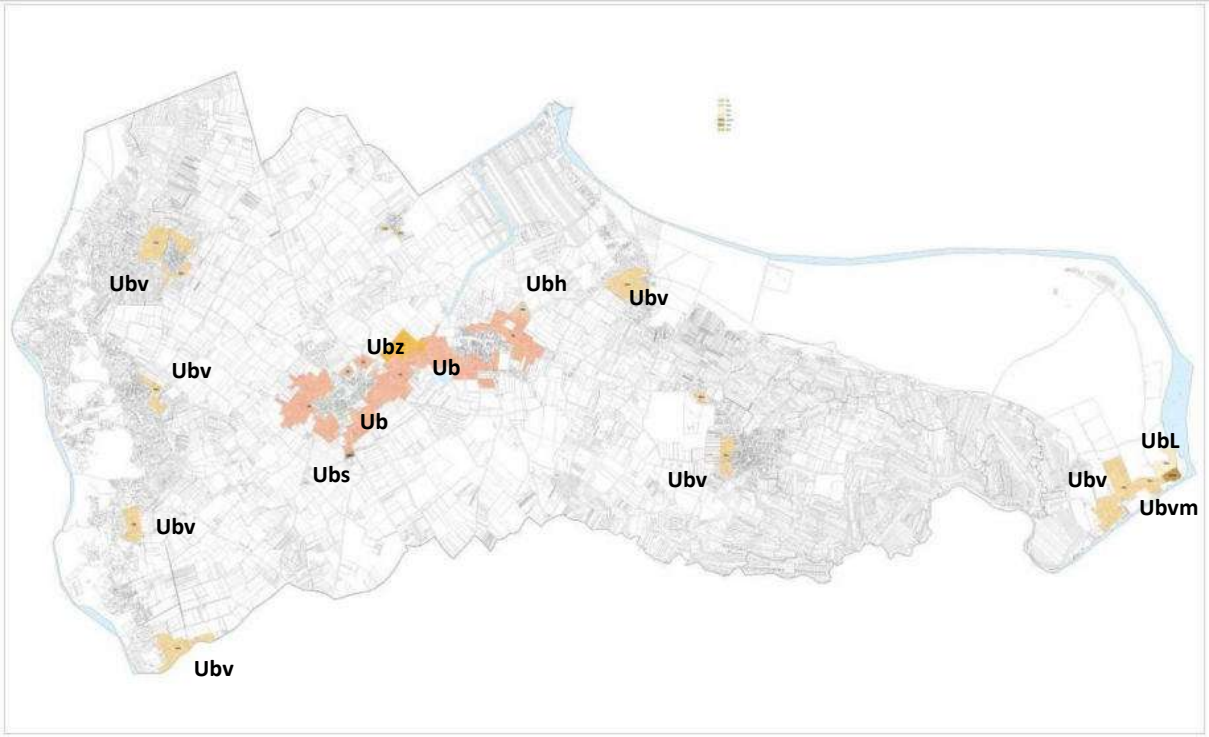
- conforter, renforcer la densité caractéristique du centre bourg ancien, identitaire, porteur de « lien social », car repérables au sein de la commune
- accueillir des logements, des commerces, services de proximité et équipements d'intérêt collectif propres aux bourgs ruraux, en complément de la mairie, de l'école, des commerces…
- permettre de nouvelles constructions dans le respect du tissu bâti de « bourg » : implantations, hauteurs, la typologie des constructions (maisons de bourg majoritairement) et des clôtures …
- s'articuler avec le règlement de l'AVAP, outil de gestion du SPR, servitude d'utilité publique

Le **secteur Uav** des noyaux anciens des villages de Chaucre, Domino, Sauzelle, Foulerot, L'Ileau, Notre-Dame en l'Isle peuvent accueillir de nouveaux logements et des activités compatibles avec l'habitat et avec la morphologie et le niveau de desserte.

La zone Ub et secteurs

La zone Ub est une zone urbaine destinée aux usages d'habitation, de services, d'équipements et d'activités complémentaires et compatibles avec la vocation résidentielle en continuité des centre-bourgs anciens.
La zone Ub comporte également :

- **le secteur Ubh** : zone d'extension résidentielle de Mottet Sud, au nord du bourg de St Georges
- **le secteur Ubv** : zones d'extensions résidentielles en continuité des cœurs de villages
- **le secteur Ubs** : secteur destiné aux activités et équipements sociaux et de santé
- **le secteur Ubz** : ZAC du Trait d'Union
- **le secteur UbL :** Centre sportif départemental (Boyardville)
- **le secteur Ubvm** : secteur résidentiel « Maison Heureuse »



La zone Ub et les secteurs

Les objectifs retenus

La zone Ub :
Elle correspond à des espaces urbanisés situés en continuité des centre-bourgs anciens.
La zone Ub est destinée à recevoir principalement l'habitat.
La proximité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
Elle peut accueillir dans le périmètre de centralité commerciale, des activités commerciales et de services caractéristiques complémentaires des bourgs (St Georges, Chéray), avenue du trait d'Union.
Elle doit :

- privilégier un développement résidentiel qualitatif dans l'enveloppe urbanisée du bourg
- requalifier les entrées de bourg et le tissu résidentiel « pavillonnaire »
- permettre d'accueillir de nouvelles habitations dans les espaces résiduels équipés et desservis

Le secteur Ubv
Ce secteur correspond aux zones d'extensions résidentielles en continuité des cœurs de villages, il est destiné à recevoir principalement l'habitat et des activités sous conditions.
Les règles de volumétrie (implantations, emprise et hauteur maximales) sont adaptées au caractère de « village » (moins de densité, opérations individuelles majoritaires).

Le secteur Ubh
Ce secteur correspond à extension résidentielle de Mottet Sud, au nord du bourg de St Georges, programmée à court terme, objet d'une OAP.

Le secteur Ubz
Ce secteur correspond au périmètre de la ZAC du Trait d'Union, à vocation résidentielle, aménagée en plusieurs tranches, non clôturée au stade de l'arrêt du PLU, pour lequel les dispositions réglementaires sont reconduite au règlement du PLU. Le plan de composition de la tranche 5 non finalisée est annexée au règlement.

Le secteur UbL
Ce secteur correspond au Centre sportif départemental (village de Boyardville), destiné à l'hébergement, hébergement touristique, équipements d'intérêt collectif, sportifs.

Le secteur Ubvm
Ce secteur couvre l'ensemble résidentiel de la "Maison heureuse"(Boyardville)

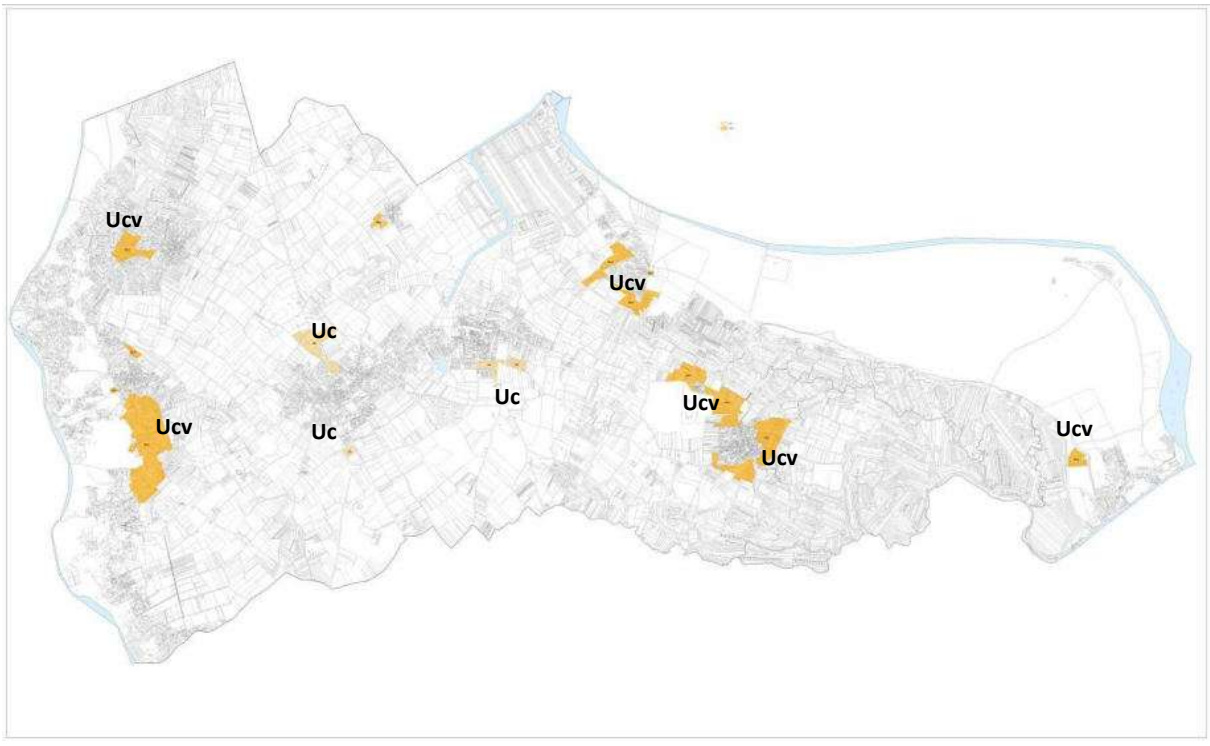
Le secteur Ubs
Le secteur est destiné aux activités et équipements sociaux et de santé sur le site de la pharmacie, cabinet médical et ambulanciers en entrée sud du bourg de Chéray.

La zone Uc et les secteurs Ucv, Uce, UcL et UcLp

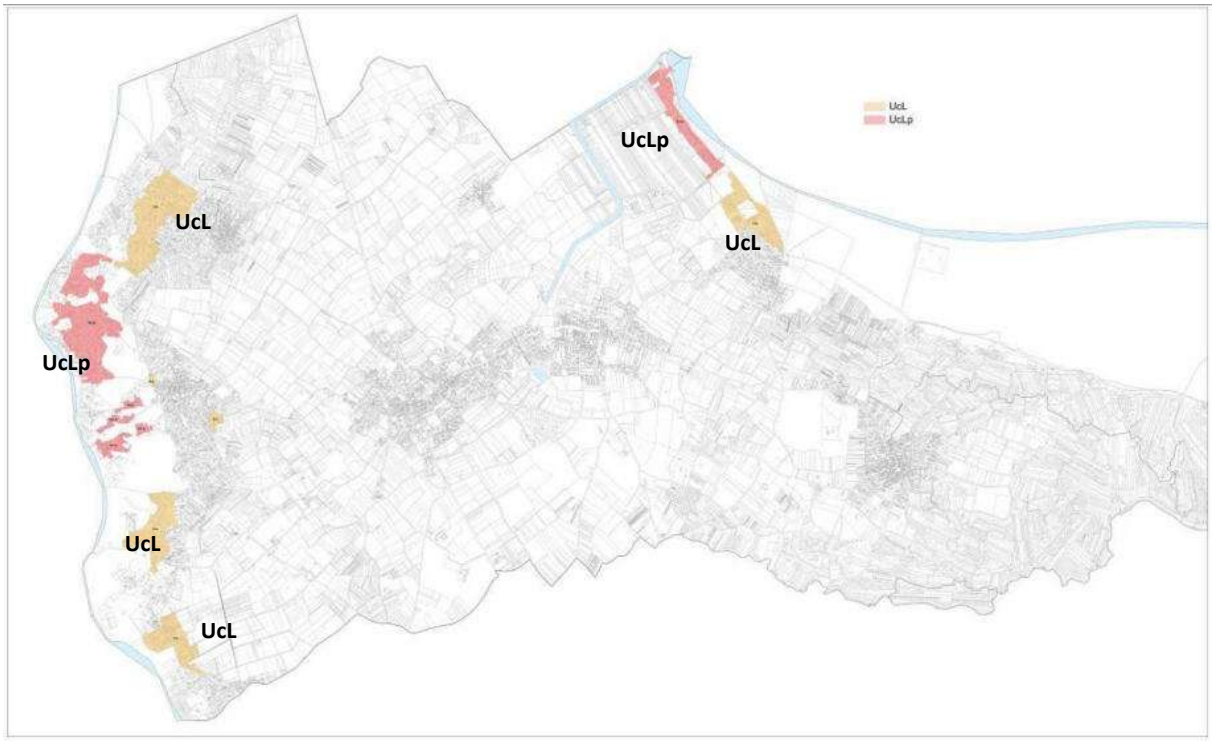
La zone Uc est une zone urbaine destinée à l'habitat.
Elle correspond à des espaces urbanisés de moyenne à faible densité, en extension de quartiers plus denses et constitués (Ua, Ub, Uav, Ubv).
La zone UC comporte également :

- le **secteur Ucv** : zones d'extensions résidentielles en continuité des cœurs de villages
- le **secteur UCe** hébergement spécialisé
- **le secteur UcL** : secteurs résidentiels sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage
- **le secteur UcLp** : secteurs inscrits dans les espaces proches du rivage

En zones Uc et Ucv, le niveau de desserte et de réseaux existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
En secteurs UcL et UcLp, la sensibilité environnementale et paysagère, le niveau d'équipement limité, la desserte, les réseaux, …) nécessitent de contenir l'urbanisation et de ne pas accueillir de nouveaux logements.



La zone Uc et le secteur Ucv



Les secteurs UCL et UCp

Les objectifs retenus

Dans la zone Uc et les secteurs Ucv : accueil d 'habitations dans les enveloppes urbaines des extensions de bourgs et de villages.

Zone Uc :

- Accueil de logements, équipements
- Pas de nouvelles activités (maintien de l'existant, extension limitée)

Secteur Ucv :

- *Accueil de logements, équipements dans une enveloppe contenue*
- *Pas de nouvelles activités (maintien de l'existant, extension limitée)*
- *Maintien de l'environnement « sous-bois » (gestion de l'eau, préservation trame verte, articulation avec secteur paysager « SP » de l'AVAP)*

Secteur Uce :

Le secteur Uce est destiné au maintien et confortement mesuré des structures et constructions existantes.

Secteur UcL

Un zonage spécifique UCL est inscrit au PLU,

- Pour traduire concrètement *l'orientations « Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage (Quartiers littoraux ouest et nord) «*
- Pour stopper la densification et les nouveaux logements dans les quartiers les plus « sensibles » des franges littorales ouest (sous-bois de Chaucre, Domino, Les Sables Vignier, L'Ileau, secteur des Epinouses, autour du camping des Gros Joncs…) et nord (Plaisance, Nord Foulerot)
- Pour préserver les fonctionnalités écologiques au sein de ces quartiers peu ou moyennement denses,
    - souvent boisés,
    - constitutifs d'un réseau de corridors écologiques,
    - en lien avec des boisements, des marais et des milieux dunaires, ces derniers formant un patrimoine naturel remarquable reconnu par le réseau Natura 2000 (dunes et forêts littorales, marais nord d'Oléron et pertuis charentais)
- Pour conserver le paysage de boisements
    - éviter la densification et donc l'artificialisation des zones boisées
    - stopper la disparition/destruction des boisements
    - conforter l'objectif de protection des secteurs paysagers de boisement du site patrimonial remarquable (SPR)

- Pour prendre en compte les risques naturels (abords directs des zones soumis aux risques littoraux)
- Pour tenir compte de l'insuffisance des dessertes/réseaux/capacités de stationnement…
- Pour éviter une pression foncière et immobilière supplémentaire sur ces quartiers majoritairement occupés par du résidentiel secondaire
- Pour mieux intégrer l'application de la Loi littoral et les possibilités d'urbanisation dans le respect des principes de « continuité de l'urbanisation », de maîtrise de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage…

Ces orientations permettent de stopper la densification dans les quartiers sous-bois en frange littorale et de fait, de maîtriser :

- le développement résidentiel secondaire et la pression foncière et immobilière
- les coûts d'entretien et réseaux de la commune sur ces quartiers excentrés
- de compléter la protection des espaces par rapport aux risques littoraux
- de préserver la TVB et les corridors écologiques

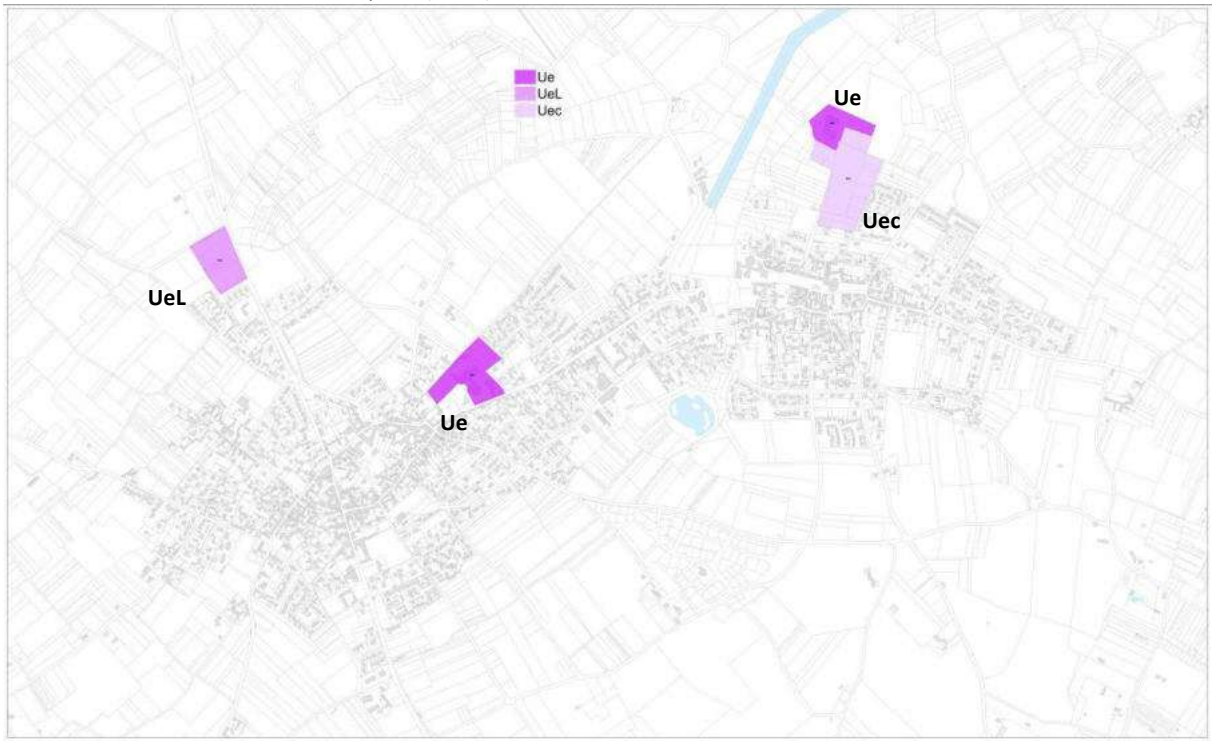
Secteur UcLp :

Idem UcL, proche du rivage (loi Littoral)

La zone Ue et secteurs Uec, UeL

La zone Ue et les secteurs correspondent à :

- **Ue** : ateliers municipaux et salle polyvalente
- **Uec** : cimetière et parkings
- **UeL** : terrains de sports (stade)



Les objectifs retenus

Confortement des principaux équipements dans les centralités (bourgs) :

- Confortement du pôle d'équipements de la salle municipale et du pôle des ateliers techniques municipaux
- Aménagements et construction sur les terrains de sport (stade)
- Aménagements et extension du cimetière , parking

La zone Up

La zone UP correspond aux 2 ports de Boyardville et du Douhet, accueillant des activités portuaires et touristiques.



La zone Up

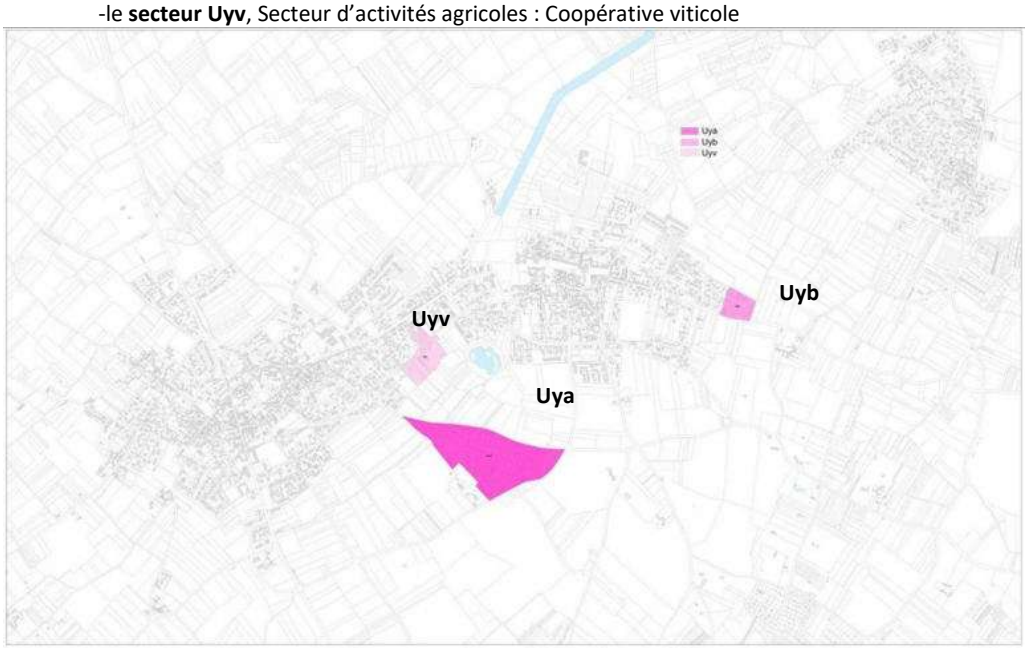
Les objectifs retenus

Soutenir les activités des ports
Conforter les usages résidentiels et activités économiques de Boyardville (centralité)

Les secteurs Uya, Uyb et secteur Uyv

Les secteurs **Uy** sont des secteurs d'activités économiques en extensions du bourg de St Georges.
Ils comportent les secteurs suivants

-le **secteur Uya**, Secteur d'activités économiques artisanales/industrielles : ZAE les 4 Moulins
-le **secteur Uyb**, Secteur d'activités économiques artisanales/industrielles : ZAE les Forges
-le **secteur Uyv**, Secteur d'activités agricoles : Coopérative viticole



Les secteurs Uya, Uyb, Uyv

Les objectifs retenus

Uya :
Conforter les activités économiques
- *sans commerce et artisanat de détail*
- *sans restaurants, hôtels*
- *sans logements*

reconduire le règlement du PA et le respect du plan de composition (annexé au règlement)

Uyb :
Requalifier et conforter les activités économiques
- *sans commerce et artisanat de détail*
- *sans restaurants, hôtels*
- *sans logements*

Uyv :
Identifier et encadrer/contenir les activités viticoles et activités liées (vente, accueil, bureaux…)

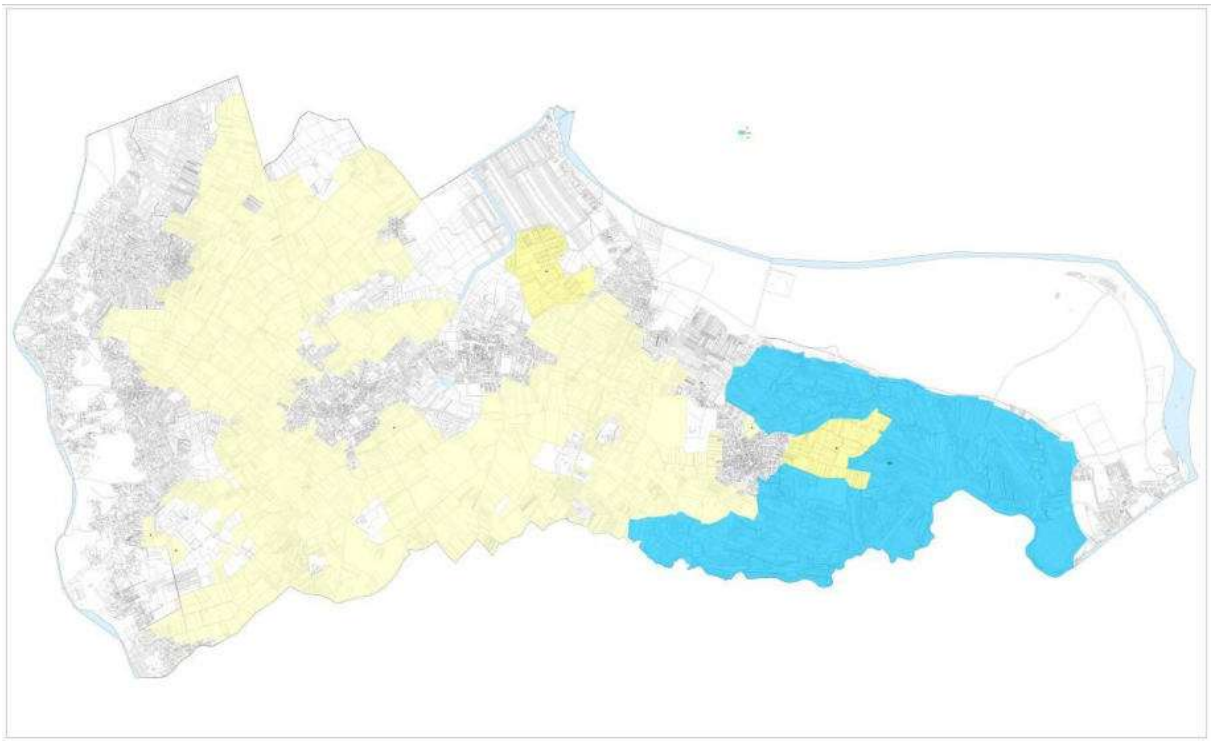
La zone A et secteurs Ar, Aor

La **zone A** correspond à l'espace agricole.

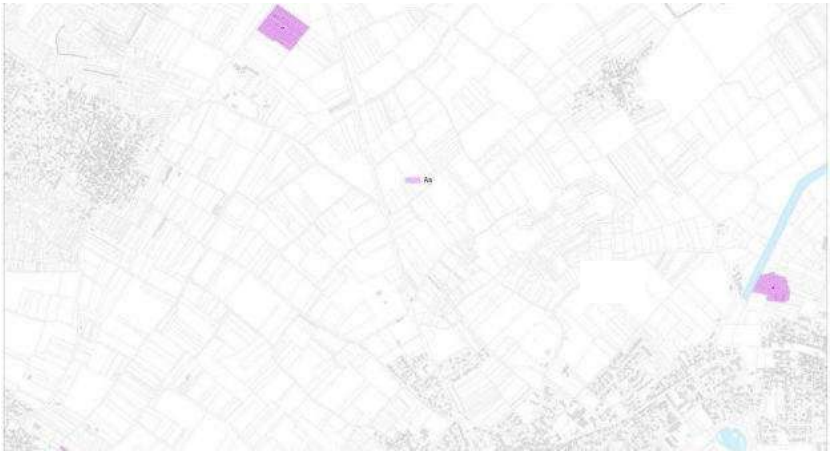
La zone A comporte également :
- le **secteur Ae**, des 2 stations d'épuration (STEP) (ne constitue pas un STECAL) et aire de stationnement naturelle, publique aux abords de village (Domino)
- le **secteur Ar** : espace agricole en espaces remarquables
- le **secteur Aor** : espace aquacole en espaces remarquables

Le règlement de la **zone A et des secteurs Ar et Aor** vise à favoriser l'activité et les usages agricoles, dans le respect du site.

Le **secteur Ae** vise à autoriser les constructions et installations nécessaires aux 2 STEP.



La zone A, secteurs Ar et Aor



Les secteurs Ae (STEP et parking naturel Domino

Les objectifs retenus :

- conforter les activités agricoles
- définir des prescriptions réglementaires de volumétrie et d'aspect extérieur des constructions, pour « encadrer » l'évolution du bâti intéressant, à protéger (identifié au titre de l'article L 151-19 du CU) et neuf
- permettre de nouvelles constructions agricoles, ainsi que l'extension mesurée des habitations et leur annexes (loi ALUR, loi Littoral, règles volumétriques fixées)

Les STECAL Ah et Ach

Le **STECAL Ach** doit permettre de maintenir et de faire évoluer les constructions et installations du chenil dans le respect de la Loi Littoral.

Le **STECAL Ah** doit permettre de maintenir et de faire évoluer l'activité hôtelière dans le respect de la Loi Littoral.



Les STECAL Ah et Ach

Explication des limites :

Le **STECAL Ach** suit l'emprise du chenil.

Le **STECAL Ah** suit l'emprise de l'hôtel et la parcelle le jouxtant à l'ouest.

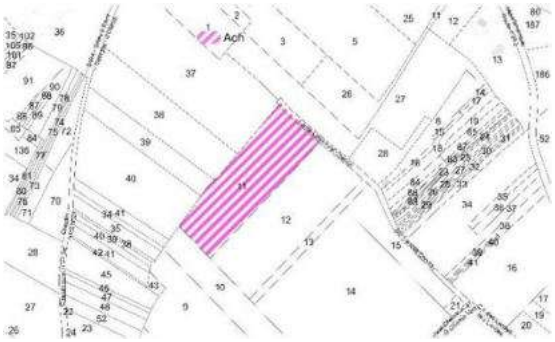
Le STECAL Ach (refuge-chenil)
Surface STECAL : 1,51 ha (1516 m²)



PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement **une extension bâtimentaire au sol** (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans **la limite de 100 m² de surface plancher en extension à compter de la date d'approbation de la révision**.
De plus l'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la superficie du terrain.
Aucune artificialisation du secteur en dehors de l'emprise maximale mentionnée ci-dessus ne sera autorisée.

Implantations/voies :
Les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum de l'alignement des voies communales

Implantations/limites séparatives :
Les constructions être édifiées en limite(s) ou à 3 m minimum des limites séparatives

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
Les constructions être édifiées en continuité des constructions existantes.

Hauteur :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m au faîtage en tout point du terrain naturel avant travaux.

Le STECAL Ah (hôtel route de l'Hermitage)
Surface STECAL : 1,22 ha (12 225m²)





PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :

Uniquement **une extension bâtimentaire au sol** (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m² de surface plancher en extension à compter de la date d'approbation de la révision.

De plus l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la superficie du terrain.

Aucune artificialisation du secteur en dehors de l'emprise maximale mentionnée ci-dessus ne sera autorisée.
(pour maintenir le couvert boisé-parc)

Implantations/voies :

Les constructions doivent être édifiées à 3 m minimum de l'alignement des voies communales

Implantations/limites séparatives :

Les constructions être édifiées à L=H/2 avec 3 m minimum des limites séparatives

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Les constructions être édifiées en continuité des constructions existantes.

Hauteur : En cas d'extension, et en raison de l'obligation de la mise à niveau du premier plancher utile à la côte à court ou long terme**,** la différence de hauteur entre la construction nouvelle et la construction existante à l'approbation du PLU sera appréciée afin d'assurer une bonne insertion dans l'environnement sans dépasser 8 m hors tout.

La zone N et secteurs Nea, Nee, Nj, NL, Nt1, Nt2, Nt3, Nr

La zone N correspond à la zone Naturelle. La zone N comporte également :

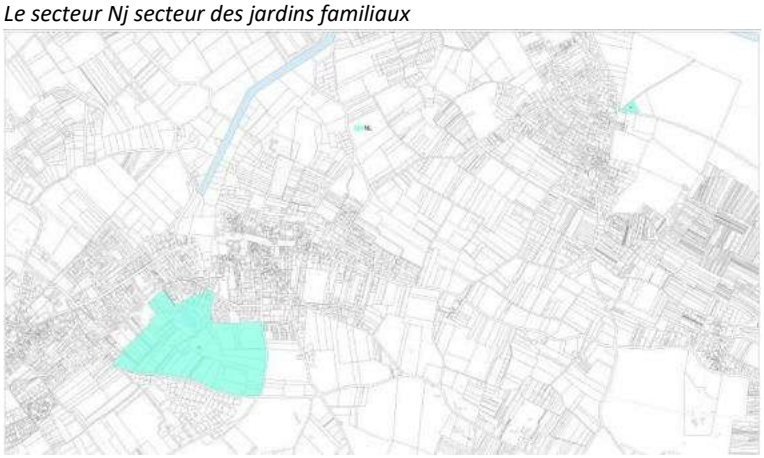
- le **secteur Nea,** secteur de dépôts et d'extension des ateliers techniques
- le **secteur Nee,** Secteur du Fort des Saumonards (Ecole 42)
- le **secteur Nj,** secteur des jardins familiaux
- le **secteur NL,** secteurs de loisirs les Prés Valet et Foulerot
- le **secteur Nt1,** Secteurs de campings
- le **secteur Nt2,** Secteurs de regroupements de campeurs sur parcelles privées
- le **secteur Nt3,** Secteurs d'hébergement touristique
- le **secteur Nr,** Zone naturelle en espace remarquable au sens de la Loi Littoral



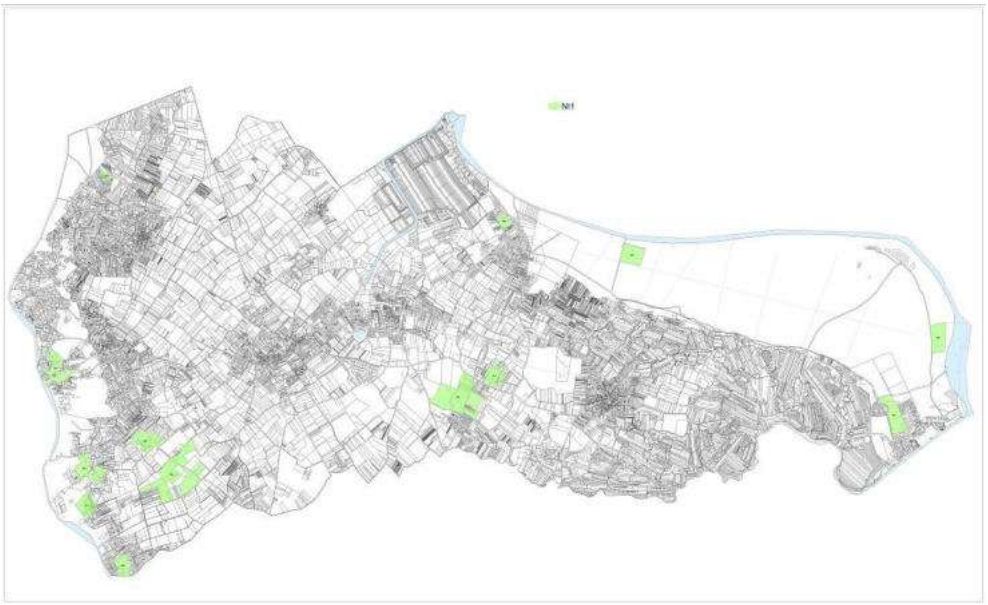
La zone N



Le secteur Nj secteur des jardins familiaux



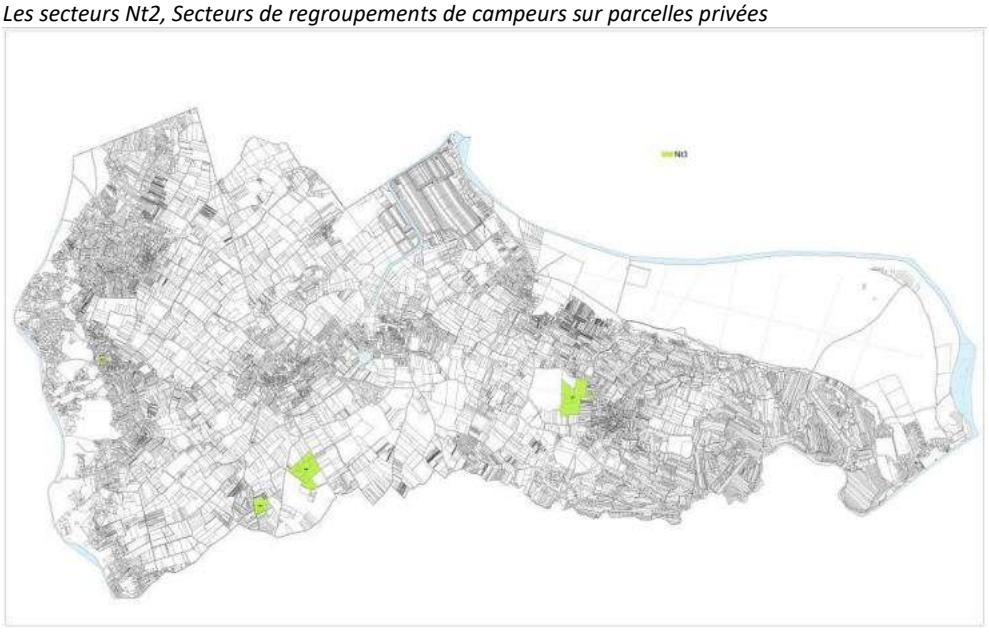
Les secteurs NL secteurs de loisirs les Prés Valet et Foulerot



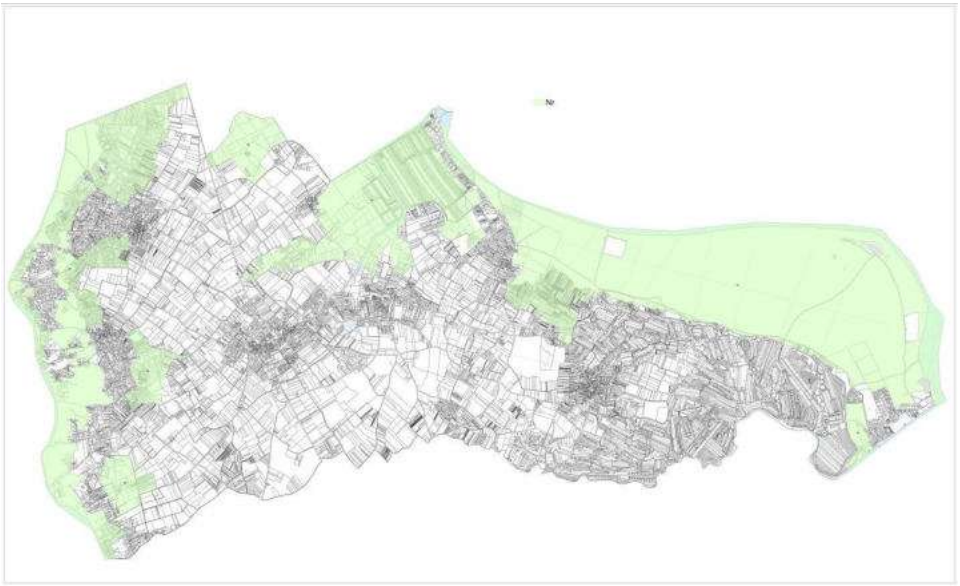
Le secteur Nt1 (campings)



Les secteurs Nt2, Secteurs de regroupements de campeurs sur parcelles privées



Les secteur Nt3, Secteurs d'hébergement touristique



Le secteur Nr

Les objectifs retenus :

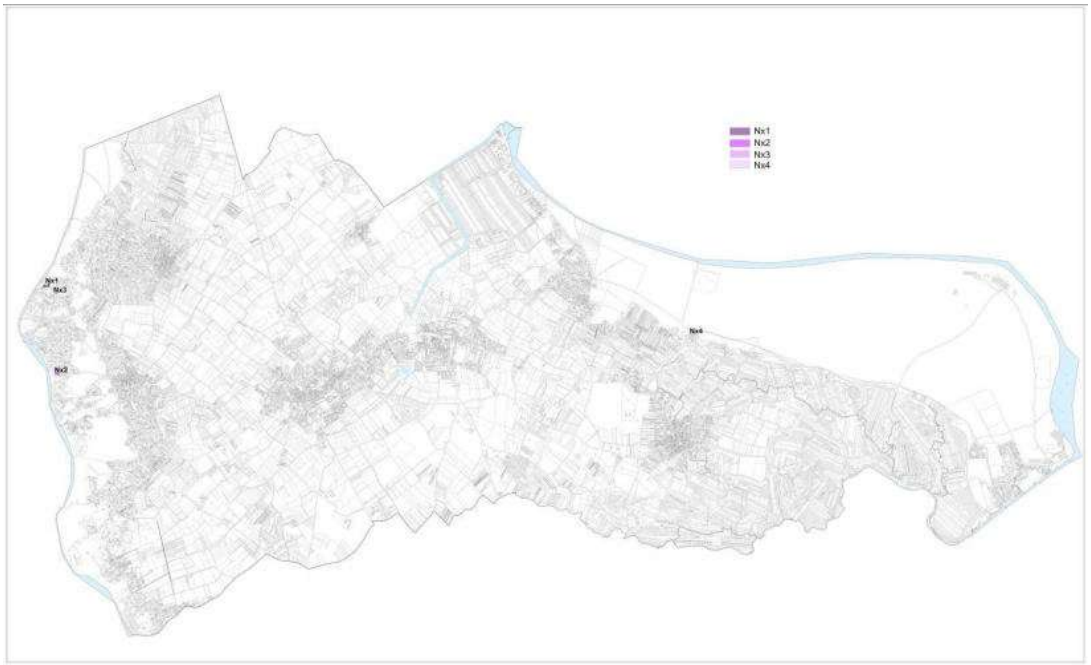
La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le règlement de la zone N vise à préserver les espaces naturels, en y autorisant les usages agricoles, dans le respect du site.

Les secteurs « remarquables » indicés « r » (Nr) doivent être préservés dans le respect de la Loi littoral.

Les STECAL Nc1 et Nc2, Nx1 à Nx4

- le **secteur Nc1**, Ancienne colonie de vacances Domino
- le **secteur Nc2,** Ancienne colonie de vacances La Boulinière
- le **secteur Nx1,** Secteur d'activités – restaurants
- le **secteur Nx2,** Secteur d'activités – hôtel
- le **secteur Nx3,** Secteur d'activités – commerce et artisanat de détail
- le **secteur Nx4,** Secteur d'activités – hôtel/restaurant



Le STECAL Nx1 (restaurants Pointe de Chaucre)
Surface STECAL : 0,24 ha (2 358m²)







PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement **une extension bâtimentaire au sol** (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40 m² d'emprise, pour chaque activité/établissement

Implantations/voies :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantations/limites séparatives :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
L'extension des constructions est autorisée uniquement sous la forme d'extension bâtimentaire.

Hauteur :
En cas d'extension, la hauteur ne peut dépasser la hauteur initiale de la construction

Le STECAL Nx2 (hôtel rue de l'Océan)
Surface STECAL : 0,13 ha (1277m²)





PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement **une extension bâtimentaire au sol** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² d'emprise , en une seule fois.

Implantations/voies :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantations/limites séparatives :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
L'extension des constructions est autorisée uniquement sous la forme d'extension bâtimentaire.

Hauteur :
En cas d'extension, la hauteur ne peut dépasser la hauteur initiale de la construction

Le STECAL Nx3 (artisan boulanger Les Epinouses)
Surface STECAL : 0,05 ha (460m²)





PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement **une extension bâtimentaire au sol** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, en une seule fois.

Implantations/voies :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantations/limites séparatives :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
L'extension des constructions est autorisée uniquement sous la forme d'extension bâtimentaire.

Hauteur :
En cas d'extension, la hauteur ne peut dépasser la hauteur initiale de la construction

Le STECAL Nx4 (restaurant La Gautrelle)
Surface STECAL : 0,11ha (1138m²)

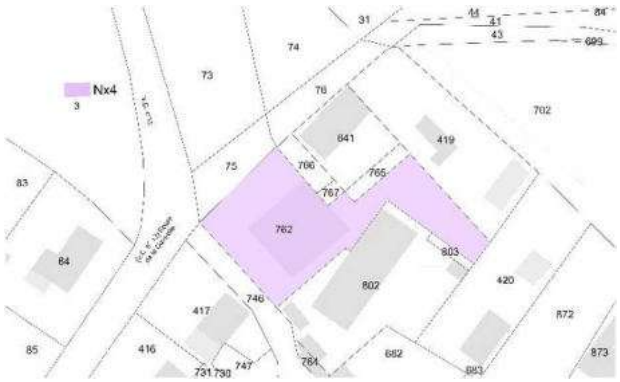




PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement **une extension bâtimentaire au sol** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40 m² d'emprise, en une seule fois ET une piscine de 25 m² maximum (non comptabilisé dans l'extension).

Implantations/voies :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantations/limites séparatives :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
L'extension des constructions est autorisée uniquement sous la forme d'extension bâtimentaire.

Hauteur :
En cas d'extension, la hauteur ne peut dépasser la hauteur initiale de la construction

Le STECAL Nc1 (ex colonie de vacances Domino)
Surface STECAL : 0,69 ha (6923m²)





PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement les aménagements de mises aux normes et l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface plancher en extension, en une seule fois

Implantations/voies :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantations/limites séparatives :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
L'extension des constructions est autorisée uniquement sous la forme d'extension bâtimentaire.

Hauteur :
Conservation de la volumétrie initiale, sans surélévation sauf justification technique

Le STECAL Nc2 (ex colonie de vacances La Boulinière)
Surface STECAL : 0,66 ha (6645m²)

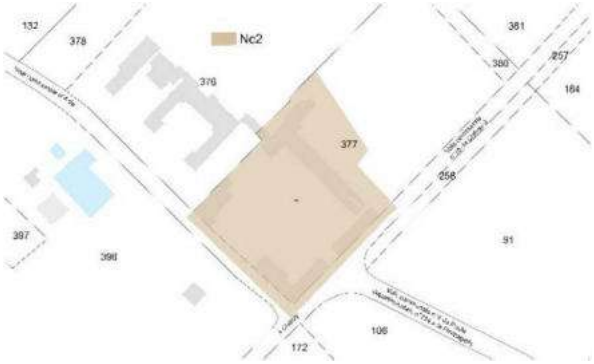




PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE



Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise :
Uniquement les aménagements de mises aux normes et l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface plancher en extension, en une seule fois

Implantations/voies :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantations/limites séparatives :
L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
L'extension des constructions est autorisée uniquement sous la forme d'extension bâtimentaire.

Hauteur :
Conservation de la volumétrie initiale, sans surélévation sauf justification technique

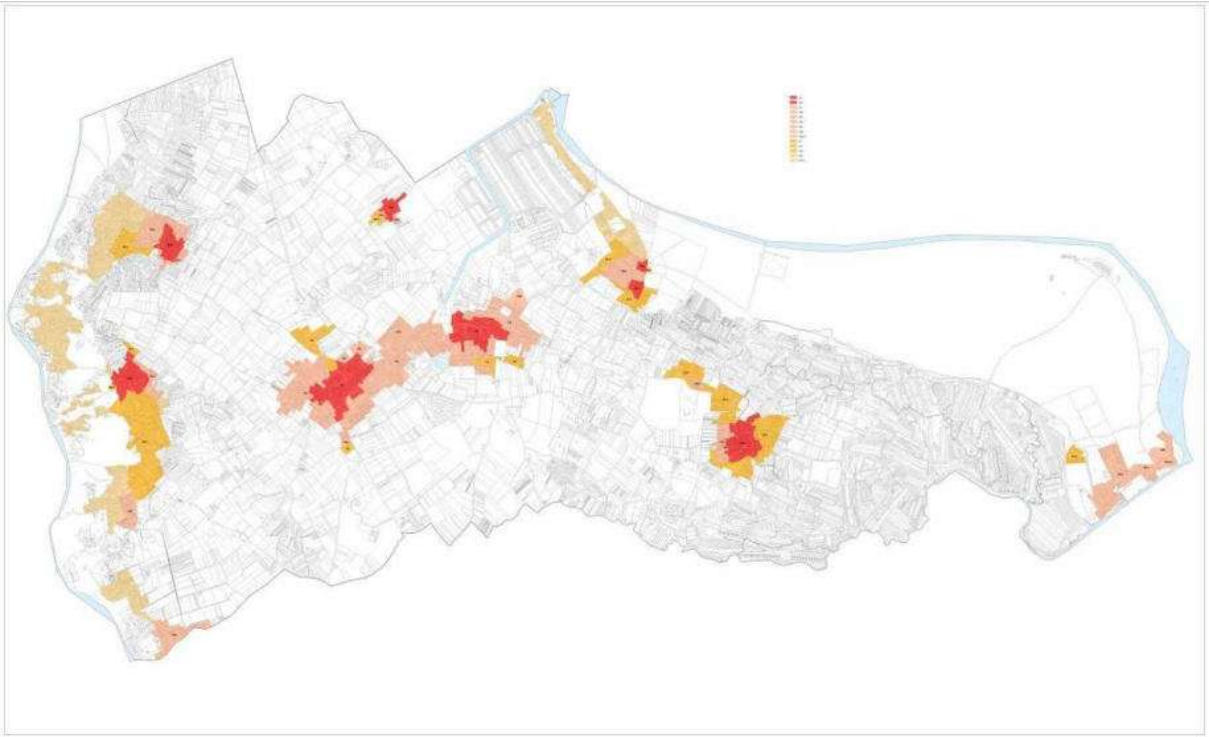
VII.2. Tableau de surfaces de zonages

Zonage	Surface en ha
Ua	36,85
Uav	36,96
Ub	96,75
Ubh	1,40
UbL	4,79
Ubs	0,51
Ubv	74,60
Ubvm	1,84
Ubz	7,80
Uc	14,42
Uce	1,66
UcL	69,72
UcLp	57,87
Ucv	96,18
Ue	4,05
Uec	3,91
UeL	2,05
Up	14,91
Uya	11,23
Uyb	1,51
Uyv	2,59

Zonage	Surface en ha
A	1474,34
Ach	1,52
Ae	4,31
Ah	1,22
Aor	590,65
Ar	101,22
N	91,17
Nc1	0,69
Nc2	0,66
Nea	1,24
Nee	2,53
Nj	0,49
NL	26,36
Nr	1685,11
Nt1	106,31
Nt2	26,12
Nt3	27,06
Nx1	0,24
Nx2	0,13
Nx3	0,05
Nx4	0,11

TOTAL : 4683,12

VII.3. Justification des zones U



Il s'agit de zones équipées, desservies, aménagées à l'exception :

- De dents creuses et résiduels ponctuels avec possibilité de nouveaux logements (Ua, Ub, Uc et secteurs, Uc, Ucv)
- De secteurs résiduels stratégique destinés à accueillir des opérations résidentielles mixtes dans les bourgs (Ub et Ubh avec OAP sectorielles)

Sont classées en zones U,

- Les zonages Ua des bourgs et Uav des cœurs de villages, globalement aménagées et construites
- Les zonages Ub aménagées et construites en toute ou partie, en extension des bourg et classées en Ubv si en extensions des villages, sur les parties moyennement denses à denses
- La ZAC du Trait d'Union (Ubz), aménagée
- Le secteur du Mottet sud (Ub sur les parties aménagées, Ubh sur le secteur nord, programmé à partir de 2026)
- Le secteur Maison Heureuse (Ubvm)
- Le centre sportif départemental (UbL)
- Le secteur « santé » en entrée sud de Chéray (Ubs)
- Les équipements aménagés (Ue, Uec, UeL)

Les zones classées en UC au PLU en vigueur sont reclassées,

- selon leur niveau d'urbanité,
- selon leur situation (en espace proches du rivage ou pas),
- selon leur situation au regard du site classé,
- selon leur usage,

→ en Uc si elles sont situées en continuité des bourg et aménagées/construites
→ en secteur Ucv si elles sont situées en extension de villages (continuité sans rupture de densité, de trame verte ou bleue, camping…)
→ en secteur UcL pour les parties aménagées et bâties peu denses et/ou éloignées des cœurs de villages, en secteurs sensibles, sous-bois
→ en secteur UCLp si en espaces proches du rivages
→ en N sur les parties non aménagées ou très peu denses, en interfaces avec le site classé (classé Nr au PLU)
→ en Nr si site classé et très sensible
→ en zone A, ponctuellement si en lien avec terres agricoles voisines et usage non résidentiels

Les 2 ports sont classés en zone Up, dans leur parties aménagées et bâties.
Les zones d'activités et la coopérative viticoles sont classées en Uya, Uyb, Uyc.

VII.4. Justification de suppression des zonages U et AU pour l'habitat

La révision du PLU doit être l'occasion :

- de mieux prendre en compte les dispositions des lois en vigueur notamment la Loi Littoral, sur la base des jurisprudences, en concertation étroite avec la CDCIO, la DDTM
- de respecter les objectifs fixés au Scot en matière de surfaces constructibles et d'accueil de logements, activités

Le PLU doit donc être requalifié dans ses zonages constructibles pour,

- Proposer des objectifs de modération des espaces (Lois ALUR, Climat)et la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels (lois Climat et ZAN),
- Rejoindre les objectifs chiffrés fixés au SCOt2 sur l'île et par « groupes de communes »
- Répondre aux besoins « réels » en matière de production de logements, dont logements diversifiés, abordables, et accueil de populations « à l'année »
- Prendre en compte les sensibilités environnementales particulièrement fortes sur les secteurs boisés, franges littorales, quartiers bordés de marais
- Intégrer les problématiques de gestion de l'eau et risque inondation (enjeu révélé avec les fortes pluies de l'hiver)
- Prendre en compte les défauts ou insuffisances en matière de desserte et réseaux, stationnement, sécurité incendie…plus marqués dans les secteurs sous-bois, inondables et desservis par des voies étroites, en impasse par exemple

La constructibilité est remise en cause à chaque évolution du PLU. La commune doit adapter son règlement et les secteurs constructibles en fonction de ses besoins, de la configuration du territoire, de son niveau d'équipements et des services (on renforce d'abord les « centralités » proches des équipements, commerces, services, transports…) et en préservant les secteurs les plus sensibles.

Le PADD inscrit l'orientation suivante : *« Redéfinir et réduire de manière significative «l'enveloppe» destinée à l'accueil de nouvelles constructions (dont habitations) des bourgs et villages pour répondre aux besoins, préserver les activités agricoles, prendre en compte les équipements réseaux en place et programmés, s'inscrire dans une démarche de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et dans les orientations retenues à l'échelle du Pays Marennes-Oléron (au travers du ScOT) et de l'île »*

La commune retient le principe d'un développement des bourgs prioritairement au nord en extension directe du bourg de St-Georges vers le Mottet sud (programmes en cours d'aménagement et d'études)

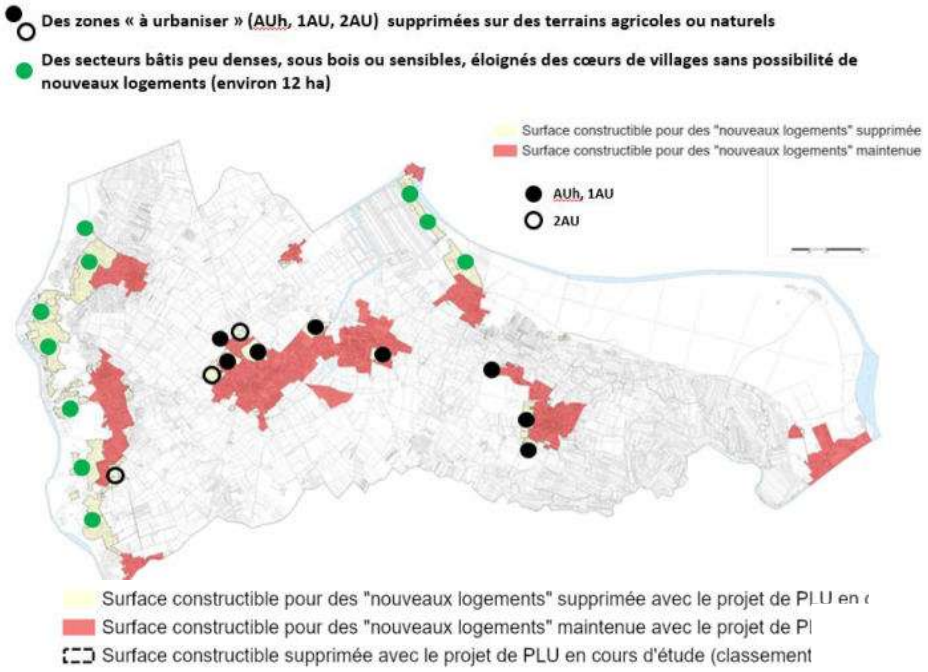
Déclinaison/traduction au PLU révisé :

→ Des zones « à urbaniser » (AUh, 1AU, 2AU) supprimées sur des terrains agricoles ou naturels

→ Des secteurs bâtis peu denses, sous-bois ou sensibles, éloignés des cœurs de villages sans possibilité de nouveaux logements (environ 12 ha classés UcL, UcLp)

→ Des orientations d'aménagement définies pour les secteurs les plus stratégiques en matière de situation et de capacité d'accueil en logements

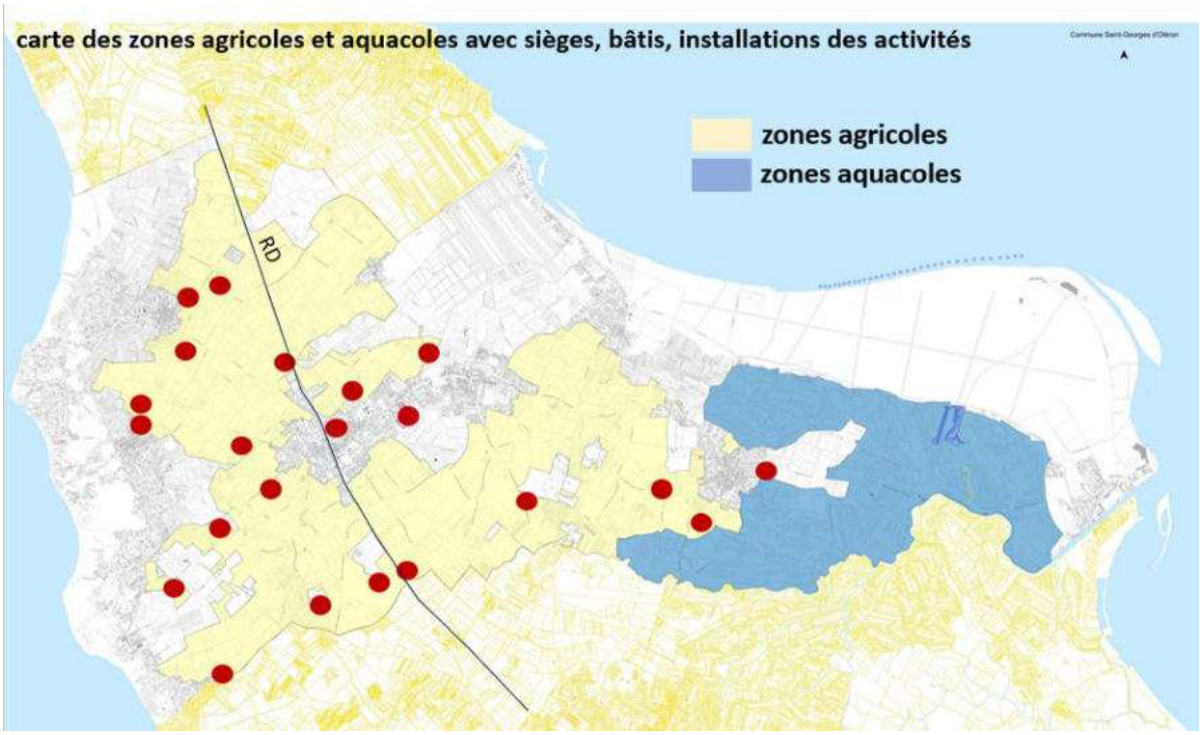
L'évolution des zonages constructibles à vocation principale d'habitat dans le PLU révisé



VII.5. Prise en compte des activités agricoles et aquacoles au plu

Les site d'activités agricoles, aquacoles (bâtiments installations) sont classés en zonages de type A (agricoles) ou Aor (aquacoles).

La coopérative viticole est classée en secteur Uyv dédié.



VII.6. Les emplacements réservés

Emplacement réservé au PLU (art L.151-41 du C.U.)			
N°	**Destination**	**Bénéficiare**	**Surface**
R1	Aménagement d'un parking	Commune	4915 m²
R2	Aménagement d'équipement d'intérêt général (lié à l'extension du cimetière et au stationnement)	Commune	4452 m²

L'emplacement réservé R1 est destiné à une aire de stationnement naturelle enherbée au nord du secteur de loisirs des Prés Valets.

L'emplacement réservé R2 permet de cibler le terrain d'extension de parkings et du cimetière. Sur les parcelles privées au sud du cimetière et du parking existant. La commune n'a pas à ce jour établi de plan d'aménagement.
L'extension du cimetière pourra se faire aussi à l'est du cimetière (parcelles communales). Il sera prévu une forêt cinéraire. Le projet doit être étudié et prendra plusieurs années.

Les emplacements réservés destinés à des carrefours ou élargissements de voirie n'ont pas été inscrits au PLU car les projets ne sont pas validés, programmés, financés (notamment les aménagements sur la RD 734).

VII.7. Les autres dispositions réglementaires

L'emplacement réservé de mixité sociale art. l.151-41-4° du cu

Depuis des années, la question du logement des jeunes ménages sur Oléron est problématique. Entre un prix du foncier devenu inaccessible pour beaucoup, cette frange de la population ne peut plus se loger dans l'île.
Une convention a été signée en décembre 2022 entre la communauté de commune île d'Oléron et 10 bailleurs sociaux identifiés, pour le soutien à la réalisation de logements sociaux sur la période 2023/2025.

L'article L151-41 du code de l'urbanisme permet de délimiter des terrains au règlement graphique, sur lesquels sont institués : *« 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »*

Un emplacement réservé pour une opération de logements sociaux (100 %) est inscrit au PLU, à Chéray, secteur les Prés Nauds.





Le périmètre de centralité ou diversité commerciale l.151-16° du cu

En application du PADD,

> *B3 – Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports*

Conformément aux objectifs du DOO du SCOt, :

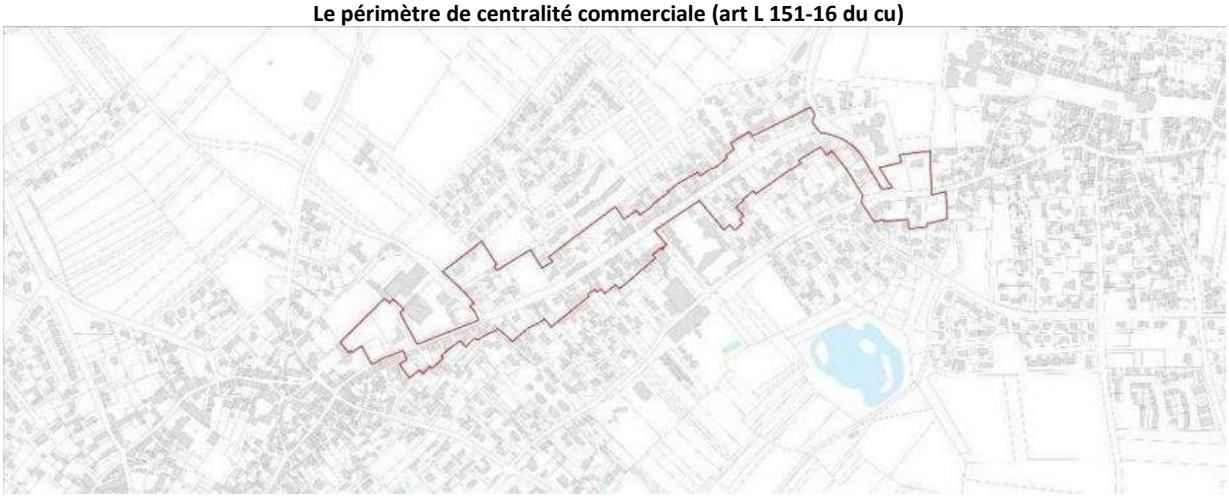
> l'objectif 15 du DOO du SCOT :
> «Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal»
> «favoriser le maintien et l'installation des activités commerciales dans les centralités»

Et en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme prévoit que : **«** *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »*

Le PLU doit prendre en compte,

- la morphologie complexe de l'enveloppe agglomérée des bourgs et tissu urbanisé :
  - concentration des commerces le long de la RD et autour du carrefour des RD (Chéray), qui crée un déséquilibre des centralités
  - l'« invisibilité » du bourg de St Georges non desservi par l'axe principal RD734
  - la dispersion des polarités commerciales : RD734/carrefour, place St Georges, Place du marché de Chéray, distants les uns des autres et sans liens lisibles, confortables, sécurisés pour les piétons et vélos
  - l'absence de parcours marchands dans et entre les 2 bourgs
- un axe potentiel de « connexion » sur l'avenue du Trait d'Union, s'appuyant sur les équipements lieux d'animation et de fréquentation, support de cheminements et de parcours favorables aux commerces et services
- le projet communal de renforcement du pôle médical en entré sud, accessible et proche des équipement de santé existants, d'une part, issu d'une concertation longue avec les professionnels de santé
- la configuration « historique » de la commune constituée de 2 bourgs qui se sont agglomérés mais aussi de la multipolarité de la commune avec ses 8 « villages»
- la nécessité de conserver des activités libérales ou de services et certaines activités génératrices d'emplois en dehors du bourg et des polarités commerciales (marchés, places) pour conforter l'activité et les emplois « sur place »

Le périmètre de centralité commerciale (art L 151-16 du cu)



Les éléments identifiés au titre de l'article l.151-23 du cu

Les continuités hydrauliques sont protégées au titre de l'article L151-23 du CU.
Cette trame linéaire a été identifiée par compilation des connaissances communales et des données cartographiques.

Elle a été croisée et étoffée par une analyse surfacique des points bas et secteurs de ruissellements des eaux pluviales (sur base du MNT – Modèle Numérique de Terrain). En complément de la prescription appliquée aux continuités hydrauliques, une OAP thématique est dédiée à ces secteurs de points bas, de ruissellement et d'accumulation des eaux.

Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagement ne doivent pas aggraver les problématiques liées à la gestion de l'eau.

- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre au droit des continuités hydrauliques identifiés, afin de permettre :
    - Le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration (fossés, bassins de rétention, chenaux, marais doux, franges urbaines…) ;
    - Les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages.

- Les fossés situés dans le même sous-bassin versant doivent être maintenus. Le rebouchage, l'obstruction, ou toute autre détérioration susceptible d'altérer les fonctionnalités du fossé est interdit. Une bande de 4 mètres de large le long des fossés doit être maintenue libre pour permettre leur entretien.

VIII. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme fassent l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision lorsque celle-ci :

- *permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- *implique de changer les orientations définies par le PADD.*

La modification des orientations du PADD soumet la révision générale du PLU à évaluation environnementale. De plus, la commune est couverte par 5 sites Natura 2000 :

- **La ZSC Dunes et forêts littorales de l'Île d'Oléron**
- **La ZSC et la ZPS Marais de Brouage et Nord Oléron**
- **La ZSC et la ZPS Pertuis charentais**

Les sites Natura 2000 sont détaillés dans le chapitre II.2 du Tome 2.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

VIII.1. Méthodologie

Les chapitres qui suivent s'articulent en deux temps :

1) L'analyse de la prise en compte des composantes environnementales dans le PADD,
2) L'évaluation des incidences de la traduction réglementaire du projet politique de la commune (zonage, règlement écrit, OAP…) sur les composantes environnementales.

Les composantes environnementales seront traitées en 6 grandes thématiques :

- **Milieux naturels** : Natura 2000 et autres espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, interfaces avec l'enveloppe urbaine, éléments de continuité écologique au sein du tissu bâti…
- **Paysages et cadre de vie** : réduction du mitage des espaces naturels et agricoles au profit d'une confortation des enveloppes bâties existantes, valorisation des franges urbaines, des espaces de nature dans le bourg et les SDU…
- **Risques et nuisances** : risques naturels, technologiques, nuisances sonores et vibratoires, pollutions…
- **Eau** : gestion des réseaux d'eaux usées, eaux pluviales, préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau…
- **Air** : usage de la voiture individuelle, développement des parcours doux, des sources d'énergies renouvelables…
- **Confort de vie et santé** : disponibilité en logements, création d'emploi, accès aux services et équipements, enjeux sanitaires…

VIII.2. Prise en compte des composantes environnementales dans le PADD

Les objectifs du PADD	Articulation des thématiques environnementales dans les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
A1 Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire	Protection des milieux naturels identitaires : marais, forêts, milieux dunaires…	Protection et valorisation du patrimoine, paysage, entrées de bourgs… Prise en compte du Site Classé	Développement mesuré de l'urbanisation en tenant compte des risques naturels		Confortement des bourgs et extensions résidentielles récentes	
A2 Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers	Protection des marais, dunes/plages, boisements,	Préservation des coupures d'urbanisation, des paysages	Prise en compte des risques littoraux (submersion, érosion, feux de			Protection des terres à valeur agronomique et des espaces à

Les objectifs du PADD	Articulation des thématiques environnementales dans les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
	espaces agricoles et les liens écologiques qui les connectent	identitaires, maîtrise de l'urbanisation diffuse en frange littoral	forêt), respect du PPRN. Capacité d'accueil : aménagements liés à la sécurité, les risques naturels, la desserte, le stationnement et la gestion des plages			usages aquacoles et salicoles (alimentation, économie, emplois liés à la filière agricole…)
A3 Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques	Protection et confortement de la TVB, y compris au sein des enveloppes urbaines	Trame verte support de paysage dans les quartiers bâtis (parcs, jardins, espaces verts…)	Espaces verts et gestion du risque de remontées de nappes, infiltration des eaux pluviales	Adéquation entre développement de l'urbanisation et ressources en eau potable, capacité des réseaux		
A4 Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces	Maintien d'une trame verte dans les bourgs, évitement du mitage dans les espaces naturels et agricoles, renaturation d'espaces altérés par dépôts illicites	Maintien d'espaces de respiration support de cadre de vie agréable dans les bourgs, préservation des paysages boisés et dunaires en stoppant le mitage	Prise en compte du risque d'inondation	Intégration de la gestion des eaux pluviales, desserte par les réseaux	Confortement des enveloppes bâties existantes, développement des liaisons douces	Proximité des services, équipements, petits commerces… Suppression des dépôts illicites
A5 Prendre en compte et permettre les activités économiques des ports de Boyardville et du Douhet, en veillant à la qualité et à l'image des aménagements et activités, en lien avec l'identité des ports		Mise en valeur du caractère identitaire des ports, valorisation du bâti patrimonial et des espaces déconstruits par la tempête Xynthia				Activités économiques et touristiques des ports
A6 Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances	Mutualisation de la protection de la TVB et des fonctionnalités des milieux naturels dans la gestion des risques		Maîtrise de l'urbanisation sur les franges littorales (ne pas augmenter l'aléa ni l'exposition des biens et des personnes) et à proximité des sources de nuisances et de pollutions	Maintien d'espaces favorables à l'infiltration des eaux		Maintien d'îlots de fraicheur
A7 Préserver-valoriser le bâti ancien		Prise en compte des dispositions du SPR, Compléments visant à encadrer le				

Les objectifs du PADD	Articulation des thématiques environnementales dans les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
		réemploi du patrimoine bâti, protéger l'identité des morphologies urbaine				
B1 Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié	Réduction des surfaces constructibles, maîtrise de la consommation d'espaces	Valorisation des immeubles vacants, friches et colonies de vacances				Prise en compte mutualisée de la capacité d'accueil et du besoin en logements. Renforcement de la mixité sociale, logements saisonniers, spécialisés…
B2 Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour des bourgs et en développant les circulations douces		Tenir compte de la sensibilité paysagère dans l'optimisation des besoins en circulation, stationnements			Confortement des enveloppes bâties, réduction du déplacement automobile individuel, développement des mobilités douces, des itinéraires de promenade et de découverte, mixité piétons / vélos / voitures …	
B3 Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports		Prise en compte de la morphologie complexe des deux bourgs	Compatibilité des activités des bourgs avec l'habitat			Développement maîtrisé de l'activité économique dans les 2 bourgs, tout en veillant à maintenir les activités génératrices d'emplois existantes, les activités liées à la mer…
B4 Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles	Respect des dispositions de la Loi littoral		Maîtrise des nuisances par maintien d'espaces tampon, zones de non-traitement en interface agricole			Développement des activités agricoles, viticoles, aquacoles, salicoles
B5 Soutenir un développement	Développement des nouvelles	Mutation des bâtiments,				Développement des activités

Les objectifs du PADD	Articulation des thématiques environnementales dans les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs	activités dans les zones d'activités existantes et dans les bourgs (si compatible habitat), sans consommation d'espace en extension	friches, colonies de vacances… Valorisation du site des Prés Valet				économiques (artisanat, industrie), services (équipements, santé, social), loisirs
B6 Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place	Respect des dispositions de la Loi littoral					Maintien et encadrement des activités existantes de commerces et de détail, chenil, hôtels et restaurants, structure spécifique Fort de Saumonards …
B7 Intégrer les projets de développement et de requalification équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables						Développement des équipements (bourgs et villages, parcours cyclables et pédestres, stations d'épuration)
B8 Intégrer le développement des énergies renouvelables Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère		Intégration des dispositifs d'économie et de production d'énergie renouvelable au contexte bâti et paysager			Développement des énergies renouvelables et adaptation bioclimatique des bâtiments	
B9 Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie						Développement des réseaux de communications

Le projet de la commune, traduit par le PADD, est vertueux au sens où il prévoit des orientations favorables à toutes les thématiques environnementales listées.

Le PADD prévoit de répondre aux besoins en logements et de permettre le développement économique tout en :

- Réduisant de plus de 60% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) par rapport à la période 2011-2021, sans dépasser une enveloppe totale de 10 hectares
- Préservant la trame verte et bleue du territoire, y compris dans les enveloppes urbaines
- Tenant compte du contexte littoral, associé notamment à une sensibilité écologique (sites Natura 2000, milieux naturels remarquables et sensibles…) et à des risques (inondation, érosion, feux de forêts…)
- Valorisant le patrimoine naturel, identitaire, support d'attractivité et d'un cadre de vie de qualité
- Tenant compte du Site Classé et du Site Patrimonial Remarquable
- Limitant l'usage de la voiture individuelle (confortement des deux bourgs) et développant les modalités de circulation douce (voies cyclables et pédestres)
- Affichant la volonté de réduire significativement le potentiel constructible, en particulier en extension des enveloppes urbaines et dans les quartiers diffus, en frange littoral, soumis aux risques et sources de fragmentation écologique, en évitant le mitage des espaces naturels et agricoles et en confortant les enveloppes urbaines existantes
- Maîtrisant les risques et les nuisances sur la commune, notamment par
    - La prise en compte du PPRN
    - La maîtrise du développement des activités afin d'éviter les nuisances à proximité des zones résidentielles
    - Le maintien de zones tampons en interfaces agricoles
    - La prise en compte des espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales
    - La valorisation des espaces verts en centre-bourg pour leur rôle d'infiltration des eaux, d'îlots de fraicheur…
- Tenant compte de la capacité des réseaux et de la ressource en eau
- Permettant et encadrant (enjeux paysagers) le développement des énergies renouvelables
- …

VIII.3. Incidences de la révision du PLU sur les composantes environnementales, zone par zone

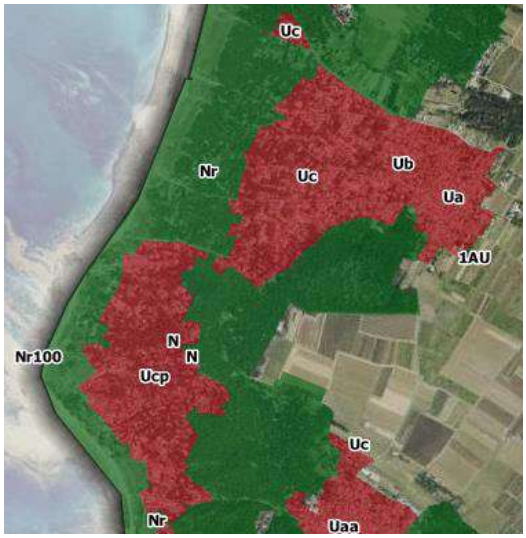
a) Incidences résiduelles en zone urbaine, « zone U »

Les zones U ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

Le PLU révisé de Saint-Georges-d'Oléron ne comporte aucune zone à urbaniser. La commune a fait le choix de conforter les bourgs de Chéray et de Saint-Georges-d'Oléron, en intensification, et de fermer les zones à urbaniser du PLU en vigueur. Ainsi, 28 ha de zones 1AU et 16,6 ha de zones 2AU ont été supprimées sur des terrains agricoles ou naturels.

Le PLU identifie 8 secteurs à projets dans les bourgs, couverts par des OAP sectorielles. Ces secteurs ont fait l'objet de prospections dans le cadre de la définition du zonage. L'objectif était d'identifier la présence d'enjeux environnementaux et de mettre en place une démarche d'évitement. Ainsi, des parcelles ont été complètement abandonnées (Mottet Sud, Hautes Forges) et d'autres ont intégré des mesures via les OAP sectorielles (Rue de la Fontaine : évitement d'une zones humides et de ses abords).
De manière générale, les futurs projets en zones urbaines s'inscrivent dans un principe d'économie parcellaire et de maintien de la perméabilité / fonctionnalité des sols (une OAP thématique dédiée à l'économie parcellaire, un coefficient de surfaces éco-aménageables et de pleine terre…).

La complexité du territoire communal se traduit par une déclinaison de zones et secteurs, dont les règles ont été adaptées et reprises au fur et à mesure de l'avancée des études, des échanges avec les élus, la population, les acteurs territoriaux…
Ainsi, les secteurs d'urbanisation diffuse, d'habitations isolées, proches des zones de risques, des zones sujettes aux ruissellements/accumulations d'eaux pluviales, sous boisements, proches des milieux dunaires, etc. ont été délimités et associés à des règles d'inconstructibilités : seule l'évolution limitée de l'existant est autorisée ; toute construction conduisant à la création d'un nouveau logement y est interdite.

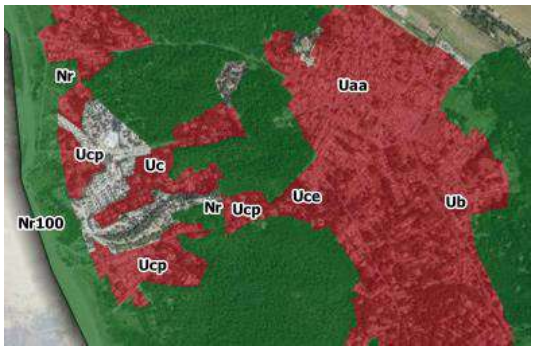


Extrait du zonage en vigueur - Chaucre / Les Epinouses

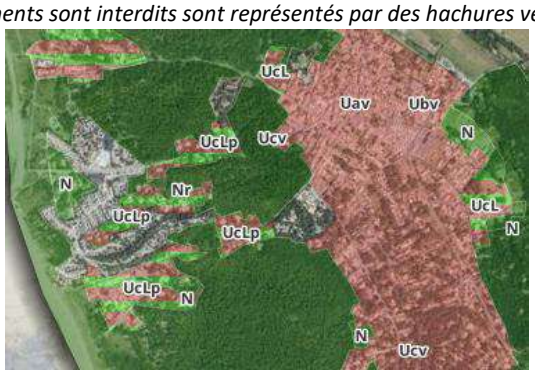


Extrait du zonage révisé - Chaucre / Les Epinouses

Les secteurs en zones urbaines au sein desquels les nouveaux logements sont interdits sont représentés par des hachures vertes.

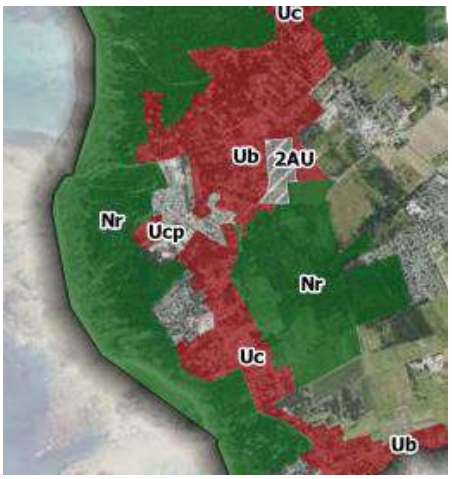


Extrait du zonage en vigueur - Domino



Extrait du zonage révisé - Domino

Les secteurs en zones urbaines au sein desquels les nouveaux logements sont interdits sont représentés par des hachures vertes.

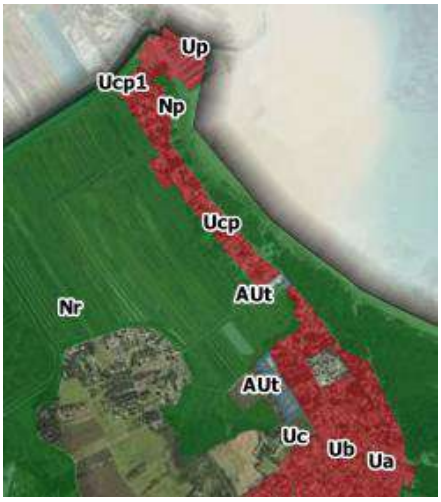


Extrait du zonage en vigueur - Les Sables Vignier / L'Ileau



Extrait du zonage révisé - Les Sables Vignier / L'Ileau

Les secteurs en zones urbaines au sein desquels les nouveaux logements sont interdits sont représentés par des hachures vertes.



Extrait du zonage en vigueur - Plaisance / Foulerot



Extrait du zonage révisé - Plaisance / Foulerot

Les secteurs en zones urbaines au sein desquels les nouveaux logements sont interdits sont représentés par des hachures vertes.

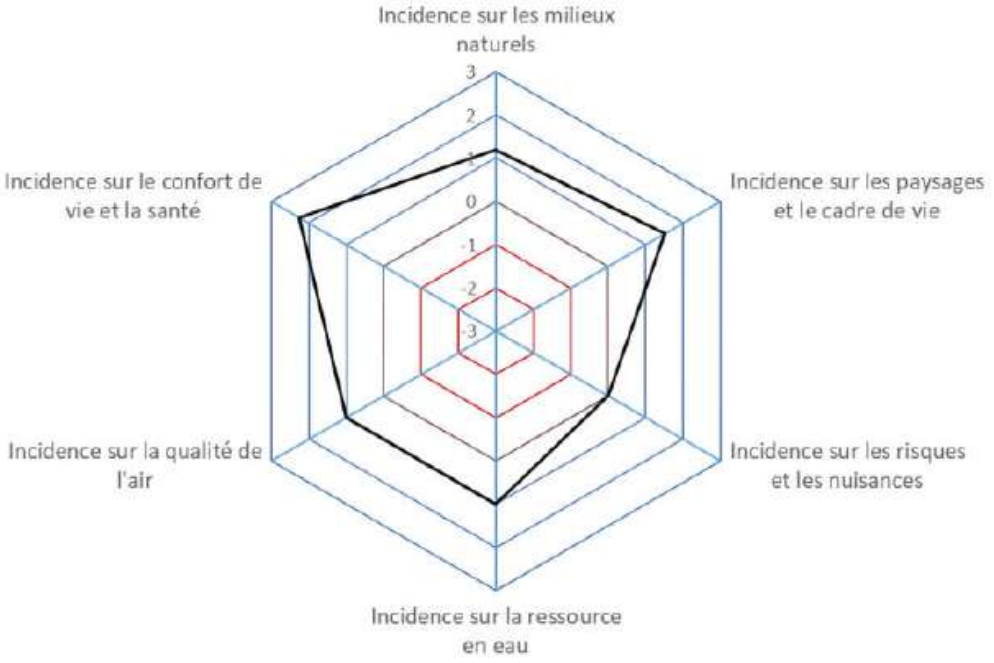
En conclusion des incidences évaluées dans le présent chapitre :

- Aucun espace boisé n'a été classé en zone urbaine. Au contraire, la démarche menée dans le PLU a consisté à déclasser des espaces d'urbanisation diffuse en sous-bois pour appliquer une protection via la zone N. La révision du PLU a également donné lieu à une actualisation des Espaces Boisés Classés. Les EBC ont été étendus sur plusieurs secteurs non bâtis, boisés, en continuité du massif forestier, en frange de l'urbanisation.
- La trame boisée est également protégée voire confortée par les dispositions des OAP sectorielles et les OAP thématiques (essences recommandées, maintien des petits boisements isolés de moindre intérêt écologique, hors EBC, plantation de haies fonctionnelles et pérennes…).
- Un travail amont a permis l'évitement des secteurs à enjeux écologiques en centre-bourg (zones humides, hydromorphes, à végétation développée et diversifiée…). Cette démarche permet également la valorisation de ces espaces intra-urbains (îlots de fraîcheur, gestion des eaux pluviales, espaces de respiration dans le tissu bâti…).
- L'inconstructibilité des zones urbaines en franges littorales reconnait l'occupation anthropisée de ces secteurs tout en maîtrisant les possibilités d'évolution. Cette démarche s'inscrit dans un objectif de préservation des continuités écologiques, du paysage identitaire de l'Île d'Oléron, elle vise à ne pas augmenter la capacité d'accueil dans les zones de risques, à stopper le mitage des habitats naturels, à maintenir la perméabilité des sols jouant un rôle d'infiltration des eaux et d'anticipation du risque d'inondation…
- Les règles des zones urbaines mentionnent et tiennent compte des servitudes qui s'appliquent : Site Classé, AVAP, PPRN notamment.

- Les zones urbaines sont couvertes par le zonage d'assainissement collectif et les eaux usées générées pourront être gérées par les stations d'épuration.
- Les zones urbaines du PLU ne portent pas atteinte aux périmètres de protection de captage en eau potable. Les règles relatives aux réseaux d'eaux ont été rédigées en concertation avec EAU17. Le PLU s'est également appuyé sur l'étude prospective sur l'alimentation en eau potable.
- S'agissant des enjeux climatiques, la révision du PLU s'est efforcée de préserver les enjeux liés à l'air, à l'eau et aux sols :
    - Développement des mobilités douces, en lien avec le réseau de piste cyclable déjà développé sur l'Île d'Oléron,
    - Réduction des besoins en déplacements motorisés : confortement des bourgs, rapprochement de la population des petits commerces, équipements, services de proximité compatibles avec l'habitat,
    - Conception bioclimatique des bâtiments,
    - Dispositifs d'économie d'énergie,
    - Développement des énergies renouvelables (ombrières, notamment en lien avec les ZAENR, panneaux photovoltaïques sur toitures, éoliennes domestiques…) tout en garantissant la qualité paysagère des installations,
    - Fermeture des zones à urbaniser, donc
        - Réduction des surfaces destinées à être imperméabilisées (protection des sols)
        - Réduction de la capacité d'accueil (protection de la ressource en eau)
    - Règles interdisant la construction de nouveaux logements dans les secteurs d'urbanisation diffuse en franges littorales, donc
        - Réduction de la capacité d'accueil (protection de la ressource en eau)
        - Rédaction de l'urbanisation située à distance du bourg et nécessitant l'usage de véhicule automobile pour accéder aux commerces, services et équipements

      La commune porte un objectif de développement les résidences principales au centre de la commune, dans les bourgs de Chéray et Saint-Georges,
    - Maintien de surface de pleine terre au sein des opérations et dans des espaces intra-urbains protégés par la zone N
    - Capacité des réseaux et gestion des pollutions des eau

La révision du PLU et la définition des zones urbaines s'inscrit dans un objectif de maîtrise de la consommation d'espaces, de préservation des sensibilités environnementales, de lutte contre le changement climatique, d'éloignement de la population des risques, de gestion des aléas, d'un traitement paysager qualitatif, du maintien de l'identité propre à l'Île d'Oléron.

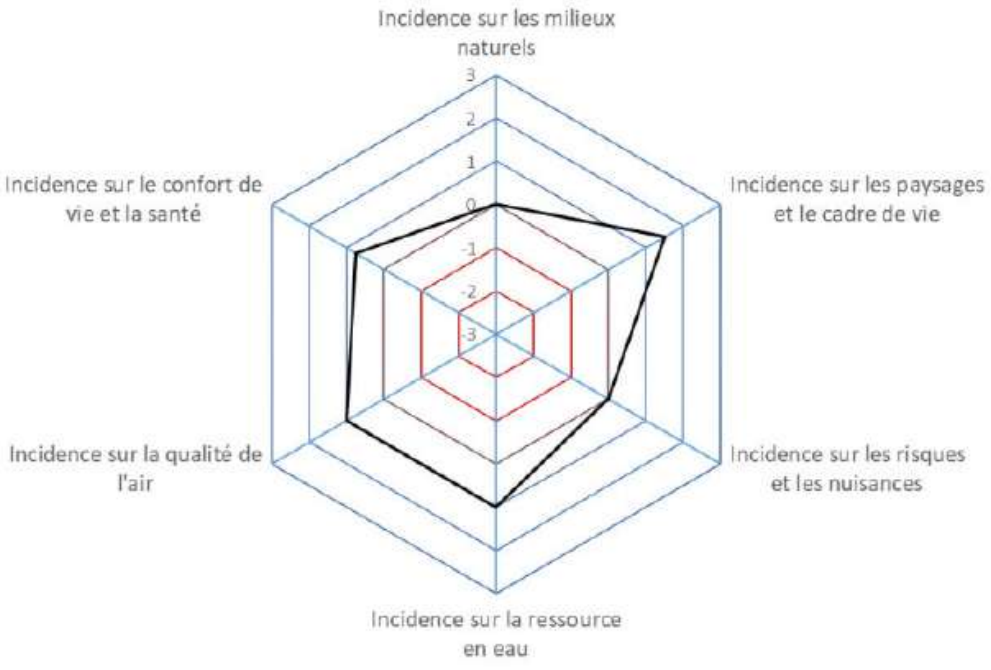


b) *Incidences résiduelles en zone agricole, « zone A »*

La zone A, ses secteurs et STECAL ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

La zone A couvre les espaces agricoles identifiés dans le cadre de la concertation agricole (rencontre des exploitants) et dans le cadre de l'association avec les PPA (personnes publiques associées), en particulier la Chambre d'Agriculture. Les exploitations et installations agricoles sont classées en zone A. Elle englobe également des constructions dispersées et écarts bâtis résidentiels. Elle autorise les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et les extensions aux habitations existantes. La création de nouveau logement y est interdit.
Les secteurs Ar (espaces agricoles) et Aor (espaces aquacoles) suivent les périmètres d'espaces remarquables au sens de la Loi Littoral. Ils reconnaissent l'occupation des sols existantes mais appliquent un principe général d'inconstructibilité, limitant les évolutions aux dispositions de la Loi Littoral.
Le secteur Ae suit les emprises des 2 STEP existantes et le parking naturel de Domino.
Le STECAL Ah est destiné à l'extension d'un hôtel (sans augmentation de la capacité d'accueil) sur la parcelle adjacente, aujourd'hui occupée par une surface récemment boisée en contexte anthropisé. L'extension, limitée à 100 m² et en continuité de l'existant, vise à pérenniser l'activité hôtelière en place. La zone rouge Rs3 du PPRN qui couvre la parcelle destinée à l'extension limite les possibilités d'évolution ; le projet devra respecter les dispositions du PPRN pour être autorisé. Enfin, l'emprise limitée par le règlement écrit garantit le maintien du cadre boisé (100 m² maximum sur une parcelle d'une superficie totale de 5000 m²).
Le STECAL Ach est destiné à l'activité de refuge / chenil existante. Les évolutions possibles se limitent à une extension de 100 m² maximum, qui prendra place au sein de la parcelle aménagée, en continuité du bâti existant (les limites du STECAL suivant l'emprise foncière de l'activité).

Ainsi, au sein de la zone A, ses secteurs et STECAL, les possibilités d'évolution sont limitées et visent des besoins spécifiques (activités agricoles, stations d'épuration, activité hôtelière, chenil). Ses restrictions concourent à la protection des milieux naturels et des paysages. De plus, le règlement écrit priorise le maintien et la plantation de sujets arborés autour des futurs projets.
Ces zones et secteurs ne sont pas destinés à la création de nouveau logement et n'augmentent donc pas la capacité d'accueil, dans les zones soumises aux risques, dans les espaces remarquables du littoral, ou encore à proximité d'activités agricoles ou aquacoles.
La gestion des eaux usées est encadrée par le règlement écrit, de même que la gestion des eaux pluviales, qui repose sur la préservation de la perméabilité des sols et des continuités hydrauliques. La zone A est compatible avec les dispositions des arrêtés de protection des captages.
Enfin, la zone A et ses secteurs contribuent au développement des énergies renouvelables (ombrières, panneaux photovoltaïques au sol, agrivoltaïsme… en fonction des règles établies sur chaque secteur).



c) *Incidences résiduelles en zone naturelle et forestière, « zone N »*

La zone N couvre les espaces naturels hors espaces naturels remarquables : pelouses sèches, prairies humides, espaces naturels ou semi-naturel en enveloppe urbaine… Elle inclut ponctuellement des habitations dispersées. Elle autorise les activités agricoles qui y prennent place, mais interdit la création de nouveaux logements.
Le secteur Nr couvre les espaces naturels remarquables (massifs forestiers, marais, milieux dunaires) et y applique les dispositions de la Loi Littoral.
La zone N et le secteur Nr visent ainsi une protection stricte des milieux naturels de plus forts enjeux écologiques, supports de continuités écologiques et d'un paysage identitaire de l'Île d'Oléron.
En complément du secteur Nr, les espaces boisés significatifs du territoire communal sont classés en EBC. Déjà largement protégés par les EBC dans le PLU en vigueur, ces derniers nécessitaient d'être actualisés et affinés, pour tenir compte de la réglementation et des documents s'appliquant sur le territoire (SCoT 2024, PLU des communes voisines, Site Classé, AVAP, PPRN…) ainsi que de l'évolution et des projets du territoire. *L'analyse des boisements de la commune est détaillée dans le dossier constitué en vue du passage en CDNPS et joint en annexe (annexe n°1c au RP).*

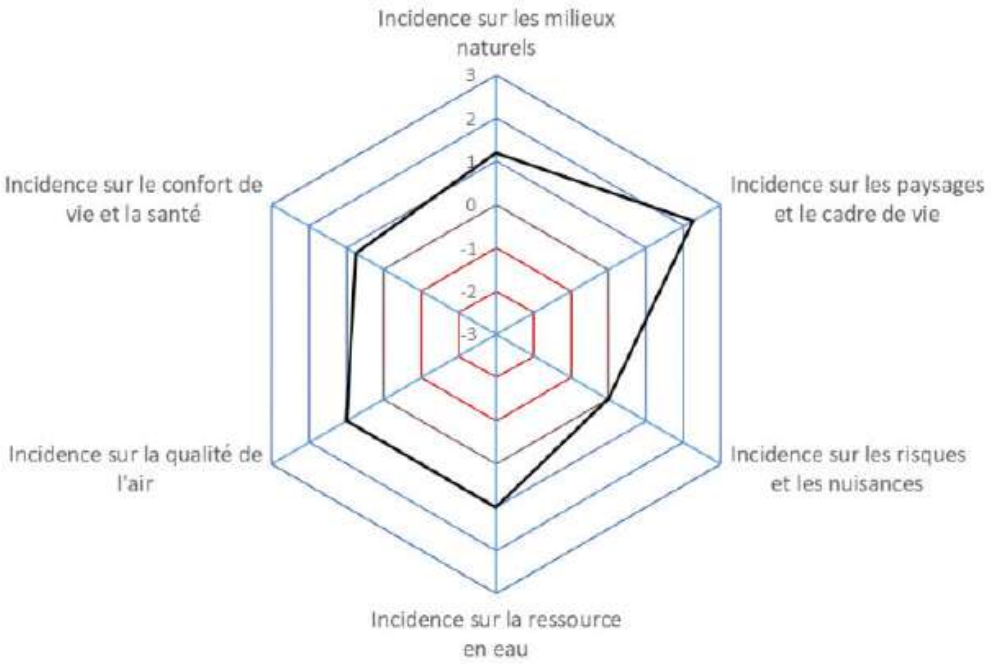
La zone N comprend également plusieurs secteurs et STECAL destinés à des occupations spécifiques :

- anciennes colonies de vacances (Nc1, Nc2)
- secteurs de dépôts et d'extension des ateliers techniques (Nea)
- secteur du Fort des Saumonards – Ecole 42 (Nee)
- jardins familiaux (Nj)
- secteurs de loisirs des Prés Valet et de Foulerot (NL)
- secteurs de campings (Nt1), de regroupements de campeurs sur parcelles privées (Nt2), d'hébergements touristiques (Nt3)
- STECAL : restaurants (Nx1), hôtel (Nx2), commerce et artisanat de détail – boulangerie (Nx3), hôtel/restaurant (Nx4)

Les évolutions au sein de ses secteurs et STECAL sont limitées, voire interdites. Les évolutions autorisées correspondent à des emprises bâties limitées en continuité de l'existant, sur des surfaces imperméabilisées, anthropisées, sans augmentation de la capacité d'accueil dans les zones de risques du PPRN.

La révision du PLU, par la mise en place des secteurs UcL et UcL d'une part, et par le reclassement de zones urbaines en zone N d'autre part, a pour objectif de stopper la progression de l'urbanisation et donc l'accueil de nouvelle population dans les zones de risques.
La zone N, ses secteurs et STECAL s'inscrivent ainsi également dans les objectifs de préservation de la ressource en eau et de lutte contre le changement climatique (en lien également avec la prescription protégeant les continuités hydrauliques).

Les dispositions réglementaires de la zone N et ses secteurs/STECAL sont complétées par les OAP thématiques, notamment l'OAP n°7 « corridors écologiques ».



IX. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE ET LES SUP

Le SCoT Marennes Oléron a été approuvé le 05/07/2024.
À l'occasion de son approbation récente, le document a dû répondre aux exigences des articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, qui sont repris dans l'article L.131-6 mentionné précédemment.

Au regard de ces éléments, le PLU doit être compatible avec le SCoT et le PCAET.

IX.1. Compatibilité du PLU avec le SCOT Marennes-Oléron

Le PLU est compatible avec les orientions du PADD et les objectifs du DOO du SCOT, en particulier :

- **Les objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation des espaces fixés au PADD sont compatibles avec ceux du SCOT**

  Cette surface inférieure à 10 ha s'inscrit dans les objectifs chiffrés du SCOT approuvé (07/2024), qui prévoit pour les 3 pôles d'appui de la CDCIO, pour l'habitat et les équipements communaux,
  - *sur la période 2021/2031 une enveloppe de 16 ha*
  - *sur la période 2031/2043, une enveloppe de 16 ha*

  Elle correspond au tiers de l'enveloppe de 29 ha programmée par le SCOt sur le moyen-terme en termes de répartition pour le développement résidentiels et équipements communaux, ce pour tenir compte du temps « long » de mise en œuvre et d'aménagement des programmes résidentiels mixtes (coût du foncier, contraintes réglementaires, respect des OAP, financement des programmes sociaux imposés…) et de l'aménagement par phases de l'extension du cimetière.

  Cette surface cumulée s'inscrit en intégralité dans les enveloppes urbaines des bourgs et villages.

- **La projection de production de 440 logements au PLU révisé, s'inscrit dans les hypothèses globales du SCOT.**

  Les évolutions chiffrées prévoient <u>pour les 3 pôles d'appui</u>,
  - *production de 1200 logements sur la 1ère période 2023/2033, soit un potentiel théorique de 400 logements par commune (1200/3)*
  - *production de 450 logements sur la 2e période 2033/2043, soit un potentiel théorique de 150 logements par commune (450/3), rapporté à 50 logements par commune sur la période 2033/2036 (temps PLU lissé sur 2023/2036)*

  Soit un objectif, pour chaque commune "pôle d'appui" dont St Georges, de 450 logements à produire sur la période 2023/2036.

- **Le PLU intègre bien les orientations propres à l'application de la Loi Littoral, décrites et cartographiées au SCOT**
  - Respect des agglomérations, villages et SDU identifiés, délimitation à la parcelle
  - Report des coupures d'urbanisation
  - Requalification des EBC, et des EBC « significatifs »
  - Requalification des espaces proches du rivages
  - Requalification des espaces remarquables

- **Le PLU intègre au PLU révisé les orientations et enjeux dégagés au SCOT en matière d'activités économiques**
  - Zonage agricoles et aquacoles redéfinis
  - ZAE contenues
  - Périmètre de centralité commerciale délimité
  - Maîtrise du « mitage » des zones agricoles et naturelles (habitat, STECAL délimités strictement)

- **Le PLU intègre les orientations propres aux ressources naturelles et à la lutte contre le changement climatique**
  - Fermeture des zones à urbaniser et réduction des enveloppes urbaines sur les franges littorales (zone N)

- Déclinaison des règles de chaque zone en fonction des sensibilités environnementales identifiées, connues
- Préservation de la perméabilité et de la capacité d'infiltration des sols
- Protection des continuités écologiques, des espaces naturels remarquables, des espaces de nature en ville intra-urbains
- Maîtrise des évolutions de l'urbanisation dans les secteurs sensibles au regard des enjeux écologiques, des risques, de l'exposition aux ruissellements…
- Confortement des bourgs et développement des mobilités douces en lien avec le réseau cyclable existant
- Conception bioclimatique des bâtiments, dispositifs d'économie d'énergie et développement des énergies renouvelables, avec règles adaptées zone par zone

IX.1. Compatibilité du PLU avec le PCAET

AXE 1. Adapter le territoire pour faire face aux risques d'érosion, de submersion et aux événements climatiques extrêmes
AXE 2. Economiser l'énergie et utiliser nos ressources renouvelables locales
AXE 3. Repenser l'aménagement du territoire et la mobilité insulaire
AXE 4. Préserver l'écrin naturel insulaire et ses ressources
AXE 5. Adapter nos modes de production et de consommation
AXE 6. Façonner un territoire impliqué, innovant et exemplaire

Le PLU révisé est compatible avec le PCAET, par la mise en place des démarches suivantes :

- Développement des mobilités douces, en lien avec le réseau de piste cyclable déjà développé sur l'Île d'Oléron,
- Réduction des besoins en déplacements motorisés : confortement des bourgs, rapprochement de la population des petits commerces, équipements, services de proximité compatibles avec l'habitat,
- Conception bioclimatique des bâtiments,
- Dispositifs d'économie d'énergie,
- Développement des énergies renouvelables (ombrières, notamment en lien avec les ZAENR, panneaux photovoltaïques sur toitures, éoliennes domestiques…) tout en garantissant la qualité paysagère des installations,
- Fermeture des zones à urbaniser, donc
- Réduction des surfaces destinées à être imperméabilisées (protection des sols)
- Réduction de la capacité d'accueil (protection de la ressource en eau)
- Règles interdisant la construction de nouveaux logements dans les secteurs d'urbanisation diffuse en franges littorales, donc
- Réduction de la capacité d'accueil (protection de la ressource en eau)
- Rédaction de l'urbanisation située à distance du bourg et nécessitant l'usage de véhicule automobile pour accéder aux commerces, services et équipements
- La commune porte un objectif de développement les résidences principales au centre de la commune, dans les bourgs de Chéray et Saint-Georges,
- Maintien de surface de pleine terre au sein des opérations et dans des espaces intra-urbains protégés par la zone N
- Capacité des réseaux et gestion des pollutions des eau

X. INDICATEURS DE SUIVI – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER **A1** Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire **A2** Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers **A3** Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques **A7** Préserver-valoriser le bâti ancien **B4** Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles			
Surface en Espaces Boisés Classés	1 190 ha	Maintien ou augmentation	EBC
Linéaires de haies plantées depuis l'approbation du PLU	-	Augmentation	Commune
Surfaces renaturées depuis l'approbation du PLU	-	Augmentation	CDC, Commune
Evolution des connaissances : surface de zone humide inventoriée depuis l'approbation du PLU	-	Disposer d'un inventaire exhaustif des zones humides	CDC, Commune
Linéaire de fossés dégradés ou détruits depuis l'approbation du PLU	-	0	Commune
Surface de STECAL en zone agricole	2,7	Suivi d'évolution	Commune
Surface de STECAL en zone naturelle	0,5	Suivi d'évolution	Commune
DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION **A4** Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces **A6** Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances **B1** Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié			
Nombre de logements créés au total depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ua et secteurs depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ub et secteurs depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Uc et secteurs depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de bâtiments ayant changé de destination depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de sinistre lié aux inondations déclaré depuis l'approbation du PLU	-	0	Commune
Nombre de sinistre lié aux feux de forêt déclaré depuis l'approbation du PLU	-	0	Commune
Nombre de nouvelles constructions en zone N depuis l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune, PC
Nombre de nouvelles constructions en zone A depuis l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune, PC
Capacité des stations d'épuration	Conformes	Conformes	EAU17
ACTIVITES ECONOMIQUES **A5** Prendre en compte et permettre les activités économiques des ports de Boyardville et du Douhet, en veillant à la qualité et à l'image des aménagements et activités, en lien avec l'identité des ports **B3** Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports **B5** Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs **B6** Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place			
Nombre de constructions à vocation commerciale construites depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation industrielle construites depuis l'approbation	-	Suivi d'évolution	Commune, PC

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
du PLU			
Nombre de constructions à vocation artisanale construites depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation touristique construites depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation d'équipement construites depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation de service construites depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surface construite dans le STECAL Ach depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surface construite dans le STECAL Ah depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surface construite dans le STECAL Nx1 depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surface construite dans le STECAL Nx2 depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surface construite dans le STECAL Nx3 depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surface construite dans le STECAL Nx4 depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
MOBILITES DOUCES ET DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES **B2** Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour des bourgs et en développant les circulations douces **B7** Intégrer les projets de développement et de requalification équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables **B8** Intégrer le développement des énergies renouvelables Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère **B9** Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie			
Linéaires de liaisons douces créés depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surfaces d'ombrières photovoltaïques créées depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surfaces de panneaux photovoltaïques au sol créées depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Surfaces de panneaux en agrivoltaïsme créées depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC