Département de LA CHARENTE MARITIME

Commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

NOTICE

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision n°3	18.12.2009	27.06.2017	25.03.2021
Modification n°1	31.05.2021	///	14.09.2023

Gheco
Urbanisme & Architecture
Etude de mise en valeur de Sites et Espaces Protégés

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU : 14 SEP. 2023

Le Maire
François RICHAUD

Département de LA CHARENTE MARITIME

Commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision n°3	18.12.2009	27.06.2017	25.03.2021

CREA

Gheco
Urbanisme & Architecture
Etude de mise en valeur
de Sites et Espaces Protégés

SOCIÉTÉ RIVIÈRE ENVIRONNEMENT

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du 25 Mars 2021

Vu pour être annexé à la délibération du 25/03/2021

SOMMAIRE

I. PREAMBULE 7

1. Situation géographique 7
2. Situation administrative 10
3. Coopération intercommunale 10
4. Rappel des évolutions du document d'urbanisme communal 11

II. DIAGNOSTIC 12

A. POPULATION ET HABITAT 12
1. Une croissance démographique régulière sur l'agglomération CARA 13
2. Une évolution de la population permanente quasi-nulle depuis 15 ans sur St Georges de Didonne, une progression freinée sur le cœur d'agglomération (bassin de Royan), en légère évolution depuis 2010 15
3. Une classe d'âges des plus de 60 ans dominante et qui poursuit sa progression 18
4. Une moyenne de 1.8 personnes par ménage (2014), en baisse régulière, susceptible de poursuivre sa diminution 20
5. Des ménages retraités en surreprésentation (62,5 %) et en progression 22
6. Une population estivale multipliée par un facteur de 7.4 23
7. Une progression continue du parc de logements sur l'agglomération (CARA) 24
8. Une dissociation entre progression du parc de logement et évolution de la population permanente depuis les années 1990 24
9. Un rythme moyen de 61 logements par an et une consommation moyenne de 366 m² par logement depuis l'approbation du précédent PLU (2006/2013) 27
10. Une population permanente habitant majoritairement les quartiers rétro-littoraux 28
11. 44 % de logements secondaires sur la CARA, près de 6 logements sur 10 sur St Georges de Didonne 29
12. Propriétaires et locataires 30
13. Une taille des résidences principales ne répondant pas à la taille moyenne des ménages 31
14. Un parc d'immeubles d'appartements concentré sur le littoral 32
15. Résultats de l'enquête menée auprès des propriétaires de résidences secondaires : un parc occupé 27% de l'année en moyenne 33
16. Une proportion de logements vacants faible 33
17. Une proportion de logements locatifs sociaux insuffisants sur la CARA 34
18. Exigences de la loi en matière de mixité du parc de résidences principales (obligation de rattrapage de logements locatifs sociaux) 35
19. Des logements locatifs sociaux à produire sur la commune : Saint Georges de Didonne « carencée » en décembre 2017 35
20. Résultats de l'enquête menée auprès des demandeurs de logements locatifs sociaux sur Saint Georges de Didonne : une majorité de personnes seules avec 1 ou 2 enfants, recherchant des T2 ou T3 38
21. Actions du département en matière d'habitat – rappels 38
22. Accueils spécifiques : saisonniers, personnes dépendantes, personnes en situation d'urgence et gens du voyage 40
SYNTHESE ET BILAN POPULATION ET HABITAT 42
B. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS 44
1. Le besoin en logements lié au desserrement des ménages (à population égale) 44
2. Le besoin lié à l'objectif de croissance de la population permanente 45
3. Prendre en compte le profil touristique de la commune 46
4. Maîtriser la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 47
5. Prendre en compte les capacités de densification 51
SYNTHESE PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS 54
C. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS – PERSPECTIVES ET BESOINS 55
1. Services publics 55
2. Services scolaires et périscolaires 55
3. Services de santé 56
4. Cimetières et crematorium 57
5. Equipements sportifs et ludiques 58
6. Port de plaisance de Saint Georges de Didonne 60
7. Travaux et besoins sur les équipements publics communaux 62
8. Plan d'Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) 63

9. Stationnements publics / inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et possibilités de mutualisation de ces capacités ... 65
10. Desserte du territoire et modes de transports ... 67
a) Infrastructures de transport ... 67
b) Modes de transport pour les déplacements domicile-travail ... 72
c) Transports en commun ... 74
d) Covoiturage ... 78
e) Transports « doux » ... 78
11. Infrastructures et communications numériques ... 82
D. POPULATION ACTIVE, EMPLOIS ET ACTIVITES –PERSPECTIVES ET BESOINS ... 83
1. Population active et emplois ... 83
2. Diagnostic agricole ... 86
a) Données statistiques du recensement général agricole de 2010 ... 86
b) Classement des terres agricoles dans le PLU approuvé en 2006 ... 87
c) Enquête agricole communale ... 88
3. Activités économiques (artisans, industries et commerces) ... 96
4. Activités touristiques ... 99
SYNTHESE ET BILAN ACTIVITES ET EMPLOIS ... 102

III. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES ... 104

A. A L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE ... 104
1. Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'Agglomération Royan Atlantique, approuvé le 25 septembre 2007, modifié le 20 octobre 2014, en cours de révision ... 104
2. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2008/2013 de la CARA ... 106
Le PLH 2008-2013 *... 106*
3. Plan Climat-Energie Territorial (PCET) 2013-2018 de l'agglomération Royan Atlantique ... 108
4. Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2013-2022 de l'agglomération Royan Atlantique ... 108
B. A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE ... 109
1. Schéma Départemental des Carrières, adopté en 2002 ... 109
2. Plan Départemental de Gestion des Déchets du BTP, approuvé le 25 novembre 2005 ... 109
3. Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PDPGDND), approuvé en 2013 ... 109
4. Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies (PDFCI), adopté en 2006 ... 110
5. Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2010-2016 ... 111
6. Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2012-2015. 111
7. Schéma Routier Départemental 2010-2030 ... 111
8. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Estuaire de la Gironde et milieux associés » 112
C. A L'ECHELLE REGIONALE OU INTER REGIONALE ... 114
1. Le projet de Schéma de Mise en Valeur de la Mer de 1996 ... 114
2. Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS) des forêts privées adopté en 2004 et Schéma Régional d'Aménagement des Forêts des Collectivités adopté en 2010 ... 114
3. Directive Régionale d'Aménagement (DRA) des Forêts dunaires atlantiques, adopté en 2010 ... 115
4. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne, approuvé le 1er décembre 2015 pour la période 2016-2021 ... 115
5. Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD), adopté en 2012 ... 118
6. Le projet de Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), annulé ... 118
7. Le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), arrêté en novembre 2014, annulé en avril 2017 ... 118
8. Le SRADDET approuvé le 27 mars 2020 ... 119

IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ... 125

A. ANALYSE PAR GRANDES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES ... 125
1. Cadre physique du territoire ... 125
a) Climat ... 125
b) Topographie ... 125
c) Géologie ... 126
d) Géomorphologie : conche de Saint-Georges-de-Didonne ... 127
e) Réseau hydrographique ... 129

2. Biodiversité et milieux naturels ... 132
a) Les grandes unités naturelles ... 133
b) Les espèces envahissantes ... 143
c) Politique environnementale menée sur la commune ... 144
3. Les ressources naturelles et leur gestion ... 156
a) La gestion de la ressource en eau ... 156
b) Les ressources agricoles ... 162
c) Les sources d'énergie ... 162
4. Les pollutions et les nuisances ... 165
a) Les déchets ... 165
b) La qualité des sols ... 165
c) La qualité des eaux de baignade ... 166
d) La qualité de l'air ... 166
e) Les nuisances sonores ... 166
5. Les risques naturels et technologiques ... 168
a) Arrêtés de catastrophe naturelle ... 168
b) Le projet de Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux ... 168
c) Le risque feu de forêt et la défense incendie ... 169
d) Les risques littoraux ... 172
e) Le risque sismique ... 179
f) Le risque retrait et gonflement des argiles ... 179
g) Le risque remontées de nappes ... 181
h) Le risque Transport de Matières Dangereuses ... 181
i) Installations classées ... 181
6. Paysages et patrimoine ... 184
a) La Côte de Beauté ... 184
b) Les composantes paysagères du territoire de Saint-Georges-de-Didonne ... 191
c) Saint-Georges-de-Didonne – les quartiers méridionaux de l'agglomération ... 208
d) Typologies urbaines et architecturales des quartiers de Saint-Georges-de-Didonne ... 210
e) Patrimoine bâti ... 224
f) Patrimoine archéologique ... 231
g) Synthèse « cadre de vie et accès à la nature » ... 233
B. ANALYSE SPATIALE ... 234
1. Secteurs présentant un intérêt particulier sur le plan environnemental : généralités ... 234
2. Le littoral et la loi Littoral ... 234
3. Analyse des boisements pour le classement en Espaces Boisés Classés ... 237
a) Méthodologie d'analyse des boisements ... 237
b) Quartier de Vallières et quartier de Suzac ... 240
c) Boisement du Clos des Chênes ... 242
d) Friche de la Crête ... 243
e) Boisements de Suzac ... 244
4. Zones d'inventaire : Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ... 246
5. Zones de protection réglementaire : le réseau Natura 2000 ... 248
a) Qu'est-ce que Natura 2000 ? ... 248
b) Natura 2000 sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne FR7200677 « Estuaire de la Gironde » ... 249
c) Natura 2000 sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne FR5400438 « Marais et falaises des coteaux de Gironde » ... 252
d) Natura 2000 sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne ZPS FR5412011 « Estuaire de la Gironde : marais de la rive Nord » ... 261
6. Zones de protection réglementaire : le projet de parc marin ... 263
7. Les continuités écologiques de Saint-Georges-de-Didonne ... 264
a) Généralités ... 264
b) Les continuums écologiques identifiables sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne ... 266
C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : SYNTHESE DES ENJEUX ... 270
D. PERSPECTIVES D'EVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT SI LE PLAN LOCAL D'URBANISME N'ETAIT PAS MIS EN ŒUVRE ... 273

V. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ... 275

A. ANALYSE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD ... 275
B. ANALYSE DES INCIDENCES RELATIVES AU ZONAGE ET AU REGLEMENT ... 277
1. Analyse des incidences générales sur les enjeux par grandes thématiques environnementales ... 277
a) Incidences générales « Biodiversité et milieux naturels » ... 277
b) Incidences générales « Ressources et leur gestion » ... 284

c) Incidences générales « Pollutions et nuisances » ... 286
d) Incidences générales « Risques majeurs » ... 287
e) Incidences générales « Cadre de vie et patrimoine » ... 292
2. Incidences des mesures et des projets de développement ... 293
3. Incidences des emplacements réservés ... 317
4. Incidences sur les sites Natura 2000 ... 320
a) Généralités ... 320
b) Analyse des incidences directes et indirectes sur l'état de conservation des sites Natura 2000 ... 321

VI. CAPACITE D'ACCUEIL ... 325

1. Article L121-21 du code de l'urbanisme ... 325
2. Eléments de cadrage ... 326
3. La préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L121-23 du code de l'urbanisme ... 327
4. Les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ... 332
5. Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés ... 336

VII. AUTRES DISPOSITIONS DE LA LOI « LITTORAL » ... 342

A. LES « COUPURES D'URBANISATION » ... 342
B. LA « CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS ET LES VILLAGES » ... 344
C. LES « ESPACES PROCHES DU RIVAGE » ... 354
1. Parc de Vallières et rivage de la Conche de Royan ... 354
2. Pointe de Vallières ... 356
3. Conche de Saint-Georges ... 362
4. La Pointe de Suzac ... 364
5. Synthèse ... 366
D. LA « BANDE LITTORALE » ... 368
1. Pointe de Vallières ... 369
2. Dunes et pointe de Suzac ... 370
E. LES « ESPACES REMARQUABLES » ... 371
F. LES ESPACES BOISES « SIGNIFICATIFS » ... 377

VIII. EXPLICATION DES CHOIX ... 379

A. RESUME DES CHOIX D'AMENAGEMENT ... 379
B. POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ... 383
1. En matière d'aménagement ... 384
2. En matière d'équipements ... 386
3. En matière d'urbanisme ... 389
4. En matière de paysage ... 393
5. En matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ... 396
6. Concernant l'habitat ... 398
7. Concernant les réseaux d'énergie ... 401
8. Concernant le développement des communications numériques ... 402
9. Concernant l'équipement commercial ... 402
10. Concernant le développement économique ... 403
11. Concernant les loisirs ... 404
12. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 407
C. POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES ... 409
1. Division du territoire et justification ... 409
a) Présentation des zones et secteurs ... 409
b) Autres dispositions réglementaires (emplacements réservés, servitudes de logements, espaces verts protégés, patrimoine protégé, espaces boisés classés, prise en compte des risques et nuisances…) ... 441
2. Tableau des surfaces de zonages ... 460
3. Nature des occupations et utilisations du sol (art. 1 et 2) et justification ... 463
a) Zones urbaines à vocation mixte (UA, UB, UC, UD) ... 463
b) Zone urbaine à vocation d'équipement (UE) ... 464
c) Zone urbaine à vocation de l'aire des gens du voyage (UGv) ... 465

d) Zone urbaine à vocation économique (UX) 465
e) Zones à urbaniser ouverte (AUz, AUzh, AUzx) 466
f) Zones à urbaniser, fermées (1AU, 1AUe) 468
g) Zone agricole (A) 468
h) Zone et secteurs naturels (N, Na, ne, Nd, Nm) 469
i) Zone naturelle à vocation touristique (NL, NLcu) 471
j) Zone et secteurs naturels remarquables (NR) 471
4. Conditions d'occupation des sols et justification 472
a) Motifs des évolutions apportées aux articles 6 (Implantation par rapport aux voies et emprises publiques) .. 472
b) Motifs des évolutions apportées aux articles 7 (Implantation par rapport aux limites séparatives) 473
c) Motifs des évolutions apportées aux articles 9 (Emprise au sol) 474
d) Motifs des évolutions apportées aux articles 10 (Hauteur) 475
e) Motifs des évolutions des articles 11 (Aspect extérieur) 477
D. POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 478
1. Avenue des Tilleuls 478
2. Les Perrasses-avenue Tourtet 479
3. Le Pigeonnier – Commandant Lavigne 479
4. Bois Mocqueris 480
5. Enlias 481
6. Didonne Sud 481
7. Didonne Nord 482
8. Chemin de Margite 482
9. Jean Jaurès 483
10. Margite 483
11. Les Moulins 484
12. ZA de Margite 484

IX. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 485

A. SYNTHESE DES MESURES PRISES TOUT AU LONG DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 485
B. MESURES SPECIFIQUES POUR L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS COMMUNAUX 487
1. Gérer les eaux pluviales 487
2. Insérer le projet dans son contexte environnemental 488
3. Palette végétale et fiche haie 489

X. INDICATEURS DE SUIVI 492

XI. RESUME NON TECHNIQUE 494

A. DIAGNOSTIC SOCIOECONOMIQUE - HYPOTHESES DE DEVELOPPEMEYNT 494
B. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION 499
C. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT 504
1. Incidences générales 504
D. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES SUR L'ENVIRONNEMENT – ANALYSE DES RESULTATS DE SON APPLICATION 512
E. METHODE POUR LA REALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 516
1. Cadre méthodologique général 516
2. Intérêt de l'évaluation environnementale 516
3. Caractérisation de l'état initial de l'environnement 517
4. Evaluation des incidences 518

ANNEXE 1 – ENQUETE SUR L'USAGE DES RESIDENCES SECONDAIRES
ANNEXE 2 – LES DEMANDES EN LOGEMENTS LOCATIFS (enquête 2014 Habitat17)
ANNEXE 3 – ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERES – PROTEGES AU PLU
ANNEXE 4 - MOUVEMENTS DES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.) DE LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

I. PREAMBULE

La commune de Saint-Georges-de-Didonne borde l'embouchure de l'estuaire de la Gironde, sur la rive droite, et la commune de Royan, au nord. Son territoire s'étend sur une surface de 1058 hectares.
La population municipale 2012 (entrée en vigueur le 1er janvier 2015) était de de 5054 habitants et 110 personnes comptées à part soit une population totale de 5164 habitants.
Au 1er janvier 2018 la population est estimée par l'insee à :

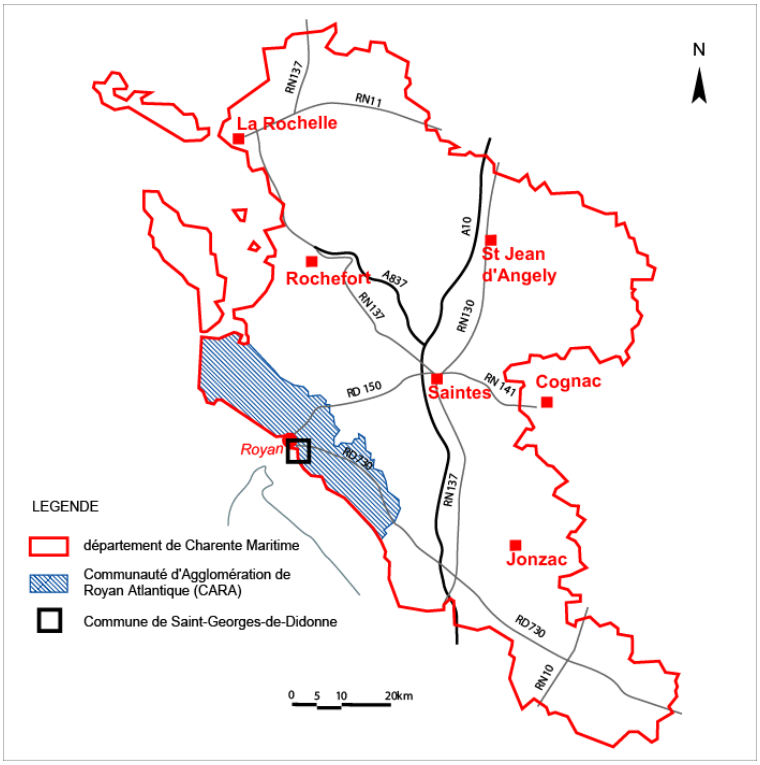
- 5181 habitants par l'insee (population 2014°
- **5383 habitants en 2015**

1. Situation géographique

Située au Sud-Ouest du département de la Charente-Maritime, Saint-Georges-de-Didonne se situe à environ 70km de La Rochelle et à environ 120km de Bordeaux. La commune est bordée à l'ouest par l'estuaire de la Gironde qui matérialise la limite avec le département de la Gironde.

D'une surface de 1058ha, le territoire communal est limité :

- au Nord-ouest par la commune de Royan
- au Nord-est, par la commune de Médis
- à l'Est par la commune de Semussac
- au Sud-est par la commune de Meschers-sur-Gironde



Saint-Georges-de-Didonne fait face à la commune de Verdon-sur-Mer et à son port autonome. La ligne reliant la pointe de Grave à la pointe de Suzac, délimite officiellement le domaine maritime.

La commune est desservie par :

- la RD25, rocade qui ceinture l'agglomération royannaise et relie Meschers-sur-Gironde et Talmont, au sud ;
- la RD 730 (avenue Général Andrieux dans sa section urbaine), qui relie Royan à Bordeaux ;
- la RD 140, reliant Saint-Georges-de-Didonne à la commune de Médis, et desservant le quartier de Boube ;
- la RD 145 permettant de rejoindre Meschers sur Gironde, contournant la Forêt de Suzac.

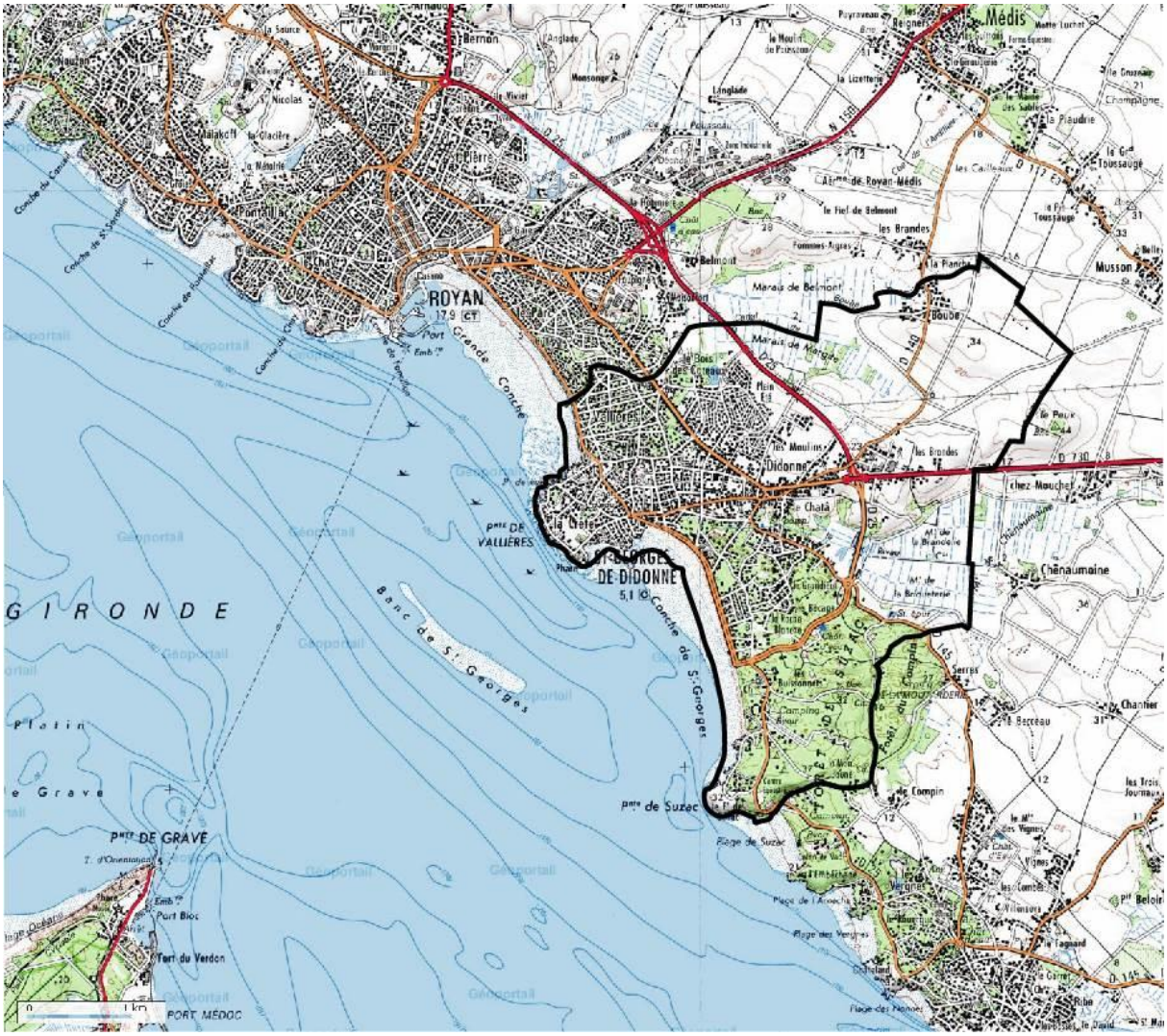
La gare ferroviaire la plus proche se situe à Royan ; toutefois, l'accès au réseau des grandes lignes de la SNCF nécessite un changement à Saintes ou à Niort. L'aéroport le plus proche est celui de Bordeaux-Mérignac, situé à environ 1h30 de trajet.

A la fois balnéaire grâce à la grande Conche de St-Georges (donnant sur l'estuaire de la Gironde) et résidentielle par sa situation limitrophe de la ville de Royan, Saint-Georges-de-Didonne est une commune fortement urbanisée à l'intérieur de la rocade. Son urbanisation s'étend au-delà de la rocade, au niveau de l'échangeur avec la RD 730 (zone économique et quartier des Brandes). Au-delà, la seule urbanisation est le quartier de Boube, situé au Nord-Est, en limite de la commune de Médis.

Situation géographique de Saint-Georges-de-Didonne

La limite administrative entre le domaine maritime et le domaine estuarien est fixée à la ligne reliant à l'ouest la pointe de Grave, sur la rive gauche, et à l'est la pointe de Suzac sur la rive droite.

Situation locale de Saint-Georges-de-Didonne



Nota : plan des rues disponible sur www.saintgeorgesdedidonne.fr/plan-de-ville

2. Situation administrative

	Population 2011 (hab.)	Densité (hab/km²)	Variation annuelle moyenne 2006-2011 (%)
Saint-Georges-de-Didonne	5 086	480.7	+0.1
Canton de Royan-Est*	5 086	480.7	+0.1
Arrondissement de Rochefort	184 883	121.0	+1.0
Département de Charente-Maritime	625 682	91.2	+0.9
Région Poitou-Charentes	1 777 773	68.9	+0.6

** le canton Royan Est a été supprimé par les lois 2013-402 et 2013-403 du 17 mai 2013 et le décret du 27 février 2014 relatifs à la réforme territoriale. Saint-Georges-de-Didonne appartient désormais au canton de Royan regroupant Royan, Saint-Georges-de-Didonne et Vaux-sur-Mer soit une population de 26 640 habitants.*

3. Coopération intercommunale

Saint-Georges-de-Didonne fait partie de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE (CARA), communauté d'agglomération créée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001. Elle regroupe depuis le 1er janvier 2013, 34 communes membres avec l'intégration de Médis et Saujon (en 2008) et de Corme-Ecluse (1 072 hab), Sablonceaux (1 276 hab) et Saint-Romain-de-Benet (1 639 hab) en 2013, pour une population en 2011 de 83 428 habitants.
La commune la plus peuplée est Royan (21.2% de la population communautaire). Saint-Georges-de-Didonne occupe le 3ème rang en poids démographique, derrière Saujon. Treize communes en tout comptent plus de 2 000 habitants. La commune la moins peuplée est Saint-Romain-sur-Gironde.
La population estivale de ce territoire dépasse les 450 000 habitants en période de pointe ; la population est multipliée par 7 à 10 sur la Presqu'île d'Arvert.

Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
Source : www.agglo-royan.fr

La commune de Saint-Georges-de-Didonne appartient à d'autres structures de coopération intercommunale :

- UNION DES MARAIS DE LA CHARENTE-MARITIME (UNIMA)
- SYNDICAT DES EAUX DE LA CHARENTE-MARITIME (à la carte)
- SYNDICAT MIXTE DEPARTEMENTAL DE LA VOIRIE DES COMMUNES DE LA CHARENTE-MARITIME
- SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ELECTRIFICATION ET EQUIPEMENTT RURAL (SDEER)
- SYNDICAT MIXTE POUR L'INFORMATISATION COMMUNALE EN CHARENTE-MARITIME (SMIC17)

4. Rappel des évolutions du document d'urbanisme communal

PLU	Prescrit le :	PADD débattu le :	Arrêté le :	Approuvé le :
Elaboration du POS	9 septembre 1994		30 mars 1995	6 décembre 1996
Révision n°1	29 janvier 1999		23 juin 2000	26 juillet 2001
Modification n°1				19 septembre 2003
Révision d'urgence n°1	29 novembre 2002		12 mai 2003	21 novembre 2003
Révision simplifiée n°2	27 juin 2003			14 mai 2004
Modification n°2	21 novembre 2003			29 juin 2004
Révision n°2 du POS en PLU	26 mars 2004	4 novembre 2005	27 mars 2006	15 décembre 2006
Modification n°3*				16 juillet 2010

*pour modifier la liste des emplacements réservés

Lors du conseil municipal du 18 décembre 2009, il a été considéré que « *la révision du plan local d'urbanisme est rendue indispensable en raison de difficultés rencontrées dans l'application des règles d'urbanisme sur la partie longeant le littoral, dans le quartier de Vallières, le long du Boulevard Côte de Beauté, le long des canaux de Chenaumoine, de Boube et Belmont ; l'ensemble de ces secteurs, à quelques exceptions, étant classé en zone Ub. La multiplication des contentieux dans cette zone confirme cette nécessité. (...)* ».

Le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU pour répondre notamment, aux objectifs suivants, indiqué dans la **délibération du 18 décembre 2009** :

- *« de requalifier la bande littorale en zone urbaine ;*
- *de mieux différencier le règlement de la zone Ua par rapport à celle de la zone Ub*
- *de créer une ou des zones intermédiaires entre les secteurs Ud de Suzac et de Vallières et l'actuelle zone Ub pour atténuer l'impact visuel que peut avoir l'application d'une trop grande différence de règlement*
- *de réfléchir à l'impact des constructions édifiées en limites séparatives* »

Le présent document tient compte des dispositions des lois et décrets intervenus depuis2009 :

- **LOI n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle I)**
- **LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement pour l'environnement (Grenelle II)**
- **LOI n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche**
- **Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme**
- **LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**
- **LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt**
- **LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques**
- **LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte**

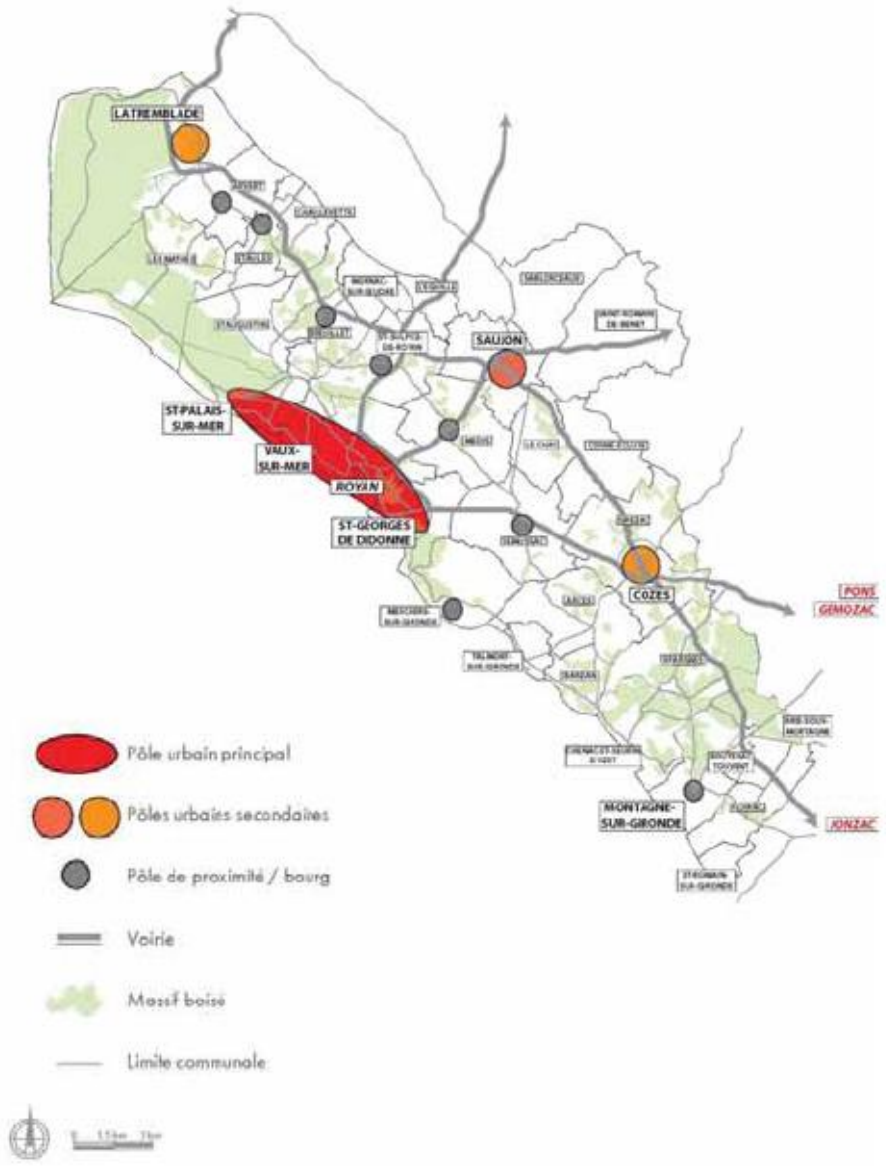
Il prend également en compte l'arrêté préfectoral n°17-2632 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2014-2016 pour la commune et l'enjeu de production de logements locatifs sociaux.

II. DIAGNOSTIC

A. POPULATION ET HABITAT

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) identifie 4 pôles urbains qui structurent le territoire de la communauté d'agglomération Royan Atlantique : Royan, La Tremblade, Saujon et Cozes. Royan est la commune-centre du « cœur d'agglomération » qui réunit également Saint-Georges-de-Didonne, Vaux-sur-Mer et Saint-Palais-sur-Mer. Il est donc intéressant de mettre en perspective les données communales avec celles des 3 autres communes du « cœur d'agglomération ».

Pôles de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique
Source : Rapport de présentation du SCOT – février 2012



1. Une croissance démographique régulière sur l'agglomération CARA

Evolution et répartition des populations sur le territoire intercommunal (CARA), par bassins de vie

Source : études projet de 2e PLH, projet d'arrêt, octobre 2016

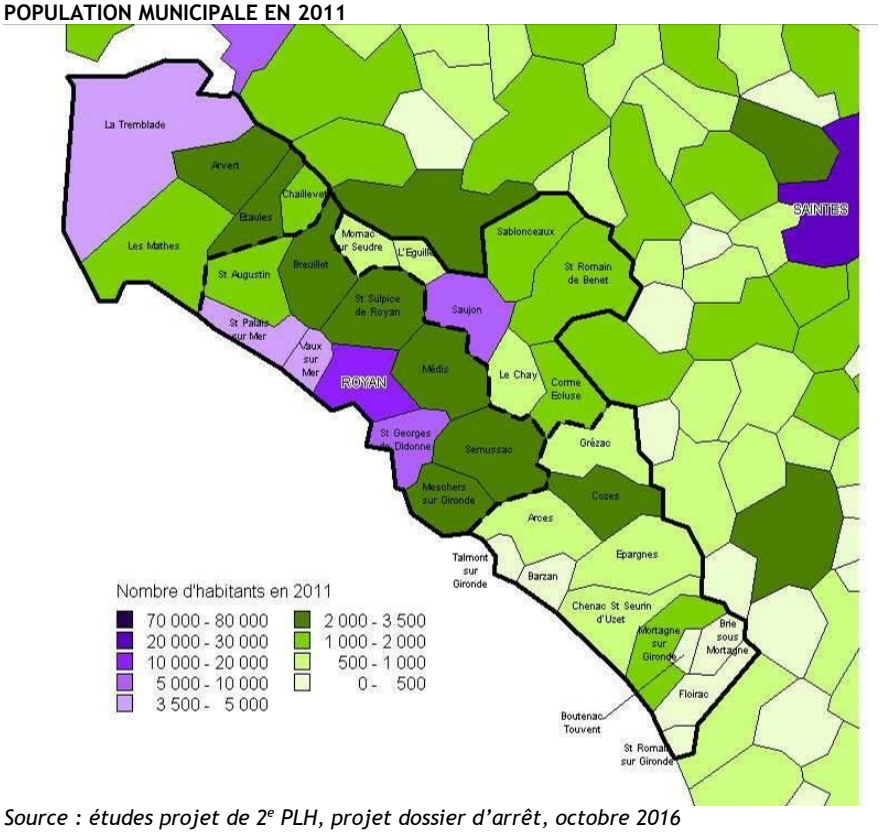
Composée de **34 communes**, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) compte **81896 habitants permanents à l'année en 2014 (**chiffre insee 01/01/2018).
Elle est composée de quatre bassins de vie (BV) :

- **Le bassin de vie de Royan**, avec 9 communes de 1 300 à 5 100 habitants, dont St Georges de Didonne et la ville centre de Royan de près de 18 000 habitants. Elle concentre 57 % de la population de la CARA.
- **La Presqu'île d'Arvert**, située entre les estuaires de la Gironde et de la Seudre, compte 5 communes de 1 400 à 4 700 habitants pour une population totale de 13 377 habitants. L'activité est fortement marquée par le tourisme.
- **Le secteur de Saujon**, composé de communes rurales de 700 à 1 600 habitants, à l'intérieur des terres, de part et d'autre de la Seudre, avec Saujon (6 900 habitants) comme pôle central. Il comprend 13 356 habitants.
- **Le secteur de Cozes / Mortagne-sur-Gironde**, territoire rural constitué majoritairement de communes à faible poids démographique (de 50 à 850 habitants), structuré autour des pôles de Mortagne sur Gironde et de Cozes qui comprennent 1000 et 2000 habitants. Il totalise une population de 7403 habitants.

Répartition en 2011 :

Population en 2011 (Source : INSEE)	Population municipale	Population totale	Répartition
CA Royan Atlantique	**79 441**	**81 492**	(100%)
Bassin de vie de Royan	45 305	46 637	(57%)
Bassin de vie de la Presqu'île d'Arvert	13 377	13 682	(17%)
Bassin de vie Saujon	13 356	13 667	(17%)
Bassin de vie Cozes/Mortagne sur G.	7 403	7 506	(9%)

POPULATION MUNICIPALE EN 2011



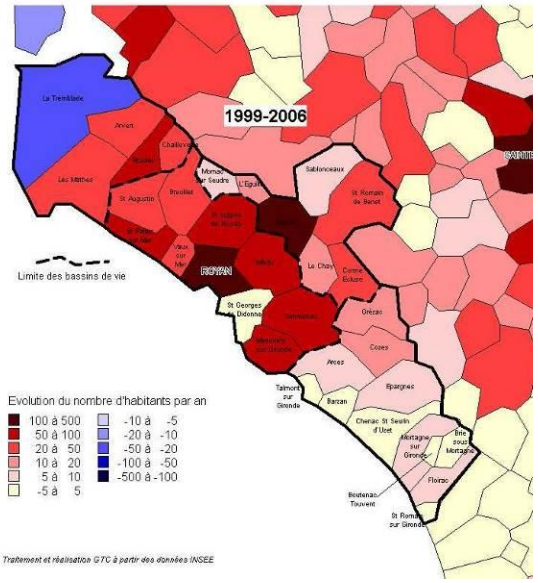
Source : études projet de 2e PLH, projet dossier d'arrêt, octobre 2016

Déjà forte entre 1990 et 1999, **la croissance de la population de la CARA, s'est encore accélérée, entre 1999 et 2011**, le taux d'évolution annuel passant de 0,81 % par an à 1,18 %, soit un rythme sensiblement plus rapide qu'en moyenne en France, avec un gain de 10 500 habitants en 12 ans (+ 875 par an).
Cette progression est forte dans tous les secteurs de la CARA, en particulier dans celui de Saujon, où elle a plus que doublé entre ces deux périodes.

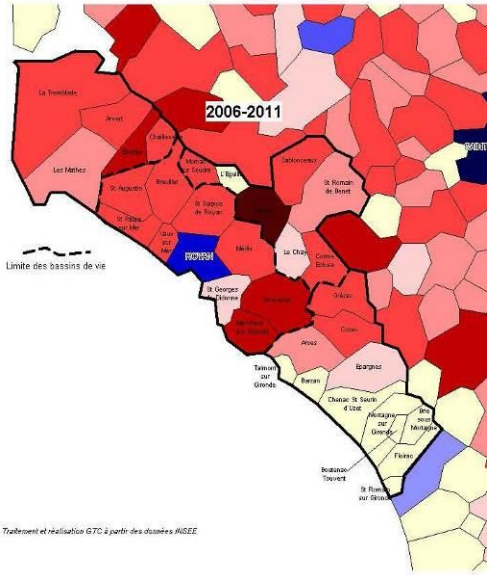
Sur la période la plus récente on observe toutefois un ralentissement de la croissance démographique entre 2006 et 2011 dans certaines communes, avec un basculement à Royan (décroissance).

Sur St Georges de Didonne la population est stable sur la période 1999-2006, elle baisse dans la période 2006/2011 (moins 27 habitants).

EVOLUTION DE LA POPULATION MUNICIPALE ENTRE 1999 ET 2006



EVOLUTION DE LA POPULATION MUNICIPALE ENTRE 2006 ET 2011

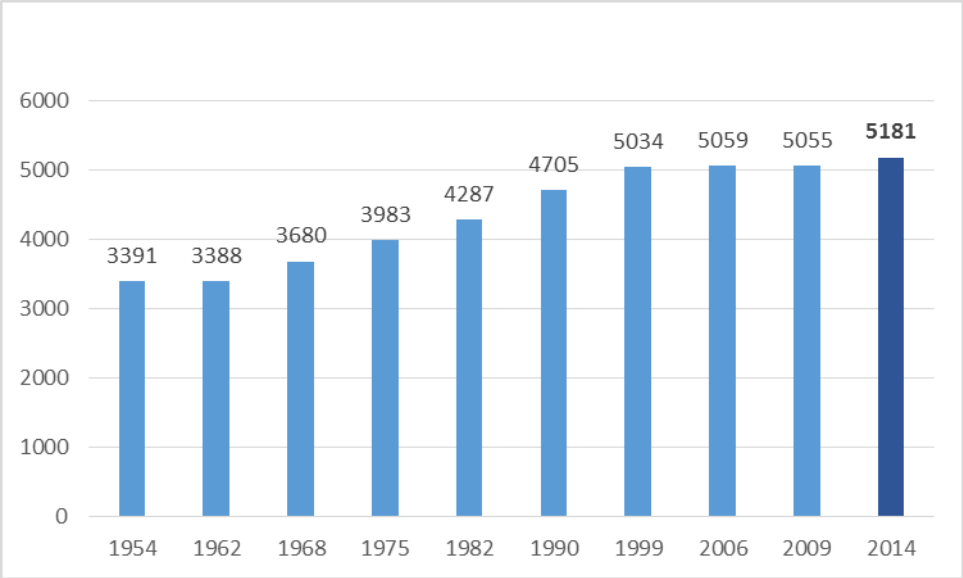


Toutefois la population est en hausse sur la période 2009/2014 (derniers chiffres insee au 1er janvier 2018):

5181 habitants en 2014 (+ 126 habitants).

La population légale en vigueur au 1er janvier 2018 (insee) est de 5383 habitants (population totale 2015).

2. Une évolution de la population permanente quasi-nulle depuis 15 ans sur St Georges de Didonne, une progression freinée sur le cœur d'agglomération (bassin de Royan), en légère évolution depuis 2010



Après la seconde guerre mondiale, la population de Saint-Georges-de-Didonne amorce une croissance régulière jusqu'en 2006 où son rythme se stabilise. Entre 1962 et 1999, la commune accueille ainsi près de 45 habitants par an en moyenne.

La population insee 2014 est évaluée à 5181 habitants.

Population en 2014 (Source : INSEE)		Population 2014
Royan	Royan	18388
	Saint-Georges-de-Didonne	**5181**
	Saint-Palais-sur-Mer	**3896**
	Vaux-sur-Mer	3817
	Meschers-sur-Gironde	3044
	Saint-Sulpice-de-Royan	3079
	Médis	2855
	Breuillet	2737
	Semussac	2335
	Saint-Augustin	1316

Population - évolutions récentes 2009/2014	2009	2014
Royan	18259	18388
Saint-Georges-de-Didonne	5055	5181
Vaux-sur-Mer	3835	3817
Saint-Palais-sur-Mer	3926	3896

Comparaison des évolutions de population

Evolution du nombre d'habitants	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2014
Royan	770	-522	-703	373	992	129
Saint-Georges-de-Didonne	**303**	**304**	**418**	**329**	25	126
Vaux-sur-Mer	365	318	573	388	296	- 18
Saint-Palais-sur-Mer	-82	243	366	606	427	- 30
« Cœur d'agglomération »	1 356	343	654	1 696	1 740	207

Jusqu'en 1975, Royan est la commune attractive ; ses deux communes limitrophes participent déjà à la dynamique du cœur d'agglomération.
Entre 1975 et 1990, touchée par le phénomène de rurbanisation qui concerne de nombreuses villes françaises dans les années 1970-1980, Royan se vide au bénéfice de communes périphériques.
Entre 1990 et 1999, le « cœur d'agglomération » englobe Saint-Palais-sur-Mer qui enregistre la plus forte croissance entre les 4 communes.
A partir de 1990 et surtout dans la période 1999-2006, Royan réussit à redevenir attractive ; la commune de Saint-Georges-de-Didonne voit son attractivité freinée.
La période 2006 et 2011 voit le « cœur d'agglomération » s'arrêter (avec un solde quasi nul de 19 habitants) : Royan reperd des habitants, Saint-Georges-de-Didonne stagne, Vaux-sur-Mer et –Saint-Palais voient leur attractivité fondre.

Sur la période 2009/2014, Royan et Saint Georges de Didonne regagnent des habitants.

Evolution des poids démographiques dans le « cœur d'agglomération »

Poids démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Royan	69%	69%	66%	62%	59%	58%
Saint-Georges-de-Didonne	15%	15%	16%	17%	17%	17%
Vaux-sur-Mer	7%	8%	9%	11%	12%	13%
Saint-Palais-sur-Mer	9%	8%	9%	10%	12%	13%
« Cœur d'agglomération »	*24 979*	*26 335*	*26 678*	*27 332*	*29 028*	*30768*

La commune-centre voit son poids dans le « cœur d'agglomération » décliner depuis les années 1970 jusqu'au début des années 2000.
Ce sont les 2 communes au nord qui « s'alourdissent », profitant notamment de leur situation entre la ville-centre et la Presqu'île d'Arvert.
En revanche, Saint-Georges-de-Didonne conserve un poids relativement constant. Depuis 1999, les poids respectifs des communes du « cœur d'agglomération » sont relativement constants.

> ***L'enjeu pour Saint Georges de Didonne est de s'associer à la dynamique du pôle urbain principal de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique***.

Un taux de variation en baisse de 1990 à 2009, en augmentation de 2009 à 2014

Facteurs d'évolution démographique de Saint-Georges-de-Didonne

Saint-Georges-de-Didonne	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	**2009 à 2014**
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,1	+1,1	+1,2	+0,8	0,0	**0,5**
due au solde naturel en %	*-0,2*	*-0,8*	*-0,9*	*-0,8*	*-1,4*	***-1,5***
due au solde apparent des entrées sorties en %	*+1,3*	*+1,8*	*+2,1*	*+1,6*	*+1,4*	***+2,0***
Taux de natalité (‰)	14,1	8,9	8,2	8,7	6,2	**5,1**
Taux de mortalité (‰)	16,1	16,6	17,5	17,1	20,0	**20,3**

Depuis les années 70, Saint-Georges-de-Didonne enregistre un fort solde naturel négatif qui a encore chuté dans les deux dernières périodes intercensitaires (1999/2009 et 2009/2014). Les raisons en sont la chute du taux de natalité depuis les années 90 et un fort taux de mortalité qui s'accroit depuis les années 90.

Le solde migratoire élevé a contrebalancé cette évolution interne défavorable jusque dans les années 90 ; de 1999 à 2009, il est à peine suffisant pour contrebalancer le solde naturel.
Il a augmenté récemment (2009/2014).

Il y a donc enjeu pour Saint-Georges-de-Didonne de retrouver un solde migratoire plus favorable, en capacité de compenser l'évolution de la population en place.

Evolution comparée des soldes migratoires

Variation annuelle moyenne due au solde migratoire en %	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	**2009 à 2014**
Royan	+0,6	-0,1	-0,1	+0,8	+0,7	**+0,1**
Saint-Georges-de-Didonne	**+1,3**	**+1,8**	**+2,1**	**+1,6**	**+1,4**	**+2,0**
Vaux-sur-Mer	+2,2	+2,3	+3,2	+1,9	+1,7	**+0,6**
Saint-Palais-sur-Mer	-0,3	+2,0	+2,3	+2,6	+2,4	**+0,9**

Les communes périphériques du « cœur d'agglomération » ont enregistré depuis les années 80, des soldes migratoires entre +1.3 et +2.6%/an. La variation annuelle moyenne la plus élevée due au solde migratoire pour Saint-Georges-de-Didonne a été de +2.1%/an.

Evolution comparée des variations annuelles moyennes

Variation annuelle moyenne en %	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	**2009 à 2014**
Royan	+0,6	-0,4	-0,5	+0,2	+0,7	**-0,4**
Saint-Georges-de-Didonne	+1,1	+1,1	+1,2	+0,8	0,0	**+0,5**
Vaux-sur-Mer	+2,7	+2,0	+2,6	+1,3	+1,1	**-0,1**
Saint-Palais-sur-Mer	-0,5	+1,5	+1,8	+2,2	+1,6	**-0,2**

3. Une classe d'âges des plus de 60 ans dominante et qui poursuit sa progression

Source : insee 2014 (au 01.01.2018)

Sur la CARA :

- plus de 40 % de la population est âgée de 60 ans et +
- 63 % est âgée de 45 ans et +

Structure par âge (Source : Insee)	CA Royan Atlantique	
	2014	
0-14	10368	12,7 %
15-29	8837	10,8 %
30-44	11379	13,9 %
45-59	15492	18,9 %
60-74	**21866**	**26,7 %**
75 ans ou plus	**13953**	**17 %**

Comparaison des indices de jeunesse (insee 2011)

En 2011	0-20 ans	60 ans ou +	indice de jeunesse
Royan	2563	8775	0.29
Saint-Georges-de-Didonne	680	2685	0.25
Vaux-sur-Mer	517	1925	0.27
Saint-Palais-sur-Mer	514	2041	0.25
« Cœur d'agglomération »	4274	15426	0.28

Le **« cœur d'agglomération » se caractérise par une population très âgée.** Pour comparaison l'indice de jeunesse moyen du département de la Charente-Maritime est 0.71 en 2011. Un indice égal ou supérieur à 1 indique un équilibre générationnel et qualifie des communes jeunes.

Cette structure d'âge implique des besoins spécifiques notamment en matière d'accessibilité, de services, de logement et d'hébergement destinés aux personnes âgées, comme le pointe l'Analyse des Besoins Sociaux communautaire réalisée en 2013.

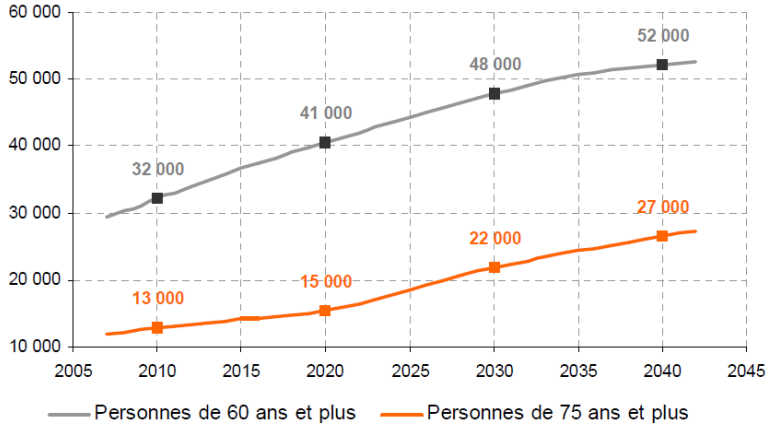
Elle questionne également sur l'utilisation des structures d'accueil existantes destinées à l'enfance et à la petite enfance (sous occupation, fermetures de classes dans les écoles…).

Les prospectives de l'Insee (Omphale 2010) :

Source : études projet de 2e PLH, projet d'arrêt, octobre 2016

Population âgée de 60 ans et plus et de 75 ans et plus

Prospective Insee, Omphale 2010 (Source : Insee - Extrait de « Etude Diagnostic et Prospective Communauté d'Agglomération Royan Atlantique - Dossier d'étude du Décimal n°339)



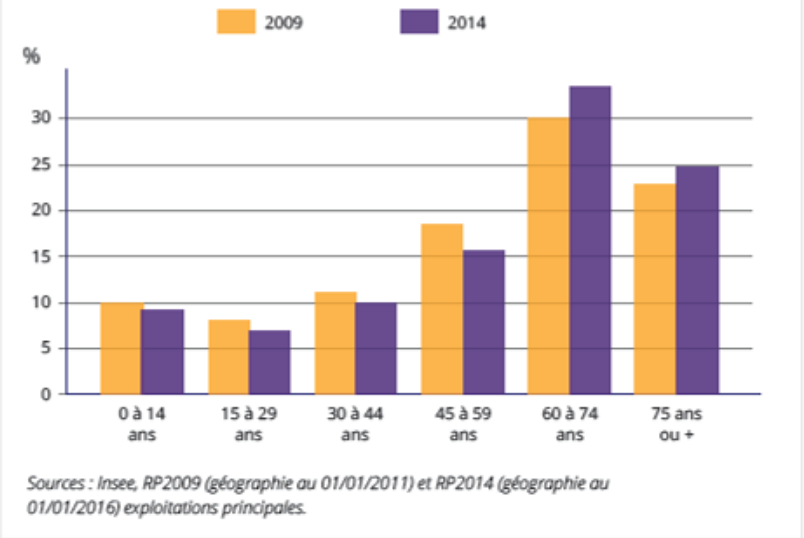
Source : Insee, Omphale 2010

Les **prospectives réalisées par l'Insee** (Omphale 2010) dans le cadre de l'étude Diagnostic et Prospective[1] indiquent que la population âgée devrait continuer de s'accroître, pour arriver, en 2040, à :

- 52 000 personnes de 60 ans et plus (soit 1 habitant sur 2), et
- 27 000 de 75 ans et plus (soit 1 habitant sur 4).

La question de l'aménagement des logements, des services à la population et de la dépendance est un enjeu majeur.

Evolution des classes d'âges de Saint-Georges-de-Didonne



Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Sur Saint-Georges-de-Didonne les classes d'âges des plus de 60 ans sont majoritaires (+ de 60 % en 2014) et progressent encore entre 2009 et 2014.
En parallèle la part des classes d'âges les plus jeunes : jeunes adultes étudiants ou jeunes actifs, ménages en âge d'avoir des enfants baisse, ce qui ne favorise pas le renouvellement de population et peut fragiliser certains équipements tels que les écoles.

Ces tendances confirment la perspective d'une poursuite de l'évolution négative du solde naturel de Saint-Georges-de-Didonne avec l'accroissement du taux de mortalité et la réduction du taux de natalité.

En parallèle,

- la commune offre de nombreux emplois (services, commerces, artisanat)
- il y a environ 300 élèves dans les écoles de la commune (293 à la rentrée 2017/2018), dont le 1/3 sont les enfants d'actifs qui habitent sur d'autres communes (95 élèves)
- ces actifs cherchent un logement sur la commune mais le foncier est trop cher et l'immobilier également ; de plus les habitations en vente sont majoritairement des résidences secondaires… qui ne correspondent pas aux attentes des ménages (parc vieillissant, mal chauffé….)

La décroissance et le vieillissement de la population de la commune résultent d'une offre foncière chère, inaccessible et d'un manque d'offre diversifiée en logements, notamment en logements locatifs et aidés.

4. Une moyenne de 1.8 personnes par ménage (2014), en baisse régulière, susceptible de poursuivre sa diminution

Source : études projet de 2e PLH, projet d'arrêt, octobre 2016

Sur le territoire CARA, la taille moyenne des ménages s'est réduite entre 1999 et 2010. Ainsi en 2010, elle est de 2,01, sensiblement inférieure à celles des moyennes régionale et nationale (respectivement 2,17 et 2,26).
La population y étant plus âgée, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est faible dans l'agglomération de Royan, où il est même passé sous la barre des 2 personnes par ménage (1,92) en 2010. Il demeure ainsi beaucoup plus bas que dans les trois autres bassins de vie.

Evolution comparée des tailles des ménages

	1982	1990	1999	2006	2011
Royan	2.30	2.07	1.93	1.82	1.72
Saint-Georges-de-Didonne	**2.46**	**2.21**	**2.07**	**1.93**	**1.86**
Vaux sur Mer	2.41	2.23	2.10	1.97	1.94
Saint Palais sur Mer	2.58	2.32	2.16	2.08	1.94

Source : insee

En 2014 la taille des ménages de Saint Georges de Didonne a encore baissé, passant à 1,8 personnes par ménage.
Sur Royan il est passé de 1,72 (2009) à 1,7 en 2014.

Evolution de la taille des ménages de Saint-Georges-de-Didonne

	1982	1990	1999	2006	2011	**2014**
Population des ménages	4245	4621	4864	4828	4876	**4937**
Nombre de ménages	1728	2092	2348	2496	2624	**2743**
Taille des ménages	2.46	2.21	2.07	1.93	1.86	**1.8**

Source : insee : 01.01.2018, statistiques 2014

1982/2011 :
Saint-Georges-de-Didonne est confronté à un fort « desserrement » des ménages. Alors que le nombre de ménages (qui équivaut au nombre de résidences principales) a été multiplié par un facteur de 1.5 entre 1982 et 2011, la population des ménages n'a augmenté que d'un facteur de 1.1.

Entre 2011 et 2014 la taille des ménages a encore baissé.
Le phénomène du desserrement des ménages désigne la diminution de la taille moyenne des ménages en raison notamment du vieillissement de la population, de l'augmentation du nombre de ménages monoparentaux et de la décohabitation (ménages jeunes).

La taille des ménages de Saint-Georges-de-Didonne peut encore poursuivre sa diminution.

De ce fait, il convient de prendre en compte le nombre de logements nouveaux nécessaires au seul maintien du niveau démographique en raison du phénomène de desserrement des ménages.

Dans la perspective d'une diminution de la taille des ménages qui pourrait atteindre une taille de 1,71 (se rapprochant de la taille des ménages actuelles de Royan (1,7 en 2014) d'ici 2025, le besoin en logements nouveaux est estimé à 144 résidences principales.

	2014	2025
Population des ménages	4937	4937 (population égale maintenue)
Taille des ménages	1.8	1.71 (baisse de la taille des ménages)
Nombre de ménages	2743	2887 Soit 2743 **+ 144**

Ce besoin de logements (+ 144) s'ajoute à celui nécessaire pour répondre à l'objectif de progression démographique.

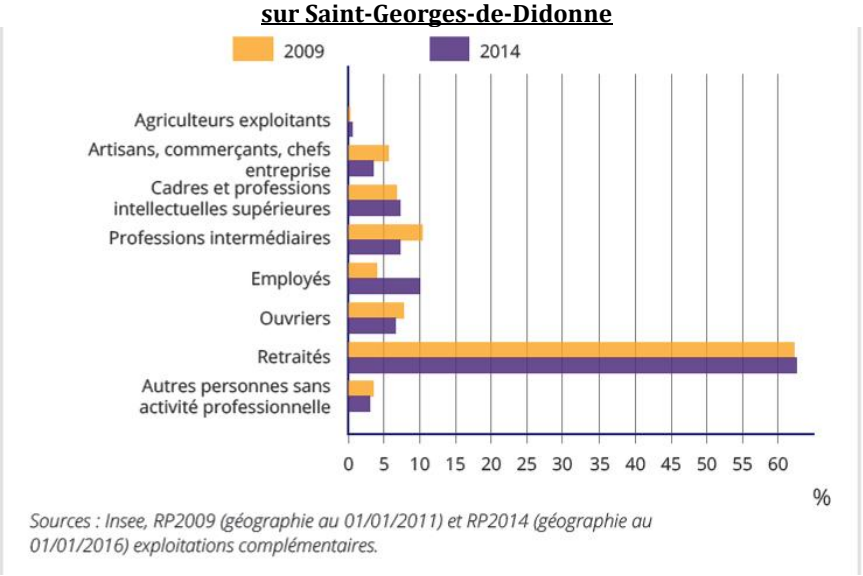
Les leviers d'intervention en faveur d'une plus grande mixité des logements mis en place et programmés permettront la production de logements spécifiques en faveur des populations issues de ce phénomène de desserrement (personnes seules suite à un veuvage, une séparation, une décohabitation…).

Conclusions :

- → **Une population qui progresse légèrement (+0,5 % entre 2009 et 2014)**
  5383 habitants au 01.01.2015 (insee 2018)
  Cela révèle un dynamisme significatif qui justifie les besoins en termes d'accueil de populations, activités, équipements complémentaires.
- → **Une taille de ménage qui continue à baisser : 1,93 en 2006, 1,86 en 2011, 1,8 en 2014…**
- → **Une perspective d'évolution basée sur la poursuite de la baisse des ménages, estimée à 1,71 personnes par ménage d'ici 10 ans environ (2025, 10 ans après chiffres insee 2014)**
- → **Pour conserver le niveau de population de 2014 (4937), un besoin en logements estimé à 144, pour compenser le phénomène de desserrement des ménages**

5. Des ménages retraités en surreprésentation (62,5 %) et en progression

Evolution des ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence sur Saint-Georges-de-Didonne



Source : insee : 01.01.2018, statistiques 2014

Les ménages ayant pour personne référent un retraité sont surreprésentés ; leurs poids s'est encore accentué entre 2006 et 2014, passant de près de 56% à 62,5% du nombre des ménages.

Comparaison du poids des ménages dont la personne référente est retraitée

	Nombre de ménages dont la personne référente est retraitée en 2014	Part en % des ménages
Royan	6001	57,1
Saint-Georges-de-Didonne	**1709**	**62,5**
Vaux sur Mer	1288	65,7
Saint Palais sur Mer	1146	57,8

Source : insee : 01.01.2018, statistiques 2014

Sur la CARA on recense 21547 ménages dont la personne de référence est retraitée (53 % des ménages).

Les communes du « cœur d'agglomération » de la CARA sont caractérisées par une surreprésentation des ménages retraités qui privilégient un environnement « littoral » proche des commerces, services, équipements de santé notamment.

Saint Georges de Didonne voit sa part de ménages retraités se maintenir autour de 62,5 % (faible évolution) entre 2009 et 2014, comme Royan et Saint Palais sur Mer. La commune de Vaux sur Mer a vu sa part de ménages retraités augmenter très fortement sur cette dernière période (passant de 55,6 % en 2011 à 65,7 % en 2014.

Conclusion :

La surreprésentation des ménages retraités, liée à la faible taille des ménages, qui diminue progressivement, doivent être intégrées aux hypothèses de développement de la commune :

- Besoins en logements, adaptés qualitativement et quantitativement (besoin de plus de logements pour loger des petits ménages : personnes seules ou couples sans enfants, mais aussi besoin de grands logements pour accueillir des familles et diversifier la population)
- Maintien et renforcement d'équipements de santé, services et commerces de proximité, transports

6. Une population estivale multipliée par un facteur de 7.4

Dans son Plan Plage Territorial (PPT), la CARA a établi la fréquentation maximale estimée en 2007 des 7 communes concernées par le plan dont les 4 communes du « cœur d'agglomération »

Fréquentation maximale estimée en 2007 des 7 communes du Plan Plage Territorial de la CARA

Source : Plan Plage Territorial approuvé le 24 janvier 2014

Communes	Population annuelle	Population secondaire estimée	Nombre de lits touristiques estimé	Total estimé en période estivale	Coefficient multiplicateur
La Tremblade	4 474	8 756	7 863	21 093	4.7
Les Mathes/ La Palmyre	1 675	31 040	22 340	55 055	32.8
St-Palais-sur-Mer	3 830	16 152	7 401	27 383	7.1
Vaux-sur-Mer	3 785	16 112	2 935	22 832	6
Royan	18 424	31 748	6 714	56 886	3.1
Saint-Georges de Didonne	5 040	24 532	7 807	37 379	7.4
Meschers-sur-Gironde	2 673	6 972	5 507	15 152	5.7
Total	39 900	135 312	60 567	235 779	5.9

Sources données INSEE 2007, Observatoire du Tourisme de Charente-Maritime, Sage Seudre

En période estivale, la population de Saint-Georges-de-Didonne est estimée à 37 379 habitants soit au plus fort de la saison, un coefficient multiplicateur en termes d'augmentation de population de l'ordre de 7,4.

Saint-Georges-de-Didonne parmi les 7 communes	Population annuelle	Population secondaire estimée	Nombre de lits touristiques estimé	Total estimé en période estivale
Rang	2nd	4ème	3ème	3ème
Pourcentage	12.6%	18.1%	12.9%	15.8%

Au plus fort de la saison, Saint-Georges-de-Didonne est ainsi la 2nde commune, derrière Les Mathes/La Palmyre, a supporté l'une des plus fortes multiplications démographiques.

	Population annuelle	Population secondaire estimée	Nombre de lits touristiques estimé	Total estimé en période estivale	Coefficient multiplicateur
Cœur d'agglomération	31079	88544	24857	144480	4.6

Conclusion :
La population estivale de Saint-Georges-de-Didonne représente 26% de la population estivale du « cœur d'agglomération ».
Ce chiffre est à relier à l'importance :

- **du parc de résidences secondaires**
- **des capacités d'accueil des campings et résidences vacances sur la commune**

ce, malgré l'absence d'une offre qualitative et adaptée aux besoins en hôtels et résidences de tourisme.

7. Une progression continue du parc de logements sur l'agglomération (CARA)

Source : études projet de 2e PLH, octobre 2016

Entre 1999 et 2010, la CARA voit son parc de logements augmenter de manière significative. Elle compte 10 840 logements de plus qu'en 1999, soit un accroissement de 17%, pour aboutir à un total de 74 906 logements en 2010. Ce développement est essentiellement le fait des résidences principales : + 7 146, mais aussi des résidences secondaires (et logements occasionnels) : + 3 511.

Parc de logements en 2010 (et variation entre 1999 et 2010) (Source : Insee)	Total logements	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants
BV de Royan	**49 347**	**22 971**	**24 796**	**1 581**
BV Presqu'île d'Arvert	13 471	6 192	6 702	577
BV Saujon	7 397	5 985	913	500
BV Cozes / Mortagne sur G.	4 690	3 267	1 114	309
CA Royan Atlantique	**74 906 (+ 10 840)**	**38 414 (+ 7 146)**	**33 525 (+ 3 511)**	**2 967 (+ 183)**

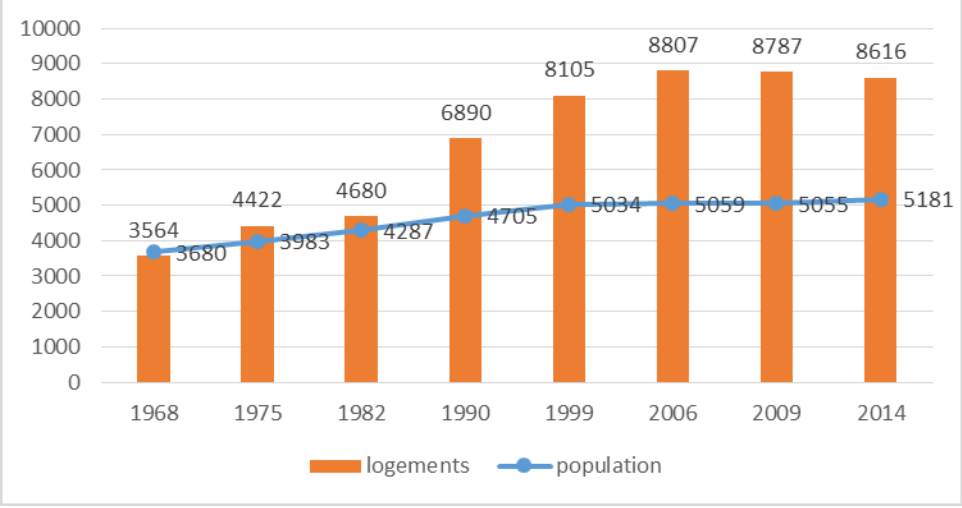
Total logements = résidences principales + résidences secondaires / logements occasionnels + logements vacants

En 2014 (chiffres insee 01.01.2018), on recense 78564 logements sur la CARA, dont :
- 40527 résidences principales
- 34278 résidences secondaires et logements occasionnels
- 3759 logements vacants

Source : insee : 01.01.2018, statistiques 2014

8. Une dissociation entre progression du parc de logement et évolution de la population permanente depuis les années 1990

Comparaison de l'évolution du parc de logements et de l'évolution démographique sur la commune



Source : insee : 01.01.2018, statistiques 2014

A partir des années 1970, la croissance du parc de logements se distingue de l'évolution démographique ; cette distinction s'accentue fortement à partir de 1990. Pour 5 habitants, la commune compte 8 logements environ. Cela est étroitement lié au profil touristique de la commune.

La période intercensitaire 2006-2011 se caractérise par une diminution du parc de logements : l'INSEE recense une disparition de 425 logements. Cette diminution s'atténue entre 2009 et 2014 (moins 169).

Evolution du parc par catégorie de logements sur la commune

	2009	2014	2009-2014
Résidences principales	2604	2736	+ 132
Rés. secondaires et logements occasionnels	5955	5552	- 403
Logements vacants	229	329	+ 100
Total parc de logements	**8787**	**8618**	**- 169**

Source : insee : 01.01.2018, statistiques 2014

La diminution du parc de logements résulte de la diminution du parc de résidences secondaires et logements occasionnels.

L'INSEE définit une résidence secondaire comme un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances ; les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. L'INSEE définit les logements occasionnels comme les logements ou pièces indépendantes utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).
« *Des changements de consigne de collecte concernant les résidences secondaires sont entrés en application à partir de l'enquête annuelle de recensement de 2007. Elles précisent désormais qu'un camping ne peut contenir des résidences secondaires que si le camping est ouvert toute l'année, et que les habitations légères de loisirs comme les mobil-homes ne peuvent être considérées comme résidences secondaires que si elles ne sont pas mobiles. Cela peut avoir un impact sur les dénombrements de résidences secondaires et donc de logements* » (source : Recensement de la population – Conseils d'Utilisation – Synthèse – INSEE – version du 24 juillet 2014) comme le montre le cas de Saint-Georges-de-Didonne : moins 403 résidences secondaires et logements occasionnels entre 2009 et 2014.

Par ailleurs certaines résidences secondaires sont devenues « principales », du fait de l'installation de ménages retraités à l'année sur la commune.

Sur la CARA globalement les résidences secondaires se stabilisent depuis 2009, alors que le parc de résidences principales a augmenté de façon significative.

CARA	**1999**	**2009**	**2014**
Ensemble logements	63878	75984	78564
Résidences principales	31280	38025	40527
Résidences secondaires et logements occasionnels	29897	34946	34278
Logements vacants	2701	3013	3759

Source : insee : 01.01.2018, statistiques 2014

Evolution du rythme de production de logements

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Evolution du parc de logements	858	258	2 210	1 215	682	- 169
Rythme annuel	123	37	276	135	68	- 34

Le rythme a fortement évolué selon les périodes, passant d'environ 280 logements dans la période 1982-1990 à une régression du parc de logements (34 logements par an en moins entre 2009 et 2014).

Evolution comparée du rythme de production de logements

Rythme annuel	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Royan	275	246	263	150	192	229
Saint-Georges-de-Didonne	**123**	**37**	**276**	**135**	**68**	**- 34**
Vaux sur Mer	49	99	180	119	101	32
Saint Palais sur Mer	-3	116	153	160	37	44
« Cœur d'agglomération »	443	498	872	564	398	271

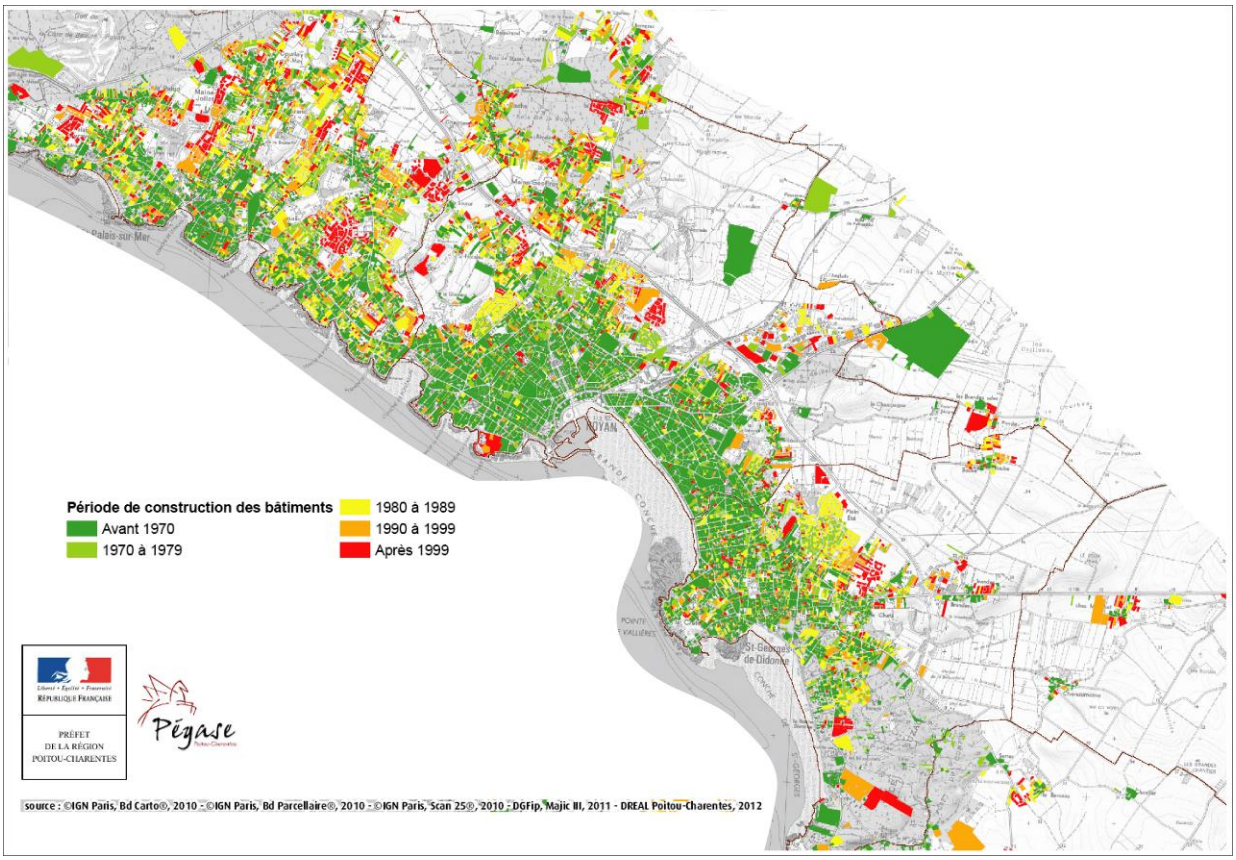
Entre 1982 et 1990, Saint-Georges-de-Didonne enregistrait le plus fort rythme de production de logements dans le « cœur d'agglomération ».
Depuis cette période, le rythme de production de logements n'a cessé de diminuer sur le « cœur d'agglomération ». Si Royan réussit à maintenir son rythme de production de logements (avec une nette progression : +229 entre 2009 et 2014), les 3 autres communes voient leurs productions s'effondrer.

Nota : seule la commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par l'impact de la modification du dénombrement des résidences secondaires. Cela montre indirectement le poids élevé de l'activité d'hébergement touristique léger de Saint-Georges-de-Didonne.

Evolution du poids communal dans la production de logements

Poids de la production	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
Royan	62%	49%	59%	27%	44%	85%
Saint Georges de Didonne	**28%**	**7%**	**62%**	**24%**	**23%**	**-45%**
Vaux sur Mer	11%	20%	41%	21%	23%	26%
Saint Palais sur Mer	-1%	23%	34%	28%	8%	34%

Evolution urbaine du « cœur d'agglomération »

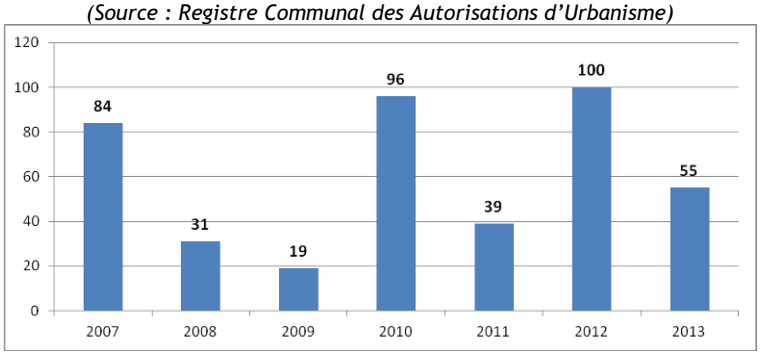


9. Un rythme moyen de 61 logements par an et une consommation moyenne de 366 m² par logement depuis l'approbation du précédent PLU (2006/2013)

La commune de Saint-Georges-de-Didonne a approuvé la dernière révision de son PLU le 15/12/2006.

Nombre de constructions de logements autorisées entre 2006 et 2013

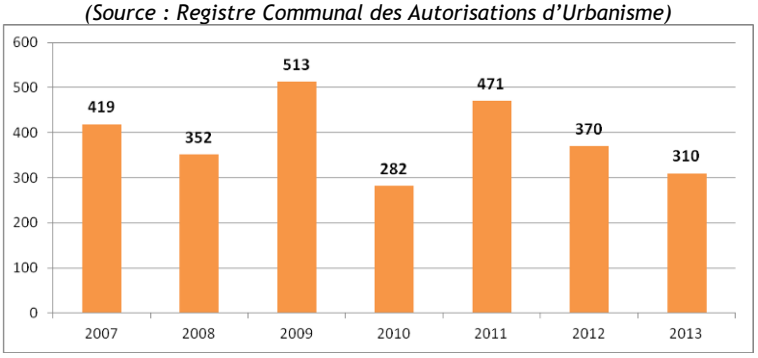
(Source : Registre Communal des Autorisations d'Urbanisme)



Entre janvier 2007 et décembre 2013, la commune a enregistré une moyenne de **61 constructions de logement par an**.

Consommation foncière moyenne par an entre 2006 et 2013

(Source : Registre Communal des Autorisations d'Urbanisme)



Entre janvier 2007 et décembre 2013, une surface totale de 15.54 ha a été consommée pour la construction de 424 logements soit **une moyenne de 366m²/log et une médiane de 461m²/logement**

→ **Soit une densité de 27 à 28 logements / ha**

Les constats :

- une forte corrélation entre production élevée et faible consommation foncière : les opérations d'ensemble, les lotissements, permis groupés, immeubles collectifs génèrent plus de logements et consomment moins de foncier
- depuis 2009, une baisse de la consommation (par-delà l'importance de la production) : en 5 ans, la consommation moyenne passe de 510 à 310m²

Les enjeux :

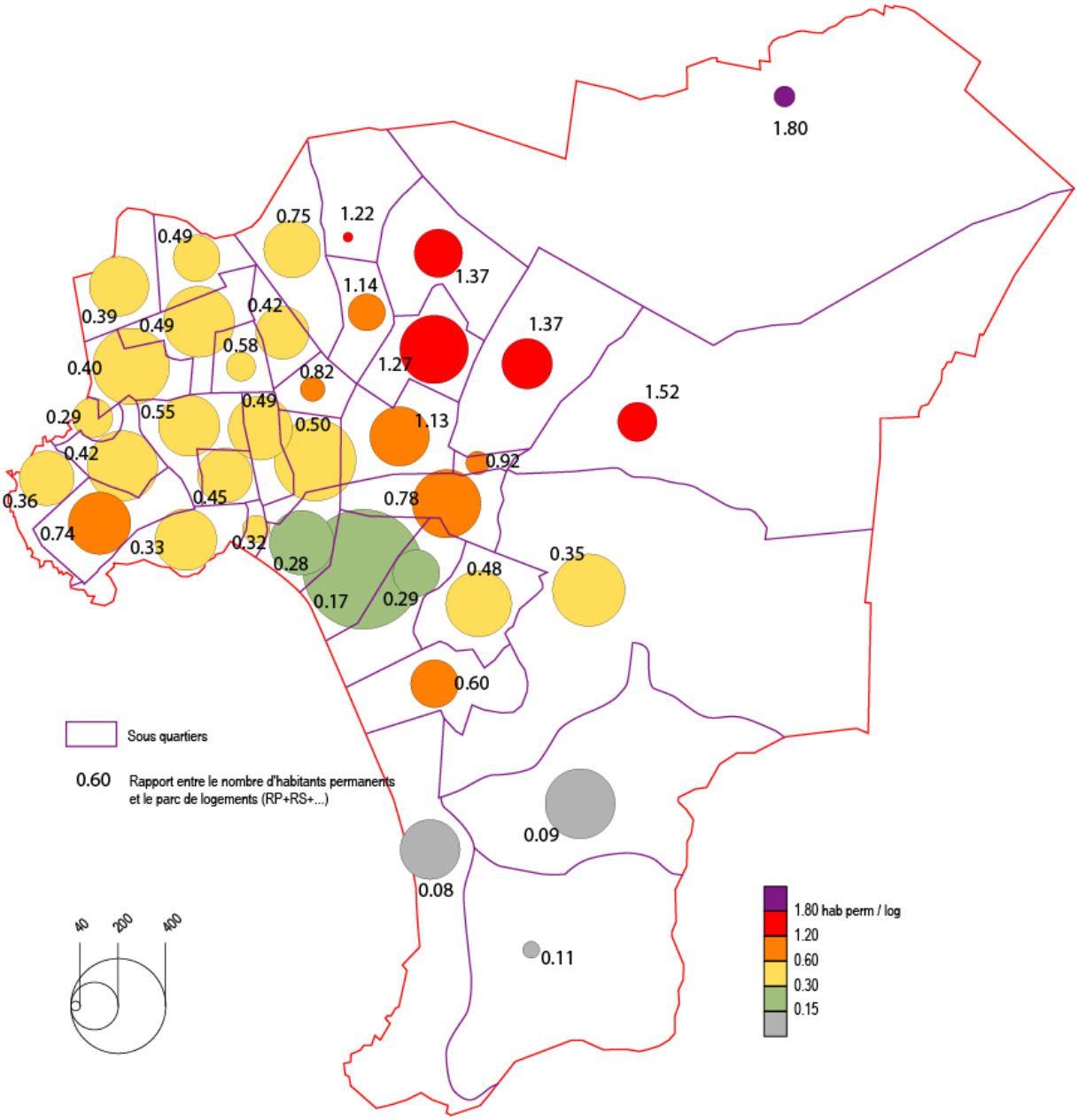
La commune doit organiser l'accueil de nouvelles populations et programmer des opérations de logements locatifs sociaux :
- pour stabiliser et renouveler sa population
- pour répondre aux exigences de la loi en matière de diversité des logements et de mixité sociale

Elle doit optimiser prioritairement les espaces urbains non aménagés, desservis et équipés, proche des commerces et équipements : organisation et densification des « dents creuses », « vides urbains » stratégiques dans la ville, et programmer des opérations d'ensemble en extension de la partie agglomérée, propres à la réalisation d'opérations de logements mixtes, phasées (à 10 /15 ans).
En veillant à conserver, dans ces quartiers ciblés, des densités suffisamment fortes et peu consommatrices d'espaces (globalement des densités proches ou supérieures à la densité de 27/28 logements / ha constatée sur les périodes récentes (2007/2013) : respect lois ALUR et Grenelle.

10. Une population permanente habitant majoritairement les quartiers rétro-littoraux

Répartition de l'occupation permanente du parc de logements par quartiers de Saint-Georges-de-Didonne

Source données : commune de Saint-Georges-de-Didonne - 2011



La population permanente se localise essentiellement sur les quartiers Est de l'agglomération et sur le quartier de Boube, en zone rétro-littorale et proches de la rocade. Le quartier de la crête, sur la Pointe de Vallières, apparaît une exception.

Il y a enjeu de rééquilibrage pour la commune afin de rapprocher les habitants des lieux de centralité et de service ainsi que des espaces de loisirs. Ce rééquilibrage passe par une meilleure maîtrise des îlots et espaces résiduels inscrits dans les quartiers agglomérés et « bourgs » de St Georges et de « Didonne » : maîtrise des projets, obligation d'une mixité de logements avec production de logements locatifs aidés.

11. 44 % de logements secondaires sur la CARA, près de 6 logements sur 10 sur St Georges de Didonne

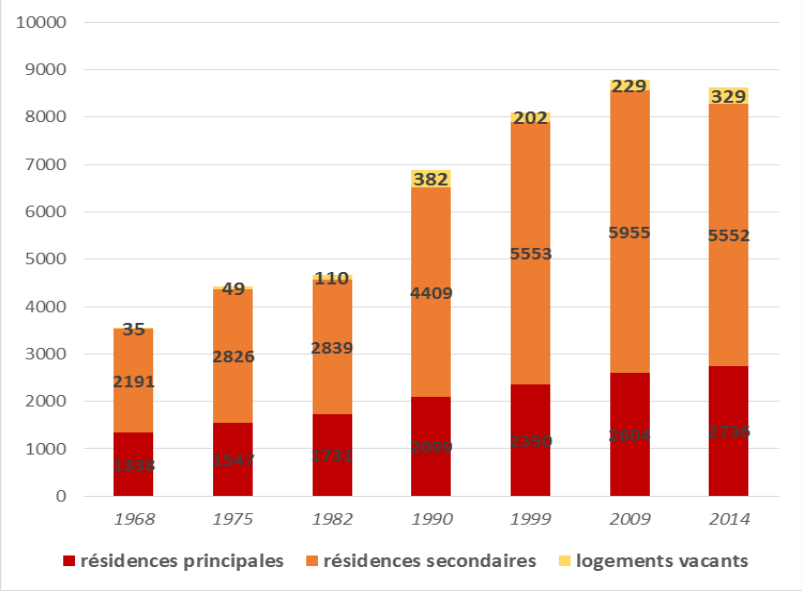
Source : études projet de 2e PLH, octobre 2016

Dans ce secteur du littoral à vocation touristique de la CARA, le poids des résidences secondaires est extrêmement élevé : **45% des logements sur l'ensemble du territoire de la CARA** en 2010, avec de forts contrastes selon les espaces : dans le bassin de vie de Royan et celui de la Presqu'île d'Arvert, est 1 logement sur 2 qui est une résidence secondaire, **dans le bassin de vie de Cozes / Mortagne-sur-Gironde, c'est 1 sur 4,** le taux est beaucoup plus modeste dans le secteur de Saujon : 12 %.

Au sein même des différents secteurs, les disparités sont également importantes, le **poids des résidences secondaires variant de 9% à 80% selon les communes.** Ce sont celles qui bordent l'océan qui affichent les plus forts taux : jusqu'à 80% du parc de logements aux Mathes, environ les 2/3 à Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Georges-de-Didonne et Vaux-sur-Mer, pour les plus importants.

Sur Saint-Georges-de-Didonne + de 6 logements sur 10 sont des résidences secondaires en 2014.

Evolution du parc de logements selon la catégorie de logements sur St Georges de Didonne



Poids des 2 principales catégories de logements dans le parc de Saint-Georges-de-Didonne

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2014
Résidences principales	38%	35%	37%	30%	29%	28%	31%	31
Rés. second. et log. occasionnels	61%	64%	61%	64%	69%	69%	66%	64 %

La structure du parc de logements de la commune met en évidence la vocation touristique de la commune : en 2014, plus de 6 logements sur 10 sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels.
Pour comparaison, le poids des résidences secondaires dans le parc de logements du département ne représentait que 22,3% en 2011.

Comparaison du poids du parc de résidences secondaires

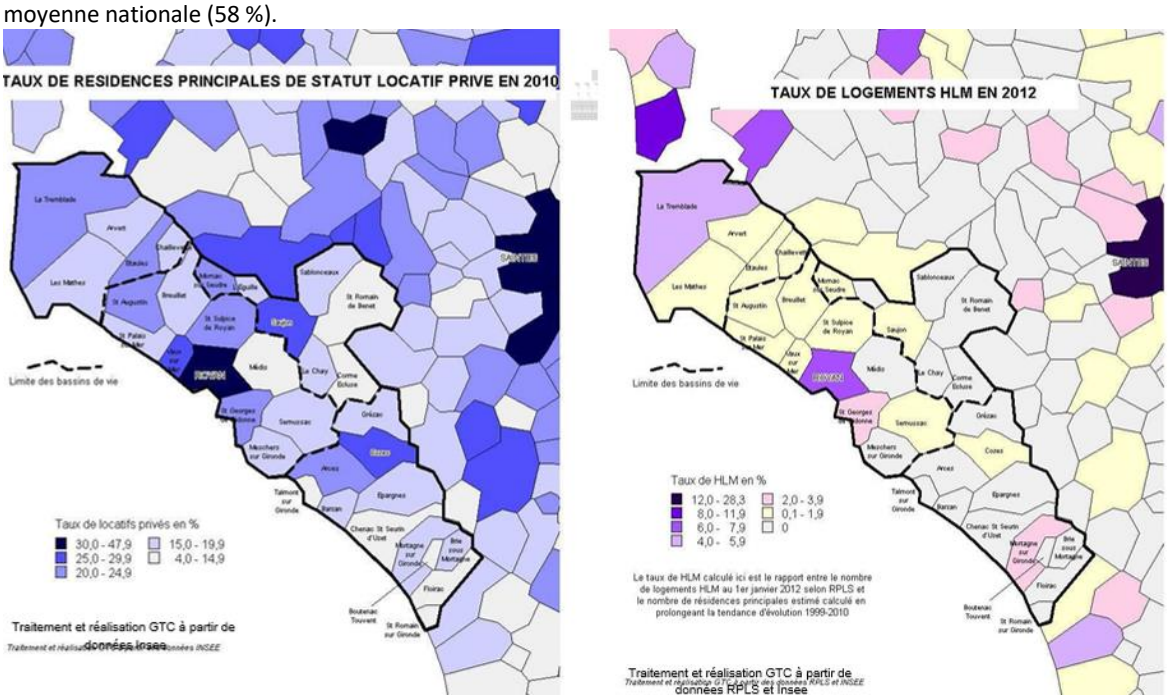
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2014
Royan	32%	34%	37%	41%	41%	43%	44%
Saint-Georges-de-Didonne	**61%**	**64%**	**61%**	**64%**	**69%**	**69%**	**64%**
Vaux sur Mer	52%	49%	52%	57%	65%	71%	64%
Saint Palais sur Mer	65%	59%	68%	70%	72%	68%	65%
« Cœur d'agglomération »	44%	45%	47%	52%	56%	55%	55%

Le poids du parc de résidences secondaires et des logements occasionnels est particulièrement fort sur les 3 communes périphériques du « cœur d'agglomération ». Seule Royan arrive à un relatif équilibre dans son parc de logements : taux comparable à celui observé sur la CARA (44 %).
La commune de Saint-Palais-sur-Mer a vu ce poids nettement diminuer entre 1999 (72 %) et 2014 (65 %).

12. Propriétaires et locataires

Sur la CARA :

En 2010, 7 résidences principales sur 10 sont occupées par leur propriétaire, ce qui est sensiblement supérieur à la moyenne nationale (58 %).



C'est logiquement à Royan que l'offre locative privée, mais aussi publique, est la plus développée. Sur le reste du territoire de la CARA, l'offre locative privée est présente dans les communes de la Presqu'île, de l'agglomération de Royan et dans les pôles de Cozes et Saujon.

Le parc HLM, très peu présent, ne peut constituer un complément au parc locatif privé, en termes de niveau de loyer notamment.

A noter, que le parc locatif public est, d'une manière générale, peu développé dans le département, en dehors des principales villes de La Rochelle, Rochefort ou Saintes.

Sur la commune :

Résidences principales selon le statut d'occupation

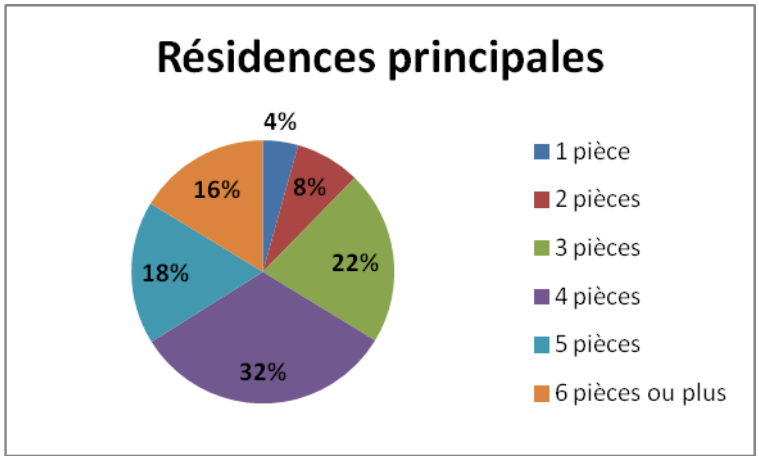
	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	2 627	100,0	4 851	15,0	2 512	100,0
Propriétaire	*1 901*	*72,4*	*3 535*	*17,9*	*1 803*	*71,8*
Locataire	*646*	*24,6*	*1 168*	*6,8*	*618*	*24,6*
dont d'un logement HLM loué vide	*48*	*1,8*	*97*	*15,0*	*90*	*3,6*
Logé gratuitement	*80*	*3,1*	*148*	*11,5*	*92*	*3,7*

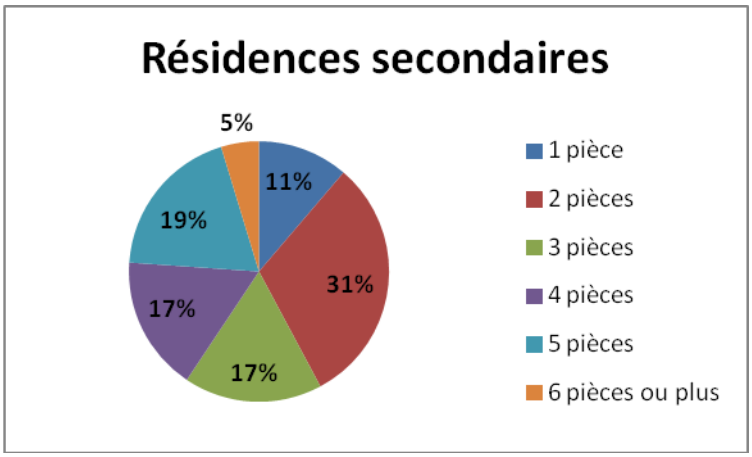
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Sur Saint Georges de Didonne plus de 7 résidences principales sur 10 sont occupées par leur propriétaire.
Ce chiffre est stable : 70,7 % des RP sont en propriété en 2014 (chiffres insee 01.01.2018).

13. Une taille des résidences principales ne répondant pas à la taille moyenne des ménages

Comparaison des catégories de logements par nombre de pièces (source : RP2010)





Dans le parc de résidences principales les grands logements (5 pièces ou plus) sont majoritaires et représentent 34% du parc.
Dans le parc de résidences secondaires, les grands logements représentent 25% du parc. Ils correspondent probablement majoritairement à des biens transmis au sein des familles ou des biens hors marché classique.

Sans surprise, **les petits logements d'1-2 pièces sont majoritaires (42%) dans le parc de résidences secondaires.**
Dans le parc de résidences principales, ils ne pèsent que pour 12% alors qu'il a été constaté précédemment une taille moyenne des ménages d'1.82 personnes.

Les résidences de 3-4 pièces sont au nombre de 1947 logements dans le parc de résidences secondaires soit 37%.

Dans le cadre du SCOT, une enquête menée auprès des communes (28 réponses sur 31 communes interrogées) fait ressortir que **près de la moitié des communes de la CARA estime une insuffisance de logement T3 permettant l'accueil de ménage avec enfant, notamment sur les secteurs Nord, Ouest (« cœur d'agglomération ») et Sud. Le secteur Ouest considère également un manque de logements T4 permettant l'accueil de familles nombreuses.**

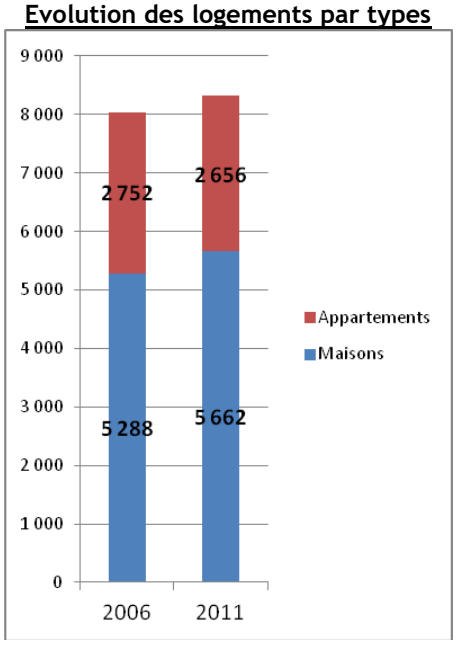
Logements insuffisants	T1	T2	T3	T4 et plus	Jeunes	Personnes âgées	Famille
NORD	13%	38%	50%	0%	56%	22%	33%
OUEST	0%	14%	43%	43%	44%	11%	44%
EST	8%	23%	36%	31%	38%	15%	46%
SUD	0%	23%	54%	15%	25%	13%	44%
CARA	5%	24%	46%	22%	38%	15%	43%

Source : Rapport de présentation du SCOT – février 2012

La cible des résidences de 3-4 pièces correspond ainsi aux besoins le plus souvent exprimés des ménages avec enfant.

14. Un parc d'immeubles d'appartements concentré sur le littoral

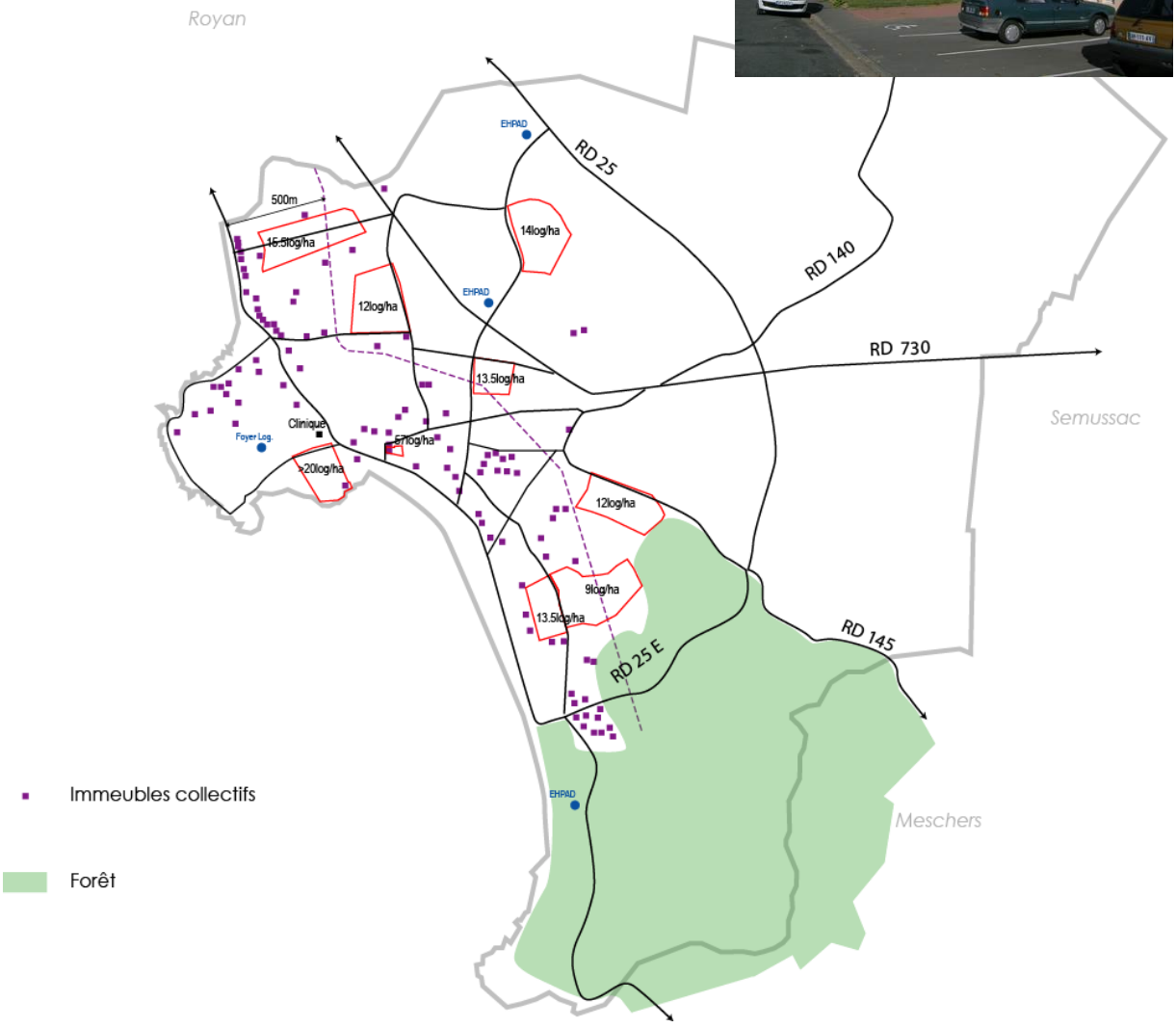
Evolution des logements par types



Entre 2006 et 2011, le parc de logements augmente principalement par le fait de maisons que d'appartements : le parc de logements augmente de 374 maisons et diminue de 96 appartements.

Cela reflète la nature pavillonnaire de la production récente de logements sur Saint-Georges-de-Didonne.

En 2013, la bande de 500m à partir de la côte concentre 90% des immeubles collectifs. Au-delà de l'avenue du Colonel Tourtet, les collectifs sont les EHPAD et les immeubles HLM du chemin de Margite. *Depuis la dernière révision du PLU, des opérations d'immeubles collectifs ont été autorisées (n°35 rue Jean Moulin (ancien camping) ; n°85 rue du Général de Gaulle)*



15. Résultats de l'enquête menée auprès des propriétaires de résidences secondaires : un parc occupé 27% de l'année en moyenne

VOIR FICHES ENQUETES ANNEXEES AU PRESENT RAPPORT DE PRESENTATION

16. Une proportion de logements vacants faible

L'INSEE définit un logement vacant comme un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste, ...)
- *non renseigné*

Sur la CARA

Source : études projet de 2e PLH, octobre 2016

La vacance ne constitue pas une problématique marquée, très peu de communes sont concernées, si ce n'est Saint-Romain-sur-Gironde mais qui ne compte que 52 habitants, ainsi que Floirac, Mortagne-sur-Gironde, Chaillevette, Etaules, Saujon et Brie-sous-Mortagne avec des taux de 8 % à 11 %.

Au contraire, le taux global de logements vacants de 4 % traduit une certaine tension sur le marché, un minimum de vacance étant requis pour permettre la rotation au sein du parc dans de bonnes conditions.

Globalement, le marché du logement subit donc la pression des résidents principaux et des résidents secondaires. Cette pression s'exerce sur la construction neuve, mais aussi sur le parc existant, les logements vacants étant donc récupérés pour être restaurés et occupés.

Pour comparaison le taux de vacance du parc de logements à l'échelle de la Charente-Maritime est de 6.7%. Le faible taux de vacance du parc de logements de Saint-Georges-de-Didonne est révélateur d'une tension du marché immobilier.

Sur la commune :

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2014
Logements vacants	35	49	110	382	202	259	213	329
Taux de vacance	1.0%	1.1%	2.4%	5.5%	2.8%	2.9%	2.5%	3,8

Le taux de vacance a augmenté entre 2011 et 2014 mais reste faible et ce parc est difficilement mobilisable (mutations en résidences secondaires, logements anciens ou de modeste qualité : logements des années 1950/1960 qui nécessitent de lourds travaux de réhabilitation / modernisation notamment pour l'isolation thermique et phonique).

Le parc vacant ne présente pas de potentiel « stratégique » pour l'accueil de population*. La réponse au besoin résidentiel passe par la production de logements neufs.*

17. Une proportion de logements locatifs sociaux insuffisants sur la CARA

Source : études projet de 2e PLH, octobre 2016

Avec un taux de moins de 3 % de l'ensemble des résidences principales, la part de locatifs sociaux de la CARA est extrêmement faible, la plus basse de toutes les communautés d'agglomération de la région. Au 1er janvier 2012, selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS 01/01/2012) :

- **le parc locatif aidés de la CARA compte 1069 logements** (dont 1013 sont offerts à la location), soit un **taux de 2,8**% des résidences principales.
- **78 % sont localisés dans l'agglomération de Royan.**
- **82 % sont des logements collectifs.**

Logements locatifs aidés au 01/01/2012 (Source : SOeS-DREAL Poitou-Charentes, RPLS au 01/01/2012)	Nombre de logements 01/01/2012	Répartition	Taux HLM 01/01/2012 RPLS / résidences principales 2010 Insee	Taux de logements collectifs
BV de Royan	832	78 %	3,6 %	88 %
BV Presqu'île d'Arvert	171	16 %	2,8 %	65 %
BV Saujon	50	5 %	0,8 %	46 %
BV Cozes/Mortagne sur G.	16	1 %	0,5 %	50 %
CARA	**1 069**	**100 %**	**2,8 %**	**82 %**

Logements locatifs aidés au 01/01/2012 (Source : SOeS-DREAL Poitou- Charentes, RPLS au 01/01/2012)		Nombre de logements 01/01/2012	Taux HLM 01/01/2012 RPLS / résidences principales 2010 Insee
Agglo. de Royan	Royan	694	6,8 %
	St-Georges-de-Didonne	**57**	**2,2 %**
	St-Palais-sur-Mer	10	0,5 %
	Vaux-sur-Mer	27	1,4 %
	Breuillet	15	1,3 %
	Semussac	14	1,6 %
	St-Sulpice-de-Royan	11	0,9 %
	Saint-Augustin	4	0,8 %
	Médis, Meschers-sur- Gironde	0	0 %
Presqu' île	La Tremblade	125	5,4 %
	Arvert	20	1,4 %
	Étaules	14	1,4 %
	Les Mathes	8	0,9 %
	Chaillevette	4	0,6 %
Saujon	Saujon	45	1,4 %
	Mornac	5	1,3 %
	Le Chay, Corme-Écluse, L'Éguille, Sablonceaux, Saint- Romain-de-Benet	0	0 %
Cozes/Mortagne sur G.	Mortagne	11	2,3 %
	Cozes	5	0,5 %
	Arces, Barzan, Brie-sous- Mortagne, Boutenac-Touvent, Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet, Épargnes, Floirac, Grézac, Saint-Romain-sur-Gironde, Talmont	0	0 %

Nombre de logements sociaux : Source : SOeS-DREAL Poitou Charentes / RPLS au 01/01/2012)

C'est la ville centre Royan, qui assume la grande majorité de l'offre du territoire, avec 694 logements, soit les 2/3 de l'offre de la CARA.

La deuxième ville est La Tremblade avec un parc de 125 logements pour un taux de 5,4 %.

L'offre est très faible, voire inexistante dans toutes les autres communes.

18. Exigences de la loi en matière de mixité du parc de résidences principales (obligation de rattrapage de logements locatifs sociaux)

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains imposait, dans les communes de plus de 3500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, un nombre de logements locatifs sociaux supérieur à 20% du total des résidences principales.

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 (dite Duflot) a porté l'objectif à atteindre à 25% à l'horizon 2025 et prévoit une augmentation du rythme de rattrapage de la production des logements locatifs sociaux manquants (cf. article L302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation)

Augmentation du rythme de rattrapage d'ici 2025

2014-2016	25% de LLS manquants
2017-2019	33% de LLS manquants
2020-2022	50% de LLS manquants
2023-2025	100% de LLS manquants

De plus :
Sur les communes carencées (cas de Saint Georges de Didonne, les articles L.111-14 du code de l'urbanisme et L.302-9-1-2 du code de la construction d'appliquent :

- Toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher située sur le territoire d'une commune ayant fait l'objet d'un arrêté de carence doit comporter 30 % de logements locatifs sociaux financés en PLUS ou en PLAI (article L. 111-13 du code de l'urbanisme).

19. Des logements locatifs sociaux à produire sur la commune : Saint Georges de Didonne « carencée » en décembre 2017

La commune de Saint-Georges-de-Didonne dispose de (trop) peu de logements locatifs à vocation sociale. Le parc locatif social ne représente que 1.8% du parc de résidences principales (contre 7,1% à l'échelle du département).
Le déficit de logements locatifs à loyer modéré est un véritable frein à l'arrivée de jeunes ménages.

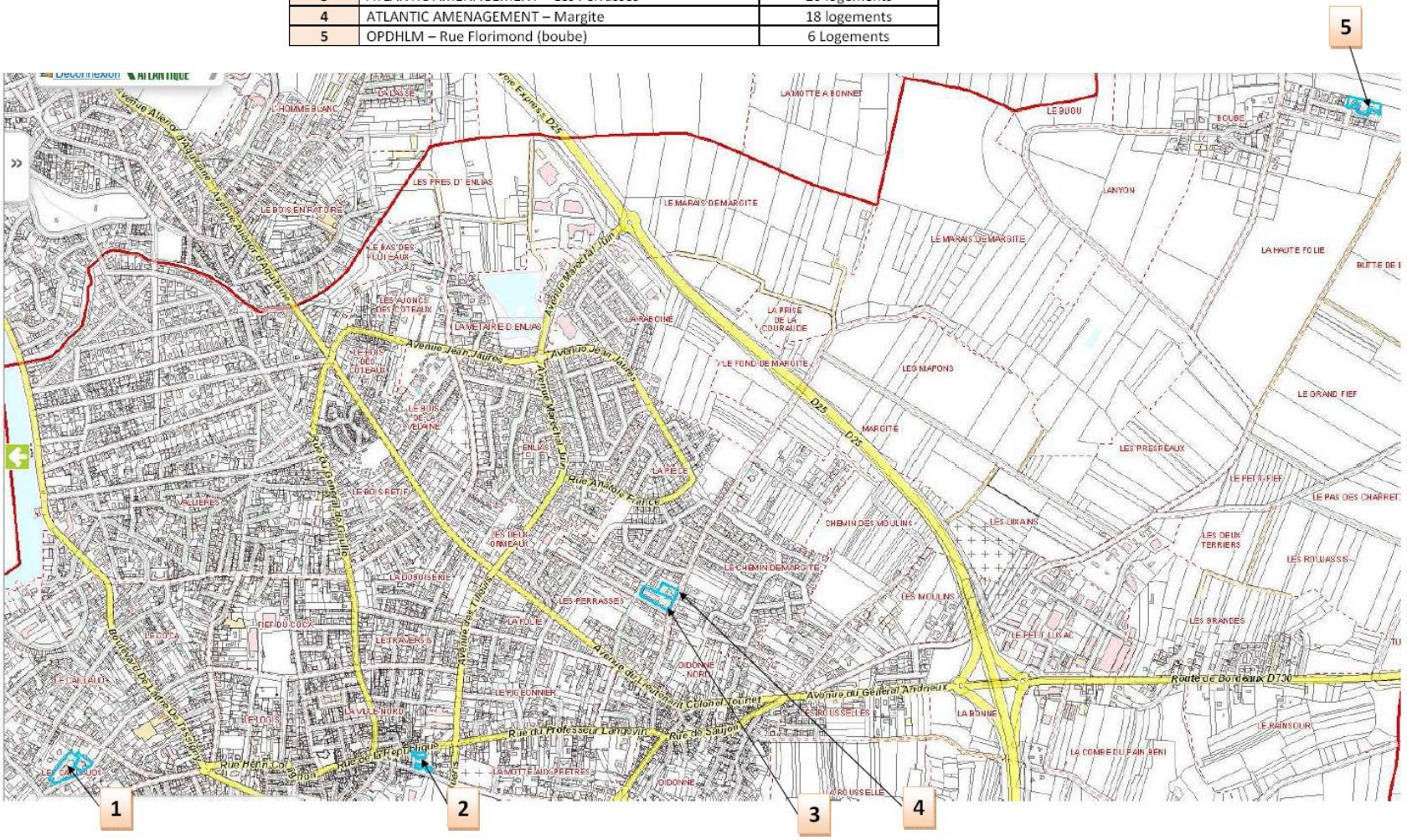
Au 1er juillet 2014, la commune recensait 112 logements locatifs aidés (cf. localisation page suivante).
Depuis juillet 2014 :

- un permis déposé le 9 octobre 2014, rue Commandant Cousin (comportant 18 logements aidés) a fait l'objet d'un recours des riverains ; aucun logement supplémentaire n'a été créé
- en 2015, 31 logements aidés ont été créés rue Jean moulin (Le Foyer)

Au 17 mars 2015, il était recensé sur la commune de Saint Georges de Didonne 124 logements sociaux pour un parc de 3097 résidences principales soit 4% du parc de résidences principales.

Logements locatifs aidés

1	HABITAT 17 – rue Miguel de Pereyra	56 Logements
2	OPDHLM – rue de la République	12 logements
3	ATLANTIC AMENAGEMENT – Les Perrasses	20 logements
4	ATLANTIC AMENAGEMENT – Margite	18 logements
5	OPDHLM – Rue Florimond (boube)	6 Logements



Source : commune de Saint-Georges-de-Didonne – Juillet 2014.

La commune a engagé plusieurs opérations et réflexions, études pour mettre en œuvre des programmes de logements sociaux, toutefois elle est contrainte par plusieurs facteurs :

- les réalités foncières et immobilières de la commune : le prix du foncier est très élevé et rend difficiles les opérations sociales

- le contexte de « contentieux » : les projets immobiliers favorisant une certaine « densification », en particulier les programmes de logements locatifs sociaux sont régulièrement attaqués, ce qui ralentit les opérations, voire même les rend impossibles

- la faible demande : 76 demandes en attente (en doublon sur d'autres communes voisines de Royan), contre une exigence de l'Etat de produire de plus de 620 logements locatifs sociaux

- la difficulté de mise en œuvre avec les bailleurs sociaux et les acteurs spécialisés : la commune travaille avec l'EPF depuis plusieurs années, sans résultat « tangible » à ce jour.

Malgré les démarches de la commune, cette-dernière est « carencée » depuis décembre 2017 (arrêté préfectoral du 22/12/2017).

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), de décembre 2000, est venue souligner l'importance d'offrir à tous les ménages de se loger et rappeler que le logement social est à considérer comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale.

Une commune est dite « déficitaire » et est « soumise SRU » lorsque son taux de logements sociaux est inférieur à l'objectif fixé par la loi. Elle est soumise à un prélèvement annuel opéré sur son budget.

En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département.
Ces communes, dites carencées, font l'objet de sanctions présentées ci-dessous : majoration des pénalités financières, possibilité de reprise des permis de construire, etc.

À l'issue de chaque période triennale, le préfet vérifie le respect de ces objectifs de rattrapage. Selon la situation de la commune et les contraintes locales, le préfet peut sanctionner une commune n'ayant pas rempli ses objectifs.

À cet effet, le préfet prend **un arrêté de carence, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) et de la commission nationale SRU**, à l'encontre de la commune.

La prononciation de la carence entraîne la possibilité de majorer le prélèvement annuel et donne le pouvoir au préfet de se substituer au maire par le transfert de certaines compétences dévolues au maire hors carence afin de produire du logement social sur la commune « carencée ».

Les sanctions pour les communes carencées : les sanctions prononcées par les préfets à l'encontre des **communes carencées** ont été alourdies successivement par les lois du 18 janvier 2013, du 24 mars 2014 ALUR et du 27 janvier 2017 « Égalité et Citoyenneté ».

Dans le cadre de l'application des articles L.302-5et suivants du code de la construction et de l'habitation traduisant l'article 55 de la loi SRU, l'inventaire du nombre de logements locatifs sociaux a été établi sur la commune, par procédure contradictoire engagée en aout 2017.

En décembre 2017 le Préfet a notifié le nombre de logements locatifs sociaux retenu sur la commune, soit 162 logements.

Le nombre de logements locatifs sociaux manquant est établi à 621 (courrier Préfet du 5 février 2018).

Dans le cadre de la révision du PLU, arrêté en juin 2017, suite à l'avis Etat sur le dossier d'arrêt et à l'arrêté de carence de décembre 2017, la commune a travaillé avec les services de l'Etat pour redéfinir les modalités de mise en œuvre de production de logements locatifs sociaux ;

Les services de l'Etat sont conscients de la difficulté de mise en œuvre de ce type de projets sur le territoire, il n'est pas attendu la démonstration d'un objectif à atteindre de 621 logements locatifs sociaux sur l'objectif global de 750 logements inscrits au PADD de la commune.

Toutefois pour répondre de manière satisfaisante aux exigences de la loi il faudrait atteindre la moitié de l'objectif, soit environ 320 logements locatifs sociaux :

- **En intégrant les projets en cours : 2 projets de 9 et 12 logements locatifs sociaux)**
- **En en réhaussant les taux minimum d'obligation de production de logements locatifs sociaux dans les secteurs « ciblés » et stratégiques, inscrits au PLU arrêté**
- **En intégrant les capacités en logements sociaux dans les zones urbaines U (obligation avec pourcentage)**

20. Résultats de l'enquête menée auprès des demandeurs de logements locatifs sociaux sur Saint Georges de Didonne : une majorité de personnes seules avec 1 ou 2 enfants, recherchant des T2 ou T3

Voir annexe au rapport de présentation

Début 2018 la demande réelle en logements locatifs sociaux sur la commune s'élève à 76 (source : commune, février 2018).

21. Actions du département en matière d'habitat – rappels

Source : conseil départemental 17, juin 2017

Le Département apporte des aides individuelles aux habitants à faibles revenus, dans le cadre de son fonds de solidarité pour le logement. Ces aides concernent les dépenses d'entrée dans un logement (FSL « accès »), des difficultés à régler le loyer (FSL « maintien ») ou les consommations d'électricité, de gaz, d'eau ou de service téléphonique (FSL « énergie »).

→ Chiffres communaux FSL : 55 dossiers en 2016 (20 FSL « accès », 31 FSL « énergie » et 4 FSL « maintien »).

Le Département de la Charente-Maritime a défini sa politique en matière d'habitat dans le cadre de l'élaboration d'un Schéma départemental, qui a été adopté par l'Assemblée départementale le 15 décembre 2016.

Le Schéma départemental de l'habitat 2017-2021 comporte deux grandes orientations :

- Promouvoir la cohésion territoriale par le développement d'une ingénierie adaptée aux besoins des collectivités : Afin de s'assurer de la cohérence des interventions habitat mises en place par les Collectivités locales à différentes échelles et de promouvoir un développement territorial équilibré de la Charente-Maritime, il s'agit d'abord d'inscrire la politique de l'habitat au sein d'une réflexion plus globale qui porte sur l'aménagement du territoire. Dans un contexte marqué par le Grenelle de l'Environnement, la limitation de la consommation foncière et la recherche de l'équité sociale et territoriale, il est nécessaire d'articuler la politique de l'habitat avec la politique des transports, de l'économie, du numérique, de la qualité environnementale, de l'aide sociale.... Le Schéma Départemental de l'Habitat s'intègre donc dans l'ensemble des politiques portées par le Département.

- Adapter et moduler les interventions du Département pour la prise en compte des populations spécifiques et du développement d'un habitat abordable, pour la réhabilitation du patrimoine existant et la construction neuve : La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 désigne le Département comme "chef de file" en matière d'aide sociale, d'autonomie des personnes et de solidarité des territoires. Le Schéma Départemental de l'Habitat 2017-2021 doit mettre en avant ce rôle et en

faire une orientation majeure et transversale à l'ensemble des actions. En effet, à travers ce Schéma, le Département entend proposer des stratégies de soutien adaptées à la variété des réalités sociodémographiques et géographiques des différents territoires.

Les actions du Département concernent :

-la mise en ligne de l'Observatoire départemental de l'habitat : depuis le 1er octobre 2014, le Département met à disposition des élus, techniciens mais également tous les charentais-maritimes un Observatoire départemental de l'habitat, consultable sur le site Internet du Département. Accessible à tous, il constitue un outil d'aide à la décision des élus, des collectivités territoriales, des professionnels et du public grâce à des données actualisées permettant une compréhension fine du département.

-la recherche d'une approche globale de la revitalisation des centres-bourgs par la mise en place d'un « Appel à manifestation d'intérêt » (AMI) : La thématique, déjà présente dans le précédent Schéma Départemental de l'Habitat 2012-2016 sous l'angle de la réhabilitation et du conventionnement du parc existant, a été abordée lors des Conférences habitat de 2013 et 2015, ce qui a permis d'amorcer le dialogue entre acteurs autour de cette question. L'objectif de cet AMI est de faciliter des opérations de reconquête de centres-bourgs, en apportant un cadre qui permet une intervention coordonnée du Département, de la Semdas, du CAUE et d'Habitat 17. Cette intervention comprend un apport technique en termes d'études et une bonification des aides relatives au parc locatif public pour les communes de moins de 5 000 habitants situées hors des zones dites « tendues » (zone C) ayant un projet politique de développement de leur centre-bourg.

-le développement du parc locatif public par des aides à la construction de logements sociaux réalisés soit par des communes ou leur groupement, soit par un organisme HLM, soit par une association agréée.

Depuis 2013, 53 logements publics ont été financés par le Département de la Charente-Maritime pour un total de 313 000 € de subventions.

- le développement du parc locatif privé conventionné par une aide à la réhabilitation de logements privés, dans le cadre d'un engagement contractuel avec le bailleur, sur les modalités et conditions de mise en location (convention de 12 ans, locataires adressés par la commission locale de l'habitat, le Maire de la commune d'implantation y étant associé).

Cette aide est majorée de 10 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah lorsqu'une aide est apportée par la collectivité d'implantation du logement

Ce dispositif permet ainsi la création de logements à loyer abordable à l'unité à proximité des services. Il fait l'objet d'une convention avec l'Etat et l'Anah, dite de « Programme d'Intérêt Général labellisé Habiter Mieux ». L'accompagnement des propriétaires (information, montage technique, administratif et financier des projets) a été confié dans le cadre d'un marché public à l'association Hatéis Habitat (auparavant appelé Habitat & Développement Océan).

Depuis 2012, les propriétaires bailleurs peuvent recevoir une aide du Département pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie plafonnée à 5 000 € en conventionnant leur logement avec l'Agence nationale de l'habitat qui apporte également une aide aux travaux si le gain énergétique est de 35 %,

- les propriétaires occupants, sous conditions de ressources, pour des travaux d'amélioration, voire de sortie d'insalubrité. Il s'agit là de permettre la réalisation de travaux de mise aux normes, d'amélioration de la consommation énergétique et d'adaptation, notamment en raison de l'âge ou du handicap.

Ce dispositif fait également partie du « Programme d'Intérêt Général labellisé Habiter Mieux ». L'accompagnement des propriétaires (information, montage technique, administratif et financier des projets) a été confié dans le cadre d'un marché public à l'association Hatéis Habitat.

15 logements ont été réhabilités depuis 2012 au sein de la commune de Saint Georges de Didonne :

- 3 au titre de travaux visant à l'amélioration de l'autonomie des propriétaires dans leur logement
- 12 au titre de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques du logement.

L'ensemble de ces propriétaires a reçu un total de 10 000 € de subventions départementales.

- l'aide en direction des accédants à la propriété : Le Département de la Charente-Maritime, soucieux de préserver l'accession à la propriété, poursuit son action dans le cadre du Dispositif d'Aide aux Accédants à la Propriété en Difficulté. Avec le soutien de ses partenaires, l'intervention du Département a pour objet de maintenir les accédants à la propriété dans leur logement. Des mesures d'accompagnement et des aides sont déployées pour sécuriser l'accession et simplifier les démarches des ménages.

- Un engagement financier fort du Département, avec la contribution de l'Etat et de la Caisse de garantie du logement locatif social permet d'accompagner l'office public départemental de l'habitat - Habitat 17 - dans un important programme de réhabilitation et de développement de son parc de logements.

22. Accueils spécifiques : saisonniers, personnes dépendantes, personnes en situation d'urgence et gens du voyage

Source des encarts : Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique – 2008

L'accueil des saisonniers

Les populations saisonnières sont évaluées à 1500 personnes sur le territoire, pour un besoin de 300 à 400 places d'hébergement (source : groupement d'employeurs).
Ces besoins sont en inadéquation avec l'offre. En effet, alors que les saisonniers ne bénéficient trop souvent que de bas salaires, le manque de logements à un coût décent se fait particulièrement ressentir.
L'Agglomération Royan Atlantique a engagé une démarche en faveur du logement des saisonniers : 18 logements ont été construits à La Tremblade, 14 à Cozes et un programme est en cours à Semussac.
D'autre part, il n'existe sur l'Agglomération Royan Atlantique aucune structure d'hébergement des jeunes travailleurs en contrats de courte durée, de type foyer de jeunes travailleurs.

Les personnes âgées

La population de l'Agglomération Royan Atlantique connaît un vieillissement davantage accentué qu'à l'échelle nationale face à l'arrivée de populations nouvelles de retraités. La demande en logements des personnes âgées est donc importante et ne va aller qu'en s'accentuant dans les prochaines années.

L'offre d'hébergements existe mais reste insuffisante et peu accessible.

Le territoire compte en effet un seul EHPAD public de 129 places, au centre hospitalier de Royan, pour 18 EHPAD privés qui totalisent 1162 places (dont 93% ne sont pas habilitées).

En ce qui concerne les EHPA, on recense 5 établissements publics sur le territoire pour 252 lits (75% n'étant pas habilités) et 2 établissements privés pour 60 lits (aucun n'étant habilité).

Les besoins en lits d'EHPAD agréés au titre de l'aide sociale au centre hospitalier de Royan sont évalués à 60 à 80 lits supplémentaires.

La saturation du service de soins sans suite, qui s'explique notamment par le manque d'hébergements, pose le problème particulier de l'accueil des patients ne pouvant pas regagner leur domicile ou leur institution d'hébergement.

La commune de Saint-Georges-de-Didonne accueille sur son territoire :

1. la polyclinique de Saint-Georges, avenue de Lattre de Tassigny, entre le centre-ville et la Pointe de Vallières
2. l'EHPAD « Résidence L'Océane », avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet. L'établissement propose 62 chambres confortables et dispose d'une unité de vie spécialisée dans la prise en charge des malades Alzheimer (14 lits) ainsi qu'une unité de vie dédiée aux personnes très dépendantes (12 lits). Il a fait l'objet de travaux d'extension en 2013.
3. l'EHPAD « Résidence d'Automne », avenue du Maréchal Juin, en bordure du parc du Lac d'Enlias. L'établissement propose 89 lits dont une unité spécifique pour la prise en charge des malades Alzheimer (14 lits)
4. l'EHPAD « L'Œillet des Pins », avenue de Suzac. L'établissement propose 55 chambres et dispose d'une unité spécifique pour l'accueil des malades Alzheimer. Il nécessite des travaux de mise aux normes et une extension bâtie pour relier les ailes du bâtiment. Le PLU actuel classe le site en zone NL dont le règlement ne permet pas d'extension pour ce type de structure (construction à usage d'habitat).
5. le foyer-logement « Résidences Valérie et le Suroît » de 55 logements.

L'hébergement d'urgence

Sur le territoire de l'Agglomération Royan Atlantique, l'hébergement d'urgence est assuré par le CHRS des Combots, situé à Saint-Augustin, qui peut accueillir simultanément 38 personnes. Là encore, le besoin est supérieur à l'offre.
Avec une sur-occupation de 110%, d'autres solutions ont dû être trouvées : il s'agit d'un hébergement diffus dans 8 appartements à Royan, loués à Habitat 17 et 3 appartements à St Georges-de-Didonne, loués à Atlantique Aménagement.
D'autre part, on ne recense qu'un seul Logement d'Extrême Urgence sur le territoire de l'ARA, situé à Saujon.

Les gens du voyage

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique présente une attractivité importante pour les gens du voyage.

Le territoire est concerné par trois types de population :

- les itinérants, principalement en saison estivale, qui s'installent sur des aires de passage ;
- les semi-sédentaires, familles circulant dans le département et qui s'installent sur des aires d'accueil ;
- les sédentaires.

L'accueil des gens du voyage est prévu par la loi du 5 juillet 2000 et par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
Sur le territoire de l'ARA, trois communes ont l'obligation de disposer d'une aire d'accueil permanent :

- Saujon, qui dispose d'une aire d'une capacité de 16 places
- Saint Georges de Didonne, qui dispose d'une aire d'une capacité de 24 places
- Royan, qui ne dispose pas d'aire à l'heure actuelle

D'autre part, quelques communes ont vu se sédentariser des groupes de gens du voyage.

Sur la commune de Vaux-Sur-Mer par exemple, une vingtaine de familles sont ainsi devenues propriétaires de 10 terrains et s'y sont installées de façon permanente.

A Royan, quinze familles sont actuellement sédentarisées sur un espace public dans le secteur dit « La Puisade ». Leurs conditions de vie très précaires rendent pressante la recherche de solutions.

L'aire d'accueil des Gens du Voyage a été réalisée sur Saint-Georges-de-Didonne, à l'Est de la rocade, rue Thomas Edison.

SYNTHESE ET BILAN POPULATION ET HABITAT

POPULATION ET HABITAT

→ **Une population qui progresse légèrement (+0,5 % entre 2009 et 2014)**
5383 habitants au 01.01.2015 (insee 2018)
Cela révèle un dynamisme significatif qui justifie les besoins en termes d'accueil de populations, activités, équipements complémentaires.

→ **Une taille de ménage qui continue à baisser : 1,93 en 2006, 1,86 en 2011, 1,8 en 2014…**

→ La surreprésentation des ménages retraités, liée à la faible taille des ménages, qui diminue progressivement, doivent être intégrées aux hypothèses de développement de la commune :
- Besoins en logements, adaptés qualitativement et quantitativement (besoin de plus de logements pour loger des petits ménages : personnes seules ou couples sans enfants, mais aussi besoin de grands logements pour accueillir des familles et diversifier la population)
- Maintien et renforcement d'équipements de santé, services et commerces de proximité, transports

PERSPECTIVES DE DEVLOPPEMENT ET OBJECTIFS COMMUNAUX

→ **Une perspective d'évolution basée sur la poursuite de la baisse des ménages, estimée à 1,71 personnes par ménage d'ici 10 ans environ (2025, 10 ans après chiffres insee 2014)**

→ **Pour conserver le niveau de population de 2014 (4937), un besoin en logements estimé à 144, pour compenser le phénomène de desserrement des ménages**

HABITAT SOCIAL

Dans le cadre de l'application des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation traduisant l'article 55 de la loi SRU, l'inventaire du nombre de logements locatifs sociaux a été établi sur la commune, par procédure contradictoire engagée en aout 2017.

En décembre 2017 le Préfet a notifié le nombre de logements locatifs sociaux retenu sur la commune, soit 162 logements.

Le nombre de logements locatifs sociaux manquant est établi à 621 (courrier Préfet du 5 février 2018).

La commune a engagé plusieurs opérations et réflexions, études pour mettre en œuvre des programmes de logements sociaux, toutefois elle est contrainte par plusieurs facteurs :

- les réalités foncières et immobilières de la commune : le prix du foncier est très élevé et rend difficiles les opérations sociales

- le contexte de « contentieux » : les projets immobiliers favorisant une certaine « densification », en particulier les programmes de logements locatifs sociaux sont régulièrement attaqués, ce qui ralentit les opérations, voire même les rend impossibles

- la faible demande : 76 demandes en attente (en doublon sur d'autres communes voisines de Royan), contre une exigence de l'Etat de produire de plus de 620 logements locatifs sociaux

- la difficulté de mise en œuvre avec les bailleurs sociaux et les acteurs spécialisés : la commune travaille avec l'EPF depuis plusieurs années, sans résultat « tangible » à ce jour.

Dans le cadre de la révision du PLU, arrêté en juin 2017, suite à l'avis Etat sur le dossier d'arrêt et à l'arrêté de carence de décembre 2017, la commune a travaillé avec les services de l'Etat pour redéfinir les modalités de mise en œuvre de production de logements locatifs sociaux ;

Les services de l'Etat sont conscients de la difficulté de mise en œuvre de ce type de projets sur le territoire, il n'est pas attendu la démonstration d'un objectif à atteindre de 621 logements locatifs sociaux sur l'objectif global de 750 logements inscrits au PADD de la commune.

Toutefois pour répondre de manière satisfaisante aux exigences de la loi il faudrait atteindre la moitié de l'objectif, soit environ 320 logements locatifs sociaux :

- **En intégrant les projets en cours : 2 projets de 9 et 12 logements locatifs sociaux)**
- **En en réhaussant les taux minimum d'obligation de production de logements locatifs sociaux dans les secteurs « ciblés » et stratégiques, inscrits au PLU arrêté**
- **En intégrant les capacités en logements sociaux dans les zones urbaines U (obligation avec pourcentage)**

B. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS

L'ambition de la commune de Saint-Georges-de-Didonne est double :

- *sortir de la stagnation démographique qu'enregistre la commune depuis une vingtaine d'années et accueillir de nouvelles populations « à l'année »*
- *rattraper son retard en matière de pourcentage de logements locatifs sociaux sur son parc de résidences principales.*

Elle ne peut s'appuyer qu'anecdotiquement sur son parc de logements existants (3,8% de logements vacants en 2014, prix élevés de vente des logements, marché touristique).

Pour accueillir de nouvelles populations dans un parc de logements diversifié, la commune se fixe comme objectif de permettre la production d'environ 750 logements dans les 10 prochaines années, dont 350 logements environ d'ici 2022 (environ 60 logements par an).

La commune est caractérisée par une forte proportion de résidences secondaires et le risque est de voir se développer le logement occasionnel, « secondaires » au détriment de logements « à l'année ».

Pour véritablement faire évoluer sa croissance démographique de manière significative et pour répondre aux enjeux de diversité sociale et du parc de logements (déficit en logements locatifs sociaux), la commune doit impérativement :

- **Tenir compte dans les surfaces dédiées à l'habitat, d'une part encore forte de production de résidences secondaires**
- **Imposer règlementairement des pourcentages de production de logements locatifs sociaux, sur les espaces résiduels « stratégiques » suffisamment importants en surface (capacité effective en matière de diversité de l'habitat) ET sur les secteurs de développement résidentiel en extensions (notamment sur les zones d'aménagement concerté et zones de type AU).**

Pour répondre à l'enjeu de mixité sociale (logements locatifs sociaux, résidences principales), les orientations sont de favoriser la production de logements aidés.

1. Le besoin en logements lié au desserrement des ménages (à population égale)

	1990	1999	2006	2014	2026
Population des ménages	4621	4864	4828	4937	4937
Nombre de ménages (ou RP)	2092	2348	2496	2743	2743 **+ 144**
Taille des ménages	2.21	2.07	1.93	1.8	1,71

Dans la perspective d'une poursuite du desserrement des ménages présents sur la commune et d'une taille moyenne des ménages en 2026 (Tm) de 1,71 (en baisse « maîtrisée » par la création de logements locatifs sociaux, le besoin logements supplémentaires (L) équivaut à ***144 logements***.

2. Le besoin lié à l'objectif de croissance de la population permanente

Trois scénarios ont été examinés :

- un maintien du taux constaté depuis 1999 soit 0.1%/an
- un taux de progression équivalent à celui constaté entre 1968 et 1990 soit 1.25%/an
- un taux intermédiaire de 0,9%/an, rehaussé par rapport au taux retenu en 2017 (à la phase d'arrêt du PLU) au vu :
    - de la progression positive de la population depuis 2006, dans la période 2009/2014 (+0,5 %/an)
    - du chiffre de population encore augmenté : 5383 habitants en 2015 (chiffres 2018)
    - de l'augmentation démographique programmée, qui sera générée par les opérations en cours (2 opérations de logements locatifs sociaux d'un total de 21 logements) et surtout des ZAC de Margite et des Moulins

3 scénarios d'évolution démographique

	Population 2015 ***Insee au 01.01.2018***	**Population 2026 estimation**	**Besoin en logements supplémentaires pour répondre à la croissance démographique envisagée (sur la base de 1,71 personnes/ménage)**
Scenario 1 taux annuel 0,1 % / an	5383	5443 (+60 hbts)	35 (=60/1,71)
Scenario 2 taux annuel 0,9 % / an	**8383**	**5941 (+ 558 hbts)**	**326 (=558/1,71)**
Scenario 3 taux annuel 1,25 % / an	5383	6171 (+ 788 hbts)	461 (=788/1,71)

Souhaitant retrouver une dynamique démographique lui permettant de développer sa vie sociale et de maintenir son niveau d'équipements et de services, la commune de Saint-Georges-de-Didonne retient le scénario d'un taux de 0,9 %/an et fixe l'objectif d'atteindre une population communale « à l'année » d'environ 5 900 habitants en 2026.

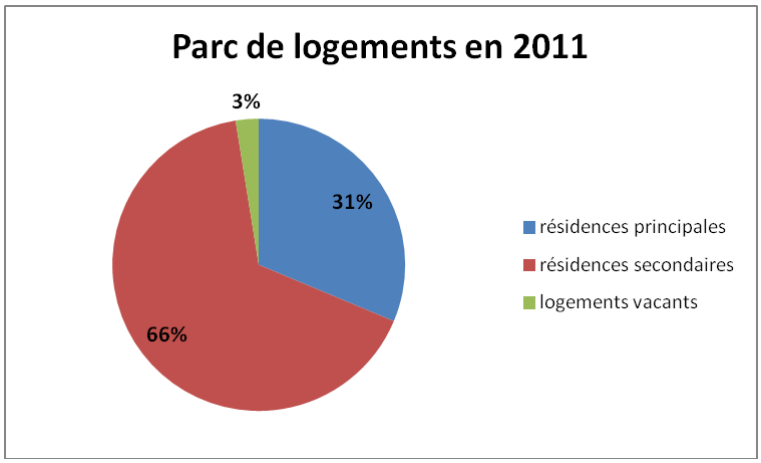
Cet objectif passe par la mise en œuvre de programmes de logements mixtes et d'opérations de logements locatifs sociaux, qui vont progressivement modifier la part des résidences secondaires, aujourd'hui majoritaire (64 % du parc en 2014).

Cet objectif optimiste vise également à répondre aux exigences de l'Etat en matière de production de logement locatifs sociaux, qui vont « naturellement » apporter de nouveaux habitants à l'année sur la commune (rappel : il manque 621 logements sociaux, l'Etat valide un objectif de production de 320 logements sociaux pour phaser dans le temps leur réalisation (période PLU 10 ans environ).

Ce choix de ce scénario se traduit par un objectif d'accueil de 558 habitants environ soit, pour une taille moyenne de 1.71 habitants par ménage, un ***besoin supplémentaire de 326 résidences principales environ***.

En incluant les besoins liés au « point mort », l'ensemble représente un besoin total de 470 résidences principales environ (= 144 RP + 326 RP).
Sur l'objectif de production de 750 logements, sont donc envisagés près de 500 résidences principales (environ 470).

3. Prendre en compte le profil touristique de la commune



Le parc de logements de Saint Georges de Didonne se compose d'environ 66% de résidences secondaires et logements occasionnels.

L'enjeu pour la commune est d'augmenter la part des résidences principales dans la production future de logements afin de répondre aux besoins de la population permanente, notamment par la mise en œuvre de programme de logements locatifs sociaux « dans la ville » et sur les extensions projetées (ZAC en particulier), qui vont permettre de rééquilibrer le parc de logements et de diversifier la structure sociodémographique locale.

Le PLU n'offre pas la possibilité de différencier la production de résidences principales de celle des résidences secondaires.

La commune souhaite infléchir la part des résidences secondaires :

- **en imposant la création de logements locatifs sociaux dans la ville (zones U), en ciblant les espaces résiduels « stratégiques » (UCp, UBp) et en extensions (zones de type AU, ZAC Margite et des Moulins)**
- **en engageant une opération de ZAC habitat « Margite » et « Les Moulins », dans lesquelles seront ciblés les habitants « à l'année » (logements mixtes stables, éloignement de l'océan, proximité des infrastructures routières vers pôles d'emplois…)**

> ***Sur l'objectif de production de 750 logements, si on extrait les 500 résidences principales, 250 résidences secondaires sont potentiellement intégrées. Il est très probable que la part des RS reste forte, même si elle baisse du fait de la production de logements locatifs sociaux « permanents ».***
>
> ***La commune a engagé des réflexions et études avec plusieurs bailleurs sociaux mais les opérations ont du mal à se concrétiser (recours, difficultés des bailleurs, coût du foncier…).***

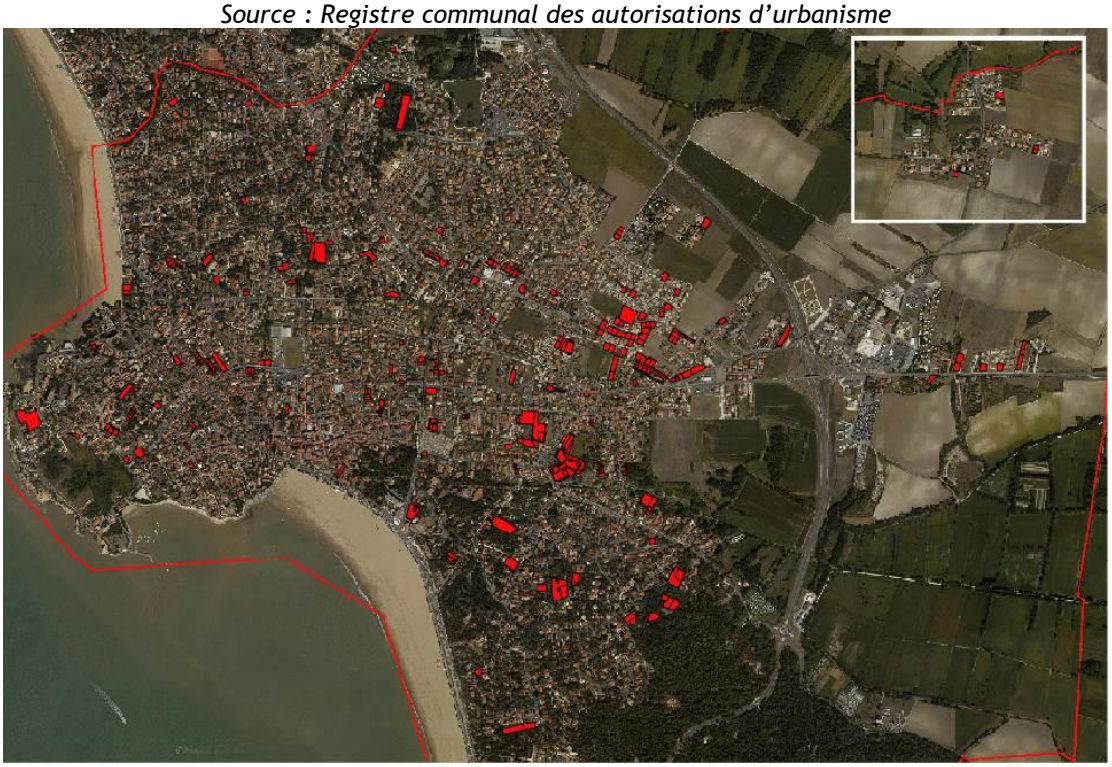
4. Maîtriser la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Une très faible consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Dans la période 2006/2016 (depuis la dernière révision du PLU), le développement démographique (taux moyen annuel de +0.1% par an) a essentiellement été porté par des opérations de « densification » ou « intensification urbaine ».

Parcelles objets d'une autorisation de construction de logements entre janvier 2007 et mars 2014

Source : Registre communal des autorisations d'urbanisme



	Pourcentage du nombre d'autorisation	Surface consommée (m²)	Pourcentage de la surface consommée (m²)
Lots restés nus	7%	13175	8%
Lots du lotissement des Marrandière	15%	26207	16%
Autres dents creuses	9%	15504	9%
Division du jardin	23%	30033	18%
Précédemment bâtie	35%	53540	33%
Ancien terrain de camping	3%	10934	7%
Bois	5%	13560	8%
Agricole	2%	1440	1%

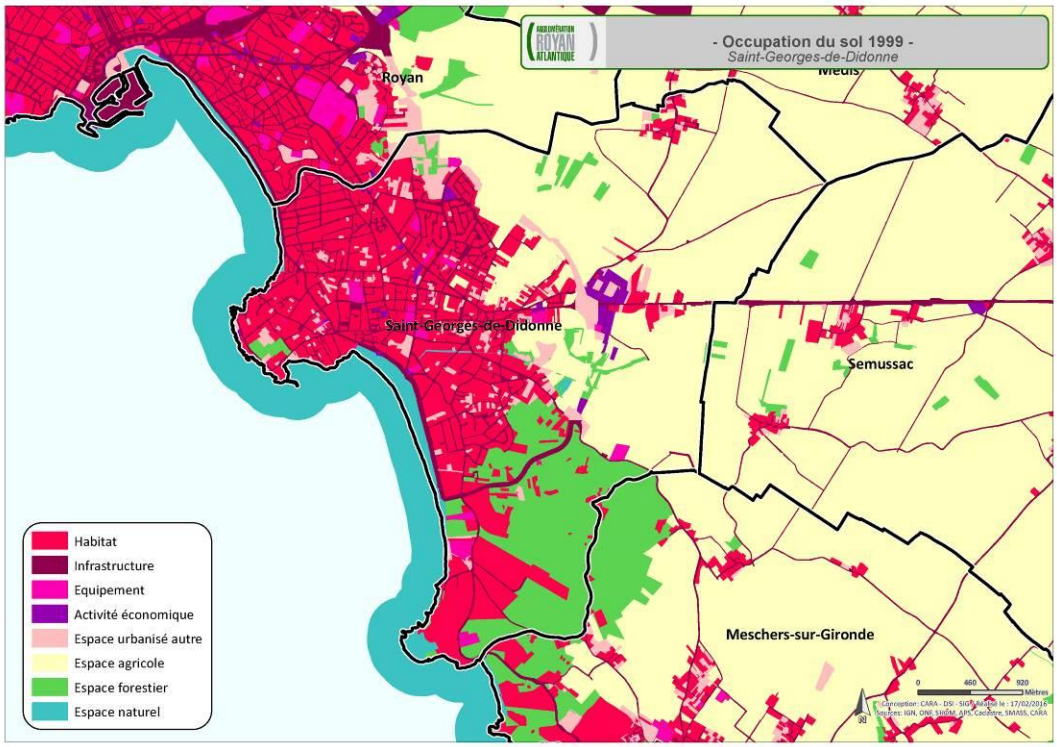
Ont été consommées depuis la dernière révision du PLU (2006):

- une surface de 1440m² précédemment en terres agricoles correspondant à 3 lots sur le chemin de Margite et 1 lot sur la rue du village à Boube
- une surface de 375m² au lieu-dit « Bas des Coteaux », Chemin d'Enlias
- une surface de 13560m² de bois dont 8490m² en extension, au nord de la rue de Goulebenèze ; les autres surfaces étant des parcelles boisées enserrées dans les quartiers sous boisement . Cette surface équivaut à 11 lots soit une moyenne de 1233m² ; ce ratio élevé résulte de l'application de l'article 5 du règlement des zones UD ou, ponctuellement, des dispositions issués du repérage en tant qu'ensemble intéressant à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23° du code de l'urbanisme (Clos des Chênes)

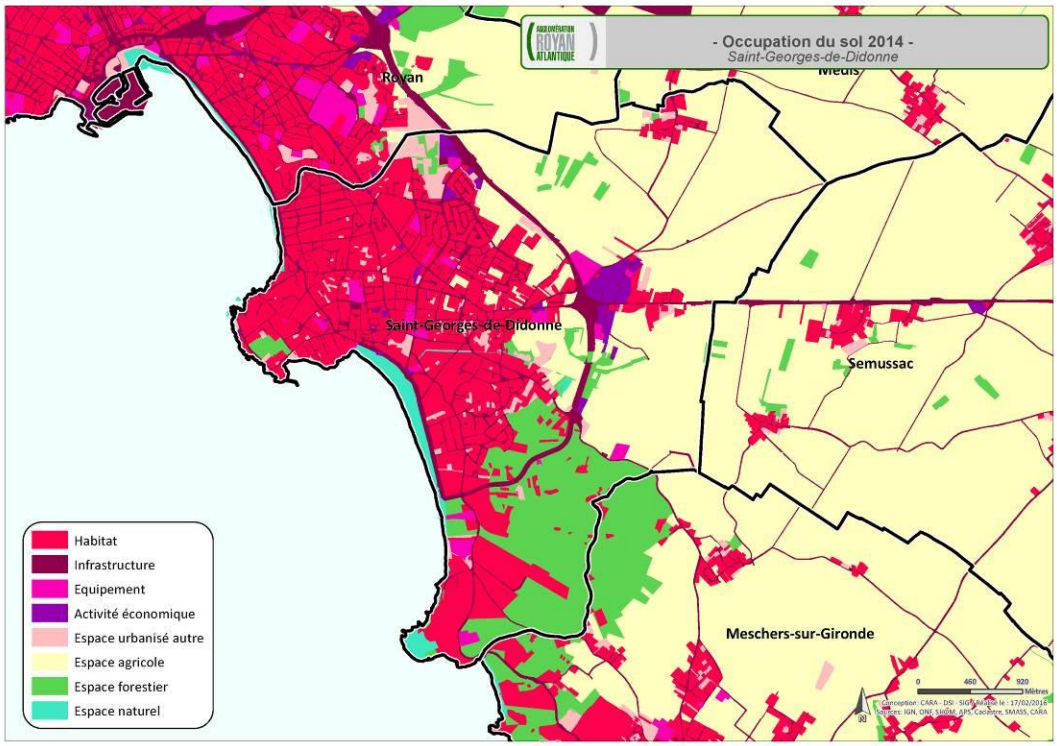
soit un total de 1,5 ha pour l'habitat.

Ce chiffre de 1,5 ha (2007/2014) est le plus proche de ce qui est demandé (consommation sur 10 ans) car entre 2014 et 2017 il n'y a pas eu d'autres consommations agricoles : les constructions se sont faites dans l'urbain (dents creuses).

Comparaison des surfaces urbanisées/ occupations du sol entre 1999 et 2014



CARA, 06.2017



CARA, 06.2017

Analyse de la consommation de l'espace sur 10 ans :

Sur l'ensemble de la CARA:

- 1269 ha de terres agricoles consommées entre 1999 et 2014 dont 417 ha pour l'habitat, 154 ha pour les infrastructures, 81 ha pour les équipements, 85 ha pour les activités économiques.

Sur St Georges-de-Didonne:

- 36 ha de terres agricoles consommées entre 1999 et 2014 (passant de 558 ha de terres agricoles en 1999 à 522 ha de terres agricoles en 2014) dont 10 ha pour l'habitat, 15ha pour les infrastructures, 4 ha pour les équipements, 5 ha pour les activités économiques.

Ce chiffre de 36 ha (1999-2014) est intéressant car il montre la forte consommation réalisée avant 2007.

CONCLUSION

Une consommation d'espaces « urbains »

Entre janvier 2007 et mars 2017, une surface totale de 15.54 ha a été consommée pour la construction de 424 logements soit une moyenne de 27 logements/ha ;

… mais seulement 1,5 ha en « EXTENSION » urbaine, sur des espaces agricoles et naturels.

= consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 1,5 ha seulement.

Il s'agit d'une surface très faible au regard, d'une part, de l'enveloppe urbaine agglomérée de la commune et d'autre part de sa position « centrale » dans l'agglomération royannaise.
En raison notamment de la prise en compte des risques naturels, et des prescriptions de la Loi Littoral, les projets résidentiels et d'activités, d'équipements (sauf cimetière) se sont réalisés au sein de l'enveloppe urbaine agglomérée principalement.

La commune n'a pas été consommatrice d'espaces agricoles, naturels et forestiers depuis l'approbation de son PLU en 2006. En ce sens elle a été « exemplaire ».

Aujourd'hui elle doit programmer l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles :

- **pour pouvoir répondre aux besoins en matière d'habitat, d'habitat social SURTOUT (arrêté de carence et sanctions financières liées), en conservant une densité moyenne à forte (globalement proche ou supérieure à la densité de 27/28 logements / ha constatée sur les périodes récentes (2007/2013) : respect lois ALUR et Grenelle.**

- **pour accueillir des activités économiques et créer des emplois (respect des enjeux communautaires CARA, du DAC du SCOT validé 2015, de la loi SRU), en adéquation avec les populations accueillies dans les programmes de logements (dont logements locatifs sociaux).**

OBJECTIFS

En matière de lutte contre l'étalement urbain, la commune de Saint-Georges-de-Didonne décide :

- la suppression de l'extension de l'urbanisation sur la forêt de Suzac, au nord-ouest de l'avenue du Président André Dulin (RD25).
- la réduction de l'extension de l'urbanisation entre l'avenue du Général Andrieux et Pouzeau : secteur des Rousselles, pour préserver les espaces naturels et agricoles et une bande « tampon » avec le secteur de Pouzeau
- la suppression de la zone constructible en bordure de rocade « les Moulins sud/route de Medis », pour préserver des terres agricoles cultivées
- la requalification des zonages à urbaniser en bordure de rocade sur l'emprise des ZAC : maintien de zones d'aménagements paysagers et de gestion du pluvial sans activité ni habitat le long de la rocade
- la suppression de la zone constructible aux abords de l'étang de Pouzeau (sud) pour stopper l'étalement urbain sur les rives des canaux de Boube et de Chenaumoine
- la réduction de l'extension du secteur des Caillauds (pointe de Vallières) pour conserver la coupure d'urbanisation, pour préserver l'espace remarquable, les abords du Phare de Saint-Georges-de-Didonne, la bande littorale et pour tenir compte du risque de cavités
- la limite de la consommation foncière pour les besoins commerciaux à 4 ha sur le secteur de « Margite » (respect du DAC du SCoT validé 2015)

Objectifs chiffrés de réduction de la consommation agricole, naturelle et forestière :

Au total la commune souhaite supprimer dans le cadre de la révision du PLU, plus de 50 hectares de zones constructibles de types U et AU (par rapport au PLU approuvé en 2006).

Habitat :

- **Les zones d'extension dédiées à l'habitat correspondent aux secteurs des ZAC de Margite et des Moulins : respectivement 1,4 et 12,1 ha, soit un total de 13,5 ha.**
- **La zone 1AU des Caillauds, très réduite, correspond à 1,3 ha non constructible (ouverture soumise à modification du PLU).**

Densité et capacités d'accueil des zones AUzh :
pour calculer la densité sur les 2 zones AUzh (ZAC) il faut :
- soustraire les espaces inconstructibles en bordure de rocade,
-soustraire 25 % de la surface dédiée aux voiries, parkings, espaces verts

Avec ce calcul, les densités attendues sont plus fortes que celles observées en moyenne dans les quartiers résidentiels alentours et rejoignent voire même dépassent les densités observées sur l'urbanisation « dans l'urbain » entre 2007 et 2017 (27 à 28 logements/ha) :

Total des 2 zones AUzh : 13,5 ha
Auxquels on soustrait la surface de « bande paysagère » le long de la déviation (1,9 ha environ) :
Soit 11,6 ha

Auxquels on soustrait 25 % de surfaces VRD/stationnement/espaces verts (2,9 ha) :
Soit 8,7 ha destinés aux constructions

Ces 8,7 ha peuvent accueillir entre 230 et 244 logements (selon une densité comprise entre 27 et 28 logements/ha). Le volume (maximal) de logement attendus sur les 2 ZAC correspond à cette enveloppe, à terme. *(alors que la densité sur les quartiers voisins est de 10 à 23 logements (nbre de logts/surface totale minorée de 25 % VRD))*.
= RESPECT DE LA LOI ALUR

Densité moyenne des zones soumises à des servitudes « L » avec taux minimum de logements locatifs sociaux à produire) :
Ces secteurs ciblés (trame quadrillée « L » au plan de zonage réglementaire, sur des zones UBp, UC, UCp) représentent un total d'environ 9 ha, pour une capacité de 270 à 280 logements.
Auxquels on soustrait 25 % de surfaces VRD/stationnement/espaces verts) :
Soit 6,75 ha destinés aux constructions
Ces 6,75 ha peuvent accueillir environ 275 logements, ce qui correspond à une densité globale de 41 logements / ha supérieure aux densités observées ces dernières années dans le tissu urbain.
= RESPECT DE LA LOI ALUR (et dans le respect de la loi Littoral et de la loi Paysage, les secteurs ciblés se trouvant en dehors des espaces sensibles, sous bois, proches du rivage.

Activités économiques :

- **La ZAC économique de Margite correspond à 6,4 ha, dont 4 ha environ en zone dédiée aux constructions commerciales (bande paysagère et de gestion du pluvial, aménagement d'infrastructures en bordure de rocade (zonage spécifique Nz, élargi le long de la RD après arrêt du PLU, pour répondre à l'avis Etat)**

Les secteurs d'équipements d'intérêt collectif (zonage 1AUe) correspondent à 4,7 ha (entrée est de la commune), leur ouverture à l'urbanisation est soumise à révision du PLU

5. Prendre en compte les capacités de densification

Dans les parties actuellement urbanisées de l'agglomération de Saint-Georges-de-Didonne, les capacités de densification concernent :

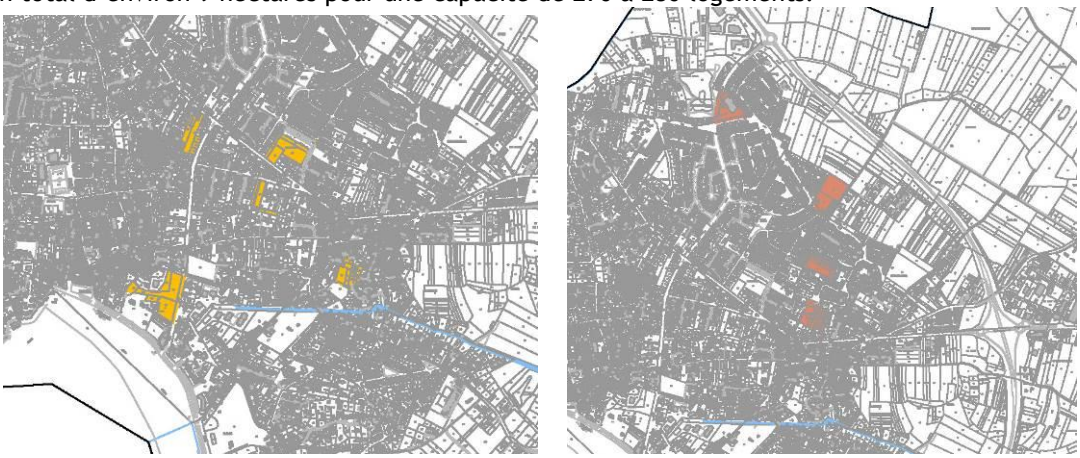
- Des îlots ou « poches » importantes libres, cultivées ou en friches : il s'agit de secteurs stratégiques, proches du bourg et des équipements, en grande partie desservis, sur lesquels la commune a souhaité inscrire des OAP, pour optimiser et « cadrer » l'urbanisation (zonages UBp et UCp)
- De nombreux « fonds de jardins, qui pourraient fairel'objet de divisions
- Quelques parcelles libres sur rue, diresctement accessibles et constructibles

Ces terrains représentent une surface de 22,4 hectares.

a/ Les capacités de densification concernent essentiellement des groupes de terrains et îlots importants, notamment :

- avenue des Tilleuls
- rue du Commandant Lavigne/Le Pigeonnier
- avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet/les Perrasses
- Didonne Sud
- Didonne Nord
- chemin de Margite
- avenue Jean Jaurès
- Bois Moqueris
- Enlias

Soit un total d'environ 9 hectares pour une capacité de 270 à 280 logements.



Zones UBp et Ucp (PLU révisé)

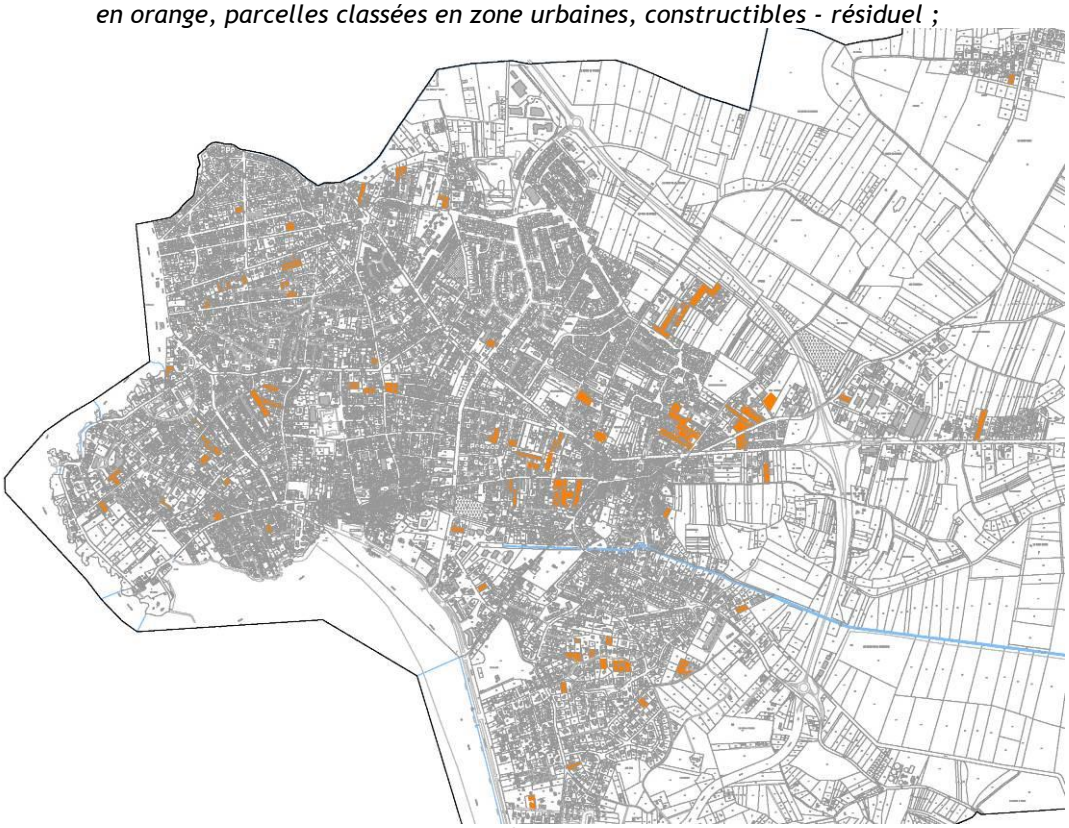
Zones résiduelles UBp et UCp	Accueil potentiel de logements (suivant les OAP)
avenue des Tilleuls	50
rue du Commandant Lavigne/Le Pigeonnier	6 à 8
avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet/les Perrasses	55
Didonne Sud	20
Didonne Nord	25
Motte aux Prêtres	Non renseigné
chemin de Margite	25
avenue Jean Jaurès	20
Bois Moqueris	50
Enlias	20 à 25
TOTAL	**266 à 273** **Soit environ 270**
	Soit 36 % ***(plus du 1/3 des besoin en logements (750)***

Voir calculs page précédentes :
Une densité « globale » dans les seules servitudes « L » en zones UBp, UC, UCp de 41 logements/ha ~~43 logements/ha).~~

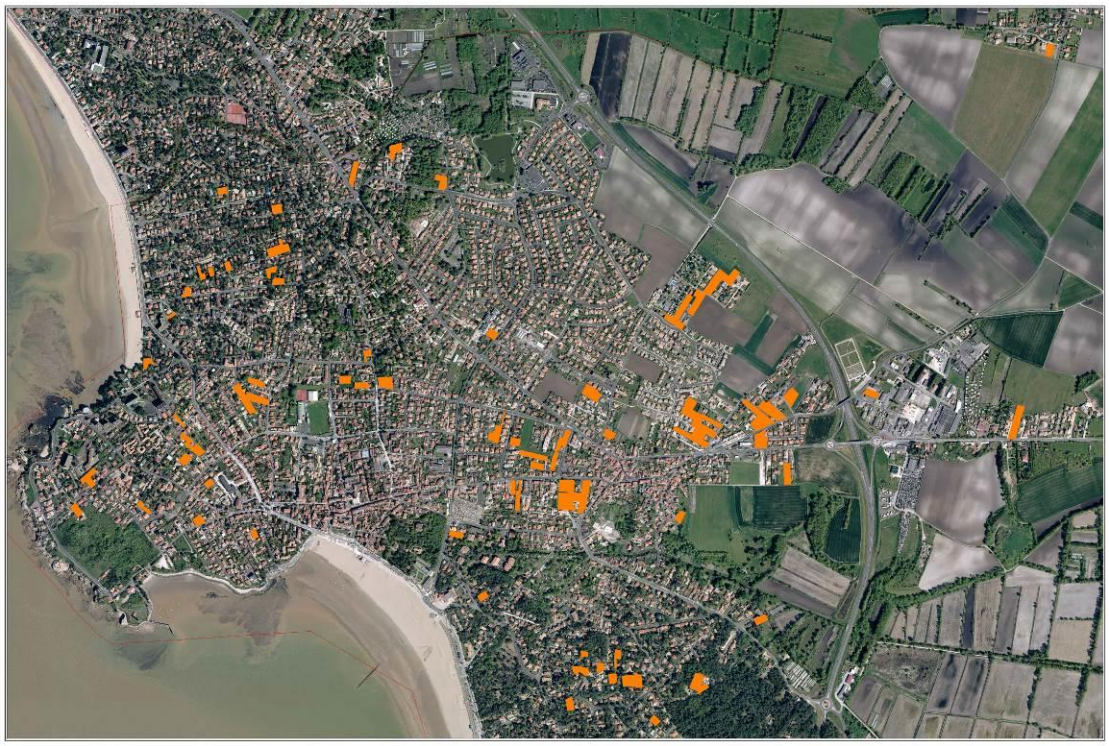
b/ Le reste des zones U constructibles, parcelles détachées, reliquats, fonds de jardins (12 ha) peuvent potentiellement recevoir **environ 180 logements** (sur la base d'une densité plus faible : estimée à 15 logts/hectare : on peut avoir des lots divisés pour des maisons individuelles sur parcelles moyennes, grandes et des opérations groupées, petits collectifs plus denses).

Parcelles nues dans l'agglomération de Saint-Georges-de-Didonne en février 2017

en orange, parcelles classées en zone urbaines, constructibles - résiduel ;



Gheco, février 2017



Gheco, février 2017

180 logements, soit 24 % (près du quart) des besoins en logements (750)

c/ Possibilités de mutations d'espaces bâtis, aménagés – reconquête de la vacance :

Il n'est pas identifié sur Saint-Georges-de-Didonne :

- de friches urbaines représentant des capacités de mutation pour de l'habitat ou de l'activité économique, à l'exception de 3 secteurs/ilôts stratégiques :
    - le site de l'ancienne entreprise « Rosselo » situé au n°95 de l'avenue du Colonel Tourtet
    - les actuels ateliers municipaux, moyen-long terme (la faisbilité de l'opération est conditionnée par le déplacement des ateliers municipaux)
    - *le supermarché secteur d'Enlias (entrée nord-est de la commune) : 8 735 m² (capacité de 20 à 25 logements environ) : comptabilisé ci-dessus, inscrit en zone UCp avec OAP au PLU révisé*

- de capacité lié à la reconquête du logement vacant : le parc de logements secondaires ou vacants en vente est très cher et non adapté aux attentes de potentiels acheteurs, notamment des familles (constructions assez anciennes, énergivores, caractérisées par des matériaux peu qualitatifs…).

  Ce potentiel existe mais ne peut être programmé à court - moyen terme.

  Dans la période des 10 ans à venir, les sites « Rousselot » et ateliers municipaux ne se « débloqueront » qu'à moyen-long terme.
  Ils ne sont pas comptabilisés.

SYNTHESE PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS

Souhaitant retrouver une dynamique démographique lui permettant de développer sa vie sociale et de maintenir son niveau d'équipements et de services, la commune de Saint-Georges-de-Didonne retient le scénario d'un taux de 0,9 %/an et fixe l'objectif d'atteindre une population communale « à l'année » d'environ 5 900 habitants en 2026.

Cet objectif passe par la mise en œuvre de programmes de logements mixtes et d'opérations de logements locatifs sociaux, qui vont progressivement modifier la part des résidences secondaires, aujourd'hui majoritaire (64 % du parc en 2014).

Cet objectif optimiste vise également à répondre aux exigences de l'Etat en matière de production de logement locatifs sociaux, qui vont « naturellement » apporter de nouveaux habitants à l'année sur la commune (rappel : il manque 621 logements sociaux, l'Etat valide un objectif de production de 320 logements sociaux pour phaser dans le temps leur réalisation (période PLU 10 ans environ).

Ce choix de ce scénario se traduit par un objectif d'accueil de 558 habitants environ soit, pour une taille moyenne de 1.71 habitants par ménage, un ***besoin supplémentaire de 326 résidences principales environ***.

En incluant les besoins liés au « point mort », l'ensemble représente un besoin total de 470 résidences principales environ (= 144 RP + 326 RP).
Sur l'objectif de production de 750 logements, sont donc envisagés près de 500 résidences principales (environ 470).

Le foncier disponible dans les parties urbanisées de Saint Georges de Didonne correspond donc à 33% + 24 %, soit 57 % des besoins en logements fixés par la commune.

Or le foncier est dans sa quasi-totalité PRIVE (sauf Didonne Sud) et va nécessiter une organisation foncière avant d'engager des opérations concrètement (en cours sur les secteurs « Chemin de Margite, avenue des Tilleuls).

Il apparaît donc nécessaire de prévoir des surfaces urbanisables en extension, afin de recevoir les logements « programmés » :
-entre 200 et 230 à la ZAC des Moulins
- entre 65 et 85 à la ZAC des Moulins
Un total de 265 à 315 logements

Si on soustrait la capacité d'accueil des zones U (UA, UB, UC, UBp, UCp) qui correspond à environ 450 logements (270 en UBp, UCp et 180 en zones résiduelles des zones UA, UB, UC) des 750 logements inscrits au projet communal (PADD),
750-450 logements = 300 logements,

…qui correspondent aux objectifs de production de logements des 2 ZAC (Margite et Moulins : entre 265 et 315 logements programmés).

C. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS – PERSPECTIVES ET BESOINS

1. Services publics

Les équipements de service public présents sur Saint-Georges-de-Didonne sont :

- la mairie, située rue de la République, et les ateliers des services techniques situés rue Marcel Pagnol
- la poste, située face à la mairie
- La police municipale, située à côté de la poste
- le port de plaisance de Saint-Georges
- le « Relais de la Côte de Beauté » réunissant des salles de spectacles gérées par l'association CREA, le cinéma et la bibliothèque municipale ; le logement de gardien a été remplacé et réaménagé en salles associatives.
- « L'Espace Michelet » ; l'immeuble est désormais dédié à l'Office de Tourisme ; l'édicule de la Place du Trier est dédié aux expositions ponctuelles.
- l'église et le temple (rue Edmond Mocqueris)
- 3 cimetières :
    - le cimetière d'Enlias, Chemin d'Enlias,
    - le cimetière des Bois, rue du Commandant Henri Cousin (face au Temple)
    - le cimetière des Dixains, rue de Médis (à l'est de la rocade), créé pour répondre aux besoins de nouvelles concessions.

Pour la sécurité et les secours, Saint Georges de Didonne dépend du commissariat de police de Royan (ex la brigade de gendarmerie de Royan) et du service de secours des pompiers de Royan. Pendant la période estivale, les plages de la commune sont surveillées par des maîtres-nageurs-sauveteurs : Conche Nord : 2 postes de secours (le Trier /4 sauveteurs, et le Central /6 sauveteurs) et Conche Sud : 1 poste de secours les Oliviers (8 sauveteurs) et Vallières (4 sauveteurs).

La commune de Saint-Georges-de-Didonne gère également :

- le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)
- la résidence Autonomie (ex Foyer Logement « Valérie et Le Suroît »)
- le marché alimentaire sous la halle couverte de la place du marché et le marché organisé autour des halles en période estivale.

Perspectives *:*

La commune envisage :
- de se porter acquéreur de la salle paroissiale pour en faire un espace dédié à la Culture
- l'aménagement d'un crematorium sur le cimetière des Dixains (un seul dans le département, à La Rochelle et une demande de plus en plus forte localement)
- le déplacement à moyen-long terme des ateliers municipaux vers la ZA

2. Services scolaires et périscolaires

Au nord de la mairie, sur l'avenue des Tilleuls, le groupe scolaire regroupe (318 enfants) :

- l'école maternelle « Les Matelots » comprenant 4 classes avec pour effectifs :
    - Très petite section / petite section : 24 élèves
    - Petite section / moyenne section : 28 élèves
    - Moyenne section / grande section : 25 élèves
    - Grande section : 26 élèves

Les bâtiments de l'école ont été construits en 2001 entre la mairie et les 2 autres bâtiments. Un accueil périscolaire existe : les enfants sont accueillis au sein de l'école maternelle, accès par l'avenue des tilleuls; ils peuvent être pris en charge le matin dès 7h45 et le soir jusqu'à 18h30.

- l'école élémentaire Jean Zay 1 (construit en 1961) comprenant 2 classes avec pour effectifs (55 enfants:
    - CE1/CE2 : 29 élèves
    - CE2/CM1 : 26 élèves
- l'école élémentaire Jean Zay 2 (construit en 1967) comprenant 6 classes avec pour effectifs 160 enfants:
    - CP : 27 élèves

- CP/CE1 : 27 élèves
- CE2 : 25 élèves
- CM1 : 26 élèves
- CM1/CM2 : 26 élèves
- CM2 : 29 élèves

On constate qu'un très grande partie des enfants scolarisés dans les établissements de la commune résident en dehors de st Georges de Didonne, sur les communes voisines, proches ; ce sont des enfants dont les parents travaillent sur la commune mais ne trouvent pas de logement adapté : le parc d'habitat n'offre pas assez de diversité (locatif, locatif social), est très coûteux (foncier, bâti) ou ne présente pas la qualité attendue (cas d'une grande partie du parc résidentiel « secondaire » qui n'offre pas les caractéristiques satisfaisantes en matière de surface (pour les familles : nombre de chambres notamment) qualité (matériaux, entretien…), performances énergétiques (beaucoup de déperditions d'énergies).

Un accueil périscolaire existe également pour les enfants scolarisés en école élémentaire : les enfants sont accueillis au sein de l'école Jean Zay II située 11 avenue des Tilleuls ; ils peuvent être pris en charge le matin dès 7h45 et le soir jusqu'à 18h30

Au total les trois écoles réunissent 318 élèves pour l'année 2012/2013. Les bâtiments peuvent accueillir des effectifs supplémentaires.

Un restaurant scolaire existe à proximité des écoles. Pour le confort des enfants, deux services pour environ 90 enfants sont organisés en alternance et un service pour les 85 enfants environ de l'école maternelle.

À Saint-Georges-de-Didonne, les parents peuvent bénéficier des services d'une structure multi-accueil pour la petite enfance : « Les P'tits Loups ». Les enfants âgés de 2 mois à 6 ans peuvent y être accueillis du lundi au vendredi de 7h45 à 18h30, de manière régulière ou occasionnelle.
Une association pour l'aide aux devoirs : « Traits d'Union » propose ses activités dans le bâtiment accolé à l'école Jean Zay II depuis 2003.

Une école privée « Le Village des enfants », fondée sur la pédagogie Montessori, a été créée en 2009 dans lequarteir de Boube. Elle n'est plus en activité en 2017.

L'enseignement privé du premier degré ainsi que l'enseignement du second degré (collège) se situent sur la commune voisine de Royan. Il existe un ramassage scolaire à cet effet, confié à la société de transports urbains de l'agglomération royannaise, Cara'bus.

Un centre municipal d'animation et de loisirs (CALM), situé dans le complexe Colette Besson, propose un accueil pour les enfants tous les mercredis et pendant les vacances scolaires. Un service de restauration est proposé. Le centre est habilité par la Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports (DDJS), la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), la Protection Maternelle Enfantile (PMI).

Perspective *:*

La commune envisage des travaux d'amélioration des équipements scolaires de Jean Zay.

3. Services de santé

Saint-Georges-de-Didonne dispose de :

- 1 polyclinique spécialisée dans la chirurgie ; en 2008, un plateau technique de 5 blocs opératoires a été mis en place et 30 lits de soins de suite ont été ouverts en 2012, avec l'extension de la polyclinique
- 1 cabinet de chirurgie orthopédique
- 2 cabinets de médecins généralistes
- 1 cabinet de médecins spécialistes
- 4 cabinets de kinésithérapeutes
- 3 cabinets infirmiers
- 1 cabinet de psychiatre
- 1 sage-femme
- 3 pharmacies (2 avenue de la République et la troisième, avenue du Maréchal Juin)

Le centre hospitalier public est le plus proche est le CH de Royan, situé à Vaux-sur-Mer. Pour les soins spécialisés ou les cas les plus graves, les patients peuvent être transportés au CH de Saintonge à saintes, ou au CHU de Bordeaux.

Perspective :

Suite à l'annonce de la fermeture de la maternité de la clinique Pasteur de Royan, ***un projet de maternité est à l'étude à Saint-Georges-de-Didonne****, en cohérence avec le Schéma régional d'Organisation des Soins qui prévoit le maintien de l'autorisation de fonctionnement d'une maternité sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.*
La commune souhaite assurer le maintien et le renforcement de l'équipement médical, socio et paramédical dans le centre-ville et autour de la Polyclinique.

4. Cimetières et crematorium

La commune dispose de 3 cimetières.

Depuis trente ans, les pratiques en matière d'obsèques suivies d'une crémation - soit 35 % des décès en 2016 - sont en progression constante ;
Les projections pour l'avenir et l'analyse des contrats de prévoyance funéraire (400 000 contrats par an) font état, dans une quinzaine d'années, que la moitié des obsèques seront suivies d'une crémation.
Simultanément, les prévisions de l'INSEE envisagent pour les années à venir, un accroissement de la mortalité en fonction du vieillissement de la population.

Les crématoriums utilisés actuellement sont relativement éloignés de la commune et du « cœur » d'agglomération (Saintes : 37 km / La Rochelle : 80 km).
Certaines périodes de suractivité engendrent, parfois, des difficultés de disponibilité et d'attente pour obtenir des obsèques avec crémation.

La loi permet la création d'un site cinéraire et son aménagement contigu au crématorium qui peut également être délégué dans le cadre d'un contrat de délégation de service public.

L'activité prévisionnelle et l'estimation du coût de l'investissement, variant entre un million six cent cinquante mille (1 650 000) euros TTC et un million neuf cent quatre-vingt mille (1980 000) euros TTC suivant la taille et la qualité des équipements, font apparaître l'équilibre économique d'un tel projet sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne.

La commune dispose d'un terrain à viabiliser dont l'emplacement géographique est idéalement situé au regard de l'activité envisagée : emprise du cimetière, accessibilité directe depuis la RD 25, la RD 730, réseaux
Une étude de faisabilité a été menée par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Le résultat de cette étude a permis d'évaluer la possibilité de réaliser la construction d'un crématorium, d'apprécier les services à rendre à la population dans le secteur de Saint-Georges-de-Didonne et des communes environnantes en offrant des prestations de proximité et de qualité tout en préconisant le mode de gestion le plus approprié pour notre Commune.

Le PLU prévoit la création et la gestion d'un crématorium et d'un site cinéraire contigu, le cimetière des Dixains.

La commune retient la délégation de service public de type Concession pour la construction de l'ouvrage et la réalisation des équipements nécessaires, l'aménagement du site cinéraire, le financement et la gestion du crématorium et du site cinéraire.

Perspective :

Maintien des 3 cimetières
Cimetière des Dixains : développement des concessions et aménagement d'un crematorium

5. Equipements sportifs et ludiques

Plusieurs équipements sportifs municipaux se répartissent sur le complexe Colette Besson et dans l'agglomération :

- Une salle omnisports
- Une salle polyvalente
- Une salle de remise en forme
- Une salle de billard
- Un plateau d'évolution
- Deux stades de foot
- Un roller et skate parc
- Deux courts de tennis extérieur
- Deux courts de tennis intérieur
- Un boulodrome
- Un circuit de randonnée VTT VTC labellisé
- Deux plans d'eau étangs de pêche : le lac d'Enlias et les étangs de la Briqueterie
- Un centre nautique.

Le Complexe Colette Besson abrite en particulier les activités de plusieurs associations sportives :

- le Tennis Club de Saint-Georges-de-Didonne
- l'Entente Handball Royan-/Saint-Georges-de-Didonne
- le Futsal Club de Didonne
- le Football Club Saint Georgeais
- l'Entente Badminton Royan-/Saint-Georges-de-Didonne
- l'Entente Athlétisme Royan-/Saint-Georges-de-Didonne
- l'Association de gymnastique douce « Saint-Georges Accueille »
- l'Académie de Billard Club
- le Fighting Club (Full contact)
- des activités de danse et de gymnastiques douces.

***Perspective** : Le Complexe Colette Besson est ancien et plusieurs de ses structures sont vétustes. Des travaux de rénovation ou de re-création d'un complexe sont étudiés.*
La commune envisage de réaliser un complexe sportif et de loisirs sur le secteur des Rousselles, au sud du terrain de football, ainsi qu'une salle culturelle et évènementielle en entrée est de la commune.

Objectif inscrit au PADD :
« requalifier-réhabiliter le pôle d'équipements sportifs Colette Besson en centre-ville »
« développer des espaces de stationnement de « centralité » (secteur soumis aux remontées de nappes) » p5 du PADD (repris p 393 du RP)

Alinéa à reprendre dans le RP pour préciser les objectifs,
1- court – moyen terme : requalifier / réhabiliter le pôle existant (mise aux normes)
2 – moyen-long terme :
. déplacement (en tout ou partie des équipements sportifs exigeant des surfaces et aménagements importants, mutualisés, près du terrain de foot actuel (Rousselles)
. aménagement d'espaces publics, stationnements, aires de jeux….

Existent également sur la commune :

- le centre équestre de l'estuaire, situé au sein de la Forêt de Suzac
- un circuit rustique d'activités physiques aménagées, long d'1,7km dans la forêt de Suzac
- le pôle nature départemental « Parc de l'estuaire » à la pointe de Suzac
- Saint-Georges Voiles (sports nautiques et véliques), qui dispose d'un centre nautique
- une association D'Noys Racing VTT VCS qui dispose de plusieurs circuits signalés
- l'Espoir Bouliste

Circuits VVT sur le sud de la CARA

Source : www.agglo-royan-tourisme.fr - VTT - Circuits des Coteaux de Gironde

6. Port de plaisance de Saint Georges de Didonne

Port de plaisance de Saint-Georges-de-Didonne

Le port de Saint-Georges-de-Didonne se situe au sud-est de la pointe de Vallières. Le bureau du port est situé au complexe Colette Besson.
Il s'agit d'un petit port d'échouage. Son fonctionnement est dépendant des marées : il est accessible en moyenne 3 heures avant la pleine mer et 3 après la basse mer selon les coefficients. Depuis 2004, un balisage facilite l'accès au port et sécurise les bancs rocheux à proximité de la côte qui représentaient un danger pour la navigation des plaisanciers. Le fond de sable découvre de 2m environ au coude du môle.
Il est protégé par un môle en béton enraciné au pied de l'ancien phare. Un ponton est disposé le long de la face intérieure de l'ouvrage, pour assurer le transport et la sécurité des usagers du port à leurs bateaux. Il est équipé de 2 bornes à eau et 2 bornes électriques.
Une maintenance est régulièrement assurée tous les ans pour la remise en état du bassin, qui représente environ 1 km de chaîne à changer globalement tous les 5 ans.
Par beau temps, le mouillage est également possible à l'extérieur du port, à l'Est du banc de Saint-Georges-de-Didonne. Ce mouillage est toutefois plus exposé aux vents et les courants sont assez forts.

Une capacité de 60 postes d'amarrage est mise à disposition des usagers, pour des bateaux d'une longueur maximum de 7 mètres, et de faible tirant d'eau (navires de plaisance et de pêche de loisir). S'ajoutent 1 poste d'amarrage pour le bateau de service du port, 11 bouées d'attente et 4 bouées pour la station voile.
Les postes d'amarrage doivent être libérés de novembre à mars.
Le nombre d'adhésions est de 73 en 2014, dont 24 saint-georgeais. Compte tenu du taux d'occupation du port de Saint-Georges, une liste d'attente a été mise en place. En 2012, 30 bateaux étaient en attente ; en 2013, 21 bateaux et en 2014 35 bateaux.

Perspective : La rénovation des structures – en particulier du musoir et de la digue – est en cours d'étude.

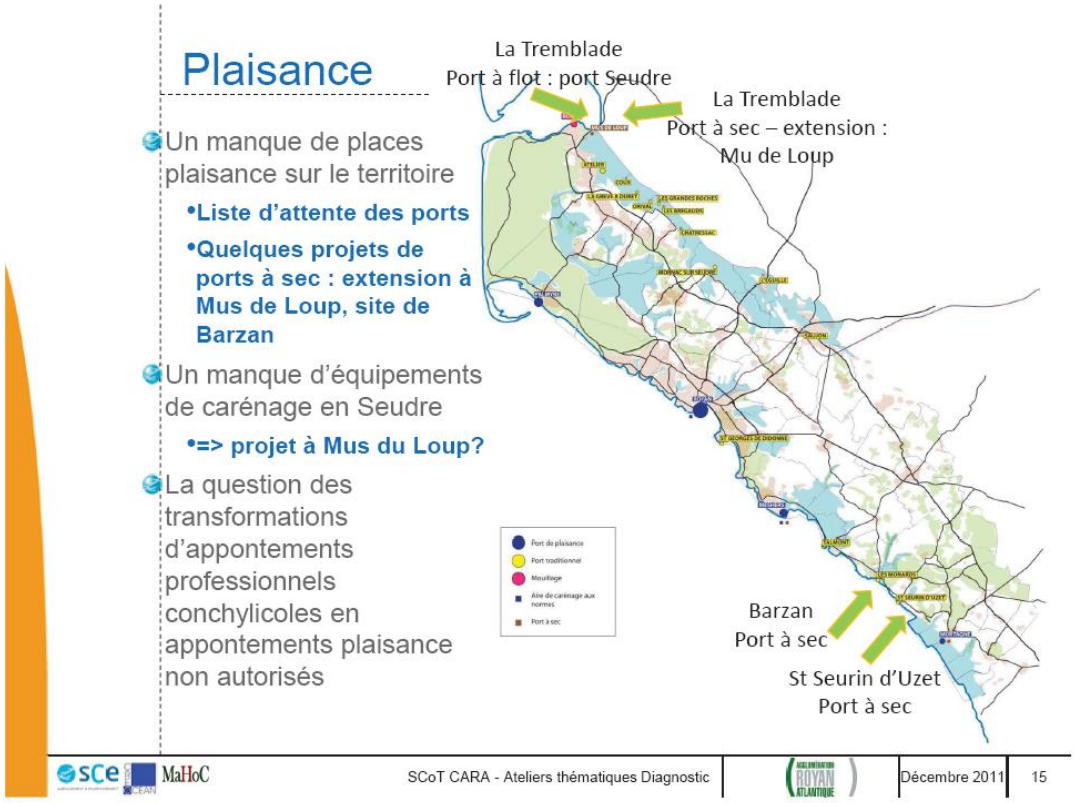
Le fonctionnement du port de plaisance pourrait être amélioré par :

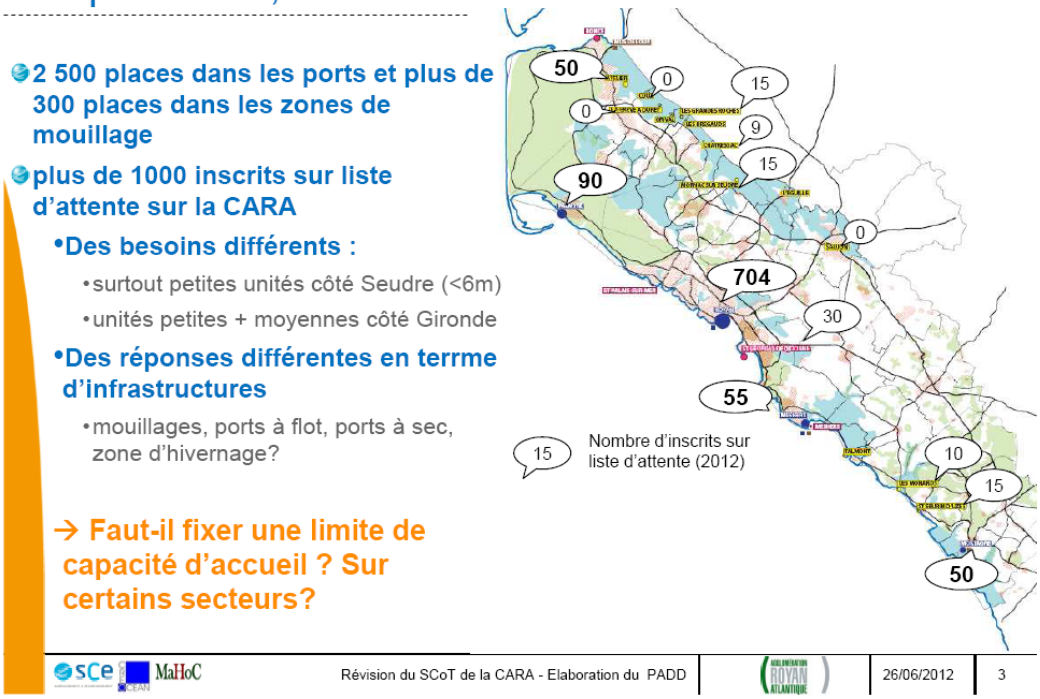
- une meilleure accessibilité par voie terrestre : les rues menant au port par les divers usages qu'elles supportent et leurs caractéristiques ne sont pas adaptées à l'approche des véhicules lourds notamment de manutention des bateaux vers par exemple des zones d'hivernage et d'entretien
- une amélioration du parking et de la mise à l'eau
- la réalisation d'un entrepôt pour les services portuaires
- une gestion dynamique des emplacements

Le Schéma nautique de 2004 du Pays Royannais (*Communauté d'Agglomération Royan Atlantique)* a mis en exergue le manque de places dans les ports de plaisance et a préconisé des possibilités d'extension des capacités des ports du territoire, préconisations reprises dans les orientations du SCoT de 2007. Le développement quantitatif s'accompagne d'objectifs qualitatifs. Conformément à la disposition D15 du SDAGE, un schéma directeur de la gestion environnementale des ports de plaisance de l'estuaire, prenant notamment en compte les aires techniques et de carénage, la récupération des déchets (eaux noires et grises), les zones d'avitaillement, est établi.

Le projet de révision du SCOT aborde le volet de la plaisance dans l'atelier thématique « Milieux littoraux et activités liées à la mer » (cf. page suivante : Extraits des documents de travail de l'atelier thématique « Milieux littoraux et activités liées à la mer » - Décembre 2011 et Juin 2012)

Une étude a été réalisée par le bureau d'étude CREOCEAN pour développer le port de plaisance et l'activité de plaisance, de cabotage et de port d'escale pour les croisières sur l'estuaire. Le scénario d'un port en eau profonde de 250 places est déconseillé dans les conclusions de l'étude.





7. Travaux et besoins sur les équipements publics communaux

Bâtiment public	Date de construction	Personnel	Derniers travaux réalisés (description et dates)	Travaux réalisés / programmés
Mairie	1978	29 agents	Ravalement de façades en 2012 et 2013 – changement de fenêtres et baies vitrées en 2010 – isolation coupe-feu des archives au s/sol en 2013	Travaux réaménagement des locaux. Réalisé
Ateliers municipaux	1982	43 agents +	Modification des bureaux du 1er étage du Centre Technique Municipal en 2013	Travaux d'agrandissement des bureaux et changement de destination des locaux (appartement/bureaux) réalisé
Police municipale		5 agents + 2 saisonniers		
Ex espace Michelet	1996		Transformation de l'espace Michelet en office de tourisme	Réhabilitation et changement destination : réalisé
Bibliothèque municipale	1982	3 agents	Aménagement et isolation coupe-feu des locaux de stockages et modification des circulations	
Relais de la côte de Beauté	1982	2 agents	Création d'un local pour les poubelles – réhabilitation de la salle bleue 2010 / 2011 – ravalement des façades 2013/2014	1 porte automatique (accessibilité)
Église	XIIe siècle		Petits entretiens uniquement	
Temple	1950		Réfection de la toiture en 2008	
Groupe scolaire « Les Matelots » et « Jean Zay »	1960	4 Atsem maternelle	Création des sanitaires à JZ2 en 2007/2008 – changement des fenêtres du réfectoire de JZ1 en 2011	
Centre municipal d'animation et de loisirs	1980		Isolation coupe-feu des réserves	
Complexe sportif C. Besson			Isolation coupe-feu des locaux de stockages et du hangar en 2012 et de la source centrale éclairage SSI en 2013	Démontage des tribunes : réalisé
Centre nautique	2003		Reconstruction Base 2 suite incendie en 2007/2008	Déplacement du local adhérent : travaux en cours (2017)
Office de tourisme	Années 30		Réhabilitation du point accueil en 2008	

8. Plan d'Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE)

Source : PAVE de la Ville de Saint-Georges-de-Didonne – 26p. - Janvier 2014
L'ensemble du document est disponible en mairie de Saint-Georges-de-Didonne.

L'article 45 de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées oblige toutes les collectivités à établir un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE).

Suite à un diagnostic des Etablissements Recevant du Public (ERP) réalisé par un organisme agréé en 2010, le PAVE de la commune de Saint-Georges-de-Didonne a été établi en 2014 avec une planification des interventions sur la période 2014-2020. Compte tenu de l'ampleur des investissements et des disponibilités financières pouvant y être consacrées, les dispositions pour la mise en accessibilité de l'ensemble de la voirie et des espaces publics ne peuvent être relevées que sur 30 ans (5 mandatures).

Le diagnostic sur les ERP (mairie, police municipale, Relais Côte de Beauté, Syndicat d'Initiative, Phare, Espace Michelet, Temple Protestant, Eglise, Foyer logement, Bases nautiques 1 et 2, capitainerie, local des usagers du port, boulodrome, cimetières, marché, écoles élémentaires Jean Zay 1 et 2, maternelle, Multi-accueil « Les Petits Loups », poste de secours central, 2 postes de secours, salle polyvalente, stade des Rousselles, Complexe C. Besson, Stade C. Besson) conclut sur un total d'investissements à consentir de 1,4 million d'euros (dont 0,6 millions pour le Foyer Logement).

Le diagnostic sur les espaces publics conclut comme suit :

Secteurs	Linéaire de cheminements	Nombre d'obstacles	Taux d'accessibilité	Chiffrage estimatif
Centre-ville	35km	1661	49.18%	4 000 000 euros
Secteur de Vallières (Parc et Pointe)	30km	791	42.87%	400 000 euros
Reste de la commune				1 200 000 euros

Aucun diagnostic sur les plages n'a été réalisé. La commune de Saint Georges de Didonne a cependant entrepris un projet d'aménagement sur plusieurs années des descentes de plages pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. La commune met également à disposition des fauteuils de type hippocampes à partir de la mi-juin pour une durée de trois mois. Ces réalisations seront poursuivies. Le Plan Plage de la CARA vient d'être adopté le 24 janvier 2014.

Plusieurs hypothèses ont été examinées :

- H1 – sur 1 mandat : Non réalisable
- H2 – sur 2 mandats (50% sur chaque mandat) : 2014-2026 soit 330 000 €/an – Hors de portée
- H3 – sur 3 mandats (33% sur chaque mandat) : 2014-2032 soit 220 000 €/an – Hors de portée
- H4 – sur 4 mandats (25% sur chaque mandat) : 2014-2038 soit 170 000 €/an - Envisageable
- H5 – sur 5 mandats (20% sur chaque mandat) : 2014-2044 soit 130 000 €/an - Possible

L'enveloppe de 130 000 €/an semble être celle qui correspond le mieux aux capacités financières de la commune. C'est celle qui sera retenue pour la planification à court terme des réalisations à effectuer.

Disposant de 130 000 €/an (hypothèse H5 - 30 ans – répartition « 2/3 - 1/3 »), le conseil municipal de Saint-Georges-de-Didonne a décidé :

- Dans la première partie de la 1ère mandature (plan triennal 2014-2016), un effort de remise à niveau de l'essentiel des travaux à réaliser avec les ERP sera consenti à hauteur des 2/3 de l'enveloppe soit 80 000 € (respect des exigences 2015). La mise en accessibilité de la voirie du centre-ville n'en sera pas pour autant négligée (40 000 €).
- Dans la seconde partie de la mandature (2ème plan triennal 2017-2019), l'effort est inversé :
  - 2/3 des moyens financiers (80 000 €) appliqués à la voirie
  - 1/3 sur les établissements recevant du public (40 000 €)

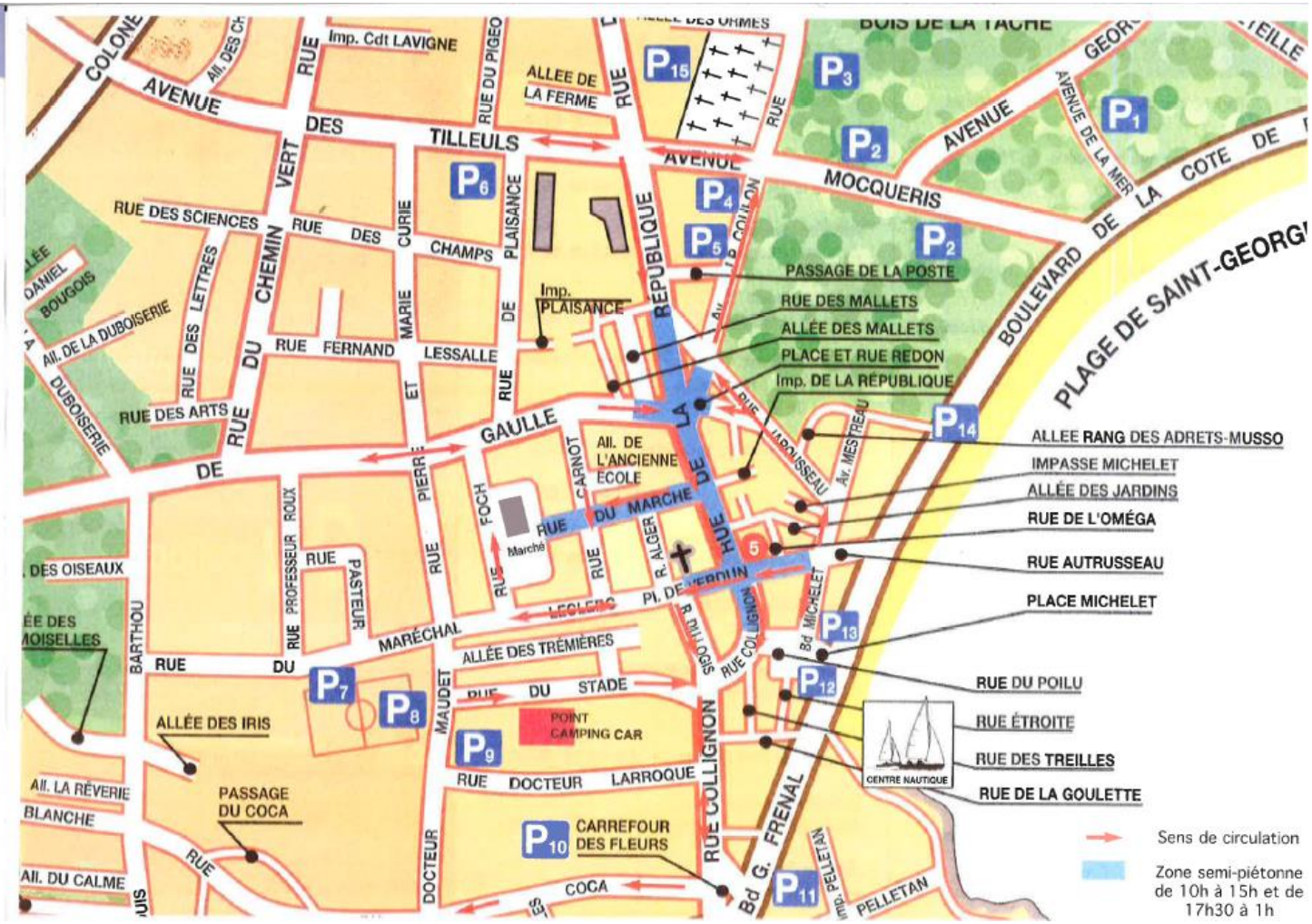
  10% soit 10 000 € seront consacrés tout au long de la mandature aux petits travaux moins coûteux des quartiers et des plages

Dans ce cadre, la commune devra consacrer de l'ordre de 1 million d'euros entre 2014 et 2020.

Planification pluriannuelle de travaux d'accessibilité aux bâtiments 2014-2020			
Localisation	**Propositions**	**Estimation € TTC**	**Réalisé programmé**
Relais	Portes automatiques + rideau d'air chaud	**20 000 €**	
Mairie	Modifications du parvis devant la mairie : suppression du ressaut + de 2cm	**5 000 €**	**X**
	Banque Accueil PMR	**3 000 €**	**X**
Lac d'Enlias	WC auto PMR	**52 000 €**	**X**
Mairie	WC PMR	**3 000 €**	**X**
Cimetière Enlias	WC auto PMR	**52 000 €**	
Temple	Mise en place de mains courantes de chaque côté de l'escalier d'accès au bâtiment, changement de la porte d'entrée (moins de 0,90 m de passage), suppression de la pente de la place de stationnement	**25 000 €**	
Marché	WC auto PMR	**37 000 €**	**2017**
Ecole primaire Jean Zay 2	Mise en place d'un ascenseur pour accès au premier étage	**43 000 €**	**2018**
Espace Michelet	Aménagement des circulations et changement de la banque d'accueil	**10 000 €**	**X**
Relais et bibliothèque	Modification de l'entrée de la bibliothèque, changement des portes des sanitaires, modification de l'entrée et de l'accueil du cinéma	**30 000 €**	
Base nautique	Modification de la banque d'accueil, aménagement des circulations dans les locaux des usagers	**20 000 €**	
Stade C. Besson	Aménagement des sanitaires, modification des circulations, changement de la banque d'accueil	**20 000 €**	
Signalétique et informations dans tous les bâtiments	Mise en place d'une signalétique adaptée : permettre l'accès aux informations de façons autonome	**20 000 €**	
Aménagement des abords du port	Aménagement de la circulation et de l'accès à la jetée, réduire les pentes, les ressauts, et les dévers.	**20 000 €**	

9. Stationnements publics / inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et possibilités de mutualisation de ces capacités

Parkings		
P1	Parking rue de la Mer	60 places
P2	Parking avenue Mocqueris	75 places
P3	Parking du cimetière	32 places
P4	Parking du temple	10 places
P5	Parking de La Poste	54 places
P6	Parking école La Fontaine	30 places
P7	Parking rue Leclerc	15 places
P8	Parking rue Maudet	35 places
P9	Parking du stade	175 places
P10	Parking Larroque	110 places
P11	Parking boulevard Frénal	51 places
P12	Parking place Michelet	24 places
P13	Parking boulevard Michelet	24 places
P14	Parking bd Côte de Beauté	152 places
P15	Parking Gillet	60 places



Inventaire (2018) :

- Capacité places stationnement – parkings : 1333 places

- Parkings vélos (01/2018) :
  - Conche Nord : 132
  - Conche sud : 39
  - Vallières : 72
  - Mairie : 7
  - Odilon Redon : 10
  - Place de l'église et autour : 12
  - Marché : 6
  - Dentiste (angle De Gaulle/P &M Currie : 3
  - Boulanger (Angle Colignon/De Lattre de Tassigny) : 2

- Aucun parking/place dédié aux véhicules hybrides

- Mutualisation : pas de projet identifié (sauf stationnement futur sur pôle sportif (Colette Besson – moyen-long terme)

***Perspective** : Le Conseil communautaire de l'Agglomération Royan Atlantique a approuvé le 16 décembre 2013 le Plan de Déplacements Urbains pour la période 2013-2022.*

Parmi les 6 objectifs du PDU, sont inscrits :

Source : CARA

10. Desserte du territoire et modes de transports

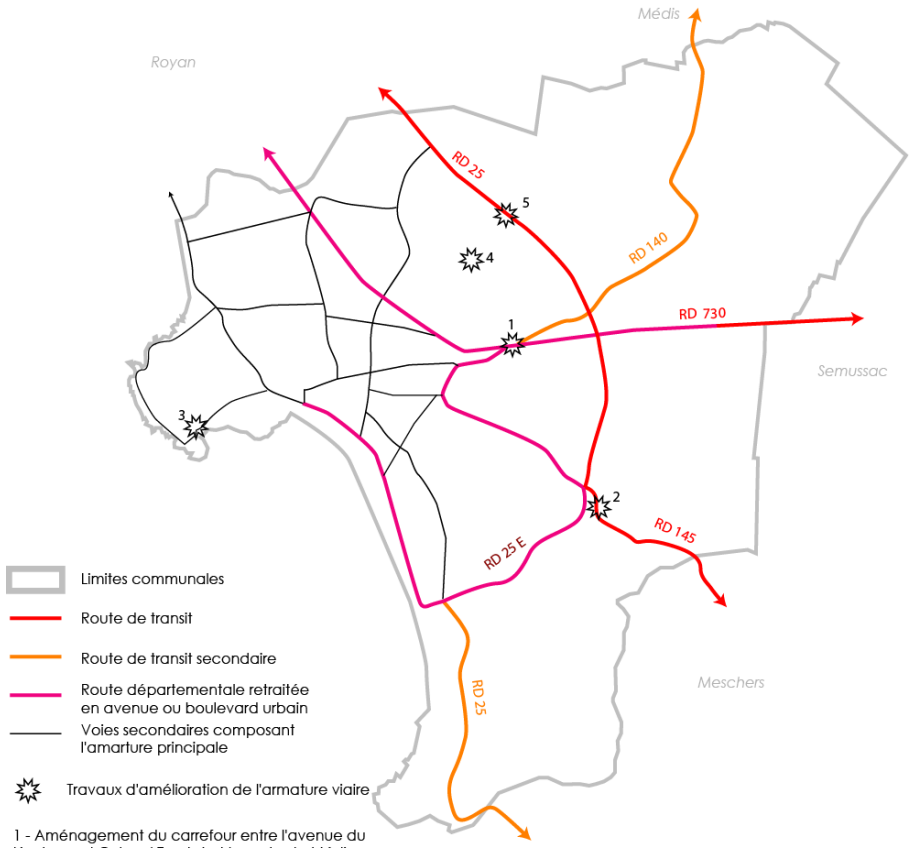
a) Infrastructures de transport

La commune de Saint-Georges-de-Didonne ne possède pas d'infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires ; la plus proche se situe sur Royan (gare).

L'aéroport le plus proche est celui de Bordeaux-Mérignac, situé à environ 1h30 de trajet.

Le port de Saint-Georges est une infrastructure de plaisance et n'a pas d'usage de transports de marchandises ou de personnes.
Le port de Royan accueille des services de transports tels que le bac (ligne Royan/Soulac-Le Verdon).

La commune est essentiellement desservie par le réseau routier.



- **la RD 25** (rocade) qui ceinture l'agglomération royannaise dessert les parties urbanisées de Saint-Georges-de-Didonne par 2 giratoires et 1 échangeur.

Perspective : La commune projette de demander au Conseil Départemental, la possibilité de réaliser une quatrième entrée pour desservir le secteur de Margite, inscrit en zone à urbaniser dans le PLU, approuvé en 2006. L'ouverture à l'urbanisation est prévue par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

- **La RD 25E (Boulevard de la Cote de Beauté** sur la section littorale et **avenue du Président André Dulin** sur la section traversant la forêt de Suzac)

L'avenue du Président André Dulin (cf. ci-contre) se singularise par sa large bande centrale arborée, séparant les 2 chaussées de large gabarit. Cela minimise l'impact sur l'environnement et le paysage mais peut avoir tendance à augmenter la vitesse des véhicules.

Perspective : Il n'est pas prévu de modification dans les caractéristiques de cette voie.

Le Boulevard de la Côte de Beauté (cf. ci-contre – avant travaux) a une emprise offrant, en plus des 2 chaussées de circulation, de larges espaces de stationnement longitudinal ou en épi, ainsi qu'une piste cyclable et une promenade.

Perspective : Dans la perspective de son déclassement du domaine départemental, le Conseil Départemental a engagé le retraitement du boulevard, avant rétrocession à la commune.

Les travaux de la première tranche ont été achevés à l'été 2013, entre la place Michelet et le Relais de la Côte de Beauté, étendant les espaces dédiés aux circulations douces et aux espaces verts (cf. ci-dessous : après travaux).

- **La RD 25 – Avenues de Suzac et Paul Roulet**, reliant le Boulevard de la Côte de Beauté à Meschers-sur-Gironde, par la pointe de Suzac.

Elle supporte le trafic de desserte des nombreux campings et centres de vacances présents dans la forêt de Suzac et sur la pointe de Suzac.

Un aménagement de sécurité et d'embellissement a été réalisé au niveau de l'accès de la Maison de l'Estuaire.

Perspective : Il n'est pas prévu de modification dans les caractéristiques de cette voie.

- **la RD 140, dite route de Médis**, qui dessert le quartier de Boube (cf. vue de la traverse, ci-contre).

Perspective : Il n'est pas prévu de modification dans les caractéristiques de cette voie.

- **la RD 145** (rue Jean Moulin dans sa section intrarocade et avenue du 107e régiment d'infanterie dans sa section extra-rocade) qui relie Didonne à Meschers-sur-Gironde.

Perspective : Compte tenu de l'accidentologie passée, un emplacement réservé V9 était inscrit au zonage du PLU approuvé en 2006 pour rectifier les virages et recalibrer la voirie, sur une emprise d'environ 20m, à l'est du carrefour giratoire de La Briqueterie (cf. ci-contre). L'emplacement demeure valide.

- **la RD 730** (avenue du Général Andrieux dans sa section urbain extra-rocade et avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet dans sa section urbaine intrarocade) reliant Royan à Bordeaux (via Semussac et Cozes).

Depuis le décret n°2010-578 du 31 mai 2010, cette route n'est plus classée comme voie à grande circulation (interdisant, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de l'infrastructure).

Perspective : La commune ne projette pas de modification de la limite d'agglomération sur la RD 730. L'Etat indique qu'une servitude de recul des constructions de 35 mètres de part et d'autre de l'axe peut être instituée.

Sur l'avenue du Général Andrieux, le règlement du PLU approuvé en 2006, fixe un recul de 20m minimum par rapport à l'axe de la voie départementale.
Des aménagements de sécurité ont été réalisés avec une bande centrale pour assurer les « tourne-à-gauche ». Le paysage de la voie demeure routier (éclairage, bordures). Les circulations piétonnes sont cependant assurées. Les abords de la zone artisanale ont fait l'objet d'un traitement paysager (rive nord de la RD 730) ; la rive sud n'a pas été modifiée. Le nombre de panneaux publicitaires peut être conséquent sur certaines sections.

Perspective : Il n'est pas prévu de nouvel aménagement ni de changement de la règle de recul.

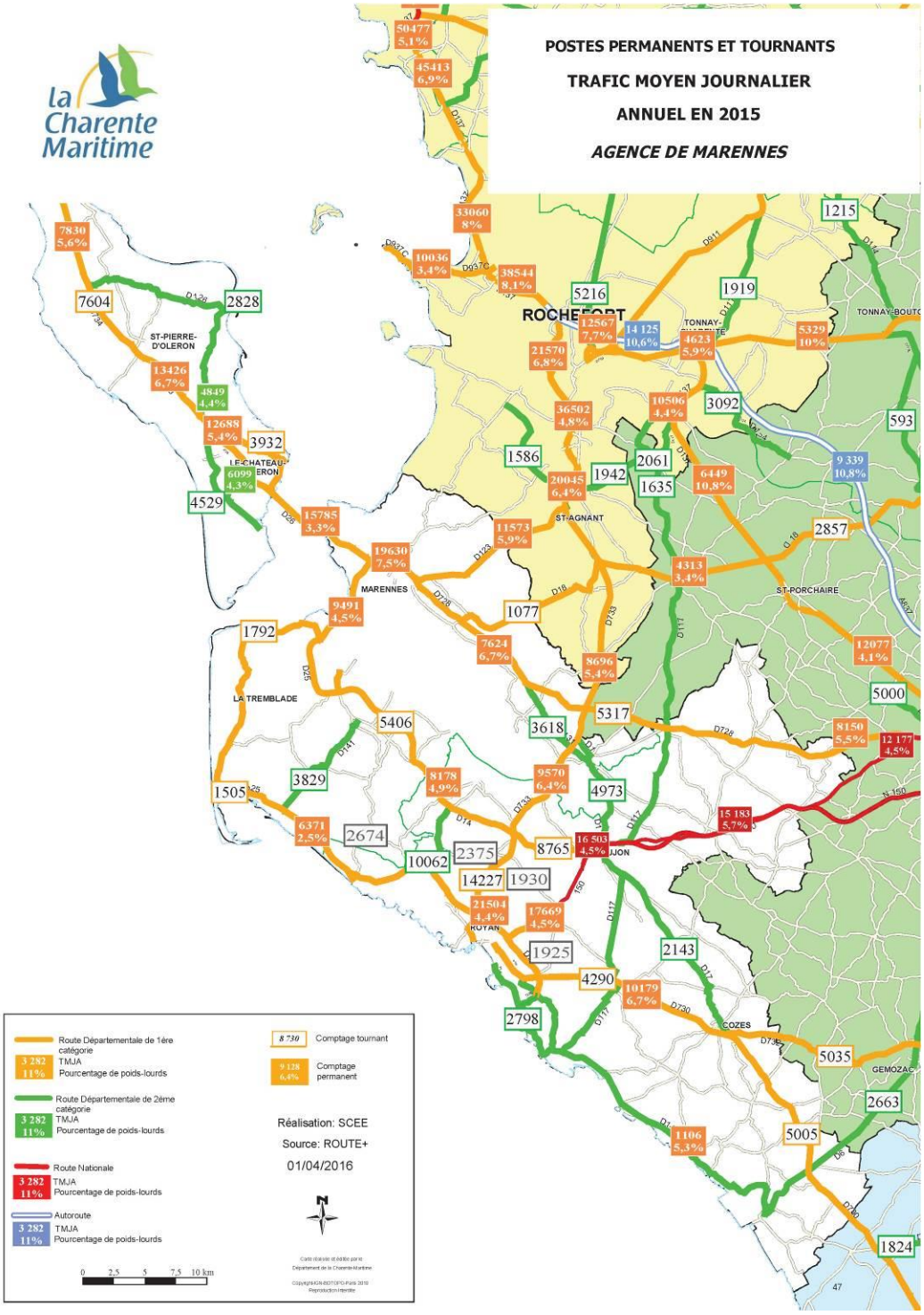
Sur l'avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet (section urbaine de la RD 730), le PLU approuvé en 2006 prévoyait, pour assurer la sécurité et la fluidité des carrefours, 4 aménagements traduits par les emplacements réservés :

- V19 – rues du Général de Gaulle et Jean Jaurès : le carrefour giratoire a été réalisé
- V18 – rue du Maréchal Juin : le carrefour giratoire a été réalisé (cf. ci-contre)
- V16 - rue du Commandant Lavigne : le carrefour giratoire a été réalisé (cf. ci-contre)
- V17 – rue de Médis (cf.ci-dessous) : le carrefour est en cours d'expérimentation début 2011. L'aménagement devrait être finalisé fin 2011.

Perspective : La commune ne projette pas de modification nouvelle sur l'avenue Tourtet.

Comptages du trafic journalier moyen en 2015 sur le réseau départemental

Source : Conseil départemental de Charente-Maritime



Les comptages effectués en 2015 indiquent un trafic de 10179 véhicules par jour en moyenne sur la RD730, dont 6,7% de poids lourds

<u>Perspective</u> : Parmi les projets structurants programmés pour la période 2010-2030 par le Schéma routier départemental, deux concernent le territoire de Saint-Georges-de-Didonne :

- le projet n° 37 : amélioration de la sécurité de la RD n° 730

- le projet n° 36 : amélioration de la rocade de Royan.

<u>Perspective</u> : Le Conseil communautaire de l'Agglomération Royan Atlantique a approuvé le 16 décembre 2013 le Plan de Déplacements Urbains pour la période 2013-2022.

Parmi les 6 objectifs du PDU, est inscrit :

6. Améliorer la sécurité de tous les déplacements

1. Mettre en œuvre un observatoire des déplacements et des accidents
2. Protéger les usagers vulnérables
3. Sécuriser les déplacements en agglomération par des aménagements favorisant la réduction des vitesses
4. Développer les modes alternatifs à la voiture

b) <u>Modes de transport pour les déplacements domicile-travail</u>

Nota : ce motif de déplacement (« domicile-travail ») ne représente que 13 % des déplacements sur le territoire de la CARA (source Enquête déplacements Villes Moyennes (EDMV) de la CARA en 2015), il n'est pas représentatif des pratiques de mobilités.

<u>Modes de transports pour les déplacements domicile-travail en 2010</u>

Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par moyen de transport utilisé pour rejoindre son lieu d'emploi	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune			Ensemble
		En Charente-Maritime	En Poitou-Charentes	Hors de Poitou-Charentes	
Pas de transport	92	0	0	4	96
Marche à pied	40	4	8	8	64
Deux roues	44	4	0	4	52
Voiture, camion, fourgonnette	359	654	12	40	1064
Transports en commun	4	20	0	28	52
Ensemble	538	682	20	84	1327

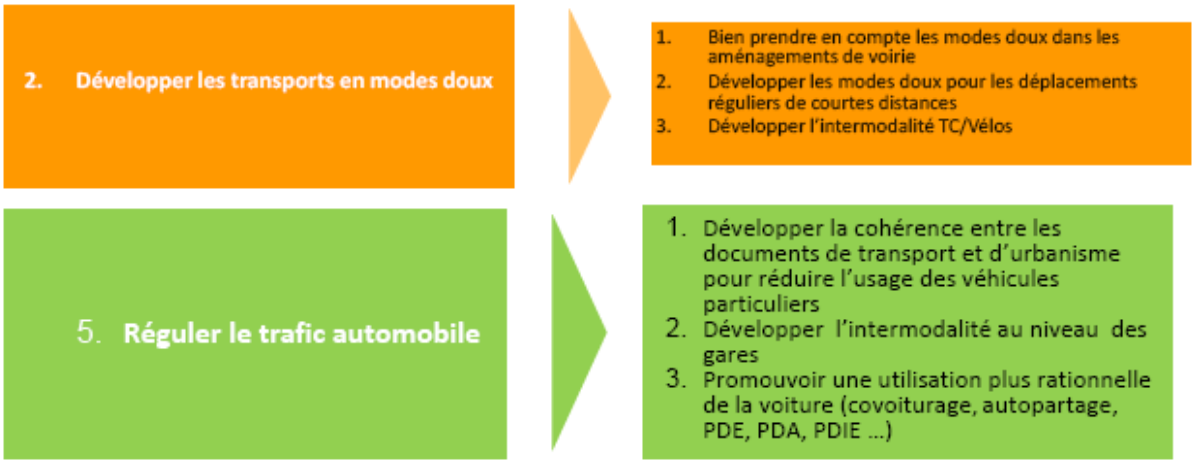
**à l'étranger*

La voiture reste le mode de déplacement privilégié des habitants « actifs » de Saint-Georges-de-Didonne. En 2010, près de 80% des habitants actifs ayant un emploi utilise une voiture pour se rendre à leur travail. Ils ne sont à peine 4% à utiliser des transports en commun

Parmi les habitants travaillant sur Saint Georges-de-Didonne, ce taux descend à peine à 66% ; seuls 15% utilisent un mode doux (marche à pied ou deux roues) et ils ne sont que 4 actifs à déclarer prendre les transports en commun.

***Perspective** : Le Conseil communautaire de l'Agglomération Royan Atlantique a approuvé le 16 décembre 2013 le Plan de Déplacements Urbains pour la période 2013-2022.*

Parmi les 6 objectifs du PDU, sont inscrits :



c) Transports en commun

Carte du réseau urbain de transports en commun sur le sud de l'agglomération

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est desservie par 3 lignes de bus :

- la **ligne 12** reliant Saint-Georges-de-Didonne, depuis la zone ZE de Raboine, à la Gare de Royan et se poursuivant vers Vaux-sur-Mer et Saint-Palais-sur-Mer ; elle dessert les cliniques et hôpitaux de l'agglomération. Elle permet de relier en 13mn la gare à la mairie de Saint-Georges.

- la **ligne 24** reliant la Gare de Royan à Cozes et desservant la zone économique des Brandes. Elle permet de relier en 6mn la gare à la zone des Brandes.

- la **ligne 25** reliant la Gare de Royan à Meschers-sur-Gironde, et desservant les campings de la pointe de Suzac. Elle permet de relier en 6mn la gare à Didonne et l'Œillet des Pins en 11mn.

Une **ligne 32** est ajoutée pendant la période estivale reliant la Gare de Royan à Barzan, par Saint-Georges-de-Didonne, la pointe de Suzac et Meschers.

***Perspective** : Le Conseil communautaire de l'Agglomération Royan Atlantique a approuvé le 16 décembre 2013 le Plan de Déplacements Urbains pour la période 2013-2022.*

Parmi les 6 objectifs du PDU, est inscrit :

1. Développer les transports collectifs

1. Améliorer la fréquence des TC pour les actifs
2. Favoriser la vitesse commerciale (en période estivale, en heure de pointe) des TC
3. Proposer une offre concurrentielle à la voiture en particulier dans les zones denses

12 Saint-Georges-de-Didonne / Royan / Vaux-sur-Mer / Saint-Palais-sur-Mer

Saint-Georges-de-Didonne -> Royan -> Vaux-sur-Mer -> Saint-Palais-sur-Mer

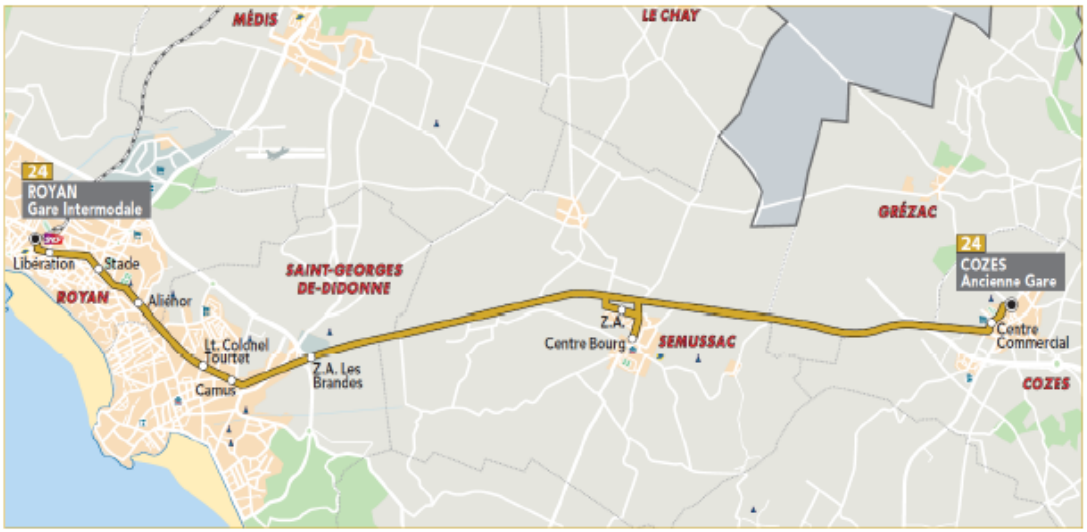
Communes	Arrêts	Horaires valables du lundi au samedi (sauf jours fériés) toute l'année												
ST-GEORGES-DE-D.	Parasols		7.39	8.39	9.39	10.39	11.39	12.34	13.51	14.51	15.51	16.51	17.51	18.59
	Mairie	-	7.46	8.46	9.46	10.46	11.46	12.41	13.58	14.58	15.58	16.58	17.58	19.06
	Polyclinique	-	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.45	14.02	15.02	16.02	17.02	18.02	19.10
ROYAN	Le Paradou	-	7.56	8.56	9.56	10.56	11.56	12.51	14.08	15.08	16.08	17.08	18.08	19.16
	Gare Intermodale arrivée	-	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	12.55	14.12	15.12	16.12	17.12	18.12	19.20
	Gare Intermodale départ	7.15	8.08	9.08	10.08	11.08	12.08	-	14.20	15.20	16.20	17.20	18.28	-
	Ch. de Gaulle	7.17	8.11	9.11	10.11	11.11	12.11	-	14.23	15.23	16.23	17.23	18.31	-
	Port	7.19	8.14	9.14	10.14	11.14	12.14	-	14.26	15.26	16.26	17.26	18.34	-
	Mairie	7.21	8.17	9.17	10.17	11.17	12.17	-	14.29	15.29	16.29	17.29	18.37	-
	Pontaillac	7.24	8.21	9.21	10.21	11.21	12.21	-	14.33	15.33	16.33	17.33	18.41	-
VAUX-SUR-MER	Centre Hospitalier	7.27	8.24	9.24	10.24	11.24	12.24	-	14.36	15.36	16.36	17.36	18.44	-
	Mairie	7.30	8.27	9.27	10.27	11.27	12.27	-	14.39	15.39	16.39	17.39	18.47	-
ST-PALAIS/MER	Courlay-Château d'Eau	7.33	8.30	9.30	10.30	11.30	12.30	-	14.42	15.42	16.42	17.42	18.50	-
	M. Vallet	7.35	8.32	9.32	10.32	11.32	12.32	-	14.44	15.44	16.44	17.44	18.52	-
	Terre Nègre	7.38	8.35	9.35	10.35	11.35	12.35	-	14.47	15.47	16.47	17.47	18.55	-

Dans le rapport d'activité 2012 du réseau cara'bus, il est relevé que la ligne 12 est la ligne la plus fréquentée avec une fréquentation de 106 021 voyageurs soit une progression de 16,6% par rapport à 2011 ; cela représente 22,7% de la fréquentation de l'ensemble des lignes régulières. En effet, elle desserte les pôles générateurs de trafic : centre-ville de Royan, Saint-Georges-de-Didonne, Vaux-sur-Mer, le centre hospitalier, la polyclinique, le front de mer...

Annexe 2 - Fréquentation mensuelle par arrêt et par ligne — Ligne 12

Commune	Arrêt	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	oct.	nov.	déc.	Total
ST-GEORGES-DE-D.	Camus	112	86	138	110	121	145	154	231	179	231	232	183	1 922
ST-GEORGES-DE-D.	Centre Commercial	29	35	68	33	41	67	119	128	98	86	62	54	820
ST-GEORGES-DE-D.	Lavigne	53	23	20	20	42	48	77	143	58	45	37	57	623
ST-GEORGES-DE-D.	Mairie	410	275	342	315	292	357	299	363	401	331	256	176	3 817
ST-GEORGES-DE-D.	Mal. Juin	8	18	11	13	8	33	26	35	11	23	52	24	262
ST-GEORGES-DE-D.	Margite	110	100	185	173	185	279	122	83	116	142	116	78	1 689
ST-GEORGES-DE-D.	Office de Tourisme	92	164	161	173	223	305	371	439	197	182	185	129	2 621
ST-GEORGES-DE-D.	Parasols	216	400	103	206	174	334	164	376	237	214	150	158	2 732
ST-GEORGES-DE-D.	Polyclinique	189	165	207	232	167	221	257	286	147	119	164	92	2 246
ST-GEORGES-DE-D.	Plume-la-Poule	61	51	87	128	89	124	155	140	127	155	76	87	1 280
ST-GEORGES-DE-D.	Relais Côte de Beauté	21	45	95	77	78	103	269	175	131	186	184	107	1 471
ST-GEORGES-DE-D.	Vallières	51	22	82	40	40	44	152	168	65	47	45	44	800
Total		7 544	6 547	7 789	7 842	7 767	9 747	10 284	11 521	10 478	10 118	8 627	7 757	106 021

24 Cozes / Semussac / Saint-Georges-de-Didonne / Royan



Cozes -> Semussac -> Saint-Georges-de-Didonne -> Royan

Communes	Arrêts	Horaires valables du lundi au samedi (sauf jours fériés) toute l'année					
COZES	Ancienne gare	7.35	8.35	11.35	13.45	15.45	17.50
	Centre commercial	7.36	8.36	11.36	13.46	15.46	17.51
SEMUSSAC	Centre Bourg	7.42	8.42	11.42	13.52	15.52	17.57
ST-GEORGES-DE-D.	Z.A. Les Brandes	7.50	8.50	11.50	14.00	16.00	18.05
ROYAN	Gare Intermodale	8.00	9.00	12.00	14.10	16.10	18.15
Départs des trains		8.10	-	-	14.32	16.59	19.01

Royan -> Saint-Georges-de-Didonne -> Semussac -> Cozes

Communes	Arrêts	Horaires valables du lundi au samedi (sauf jours fériés) toute l'année						
Arrivées des trains		8.04	8.28	-	-	-	16.47	18.23
ROYAN	Gare Intermodale	8.10	9.10	12.10	14.22	16.22	17.22	18.28
ST-GEORGES-DE-D.	Z.A. Les Brandes	8.17	9.17	12.17	14.29	16.29	17.29	18.35
SEMUSSAC	Centre Bourg	8.23	9.23	12.23	14.35	16.35	17.35	18.41
COZES	Centre commercial	8.29	9.29	12.29	14.41	16.41	17.41	18.47
	Ancienne gare	8.30	9.30	12.30	14.42	16.42	17.42	18.48

55

Annexe 2 - Fréquentation mensuelle par arrêt et par ligne — Ligne 24

Commune	Arrêt	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	oct.	nov.	déc.	Total
ST-GEORGES-DE-D.	Camus	14	9	16	23	22	59	21	16	19	19	82	28	328
ST-GEORGES-DE-D.	Lt. Colonel Tourtet	83	30	45	32	83	91	27	28	103	174	86	130	912
ST-GEORGES-DE-D.	Z.A. Les Brandes	52	36	30	33	25	54	75	60	49	59	79	30	582
Total		4 949	3 661	3 803	3 463	3 498	2 753	1 852	1 641	5 538	5 923	4 610	4 247	45 938

25 Meschers / Saint-Georges-de-Didonne / Royan

Meschers -> Saint-Georges-de-Didonne -> Royan

Communes	Arrêts	Horaires valables du lundi au samedi (sauf jours fériés) toute l'année					
MESCHERS	La Longée	7.35	8.35	11.35	13.45	15.45	17.50
	L'Arnèche	7.42	8.42	11.42	13.52	15.52	17.57
ST-GEORGES-DE-D.	Parc de l'Estuaire	7.46	8.46	11.46	13.56	15.56	18.01
	Œillet des Pins	7.47	8.47	11.47	13.57	15.57	18.02
	Le Châta	7.50	8.50	11.50	14.00	16.00	18.05
	Lt. Colonel Tourtet	7.54	8.54	11.54	14.04	16.04	18.09
ROYAN	Gare Intermodale	8.00	9.00	12.00	14.10	16.10	18.15
Départs des trains		8.10	-	-	14.32	16.59	19.01

Royan -> Saint-Georges-de-Didonne -> Meschers

Communes	Arrêts	Horaires valables du lundi au samedi (sauf jours fériés) toute l'année						
Arrivée des trains		8.04	8.28	-	-	-	16.47	18.23
ROYAN	Gare Intermodale	8.10	9.10	12.10	14.22	16.22	17.22	18.28
ST-GEORGES-DE-D.	Lt. Colonel Tourtet	8.15	9.15	12.15	14.27	16.27	17.27	18.33
	Le Châta	8.18	9.18	12.18	14.30	16.30	17.30	18.36
	Œillet des Pins	8.21	9.21	12.21	14.33	16.33	17.33	18.39
	Parc de l'Estuaire	8.22	9.22	12.22	14.34	16.34	17.34	18.40
MESCHERS	L'Arnèche	8.25	9.25	12.25	14.37	16.37	17.37	18.43
	La Longée	8.33	9.33	12.33	14.45	16.45	17.45	18.51

57

Annexe 2 - Fréquentation mensuelle par arrêt et par ligne — Ligne 25

Commune	Arrêt	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	oct.	nov.	déc.	Total
ST-GEORGES-DE-D.	Le Chata	4	10	10	9	19	40	38	27	23	19	8	32	239
ST-GEORGES-DE-D.	Didonne	75	87	75	64	53	83	67	96	75	87	69	94	925
ST-GEORGES-DE-D.	Œillet des Poins	42	20	21	28	36	53	158	150	42	14	23	24	611
ST-GEORGES-DE-D.	Les Oliviers	102	82	101	74	74	146	105	178	126	69	74	67	1 198
ST-GEORGES-DE-D.	Lt. Colonel Tourtet	44	40	38	35	44	48	39	23	56	61	61	64	553
ST-GEORGES-DE-D.	Parc de l'Estuaire	30	9	14	26	39	30	57	34	37	12	10	4	302
Total		2 283	1 900	1 922	2 073	1 982	2 531	3 000	2 735	3 329	2 379	2 313	2 222	28 669

Carte du réseau de transports en Charente Maritime

Le réseau départemental des transports publics a été mis en place le 4 juillet 2008. Il comprend 23 lignes structurantes et 254 lignes secondaires principalement à vocation scolaire.

Saint-Georges-de-Didonne n'est desservi par aucune ligne du réseau départemental de transports en commun. Les voyageurs doivent rejoindre la gare de Royan pour emprunter les lignes 1, 12 et 16 permettant de rejoindre la préfecture ou les sous-préfectures de Rochefort et Saintes.

d) Covoiturage

Le réseau départemental des aires de covoiturage comprend 59 aires soit 105 places réservées réparties sur l'ensemble du département. Huit aires ont été mises en service au sein du périmètre de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique. L'aménagement d'une aire à Saint-Geores-de-Didonne à l'entrée de la zone « Les portes de l'Estuaire » a été étudié. Elle pourra être réalisée si la demande le justifie.

e) Transports « doux »

Pour l'usage quotidien, la commune de Saint-Georges-de-Didonne est faiblement dotée en liaisons piétonnes et cyclables. Les efforts d'aménagement ont été réalisés sur le front de mer pour mettre en valeur l'environnement touristique et gérer la fréquentation estivale.

L'enjeu pour la commune est de mieux matérialiser les parcours cyclables pour une plus grande sécurité des usagers.

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a établi un **Schéma Directeur des Pistes et Itinéraires Cyclables**, qui prévoit en particulier 2 variantes pour relier Saujon à l'agglomération Royannaise dont 1 concernant le territoire de Saint-Georges-de-Didonne (cf. page suivantes).

Carte des voies piétonnes et cyclables sur Saint-Georges-de-Didonne
Source : commune de Saint-Georges-de-Didonne

- Limites de commune.
- Espace partagée.
- Piste cyclable.
- Bande cyclable unidirectionnelle
- Bande cyclable bidirectionnelle
- Le circuit V.T.T. & V.T.C.
- Plan départemental randonnées conseil général 17
- Circuits et chemins pédestres

AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE
Schéma directeur des pistes et itinéraires cyclables
Piste cyclable existante
Bande cyclable existante
Jonction Royan-St Georges
Chemins de la Seudre
Rives de Gironde
Axes Cyclables (CARA)
Jonction Chemins de la Seudre-Vélodyssée
0 1 2 Km

Schéma cyclable Nord et Sud (variantes Royan et Saint-Georges-de-Didonne)
ROYAN
Pointe de Suzac
Pointe de Meschers
Baie de Meschers
BANC
0
1,5
3
Kilomètres

11. Infrastructures et communications numériques

Contexte *(sources : charente-maritime.fr ; www.17-numerique.fr)*

La demande en débits importants pour les connexions internet augmente rapidement. Les usages se diversifient, tant dans le domaine économique (industrie, commerce, agriculture, tourisme…) que pour l'enseignement, la santé, la culture et les usages domestiques.

En Charente-Maritime, pour répondre à ces enjeux d'aménagement du territoire, le Conseil Départemental s'est saisi de la compétence aménagement numérique. Le Conseil Départemental a délégué en 2006 à 17-Numérique (filiale d'Axione), par un contrat de concession d'une durée de 20 ans, le déploiement, la commercialisation et l'exploitation d'un réseau Haut Débit sur le département.

Le 25 juin 2015, le Département a adopté le nouveau Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN). Ce document a pour objectif principal de planifier et de coordonner l'ensemble des actions et des financements qui vont être nécessaires pour que la totalité de la population de la Charente-Maritime puisse avoir accès à terme au très haut débit. L'Assemblée départementale a fait le choix de la fibre optique. Le SDAN fixe les axes suivants :

1. Définition et mise en place de la structure de gouvernance permettant de conduire le projet et formation des élus et des différents acteurs territoriaux.
2. Optimisation de l'investissement public (coordination des travaux, gestion, exploitation, maintenance des réseaux construits, rationalisation des points hauts),
3. Construction d'une première phase de 92 000 prises FTTH publiques en 5 ans (en complément des 172000 prises prévues par l'initiative privée)
4. Contractualisation et suivi de la réalisation effective des déploiements privés prévus dans les 56 communes des Communautés d'Agglomérations de La Rochelle et Rochefort, la Communauté de Communes de Saintes et la ville de Royan.
5. Mise en œuvre du reste du projet de développement du Très Haut Débit (fixe et mobile) pour atteindre une couverture départementale de 100 % d'ici 2025.

Le **Schéma Directeur d'Aménagement Numérique** s'appuie sur un état des lieux qui prend notamment en compte les résultats générés par le réseau public départemental de 1100km de fibre optique initié par le Département en 2006, et complété par 37 stations hertziennes Wimax.

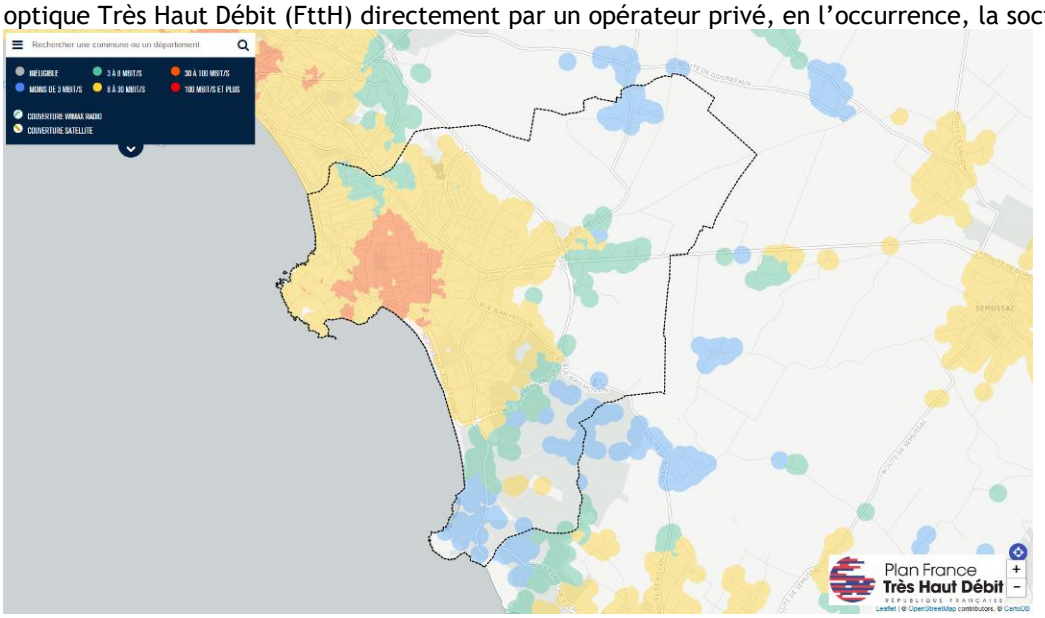
Ce réseau départemental va permettre de faciliter le passage au très haut débit et en diminuer les coûts, car il pourra constituer l'ossature du futur réseau.

Saint-Georges-de-Didonne

La commune de Saint-Georges-de-Didonne dispose d'un répartiteur équipé pour le haut débit. La zone économique des Portes de l'Estuaire et le centre-ville en particulier disposent d'une infrastructure réseau Très Haut Débit (THD) via la fibre optique départementale (cf. pages suivantes).

L'offre numérique est supérieure à 8Mbits/s (théoriques) pour 93 % des logements et locaux à usage professionnel de la commune de Saint-Georges-de-Didonne. Les 7 % de logements et locaux à usage professionnel disposant d'un débit inférieur à 8Mbits/s sont principalement situés au sud de la commune, en périphérie du centre d'agglomération et dans le quartier de Boube.

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est attenante à la ville de Royan qui est déployée en fibre optique Très Haut Débit (FttH) directement par un opérateur privé, en l'occurrence, la société Orange.



Carte débits sur la commune

D. POPULATION ACTIVE, EMPLOIS ET ACTIVITES –PERSPECTIVES ET BESOINS

1. Population active et emplois

Population de 15 à 64 ans par type d'activités

	1999	2006	2011	2006-2011
Ensemble	2 748	2486	2604	118
Actifs en %	64,3	61.8	61.9	0.1
actifs ayant un emploi en %	51,5	52.3	52.5	0.2
chômeurs en %	12,6	9.6	9.4	-0.2
Inactifs en %	35,7	38.2	38.1	-0.1
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,9	7.1	6.4	-0.7
retraités ou préretraités en %	15,4	19.5	22.8	3.3
autres inactifs en %	12,4	11.6	8.9	-2.7

Entre 2006 et 2011, la commune de Saint-Georges-de-Didonne a perdu 118 habitants en âge de travailler. Cela est à mettre en relation avec la faible progression démographique (+27 habitants) et la progression des personnes retraitées (62% des ménages en 2010 ont pour personne référent un retraité contre 50% en 2009).

Les caractéristiques de la population en âge de travail de Saint-Georges-de-Didonne entre 2006 et 2011 n'ont pas été modifiées. L'accentuation de la progression des retraités sera notée.

Comparaison des populations actives dans le « cœur d'agglomération »

Part dans la population de 15 à 64 ans en 2011	Actifs	Dont actifs ayant un emploi	Inactifs	Dont retraités
Royan	64.2	53.1	35.8	16.5
Saint-Georges-de-Didonne	61.9	52.5	38.1	22.8
Vaux sur Mer	60.9	50.0	39.1	22.1
Saint Palais sur Mer	63.0	53.1	37.0	21.9

Dans le « cœur d'agglomération », la part des retraités et préretraités est élevée dans les 3 communes périphériques.

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2006		2011		2006-2010	
	Nb.	Dont actifs ayant un emploi	Nb.	Dont actifs ayant un emploi	Nb.	Dont actifs ayant un emploi
Agriculteurs exploitants	8	8	8	8	0	0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	216	200	208	204	-8	+4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	152	140	240	212	+88	+72
Professions intermédiaires	444	388	440	384	-4	-4
Employés	508	372	396	316	-112	-56
Ouvriers	276	236	240	188	-36	-48
Ensemble	1604	1344	1540	1312	-64	-32

Entre 2006 et 2011, la commune a perdu essentiellement des employés et des ouvriers (-160). Parallèlement, la commune a gagné des cadres et des actifs de professions intellectuelles supérieures (+88) mais ce gain ne représente qu'1 actif gagné pour 2 perdus.

Lieu de travail des actifs ayant un emploi

Nombre d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident sur Saint-Georges de Didonne travaillent	1999	2006	2011	1999-2011
sur Saint-Georges-de-Didonne	530	496	474	-56
sur une autre commune du département	820	803	789	-31
hors du département mais dans la région	12	22	18	6
hors de la région	64	51	57	-7
ensemble	1426	1372	1338	-88

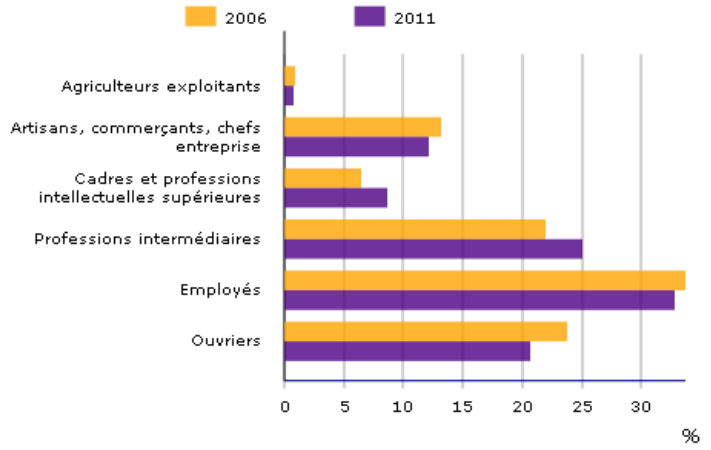
Entre 1999 et 2011, les actifs ayant un emploi et ayant quitté la commune sont pour près des 2/3 d'entre eux des personnes qui travaillaient sur la commune.

Evolution des emplois et indicateur de concentration d'emploi

	1999	2006	2011	1999-2011
Nombre d'emplois sur Saint-Georges-de-Didonne	1 121	1338	1477	356
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 426	1372	1338	-88
Indicateur de concentration d'emploi	78,6	97.5	110.4	+32

Entre 1999 et 2011, la commune a gagné 356 emplois tandis que sa population active ayant un emploi a diminué.

Evolution des emplois par catégorie socioprofessionnelle



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations complémentaires lieu de travail.

Entre 2006 et 2011, on constate :

- une diminution du pourcentage d'emplois d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, qui est corrélée à la perte d'actifs dans cette catégorie socioprofessionnelle
- une augmentation du pourcentage de la catégorie des cadres et des professions intellectuelles supérieures
- une diminution du pourcentage d'employés et d'ouvriers, catégories d'emplois restant majoritaires.

En 2014 (chiffres insee 01.01.2018) les employés représentent 35 % des emplois par CSP, en hausse depuis 2011 (33 %), la part des emplois d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise continue à baisser (8 % en 2014 contre 13 % en 2006 et 12 % en 2011).

La cause de la diminution de la population active habitant Saint-Georges-de-Didonne et travaillant sur Saint-Georges-de-Didonne est probablement à rechercher dans le caractère du marché immobilier et la faiblesse du parc locatif social, qui ne permet pas à la population d'ouvriers et d'employés de rester sur la commune.

Evolution des emplois selon le secteur d'activité

	1999	2006	2011		1999-2011
	Nb	Nb	Nb	%	Nb
Agriculture	24	14	8	0.5	-16
Industrie	121	118	171	10.9	50
Construction	108	95	83	5.3	-25
Commerce, transports et services divers	570	674	788	50.3	218
Adm. publique, enseignement, santé, act. sociale	336	446	517	33.0	181

Le secteur tertiaire rassemble 83% des emplois de la commune de Saint-Georges-de-Didonne. Entre 1999 et 2011, ce sont les emplois tertiaires et les administrations qui voient leurs effectifs progresser fortement.

Les principaux employeurs de la commune sont :

- **la polyclinique (90 salariés),**
- **l'usine de robinets Presto (85 salariés),**
- **l'entreprise de ciment Unibéton (groupe Italcementi),**
- **la société Atlantique services (60 salariés),**
- **l'agence de publicité Adrexo (55 salariés),**
- **les villages de vacances et campings Bois soleil,**
- **les maisons de retraite Korian Les Parasols (45 salariés) et L'Océane (35 salariés)**
- **le supermarché Super U (25 salariés)**

La progression des emplois de l'industrie peut être toutefois notée ; pour 4 emplois créés dans le commerce, la commune de Saint-Georges-de-Didonne a enregistré 1 emploi nouveau dans l'industrie entre 1999 et 2011.

Répartition des emplois selon le secteur d'activité

	Agricult.	Industrie	Constr.	Comm. et autres	Adm. publique et autres	total
Royan	122	476	626	5041	3429	9694
Saint-Georges-de-Didonne	8	171	83	788	517	1567
Vaux sur Mer	4	62	193	571	642	1472
Saint Palais sur Mer	0	40	93	497	251	881
« Cœur d'agglomération »	134	749	995	6897	4839	13614

Poids communal selon le secteur d'activité

	Agricult.	Industrie	Constr.	Comm. et autres	Adm. publique et autres	Total
Royan	91%	64%	63%	73%	71%	71%
Saint-Georges-de-Didonne	6%	23%	8%	11%	11%	12%
Vaux sur Mer	3%	8%	19%	8%	13%	11%
Saint Palais sur Mer	0%	5%	9%	7%	5%	6%

La commune-centre constitue le pôle d'emplois du « cœur d'agglomération » et de l'ensemble ***de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique*** : elle pourvoit à 71% des emplois du « cœur d'agglomération ».

Saint-Georges-de-Didonne se singularise par le poids de son secteur industriel qui réunit 23% des emplois de ce secteur sur le « cœur d'agglomération ». Cette présence industrielle explique la progression des emplois d'ouvriers et de salariés constatée entre 1999 et 2011.

Orienter l'offre résidentielle vers des logements accessibles aux revenus plus modestes est un enjeu pour maintenir les actifs ouvriers ou employés et demeurer attractif pour l'installation des entreprises du secteur industriel.

2. Diagnostic agricole

a) Données statistiques du recensement général agricole de 2010

Le recensement général agricole (RGA) effectué en 2010 indique pour Saint-Georges-de-Didonne :

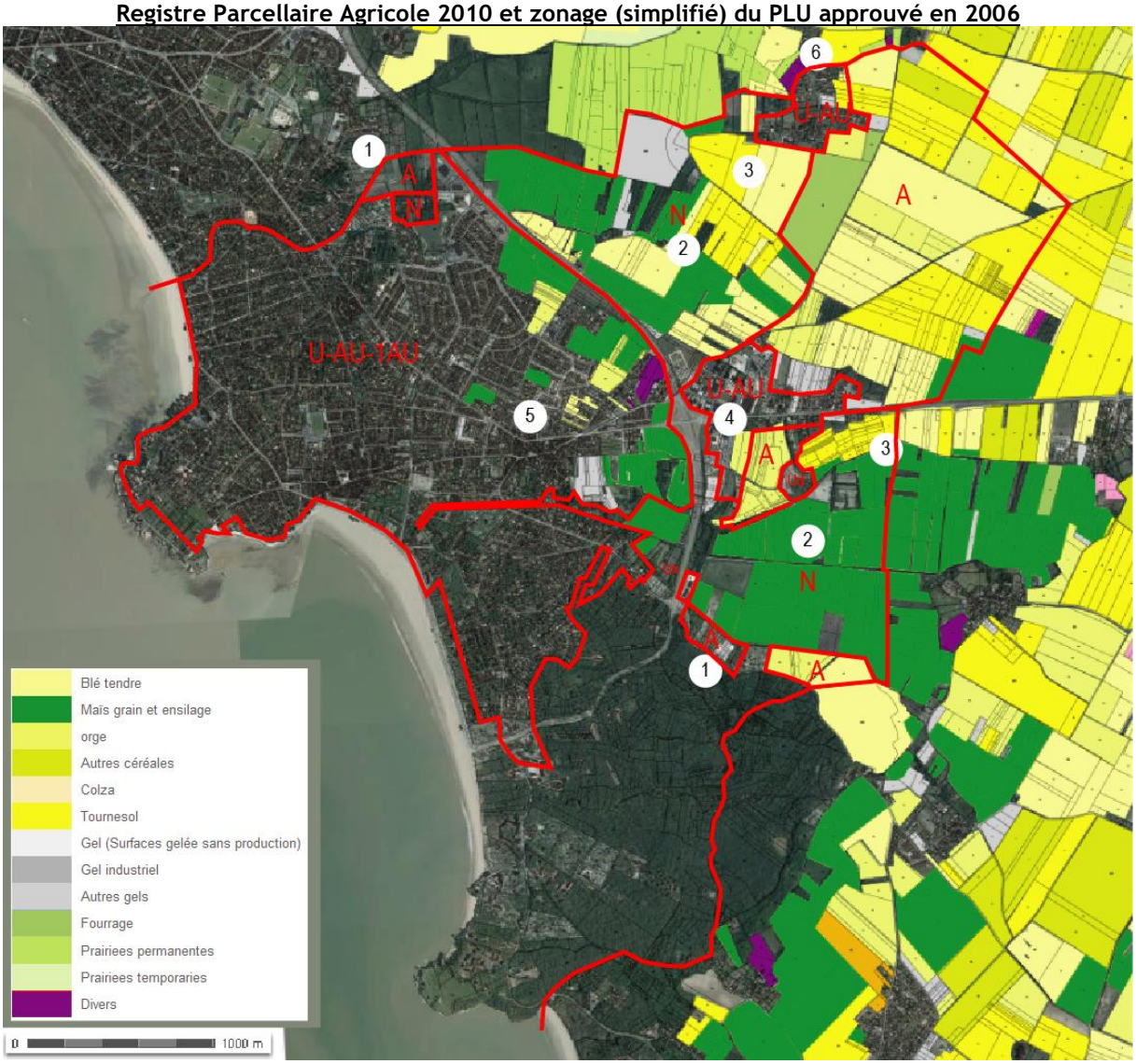
- la présence de 11 exploitations en 2010 contre 14 en 2000, correspondant à 11 chefs d'exploitation et Co exploitants en 2010
- une surface agricole utilisée (SAU) en 2010 de 292ha contre 360ha en 2000 soit une perte de 68ha
- une production brute standard (PBS) de 426 milliers d'euros en 2010 contre 459 milliers d'euros soit une perte de 33 milliers d'euros
- une SAU moyenne par exploitation de 26.6ha (contre 52.6ha en France) indiquant la petite taille des exploitations recensées sur Saint-Georges-de-Didonne
- une PBS moyenne de 38,7 milliers d'euros par exploitation (contre 101,1 milliers d'euros) reflétant un profil de petites exploitations.
- 10 exploitations sur les 11 recensées sont des exploitations individuelles ; elles n'exploitent que 46,5% de la SAU.
- 3 chefs d'exploitants sont des pluriactifs
- 5 chefs d'exploitation sont des femmes
- aucun des chefs d'exploitation n'a moins de 40 ans
- 3 exploitations n'ont pas de successeur connu ; cette absence de successeur concerne 36.4% de la SAU.
- 1 seule exploitation sur les 11 recensées exploite une SAU de 100ha ou plus en 2010 ; elle exploite seule 60.9% de la SAU soit 178ha.
- 2 exploitations sur les 11 recensées ont un salarié permanent en 2010 mais l'activité ne génère que 11 Unités de Travail Annuel (UTA) en 2010
- 283ha soit 96.9% de la SAU sont des terres labourables, dont 198ha sont déclarés en cultures céréalières (67.7%) et 18ha en oléo-protéagineux (6.2%) ; aucune superficie n'est déclarée en vignes
- 41ha sont déclarés en superficie irriguée en 2010 ; aucune superficie n'est déclarée drainée.
- 59 Unités Gros Bétail (UGB) en 2010 ; aucune exploitation ne possède de vaches laitières ou nourrices ; 1 exploitation possède des brebis pour un total de 32 têtes.

Le « cœur d'agglomération » compte un total de 1536ha déclarés en SAU (dont 60% sur Royan) et 33 exploitants (dont 15 sur Royan).

En 2017, la commune de Saint-Georges-de-Didonne recense 4 sites d'exploitation sur son territoire.

b) Classement des terres agricoles dans le PLU approuvé en 2006

Registre Parcellaire Agricole 2010 et zonage (simplifié) du PLU approuvé en 2006



La zone agricole A du PLU approuvé en 2006 couvre 3 ensembles à l'est du territoire communal. Le principal ensemble correspond au plateau agricole au nord-est, d'une surface de 216,3ha ; les deux autres ensembles (au sud de la route de Bordeaux), plus réduits, ont une surface respective de 12,4ha (Combe de Pain Béni) et 18ha (route de Meschers).

1 – Le PLU approuvé en 2006 classe en zone A des terrains de jardins potagers et de maraîchage (7.6ha aux Prés d'Enlias dont 3.4ha en EBC ; 4.5ha route de Meschers dont 1,1ha correspondant au domaine public routier).
2 – En vertu de l'objectif de protection des marais rétro-littoraux, identifiés en ZNIEFF et intégrés au réseau Natura 2000, les terres exploitées dans les marais sont classées en zone N.
3 - Pour des raisons paysagères (grands panoramas), les terres agricoles en position haute, permettant des vues dégagées depuis les voies de circulation sur les marais, sont classées en zone N (21.5ha en bordure de la route de Médis ; 13ha en bordure de la route de Bordeaux).
4 – Pour les besoins futurs en matière économique, deux parcelles – « Combe du Pain Béni » - sont classées en zone 1AUX.
5 – Pour les besoins futurs en matière résidentielle et économique, les parcelles agricoles en intra-rocade sont classées en zone urbanisable (15,7ha pour la vocation économique –UX ou AUx-, 27ha en zone AU à vocation résidentielle et 6,7ha en zone U).
6 – Pour les besoins futurs en matière résidentielle et en aménagement du quartier de Boube, 2,3ha sont classées en zone AU.

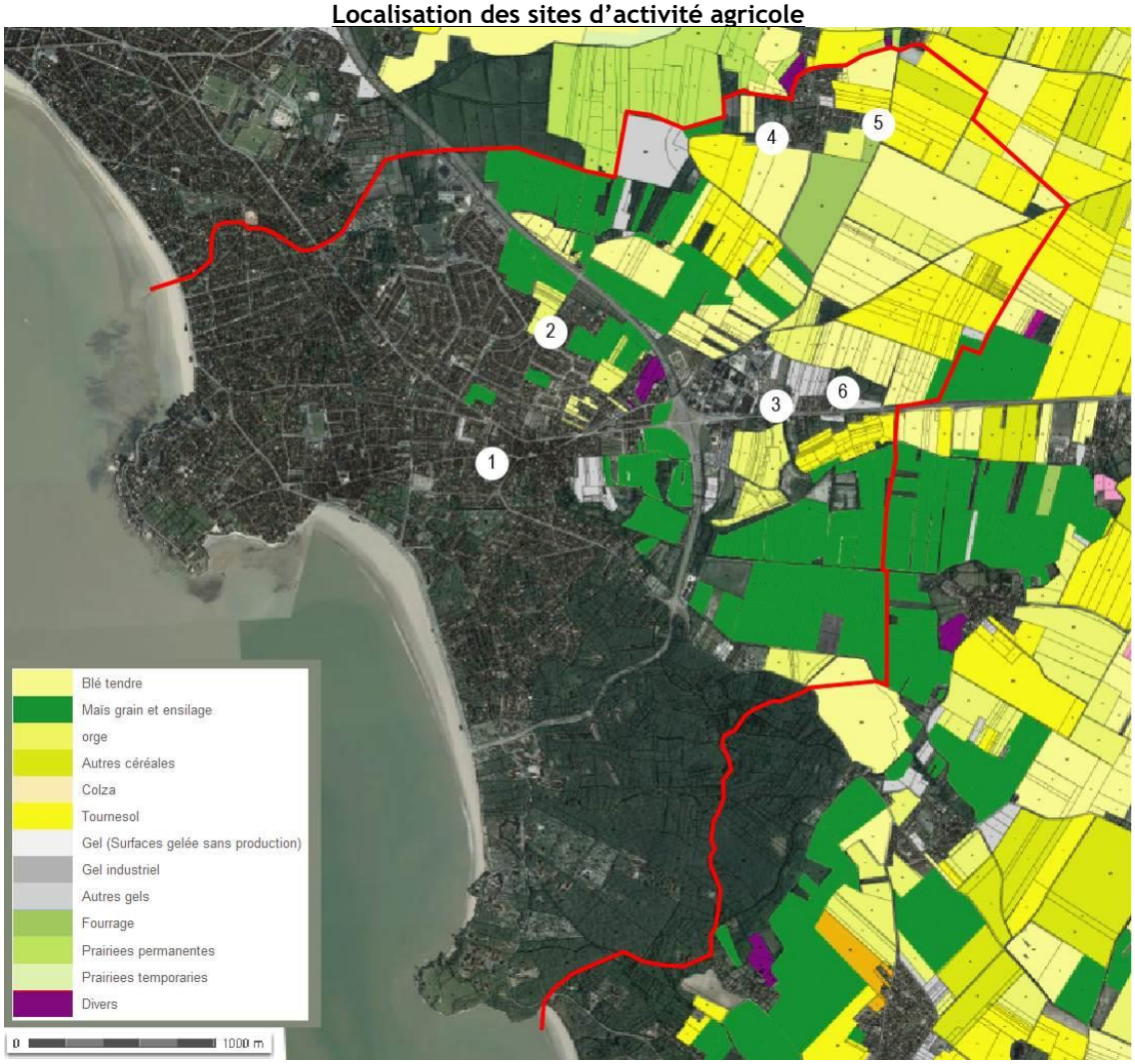
c) Enquête agricole communale

En 2017, la commune de Saint-Georges-de-Didonne recense 4 sites d'exploitation sur son territoire.
Pour mémoire le RGA 2010 recensait 11 exploitations mais le RGA a une nomenclature très large et date de 5 ans.
Un ***5ème site est en projet à l'est de Boube***, associant M. TORCOLETTI et l'EARL Champagne Rolland. Un 6ème site correspond à l'ancienne exploitation de M. NERAUD, retraité agricole, conservant une surface de subsistance.

Pour établir les perspectives des entreprises agricoles, une enquête agricole a été effectuée par :

- l'envoi de questionnaires individuels aux agriculteurs ayant des surfaces agricoles utiles sur le territoire communal ; 4 questionnaires ont été recueillis.
- la tenue d'une réunion de concertation où ont été entendus :
  - M. TORCOLETTI, dont le siège se situe aux Brandes, sur Saint-Georges-de-Didonne
  - les représentants de l'EARL Champagne Rolland, dont le siège se situe rue du Professeur Langevin, à Saint-Georges-de-Didonne ; l'activité a un second site, chemin de Margite (stockage de matériel)
  - les représentants de l'EARL Boube, sont le siège se situe à Grate Chat, sur Médis ; l'activité a un second site, rue du village, à Boube. l'EARL y prévoit l'installation de 2 de ses associés (réhabilitation des bâtiments existants) et le développement de l'activité agricole avec un point de vente des productions.

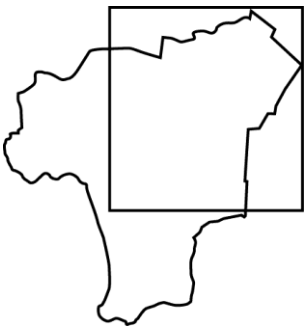
Localisation des sites d'activité agricole

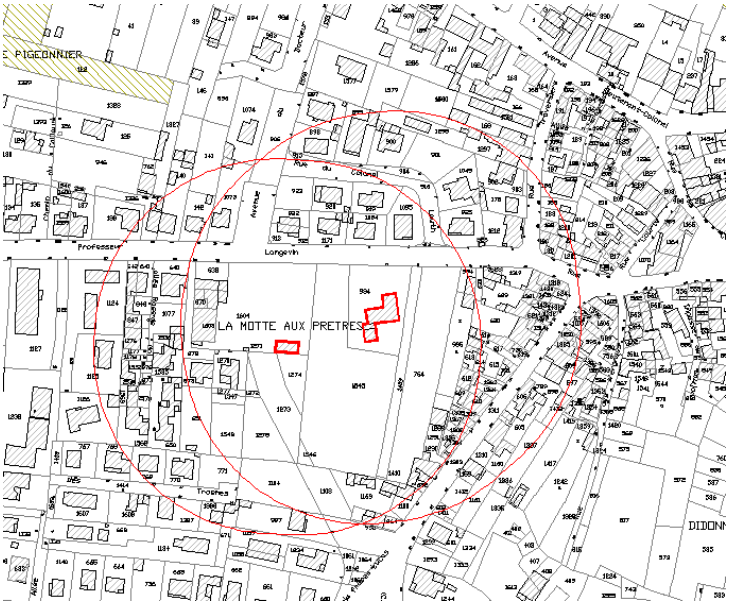


1 – Habitation et siège de l'EARL Champagne Rolland ; 2 – Hangar de stockage du matériel de l'EARL Champagne Rolland ; 3 – Habitation et bâtiments agricoles de l'exploitation individuelle Torcoletti ; 4 – Habitations et bâtiment agricole de l'EARL Boube ; 5 – Projet d'huilerie Champagne Rolland/Torcoletti ; 6 – Ancienne exploitation individuelle Neraud.

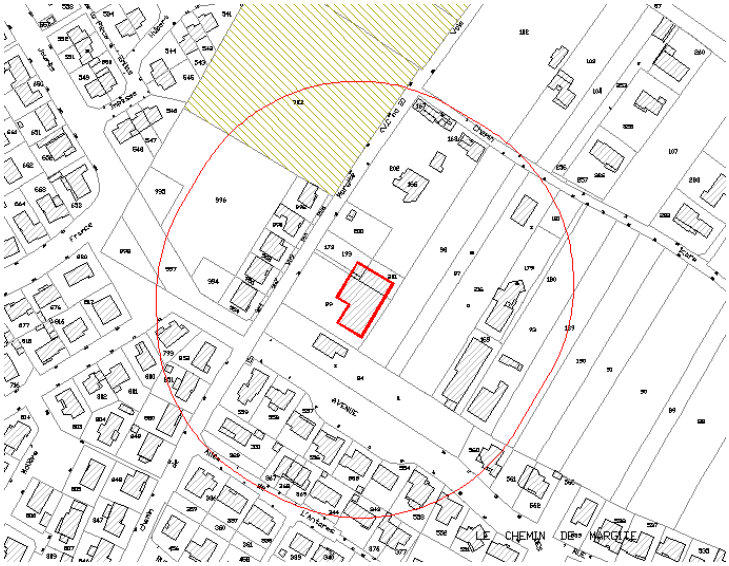
1. **L'EARL CHAMPAGNE ROLLAND**, réunissant 2 co-exploitants et employant des ouvriers saisonniers. L'activité est la production céréalière et oléagineuse portant sur 170ha environ dont 165ha de Saint-Georges-de-Didonne.
   L'exploitation s'inscrit dans la filière labélisée pour la culture de chanvre, tournesol, colza, lin.
   L'entreprise agricole est assurée d'une reprise. Un projet de construction d'une huilerie est envisagé à l'est de Boube. L'entreprise souhaiterait également développer la vente à la ferme (sur le nouveau site de Boube) et sur les marchés ***de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique***.

Situation des terres de l'EARL CHAMPAGNE ROLLAND





Siège d'exploitation de l'EARL CHAMPAGNE ROLLAND (et cercle de rayon de 100m – zone de vigilance)
Rue du Professeur Langevin



Bâtiment d'exploitation de l'EARL CHAMPAGNE ROLLAND (et cercle de rayon de 100m – zone de vigilance)
Chemin des Brandes

Ce bâtiment abrite des engins agricoles, tracteurs, matériel.
Il n'y a pas d'habitation-logement sur le site.

Aujourd'hui l'exploitation ne peut plus travailler dans de bonnes conditions, en raison de l'urbanisation progressive qui s'est faite le long du chemin de Margite.
En particulier les 5 habitations construites en face du bâtiment empêchent une circulation aisée et fonctionnelle des engins agricoles, en particulier la moissonneuse batteuse.
Le projet de ZAC et d'échangeur ne vont que conforter la vocation résidentielle et économique, non agricole du quartier, ce qui rendra à court terme impossible l'activité agricole.

Par ailleurs les exploitants rejoignent leurs terres en passant sous le tunnel de la rocade, au nord du chemin de Margite.

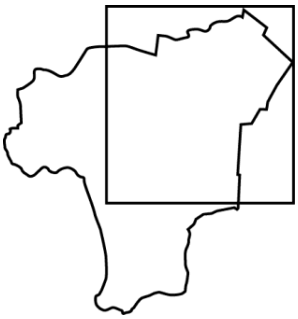
Les exploitants souhaitent déplacer leur hangar agricole en dehors de l'agglomération résidentielle, au plus près de leurs terres cultivées, aux abords du quartier de Boube.
Ils projettent également la construction d'une huilerie de graines.
Ce projet devra faire l'objet d'une dérogation préfectorale (application de la loi Littoral) : l'enjeu est de permettre la construction d'un hangar et d'une huilerie, à distance d'habitations, pour éviter les nuisances entre la circulation d'engins très importants (moissonneuse batteuse, …) et les riverains.
Ce bâtiment doit être déplacé car il ne peut plus fonctionner dans son environnement devenu « tout résidentiel », il devra être aménagé sur un site qui évite à terme ce type de situation.

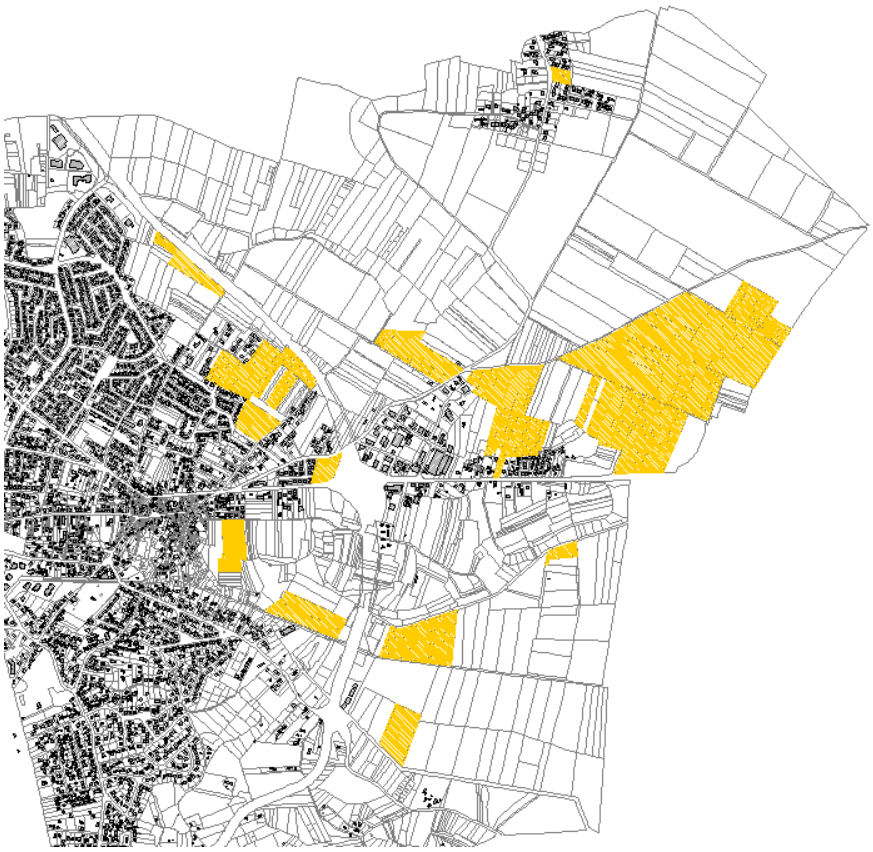
Enjeux retenus :

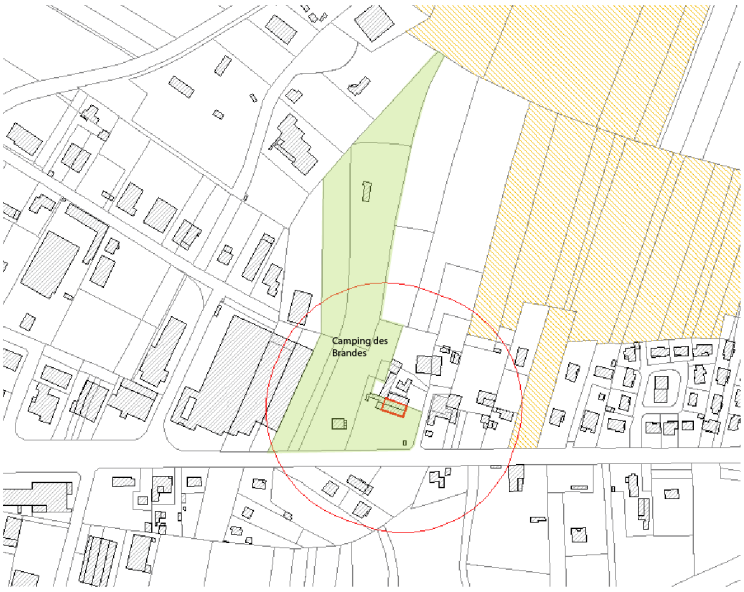
- ***Zonage A aux abords de Boube***
- ***Zonage « UC » sur le hangar agricole, qui changera de destination après déménagement du bâtiment.***

2. **L'exploitation individuelle TORCOLETTI** a pour activité la production céréalière et oléagineuse ; elle exploite 87ha dont 86 sur Saint-Georges-de-Didonne.
   L'exploitation s'inscrit dans la filière labélisée pour la culture de chanvre, tournesol, colza, lin.
   Le lieu est également le siège du GIE « Paysans Moulinieurs des estuaires charentais » qui produit et vend des huiles issues de graines non OGM et cultivées sans pesticide. Elle adhère à la démarche « Couleurs et Saveurs en Pays Royannais » mis en place par la CARA et la démarche régionale « Signé Poitou-Charentes ».
   L'exploitant a signalé que ses bâtiments de stockage étaient insuffisants pour son matériel et pour la production d'huile. Une association est envisagée pour la création d'un site commun avec l'EARL Champagne Rolland.
   L'exploitant est également propriétaire du camping Les Brandes, classé 2 étoiles, d'une capacité d'accueil de 200 personnes. Le camping est voisin du siège et du site d'activité agricole.

Situation des terres de l'exploitation individuelle TORCOLETTI







Bâtiment d'exploitation de l'exploitation individuelle TORCOLETTI (et cercle de rayon de 100m – zone de vigilance)

En vert/ camping des Brandes

Enjeu retenu :

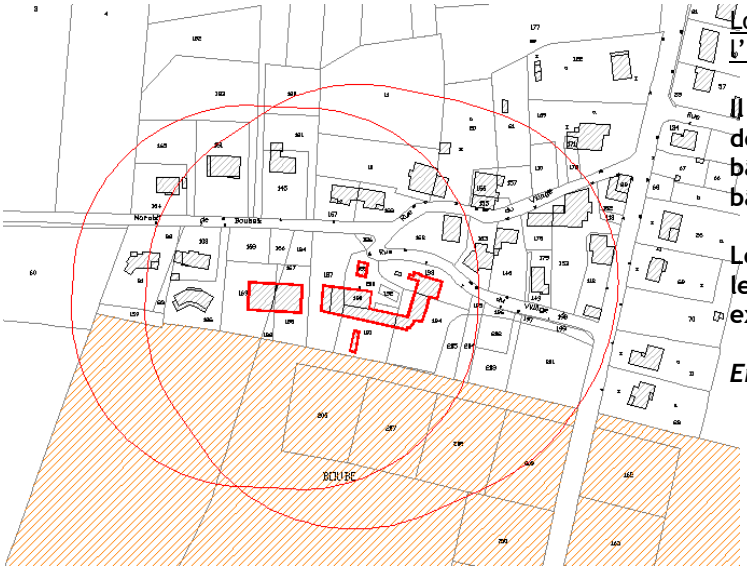
L'exploitant souhaite maintenir voire développer son activité camping autorisée, il demande le maintien du zonage NL « camping ».

3. **L'EARL BOUBE,** réunissant 2 co-exploitants, employant 2 salariés en CDI (dont 1 fille) et 8 ouvriers saisonniers (dont 1 fils en formation agricole). La reprise de l'exploitation est assurée d'une reprise familiale (2 enfants). Le siège se situe au n°7 de l'impasse du Pré Ravard à Médis ; l'exploitation possède un second site d'activité au n°3 de la rue du quartier de Boube (avec logement à réhabiliter, dépendance à réhabiliter et trieuse à blé).
   L'activité est la production céréalière et oléagineuse, la production de fourrage et la production maraîchère portant respectivement sur 68, 17 et 7,5ha ; la surface agricole exploitée sur Saint-Georges-de-Didonne représente 50ha ; le reste de la surface (42ha) se situe sur Médis. L'exploitation produit également de la farine et du pain avec un point de vente au marché de Saint-Georges-de-Didonne.
   L'exploitation est labélisée en agriculture biologique.

   L'EARL projette :
   - une évolution des productions végétales avec un projet d'agroforesterie : quinoa, millet et autres céréales pour l'alimentation humaine en Agriculture Biologique.
   - la création d'un point de vente à la ferme sur le site d'exploitation de Boube et d'un petit élevage de poules en plein air contigüe au corps de ferme
   - l'aménagement du logement et le changement de destination d'une dépendance à Boube pour la création du logement du futur co-exploitant (le fils des exploitants actuels, en 2018 : projet d'environ 80 m²).

   Les exploitants ont signalé des nuisances sonores liés à la trieuse et des problèmes d'accès du au stationnement de véhicules de résidents dans la rue du village.

Situation des terres de l'EARL BOUBE



Logements et bâtiments d'exploitation de l'EARL Boube

Il y a une demande changement de destination sur une partie du patrimoine bâti (création d'un logement sur ancien bâtiment agricole) :

Le fils des exploitants va s'installer sur le site agricole, en tant que co-exploitant (2018).

Enjeux retenus :

- ***Zonage A sur le site agricole***
- ***Identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (étoile marron au plan de zonage)***

le site agricole

Le bâtiment objet de la demande changement de destination :

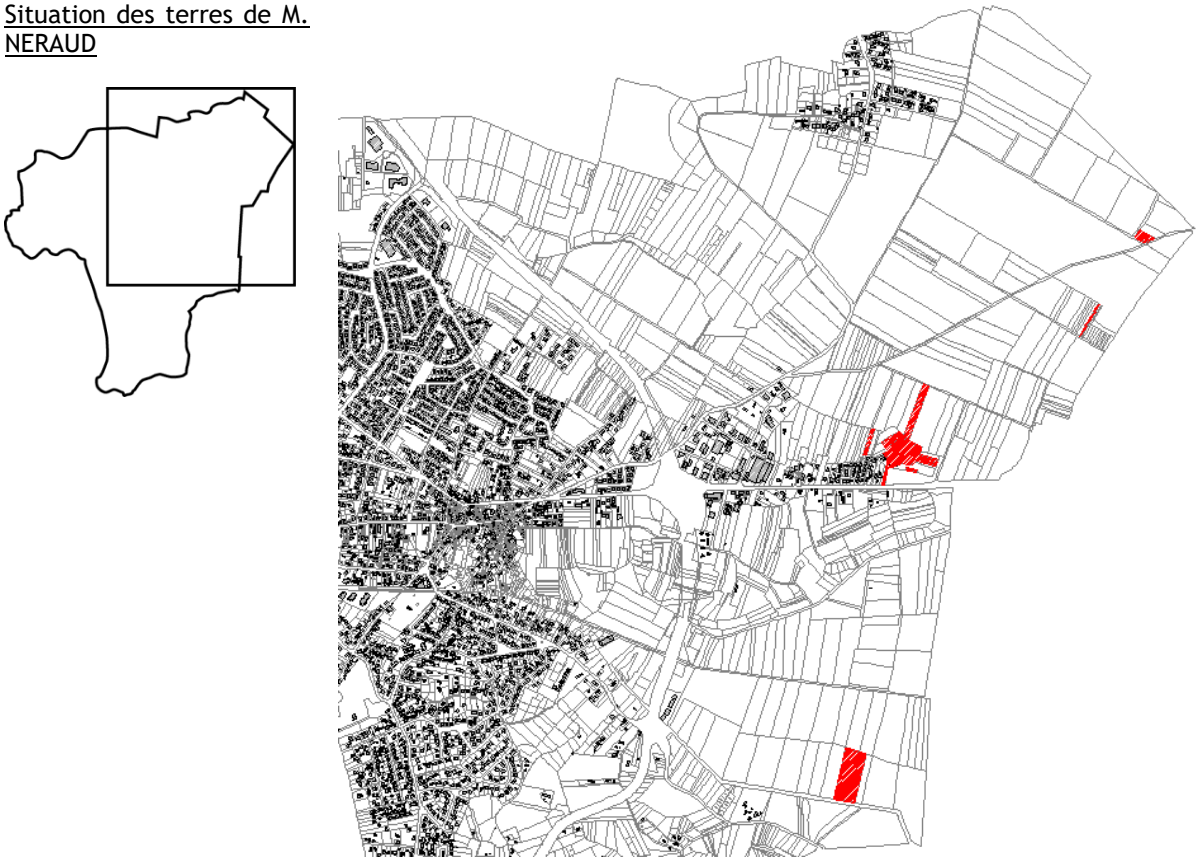
Avant projet : transformation du bâti agricole en habitation (de l'exploitant) :

Enjeux retenus :

- ***Zonage A sur le site agricole***
- ***Identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (étoile marron au plan de zonage)***

4. **M. NERAUD Jean Louis** (63 ans), habitant 83 avenue du Général Andrieux, possédant sur Saint Georges-de-Didonne 5,18 ha qu'il qualifie de moyenne qualité. Ses bâtiments de stockage, voisins de son habitation, sont suffisants ; il n'indique aucun besoin. Une partie de la surface est cultivée par M. TORCOLETTI.

Situation des terres de M. NERAUD

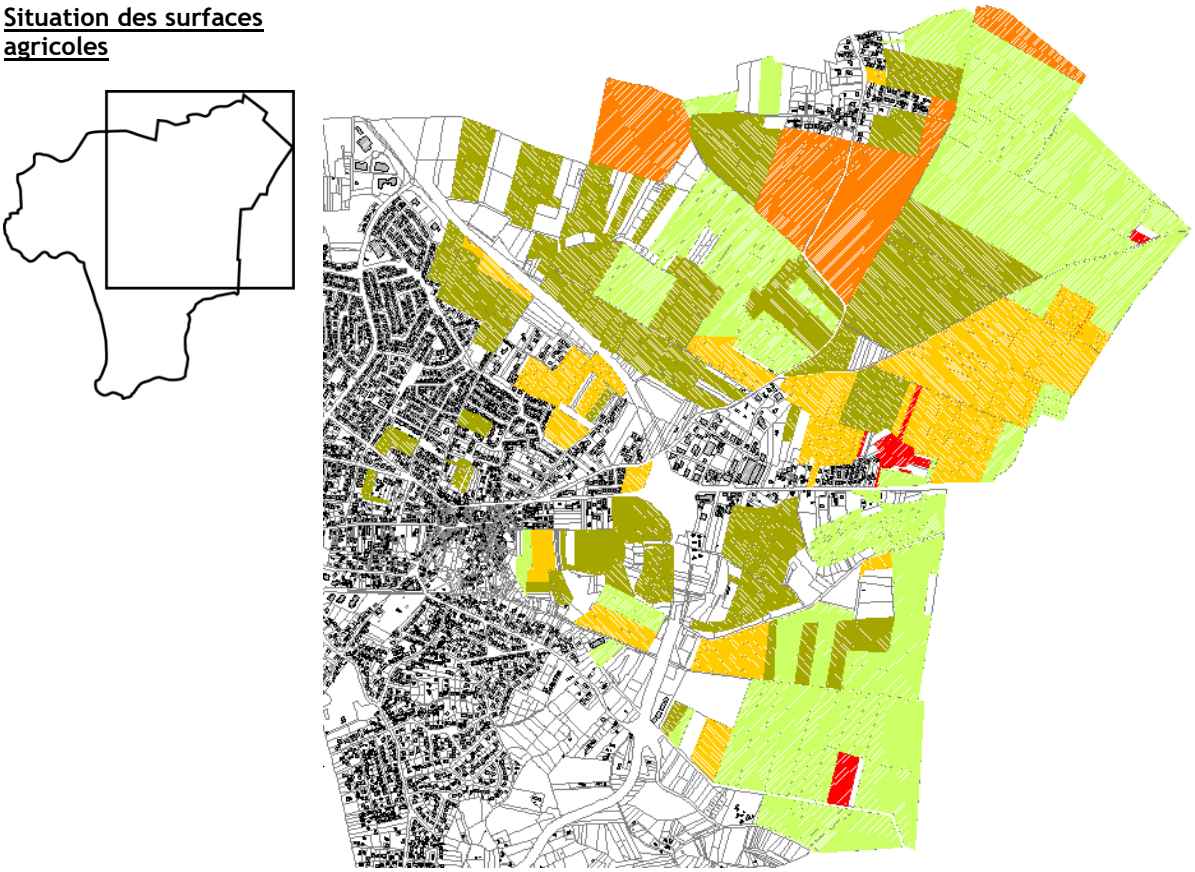


Habitation et bâtiments d'exploitation de M. NERAUD (et cercle de rayon de 100m – zone de vigilance)

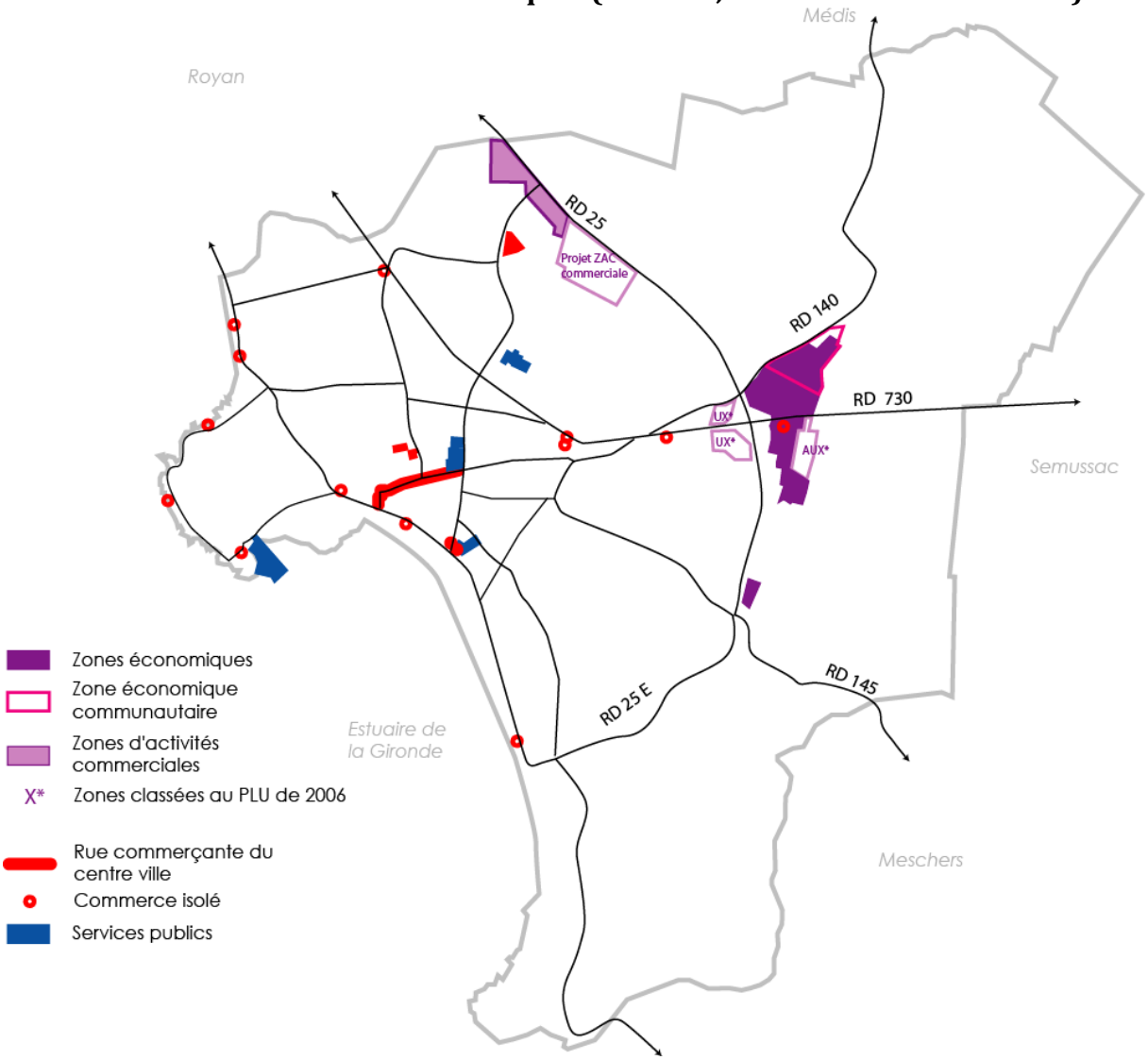
Les autres terres agricoles de la commune se répartissent entre les exploitations suivantes, ayant leur siège sur une autre commune :

	Raison sociale	Adresse
1.	Expl. Individuelle BOUTEILLER	Meschers sur Gironde
2.	Expl. Individuelle ROUX BOURGOIS	Médis
3.	Expl. Individuelle BELLETRE	Médis
4.	Expl. Individuelle NEVEU	Royan
5.	EARL TERRIER DE CHANTIER	Meschers sur Gironde
6.	SAS DOMAINE DE DIDONNE	Semussac
7.	SA SOLDIVE DOMAINE DES BRANDES	Semussac
8.	Expl. Individuelle CHARVET	Médis
9.	Expl. Individuelle GOULEVANT	Médis
10.	Expl. Individuelle MARTINEAU	Saint Sauveur d'Aunis
11.	Expl. Individuelle CAVANOUS	Meschers sur Gironde
12.	Expl. Individuelle ROUX	Médis
13.	SCEA JMPSA	Meschers sur Gironde
14.	Expl. Individuelle NICOLLE	Meschers sur Gironde
15.	EARL VIGIAUD	Semussac
16.	EARL du TRESOR	Semussac
17.	Expl. Individuelle DELHOUMEAU	Médis
18.	EARL GORIN	Médis
19.	EARL LES GABARDS	Corme Ecluse
20.	SCEA ODELYS	Saint Romain de Benet

Situation des surfaces agricoles



3. Activités économiques (artisans, industries et commerces)



❖ Activités artisanales et industrielles

L'activité artisanale et industrielle se concentre sur la zone économique « Les Brandes / Les Portes de l'Estuaire », située à l'entrée Est de l'agglomération et de la rocade.
La zone communale des « Brandes » offre un accès sur l'avenue du Général Andrieux (route de Bordeaux - RD 730) et deux accès sur la rue de Médis, au nord-ouest. Elle comporte 36 lots. En 2011, la zone est occupée en totalité par 25 entreprises. Elle accueille principalement des entreprises liées à l'automobile et des entreprises du bâtiment. En bordure de la RD 730 sont implantés des commerces.
Au sud, se trouve une installation de stockage et de récupération de véhicules usagés[1] gérée par l'entreprise « Casse Auto Chevalier » agréé centre VHU le 7.0.2012. Au sud-est, la commune a inscrit dans son document d'urbanisme, depuis 2001, une zone à urbaniser à vocation économique (NAx puis AUx). Son périmètre a été modifié pour inclure et requalifier le site d'activité de brocante. La surface disponible équivaut à 4ha ; mais elle est à ce jour non aménagée.
La zone communautaire a été créée au nord de la zone communale. Son accès se fait par la zone communale. La plus grande partie de la zone est occupée par la centrale à béton de l'entreprise Unibeton.
La ZAE « Les prés d'Enlias » comporte des activités automobiles.

Le point commun de ces différentes ZAE est l'absence de foncier disponible à la commercialisation.

1 Visée au n°286 de la nomenclature des installations classées pour l'environnement (ICPE) – soumis à Autorisation

Vue de la voie d'accès à la zone économique communale : un traitement de l'espace de séparation entre la RD 730 et la zone d'activité a été réalisé.
La zone accueille principalement des entreprises liées à l'automobile et des entreprises du bâtiment

Vue du site Unibeton, sur la zone communautaire « Les Portes de l'Estuaire ». Des bâtiments de bureaux et de stockage occupent le reste de la zone.

ZAE les Prés d'Enlias

La zone d'activités « Les Prés d'Enlias » a été aménagée entre les secteurs d'habitat et la rocade, comme une zone de transition sonore. Pour tenir compte de l'enjeu de « vitrine » à la fois pour les activités et pour l'entrée de Saint-Georges-de-Didonne, un aménagement paysager d'ensemble a été réalisé Elle accueille des activités compatibles avec l'environnement résidentiel : show-rooms de concessionnaires automobiles, cabinet d'expert comptables, restaurant.

Des entreprises artisanales s'insèrent également dans le tissu urbain et résidentiel. Il convient de les prendre en compte.

La ZA de la Briqueterie, au carrefour de la voie de contournement et de la route de Meschers, est le site d'une ancienne briqueterie et tuilerie (créé par le maire de Royan en 1850 et aménagée par les Grandes Tuileries de Roumazières en 1950). Les bâtiments furent détruits en 1975 pour laisser place au carrefour giratoire et à des terrains artisanaux.

<u>Perspective</u> : Sur le constat de l'absence de disponibilité de zone aménagée, la commune envisage sur le secteur de Margite, en continuité de la Zone Economique de la Raboine le projet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) comprenant en particulier une zone artisanale et une zone commerciale.

- <u>Ancienne décharge</u>

Il ne s'agit pas à proprement parler d'un site économique mais plutôt d'une friche économique nécessitant une requalification d'autant que sa proximité avec les marais pose un fort enjeu environnemental. Ce site fait l'objet d'un suivi des eaux pluviales.
Compte tenu de son usage ancien et du risque de mouvement de terrains, ce site ne peut être employé pour la construction de nouveaux bâtiments.

❖ Activités commerciales

Au 31 décembre 2013, la commune de Saint-Georges compte 639 établissements dont près des ¾ relèvent du commerce et des services.

	Centre-ville	Hors Centre-ville	Total général
Alimentaire généraliste	2	3	5
Alimentaire spécialisé	16	6	22
Autos, motos, bateaux		9	9
Equipement de la maison	9	6	15
Equipement de la personne	12	4	16
Hôtellerie, restauration	19	24	43
Loisirs	4	5	9
Non alimentaire généraliste	1		1
Santé-beauté	9	4	13
Services aux personnes	16	9	25
Total général	**88**	**70**	**158**

Les activités commerciales se concentrent sur 4 pôles :

- la rue de la République, entre La Poste et l'église, où elles sont associées aux activités de services (banques, assurance, agences immobilières, pharmacies, etc.)
- le marché couvert qui offre 25 bancs (primeurs, boucherie, etc.) et qui s'étend en été sur les rues voisines, à proximité duquel existe un supermarché « U express » du groupe « Coop Atlantique »
- autour du Relais de la Côte de Beauté, au carrefour du boulevard de la Côte de Beauté et de l'avenue Edmond Mocqueris : il s'agit principalement de commerces associés à la plage : restauration, location de vélos...
- le supermarché « SUPER U » avenue du Maréchal Juin

Des commerces sont dispersés sur l'agglomération. Ainsi, il peut être signalé 4 restaurants qui se répartissent le long de la côte, 1 restaurant sur Didonne, une supérette au croisement du boulevard du Général de Gaulle et de l'avenue du Lieutenant-colonel Tourtet (RD730)

En complément de cette offre, la commune dispose de nombreux marchés :

▫ marchés permanents :

o centre-ville : le marché couvert alimentaire (angle de la Rue du Marché et de la Rue du Maréchal Foch), ouvert tous les matins, de Pâques au 15 septembre, du mardi au dimanche hors saison et les lundis fériés et le 25 décembre. Il dispose de 26 bancs dont 25 alimentaires (fruits, légumes, boucherie, boulangerie poissons, vins, produits locaux et régionaux, etc.) et 1 non alimentaire (fleurs). Les bancs sont tous occupés l'été, ils ne sont qu'une quinzaine l'hiver.

o quartier de Didonne, sur la Place de la Résistance : le marché de plein air, alimentaire, a lieu tous les jeudis matin

▫ marchés saisonniers :

o marché extérieur, à proximité du marché de centre-ville : dans la Rue du Marché, tous les matins en juillet et août, et sur la Place du Marché, tous les matins du 15 juin au 15 septembre

o marché artisanal, sur la Place de Verdun (église) : tous les lundis matin en juillet et août

o marché nocturne, sur le boulevard de la Côte de Beauté (front de mer) : tous les jeudis soirs en juillet et août

***Perspective** : Le projet de la ZAC de Margite qui inclut un volet commercial va probablement induire des changements dans les implantations commerciales. Ainsi, le supermarché « SUPER U», à l'étroit dans son site actuel qui ne lui permet plus de s'étendre, pourrait « glisser » dans la ZAC. Ce déplacement ouvrirait éventuellement la possibilité d'une reconversion du foncier pour une opération résidentielle.*

Le développement résidentiel sur la partie Est de la ZAC (ZAC des Moulins) induira des nouveaux besoins de services de proximité.

4. Activités touristiques

Le littoral de la Charente-Maritime est particulièrement attractif en termes touristiques. Cette attractivité se traduit par un surplus de population qui consomme biens et services offerts sur place dans les commerces, la restauration, le transport, les hébergements, les attractions... A lui-seul, le territoire de la CARA concentre 35% de l'offre en lits touristiques marchands du département de la Charente-Maritime soit environ 80 000 lits touristiques.

Le tourisme est la principale activité économique de Saint-Georges-de-Didonne. Déjà dans les années 70, la commune comptait 16 campings pour une capacité d'environ 5000 emplacements ainsi que 6 centres de vacances et 1 casino (détruit dans les années 80 pour installer le Relais de la Côte de Beauté).

L'environnement naturel de Saint-Georges-de-Didonne offre 4 espaces particulièrement attractifs :

- sa conche (plage de Saint-Georges), au nord de laquelle se placent le port, le centre nautique et le Musée des Pilotes de la Gironde, installé dans les locaux du Phare de St-Georges (classé monument historique).
- la forêt de Suzac où se placent le pôle départemental du « Parc de l'Estuaire » et sa tour de guet de 30m de haut, le centre équestre de l'Estuaire et le parcours d'accrobranches « Foret Sensations Aventure » (au sud du boulevard de la Côte de Beauté)
- la pointe de Vallières et la pointe de Suzac et leurs panoramas sur l'estuaire et les conches. Les chemins de la pointe de Suzac ont été aménagés en sentiers d'interprétation du « Parc de l'Estuaire ».

En retrait du littoral, on ne recense que l'étang de la Briqueterie qui accueille une activité de pêche.

La commune possède comme seuls autres circuits de découverte (cf. chapitre II-C-9) :

- la Voie verte, itinéraire cyclable reliant Ronce-Les-Bains à la pointe de Suzac, dont le prolongement vers Saint-Romain-sur-Gironde
- un itinéraire VTC.

En offre d'hébergement touristique, Saint-Georges-de-Didonne compte :

- 4 hôtels :
    1. l'hôtel des Bégonias (place Michelet, devant la plage, d'une capacité de 14 chambres),
    2. l'hôtel Colinette (avenue de la Grande Plage, à proximité de la Conche de Royan, d'une capacité de 28 chambres),
    3. l'hôtel du Printemps (avenue Pelletan, au-dessus du centre nautique, d'une capacité de 15 chambres),
    4. l'hôtel du Relais de Châta (bourg de Didonne, d'une capacité de 9 chambres)
- 5 villages de vacances dont 3 situés dans la forêt de Suzac : IGESA Village Club (au sud du Parc de l'Estuaire, proposant 20 appartements), Océan Vacances (au cœur de la forêt de Suzac, proposant 62 pavillons, 15 chambres et 145 emplacements) et Les Buissonnets (au nord de l'avenue de Suzac). En vertu notamment de la Loi Littoral (principe de protection des espaces boisés remarquables du littoral) et des lois Grenelle de l'Environnement (principe de protection et de remise en état des continuités écologiques), ces structures ne peuvent se développer.
  Le CE Air France (entre le lac d'Enlias et l'avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet) s'insèrent dans le contexte urbain.
  En bordure du canal des marais de Boube, le CCAS EDF se niche dans le vallon, entre les Près d'Enlias et l'avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet. Sa situation le confronte, en cas de problème sur les écluses et de conditions climatiques défavorables, à un risque d'inondation.

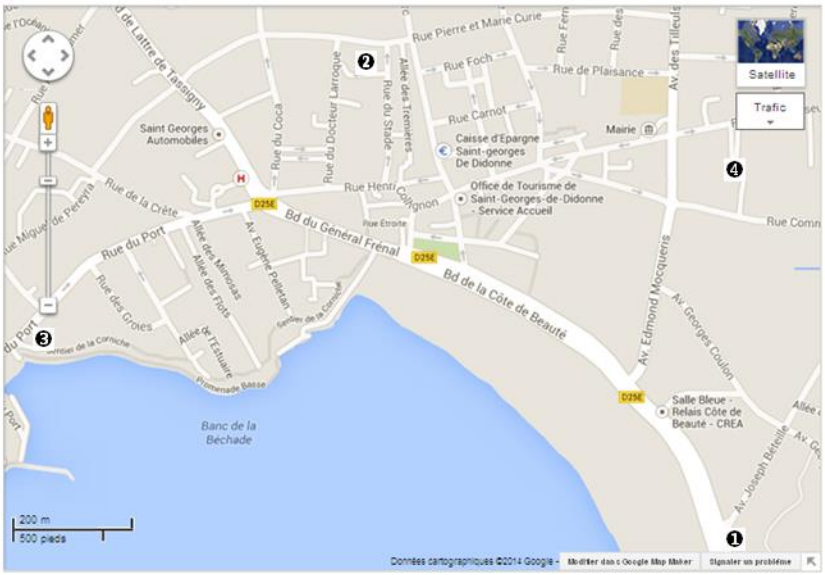
En 2014, le village vacances « A Dieu Vat » (d'une capacité de 53 appartements) dominant le quartier de la Crête de Vallière a été vendu par lots. Tous les appartements ont été rachetés à titre de résidence secondaire.

- 2 centres de vacances dont Les Buissonnets (à la fois centre et village de vacances situé de part et d'autre de l'avenue de Suzac, propose 11 chalets, 88 chambres et 8 studios). Les centres de vacances « Cap Didonne Océan » (d'une capacité de 20 chambres et 40 bungalows) et de la RATP se situe comme Les Buissonnets au cœur de la forêt de Suzac.

- 10 campings dont 1 classé « 4 étoiles » (« Le Bois Soleil » s'étendant sur 3 ensembles répartis de part et d'autre de l'avenue de Suzac), 4 classés « 3 étoiles » et 5 classés « 2 étoiles ». Comme sur le reste du territoire de la CARA, l'hôtellerie de plein air monte en gamme.
- Trois d'entre eux se situent dans la forêt de Suzac : « Le Bois Soleil », « Le Dauphin » et « Idéal Camping ».
- Le camping GCU se place au sud du boulevard de la côte de Beauté, en front de mer.
- Le camping « le Blayais-Alicat » s'étend de part et d'autre de la rue Joseph Beteille, entre Didonne et la plage de Saint-Georges, dans un environnement boisé et en bordure du canal du marais de Chenaumoine (en amont du tronçon souterrain).
- Le camping « Les Catalpas » se situe dans le même vallon que le CCAS EDF, à l'ouest des Près d'Enlias.
- Seuls 2 campings sont implantés hors secteur à caractère naturel :
- le camping « Plein Air » et « Plein Air Annexe » situé dans le secteur de Margite
- le camping « Les Brandes » situé au nord de l'Avenue du Général Andrieux (RD730, classée par les infrastructures terrestres bruyantes par l'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17 septembre 1999) et en bordure de la Zone Economique des « Portes de l'Estuaire »

Plusieurs campings (CGU, Idéal Camping, Le Dauphin...) proposent des aires de campings cars. Une aire municipale a été aménagée au niveau du complexe Colette Besson (stade). Trois autres existent : au port (Miramar), rue Gillet et au débouché de l'avenue J. Beteille. Ces structures ne permettent pas de faire face à l'affluence et à la pression exercée en particulier sur le front de mer (Boulevard de la Côte de Beauté).

Repérage et capacités des aires de camping-cars



❶ FRONT DE MER :	20 places
❷ MAUDET :	20 places
❸ MIRAMAR :	15 places
❹ GILLET :	13 places
TOTAL :	**68 places**

L'activité touristique s'appuie sur les atouts naturels. Il convient que la pression touristique ne dégrade pas les espaces naturels ce qui compromettrait l'attractivité et l'économie locale.

Dans le massif forestier de Suzac, la gestion de la fréquentation reste problématique avec :

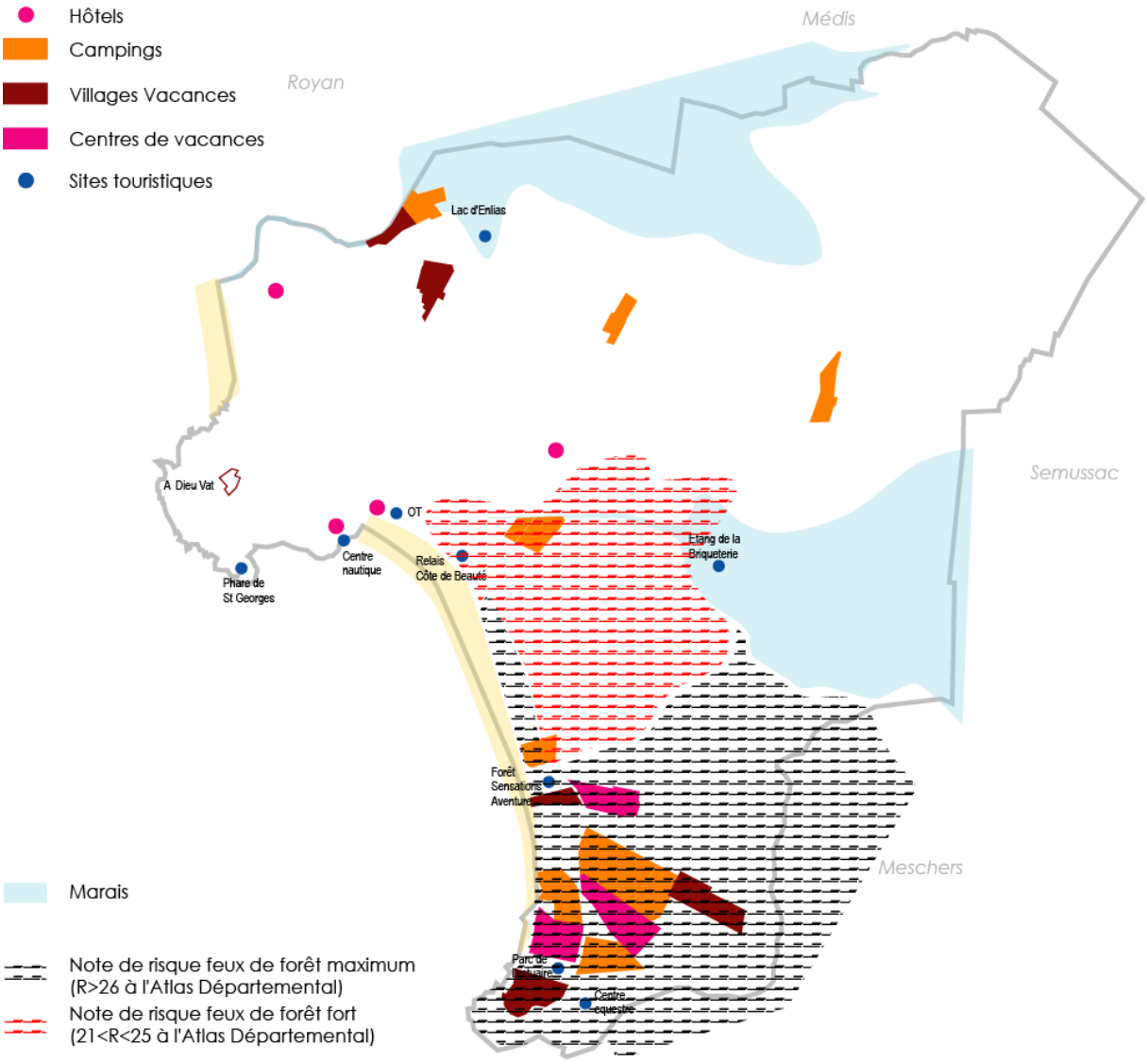
- un risque de feux de forêt (cf. chapitre IV-A-5)
- des usages variés : desserte des centres et campings de vacances, desserte des constructions isolées, promenades piétonnes, circuits de VTTistes et de cavaliers.

Le PLU ne doit pas y développer de nouvelles capacités d'accueil, d'équipements ou d'urbanisation susceptibles d'y accroître la fréquentation.

La qualité environnementale des plages est le support d'attractivité des stations balnéaires comme Saint-Georges-de-Didonne. Depuis 2015, la commune a hissé le « Pavillon Bleu » sur ces 3 plages, valorisant la bonne qualité environnementale des plages.
Des contrôles de la qualité des eaux de baignade sont régulièrement réalisés par l'Agence Régionale de la Santé sur 3 points de la côte de Saint-Georges-de-Didonne.

Perspective :
*En 2010, il a été réalisé un **profil de vulnérabilité des plages de Saint-Georges-de-Didonne** (par les bureaux d'études CREOCEAN et CRER) qui établit le diagnostic du réseau d'eaux pluviales (séparatif, constitué de 38km de canalisations sur Saint-Georges-de-Didonne) et des 27 exutoires pluviaux qui entraînent les eaux vers l'estuaire (10 sur la plage de Vallières et 17 sur la conche de Saint-Georges) et les travaux à réaliser pour le stockage et le traitement des eaux pluviales avant le rejet dans le milieu naturel.*
La commune a engagé le programme des travaux nécessaires pour la limitation des risques de pollution, qui s'étalera sur plusieurs années.
*Un **Plan Plage Territorial (PPT) de la CARA** a été approuvé. Il a pour objectif d'accueillir les usagers des plages dans des conditions optimales et respectueuses de l'environnement ainsi que de réguler les conflits d'usages entre activités de loisirs et activités professionnelles.*

Zones touristiques et environnement naturel



SYNTHESE ET BILAN ACTIVITES ET EMPLOIS

ACTIVITE AGRICOLE :

En 2017, la commune de Saint-Georges-de-Didonne recense 4 sites d'exploitation sur son territoire.

Bâtiment d'exploitation de l'EARL CHAMPAGNE ROLLAND / Chemin des Brandes

Aujourd'hui l'exploitation ne peut plus travailler dans de bonnes conditions, en raison de l'urbanisation progressive qui s'est faite le long du chemin de Margite.
En particulier les 5 habitations construites en face du bâtiment empêchent une circulation aisée et fonctionnelle des engins agricoles, en particulier la moissonneuse batteuse.
Le projet de ZAC et d'échangeur ne vont que conforter la vocation résidentielle et économique, non agricole du quartier, ce qui rendra à court terme impossible l'activité agricole.
Les exploitants souhaitent déplacer leur hangar agricole en dehors de l'agglomération résidentielle, au plus près de leurs terres cultivées, aux abords du quartier de Boube.
Ils projettent également la construction d'une huilerie de graines.

Exploitation TORCOLETTI : production céréalière et oléagineuse

L'exploitant a signalé que ses bâtiments de stockage étaient insuffisants pour son matériel et pour la production d'huile. Une association est envisagée pour la création d'un site commun avec l'EARL Champagne Rolland.
L'exploitant est également propriétaire du camping Les Brandes, classé 2 étoiles, d'une capacité d'accueil de 200 personnes. Le camping est voisin du siège et du site d'activité agricole.

L'EARL BOUBE

L'EARL projette :

- *une évolution des productions végétales avec un projet d'agroforesterie : quinoa, millet et autres céréales pour l'alimentation humaine en Agriculture Biologique.*
- *la création d'un point de vente à la ferme sur le site d'exploitation de Boube et d'un petit élevage de poules en plein air contigüe au corps de ferme*
- *l'aménagement du logement et le changement de destination d'une dépendance à Boube pour la création du logement du futur co-exploitant (le fils des exploitants actuels, en 2018 : projet d'environ 80 m²).*

La Chambre d'Agriculture a mentionné dans le cadre de la phase de consultation des services (avis sur le PLU arrêté) des projets de développement agricole, notamment un élevage de volailles.
Cette demande n'a pas été exprimée dans le cadre de la concertation agricole (seulement le projet de changement de destination pour habitation de l'exploitant). Même s'il s'agit de terres hautes, les parcelles au sud du siège d'exploitation ont été classées en zone NR(m) car elles ont un rôle fonctionnel en lien avec les marais plus bas : ruissellement (avis DREAL antérieurs, au cours des études de révision).

Rappel : la loi littoral ne permet que l'urbanisation en continuité des « parties agglomérées » et « villages » ; or Boube n'est pas une « agglomération », ni un « village ».
Toutefois le zonage « remarquable » autorise au titre de l'article R 121-5 du CU, les constructions agricoles détachées, limitées en surface.

NERAUD Jean Louis

Habitant avenue du Général Andrieux, possédant sur Saint Georges-de-Didonne 5,18 ha qu'il qualifie de moyenne qualité.
Ses bâtiments de stockage, voisins de son habitation, sont suffisants ; il n'indique aucun besoin. Une partie de la surface est cultivée par M. TORCOLETTI.

LES EMPLOIS SUR LA COMMUNE :

Les principaux employeurs de la commune sont :

- **la polyclinique (90 salariés),**
- **l'usine de robinets Presto (85 salariés),**
- **l'entreprise de ciment Unibéton (groupe Italcementi),**
- **la société Atlantique services (60 salariés),**
- **l'agence de publicité Adrexo (55 salariés),**
- **les villages de vacances et campings Bois soleil,**
- **les maisons de retraite Korian Les Parasols (45 salariés) et L'Océane (35 salariés)**
- **le supermarché Super U (25 salariés)**

LES ZONES D'ACTIVITES :

L'activité artisanale et industrielle se concentre sur la zone économique « Les Brandes / Les Portes de l'Estuaire », située à l'entrée Est de l'agglomération et de la rocade.

La ZAE « Les prés d'Enlias » comporte des activités automobiles.
Le point commun de ces différentes ZAE est l'absence de foncier disponible à la commercialisation.

Sur le constat de l'absence de disponibilité de zone aménagée, l'agglomération programme, sur le secteur de Margite, en continuité de la Zone Economique de la Raboine le projet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) comprenant en particulier une zone artisanale et une zone commerciale.

LE TOURISME

Le tourisme est la principale activité économique de Saint-Georges-de-Didonne. Déjà dans les années 70, la commune comptait 16 campings pour une capacité d'environ 5000 emplacements ainsi que 6 centres de vacances et 1 casino (détruit dans les années 80 pour installer le Relais de la Côte de Beauté).

La loi Littoral contraint les possibilités d'extension et de développement des campings existants situés hors agglomération.

Il existe plusieurs campings situés dans la partie agglomérée (classés en zone NL).

La commune manque d'offre hôtelière de qualité et diversifiée.

III. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

L'ancien article R.123-2-1 du code de l'urbanisme rappelle que le rapport de présentation doit décrire l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.
Ce chapitre doit permettre d'apprécier la relation et la cohérence du PLU avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes également soumis à la procédure d'évaluation environnementale. Il sera donc rappelé brièvement les orientations des plans concernés et la manière dont le PLU les prend en compte.
D'autres documents ou plans de référence ne figurant pas à l'article L.122-4 du code l'environnement ont également été cités. Ces documents ou plans ne sont pas soumis à évaluation environnementale. Les orientations du PLU devront être compatible avec les objectifs et actions préconisés dans ces documents et plans de référence.
Les plans et programmes suivant sont classés en fonction de leur échelle d'actions : intercommunale, départementale, régionale ou inter régionale.

A. A L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

1. Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'Agglomération Royan Atlantique, approuvé le 25 septembre 2007, modifié le 20 octobre 2014, en cours de révision

La CARA a approuvé un SCoT le 27 septembre 2007, modifié le 20 octobre 2014. Ce document comprend trois orientations phares :

- *Assurer un développement urbain dynamique maîtrisé au service de l'équilibre social ;*
- *Structurer le territoire pour planifier le développement ;*
- *Préserver et valoriser le patrimoine environnemental.*

La collectivité a choisi de remettre ce document en révision, en vue notamment d'y adjoindre un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer comme le permet la loi n°2005-157 du 23 février 2005, et de prendre en compte les remarqués émises par le contrôle de légalité de l'Etat, notamment en matière d'approche paysagère. C'est aussi l'occasion de tirer un premier bilan du SCoT approuvé, et d'actualiser, compléter ou préciser les orientations.
La révision du SCoT 2007 de la CARA a pour objet de :

- *Réaliser un état critique synthétique du document SCoT initial approuvé en 2007 et de définir ses éléments forts et ses points faibles et prendre en compte le SCoT approuvé pour l'intégrer au SCoT révisé ;*
- *Prendre en compte les évolutions réglementaires survenues depuis l'approbation du SCoT en 2007.*

La révision a également pour objet de rajouter des éléments manquants et notamment de :

- *Préciser la spécificité du territoire positionnée en économie résidentielle évaluée à plus des ¾ de son économie globale, économie résidentielle qui devrait être au cœur des enjeux du prochain SCoT ;*
- *Placer les enjeux de la gestion littorale, en y intégrant un chapitre individualisé valant SMVM, ainsi que les enjeux paysagers.*

Le PADD a défini quatre orientations majeures pour répondre aux objectifs de développement durable du territoire :

- *Rééquilibrer les dynamiques de développement selon une vision globale ;*
- *S'appuyer sur l'attractivité du littoral ;*
- *Maîtriser la pression des activités humaines sur les milieux naturels ;*
- *Préserver et mettre en valeur un cadre de vie fragile.*

Articulation du PLU avec le document supracommunal

Le PLU a fortement évolué et différentes avancées sont à noter :

- *Le projet de ZAC (Margite, Les Moulins) permet à la collectivité d'avoir une maîtrise sur le développement résidentiel mixte et commercial ;*
- *Des secteurs et servitudes permettent d'encadrer les nouvelles opérations résidentielles afin que leur programme comprenne un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux (servitudes) : introduction de servitudes de logements sociaux différenciées par îlot ou secteur (terrains résiduels ou bâtis stratégiques au sein des quartiers agglomérés)*
- *Des secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à une diversification de l'habitat (obligation de production d'un pourcentage de logements locatifs aidés) et à une densification de l'urbanisation permettant ainsi de contenir l'étalement urbain (secteur UBp, secteur UCp) ;*
- *Le zonage permet le développement des activités économiques par l'instauration d'une zone AUzx dédie (ZAC Margite)*
- *Le patrimoine environnemental est préservé par la mise en place de zone naturelle ou agricole sur les secteurs stratégiques, à forte sensibilité*
- *Un schéma de gestion des eaux pluviales est en cours d'élaboration et permettra de mieux prendre en compte cette problématique ; des zonages et emplacement réservé spécifiques sont prévus pour assurer la bonne gestion des eaux pluviales dans le secteur de Pouzeau*
- *Les zones constructibles de type U et AU ont été réduites :*

  En matière de lutte contre l'étalement urbain, la commune de Saint-Georges-de-Didonne décide :
  - *la suppression de l'extension de l'urbanisation sur la forêt de Suzac, au nord-ouest de l'avenue du Président André Dulin (RD25).*
  - *la réduction de l'extension de l'urbanisation entre l'avenue du Général Andrieux et Pouzeau : secteur des Rousselles, pour préserver les espaces naturels et agricoles et une bande « tampon » avec le secteur de Pouzeau*
  - *la suppression de la zone constructible en bordure de rocade « les Moulins sud/route de Medis », pour préserver des terres agricoles cultivées*
  - *la requalification des zonages à urbaniser en bordure de rocade sur l'emprise des ZAC : maintien de zones d'aménagements paysagers et de gestion du pluvial sans activité ni habitat le long de la rocade*
  - *la suppression de la zone constructible aux abords de l'étang de Pouzeau (sud) pour stopper l'étalement urbain sur les rives des canaux de Boube et de Chenaumoine*
  - *la réduction de l'extension du secteur des Caillauds (pointe de Vallières) pour conserver la coupure d'urbanisation, pour préserver l'espace remarquable, les abords du Phare de Saint-Georges-de-Didonne, la bande littorale et pour tenir compte du risque de cavités*
  - *la limite de la consommation foncière pour les besoins commerciaux à 4 ha sur le secteur de « Margite » (respect du DAC du SCoT validé 2015) : le zonage AUzx fait 7,3 ha mais la partie nord le long de la rocade sera dédiée aux aménagements paysagers, de gestion du pluvial, sans constructions d'activités commerciales*
- *Les riveaux, identifiés en tant que trame bleue à protéger au SCOT, sont pris en compte dans le PLU en tant que zone N (bande tampon).*

2. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2008/2013 de la CARA

Le Programme Local de l'Habitat constitue le document de référence pour la construction ou la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat. Cette politique doit permettre :

- *De répondre aux besoins en logement liés aux évolutions de la population et des modes de vie ;*
- *De favoriser la mixité sociale ;*
- *De veiller à une utilisation économe de l'espace ;*
- *De se doter d'outils d'animation et de suivi.*

Le PLH 2008-2013
La CARA s'est engagée dans une politique en faveur du logement à travers le premier PLH 2008-2013, fortement orienté vers le développement du parc locatif aidé.
Les objectifs de construction de nouveaux logements sociaux ont d'ailleurs été dépassés.
L'accession à la propriété pour les ménages à revenus moyens, la réduction de la précarité énergétique, le logement des travailleurs saisonniers… ont également donné lieu à des interventions fortes de la CARA.

Sur le territoire de la CARA, la hausse des prix de l'immobilier a rendu très difficile, pour les jeunes comme pour les ménages à revenus moyens, la possibilité de se loger à des prix abordables.

Aujourd'hui le PLH 2008/2013 est caduque.

Pour répondre aux enjeux démographiques, de desserrement des ménages, de l'augmentation de la part des résidences secondaires sur le littoral, du mitage et au vieillissement… etc., le PLH de 2008 s'est reposé sur une démarche globale, partagée (dialogue avec les interlocuteurs) et territoriale (répartition par secteur). Il reprend les engagements du Grenelle 2 par anticipation, à savoir l'amélioration de la performance énergétique des habitations et aussi l'ensemble des recommandations d'un développement équilibré (action foncière, la mixité sociale, traitement des besoins particuliers, la qualité paysagère et architecturale, l'étalement urbain, réduction des nuisances…).
Le bilan mi-parcours du PLH 2008-2012 faisait état d'une augmentation significative du parc logements depuis la mise en œuvre de la politique d'habitat en 2008. Cette augmentation a été surtout en faveur d'une production de logement individuel pur. Quant au parc locatif (privé et public), le nombre a aussi augmenté. Néanmoins, des tensions demeurent en termes de demande de ce type de logement. En effet, le taux du parc social reste très faible (2.5%). Malgré un effort sur l'offre locative, celui-ci reste réparti de manière inégale sur le territoire au vu de la croissance démographique.

Différentes perspectives ont été mises en avant telles que :

- *Poursuite de l'accroissement du parc social ;*
- *Poursuivre l'aide à l'accession sociale à la propriété ;*
- *Mobiliser l'établissement public foncier Poitou-Charentes ;*
- *Améliorer le parc privé et réduction de la précarité énergétique ;*
- *Développer le parc logement saisonnier.*

Alors que certains partent pour étudier, travailler ou se loger, la population de l'agglomération continue à vieillir. Pour faire face à ces déséquilibres, la CARA a donc décidé de définir une nouvelle politique de l'habitat à travers l'élaboration d'un second PLH.
En décembre 2016, le 2ème PLH a été arrêté par la CARA.

En février 2017, le Préfet a refusé de transmettre le PLH au préfet de région (passage au CRHH) en expliquant que le plan triennal 2017/2019 n'était pas pris en compte pour les 6 communes soumises aux obligations de la loi SRU.
Pour la CARA, les objectifs du plan triennal semblent quantitativement infaisables malgré les besoins en logements locatifs sur le territoire.
Aujourd'hui, la CARA accueille environ 100 nouveaux logements sociaux par an pour un coût annuel d'1 M d'E (accompagnement financier de la CARA).
Le plan triennal en prévoit 1532 sur les 6 "communes SRU" du territoire.
C'est pourquoi, à ce jour, **le 2ème PLH n'pas été approuvé.**

Articulation du PLU avec les objectifs de la loi SRU

Dans le cadre de la révision du PLU, arrêté en juin 2017, suite à l'avis Etat sur le dossier d'arrêt et à l'arrêté de carence de décembre 2017, la commune a travaillé avec les services de l'Etat pour redéfinir les modalités de mise en œuvre de production de logements locatifs sociaux ;

Les services de l'Etat sont conscients de la difficulté de mise en œuvre de ce type de projets sur le territoire, il n'est pas attendu la démonstration d'un objectif à atteindre de 621 logements locatifs sociaux sur l'objectif global de 750 logements inscrits au PADD de la commune.

Toutefois pour répondre de manière satisfaisante aux exigences de la loi il faudrait atteindre la moitié de l'objectif, soit environ 320 logements locatifs sociaux.

Le PLU prévoit le développement de logements sociaux en fixant :

- *un ratio de logements locatifs sociaux à réaliser en cas d'opération d'ensemble dans les zones U et AU à vocation résidentielle*
- *des secteurs et servitudes permettent d'encadrer les nouvelles opérations résidentielles afin que leur programme comprenne un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux (servitudes) : introduction de servitudes de logements sociaux différenciées par îlot ou secteur (terrains résiduels ou bâtis stratégiques au sein des quartiers agglomérés)*
- *des secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ET servitude de production de logements locatifs sociaux (L1 à L12) visant à une diversification de l'habitat (obligation de production d'un pourcentage de logements locatifs aidés) et à une densification de l'urbanisation permettant ainsi de contenir l'étalement urbain (secteur UBp, secteur UCp) ;*

a/ capacité minimale attendue dans les secteurs UBp, UCp et AUzh avec servitude « L » (article L.151-15 du CU) :

secteur	nbre logts (moyenne selon OAP)	% LLS (servitudes L1 à L12, sauf L6)	nbre LLS estimé (minimum)
AVENUE DES TILLEULS	50	30	15
LES PERRASSES- AVENUE TOURTET	55	30	17
LE PIGEONNIER - CDT LAVIGNE	7	30	2
BOIS MOCQUERIS	50	25	13
ENLIAS	23	30	7
DIDONNE SUD	20	100	20
DIDONNE NORD	25	30	8
CHEMIN DE MARGITE	25	100	25
JEAN JAURES	20	30	6
MARGITE	75	50	38
LES MOULINS	215	30	65
TOTAL	565		**216**

Au total dans les secteurs UBp, UCp et AUzh les servitudes « L » imposent un <u>minimum</u> de production <u>de 216 logements locatifs sociaux</u>.

<u>b / A cette enveloppe de logements locatifs sociaux s'ajoutent :</u>

- plusieurs projets en cours de 9 et 12 logements locatifs sociaux : total de **<u>21 logements</u>**
- **<u>le potentiel de LLS généré par des opérations en zones UA, UB, UC, UD</u>** (le règlement impose une part de logements locatifs sociaux en fonction des seuils d'opérations) : **<u>85 logements</u> locatifs sociaux sur les 10 prochaines années** (rappel : objectif triennal 2014/2016 de 158 LLS : 32 produits sur 3 ans)

  <u>soit un total de :</u>
  - **216 LLS en secteurs UBp et UCp et AUzh (servitudes « L »)**
  - **21 LLS (projets en cours, programmés en zones U)**
  - **85 LLS en zones U (taux imposé et application des 30 % pour les constructions collectives du fait de l'état de carence)**

<u>= 322 LLS, qui rejoint la demande de l'Etat (320 sur les 621 LLS demandés).</u>

3. Plan Climat-Energie Territorial (PCET) 2013-2018 de l'agglomération Royan Atlantique

La CARA dispose d'un PCET pour la période 2013 à 2018. Ce document a défini pour le territoire 15 grands enjeux et 43 actions. Le PLU est plus particulièrement concerné par le thème n°4 « Urbanisme et aménagement du territoire » dont les enjeux et actions sont présentées dans le tableau suivant.

Enjeu	Action
4.1 – Favoriser une approche territoriale intégrant les principes énergétiques et climatiques	411 – Dans une perspective de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'amélioration continue, développer les outils urbanistiques visant à faciliter la cohérence des aménagements territoriaux et à limiter la surconsommation d'espace
	Associer aux opérations d'aménagement une approche globale type *Approche Environnementale de l'Urbanisme*, permettant de minimiser leurs impacts sur l'environnement
	Accompagner les communes dans leurs démarches pour favoriser l'émergence de projets intégrant les problématiques énergie-climat
4.2 – Anticiper les impacts du changement climatique et adapter le territoire	En lien étroit avec l'expertise locale, analyse les impacts potentiels du territoire face au changement climatique
	Anticiper les impacts du changement climatique sur le territoire à travers l'intégration d'une stratégie d'adaptation dans les documents d'urbanisme, notamment sans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours de révision

Articulation du PLU avec le document supracommunal
Afin de répondre à cet objectif, le PLU met en œuvre différentes mesures :

- *La suppression de la zone à urbaniser initialement prévue au niveau de Boube et un recentrage des constructions au niveau des espaces de centralités ;*
- *La mise en place d'emplacements réservés pour promouvoir les modes de déplacements doux*

4. Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2013-2022 de l'agglomération Royan Atlantique

Le Plan de Déplacements Urbains a été arrêté en Conseil communautaire le 30 novembre 2012. Son plan d'actions s'articule autour de huit axes de travail et s'est décliné en neuf grands objectifs :

- *Développer les transports collectifs et les transports en modes doux (pistes cyclables, liaisons piétonnes, etc.) ;*
- *Organiser le stationnement ;*
- *Améliorer la fluidité du trafic et la modernisation des pénétrantes ;*
- *Réguler le trafic automobile (réduction des gaz à effet de serre) ;*
- *Améliorer la sécurité de tous les déplacements et mieux sécuriser les zones traversées ;*
- *Faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite ou handicapées ;*
- *Rendre les centres villes aux piétons et aux cyclistes ;*
- *Réduire les nuisances générées par la circulation (pollution atmosphérique et sonore) ;*
- *Mettre en œuvre un observatoire des déplacements et des accidents.*

Articulation du PLU avec le document supracommunal
Afin de répondre au PDU, différents aménagements ont déjà été réalisés : l'aménagement de la promenade Charles Martel et du chemin littoral, la réalisation des emplacements réservés prévus au PLU de 2004 pour les giratoires sur l'avenue Tourtet (RD730).
Des emplacements réservés sont également inscrits au nouveau PLU afin de promouvoir les modes de déplacements doux (v12, ER6, ER7, ER8, ER11).

B. A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE

1. Schéma Départemental des Carrières, adopté en 2002

Le projet de Schéma Départemental des Carrières a été validé le 22 février 2002 par la Commission départementale des carrières et le projet approuvé par arrêté préfectoral n°05-337 le 7 février 2005.

Articulation du PLU avec le document supracommunal
Ce schéma ne recense aucun gisement de matériaux potentiellement exploitable sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne.

2. Plan Départemental de Gestion des Déchets du BTP, approuvé le 25 novembre 2005

Les priorités de la politique des déchets sont :

- *La limitation du transport des déchets en volume et en distance ;*
- *La prévention et la réduction de la production et de la nocivité des déchets ;*
- *La valorisation des déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir des matériaux utilisables ou de l'énergie.*

Articulation du PLU avec le document supracommunal
Ce document ne fixe aucune disposition pour Saint-Georges-de-Didonne. De plus, une déchetterie artisanale, exclusivement réservée aux professionnels et aux services techniques des communes, a été construite dans la zone artisanale de la Queue de l'Ane à Saint-Sulpice-de-Royan.

3. Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PDPGDND), approuvé en 2013

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) a été élaboré en Charente-Maritime par le Préfet et approuvé initialement par arrêté préfectoral en 1996. Suite à deux procédures de révision qui n'ont pas abouties (2001 et 2006), la Préfecture de Charente-Maritime a donc décidé, par arrêté préfectoral du 4 juin 2010 portant sur la création de la commission consultative du plan, de relancer la révision du plan. Ce document a été approuvé en septembre 2013.

Les objectifs de cette révision ont été multiples :

- *Actualiser les données du PDEDMA et élaborer les perspectives pour 2019/2025, sur le territoire départemental, qui répondront aux problèmes de capacité de traitement du territoire ;*
- *Intégrer les évolutions réglementaires et anticiper leurs contraintes durant cette période (notamment les directives européennes et lois Grenelle) ;*
- *Intégrer des actions de prévention et de réduction de la production de déchets sur le Département ;*
- *Développer le tri, la valorisation et le recyclage sur le territoire ;*
- *Prendre en compte non seulement les déchets ménagers non dangereux et non inertes, mais aussi les filières déchets d'activités économiques non dangereux et non inertes (DAE) et déchets organiques, dans les diagnostics et dans les préconisations ;*
- *Etre transparent sur le plan économique, maîtriser les conséquences du scénario choisi en termes de coûts (fixes et variables, investissement et fonctionnement) et d'impact sur l'environnement, la santé et l'emploi.*

Articulation du PLU avec le document supracommunal
Le réseau de collecte présent sur la commune est performant et répondra également aux futurs besoins.

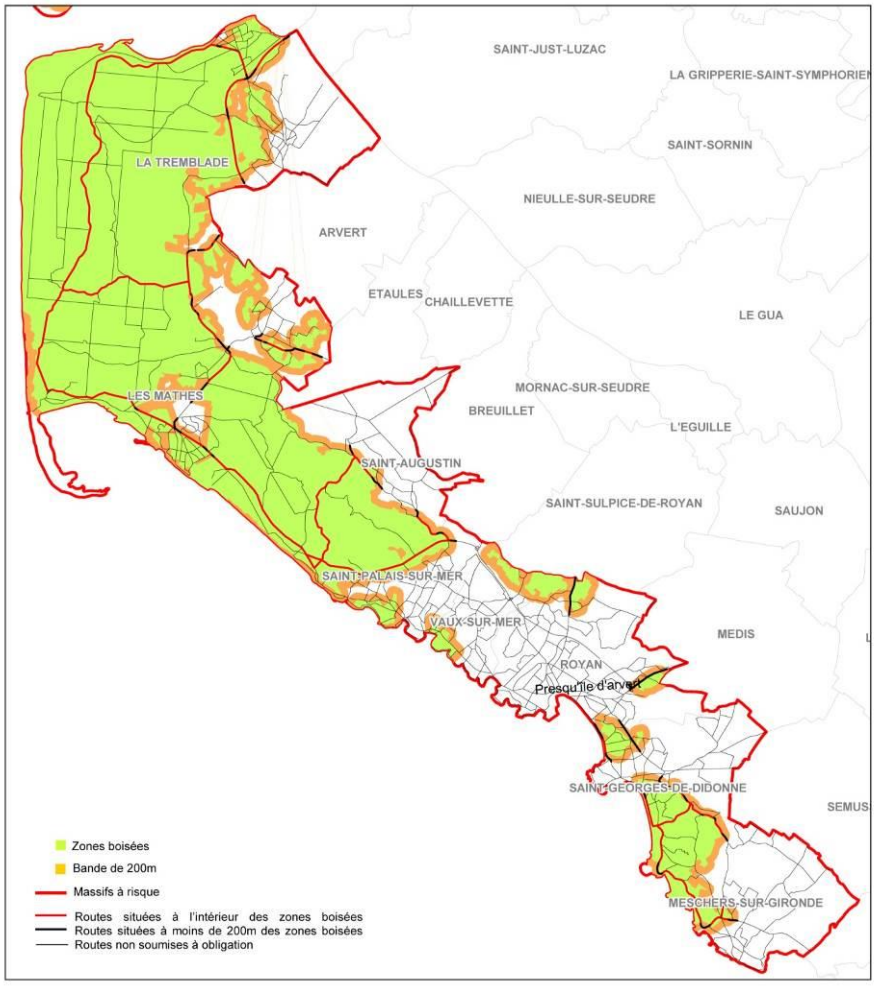
4. Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies (PDFCI), adopté en 2006

Le plan a émis différentes propositions pour compléter l'arrêté préfectoral concernant les mesures de débroussaillement :
La destruction de la végétation herbacée et ligneuse basse au ras du sol ;

- *L'enlèvement des arbres morts, dépérissant ou dominés sans avenir ;*
- *L'élagage des arbres conservés (si leur hauteur totale est supérieure ou égale à 6 mètres, sur 2 m ; si leur hauteur totale est inférieure à 6 mètres, sur 1/3 de leur hauteur) ;*
- *L'élimination des rémanents par broyage, évacuation ou brûlage dans le strict respect des règles relatives à l'emploi du feu.*

Aux abords des constructions, les branches des arbres surplombant les toitures devront être coupées. Le long des routes, les arbres situés dans la bande traitée qui surplombent la chaussée devront être élagués afin qu'aucune branche n'y entrave une hauteur libre de 4 m.

Articulation du PLU avec le document supracommunal
Le PLU prend en compte le plan départemental. De plus, afin de ne pas aggraver les risques sur les secteurs concernés par l'aléa feu de forêt : la forêt intra-Dulin a été restituée aux espaces naturels.
Le PPRN est en cours d'élaboration.
Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.



Carte des zones soumises à l'obligation de débroussaillement (presqu'île d'Arvert)

5. Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2010-2016

La Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose l'élaboration d'un schéma départemental, signé pour une durée de 6 ans. Un premier diagnostic a été établi dès 1996 dans le département, et un premier schéma a été signé. Un deuxième schéma l'a prolongé (2003 – 2009). En 2010, a été signé le troisième schéma départemental d'accueil des gens du voyage, pour la période 2010 – 2016.
Le Schéma est co-piloté par l'État et le Département. Deux instances permettent ce copilotage : la commission consultative départementale et le comité de pilotage, instance créée au niveau du département de la Charente-Maritime.
Afin de permettre une meilleure articulation des responsabilités, il s'ouvre aux représentants des communes et des établissements publics de coopération intercommunale.
Le schéma 2010 – 2016 précise qu'en matière d'accès au logement et à l'habitat adapté, la diversité des situations et des besoins des voyageurs devra être prise en compte dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées : « *Le partenariat dans ce domaine doit être structuré, non seulement pour soutenir les familles du voyage, mais aussi les collectivités locales au titre de l'amélioration de l'habitat, du relogement, de l'accès à la propriété et de la location de terrains familiaux* ».

Articulation du PLU avec le document supracommunal
Une aire d'accueil de 24 caravanes est présente sur Saint-Georges-de-Didonne au sud de la ZAE des Brandes. Ceci répondait déjà aux objectifs du schéma de 2003/2009.

6. Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2012-2015

Les plans départementaux en faveur du logement des personnes défavorisées ont été instaurés par la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite « Loi Besson ». Ils s'accompagnent alors de l'obligation de créer un fonds de solidarité pour le logement (FSL).
Le plan 2012-2015 décline son intervention en quatre axes d'actions :

- *L'accès au logement ;*
- *Le maintien dans le logement ;*
- *La qualité du logement ;*
- *L'efficacité des actions et la coordination des acteurs.*

Articulation du PLU avec le document supracommunal
Ce document ne fixe aucune disposition pour Saint-Georges-de-Didonne.

7. Schéma Routier Départemental 2010-2030

Approuvé le 16 avril 2010, le Schéma Routier Départemental de la Charente-Maritime s'inscrit dans une démarche globale visant à favoriser la mobilité durable des personnes et des biens. Au-delà de ses compétences routières, le Conseil Départemental a en charge les transports routiers collectifs interurbains et scolaires des personnes, il participe financièrement au développement et à l'amélioration des infrastructures ferroviaires et prend également en charge la construction des pistes cyclables.

Le dernier Schéma Directeur Routier datant de 1992 étant complètement réalisé, le Conseil Départemental a décidé par délibération n°527 en date du 19 décembre 2008, la réalisation d'un Schéma Directeur Routier pour les années 2010-2030. Les objectifs de ce nouveau schéma directeur sont les suivants :

- *Favoriser une mobilité durable des personnes et des biens ;*
- *Caractériser les fonctions des différentes routes départementales ;*
- *Arrêter les grandes orientations en termes de développement du réseau routier ;*
- *Fixer les principes d'entretien et d'exploitation du réseau routier ;*
- *Réduire l'impact des infrastructures routières sur l'environnement.*

Articulation du PLU avec le document supracommunal

Sur Saint-Georges-de-Didonne, l'aménagement de la liaison Cozes est prévu. La RD730 doit être aménagée sur la totalité de son itinéraire afin d'améliorer la sécurité et de faciliter les échanges entre Cozes, Semussac et Saint-Georges-de-Didonne.
Afin de répondre au PDU, différents aménagements ont déjà été réalisés : l'aménagement de la promenade Charles Martel et du chemin littoral, la réalisation des emplacements réservés prévus au PLU de 2004 pour les giratoires sur l'avenue Tourtet (RD730).
Des emplacements réservés sont également inscrits au nouveau PLU afin de promouvoir les modes de déplacements doux (v12, ER6, ER7, ER8, ER11).

8. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Estuaire de la Gironde et milieux associés »

Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) comme le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est né de la loi sur l'eau de 1992. Si le SDAGE fixe pour chaque grand bassin hydrographique des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, le SAGE, quant à lui s'applique à un niveau local.

Les objectifs du SAGE au niveau local :

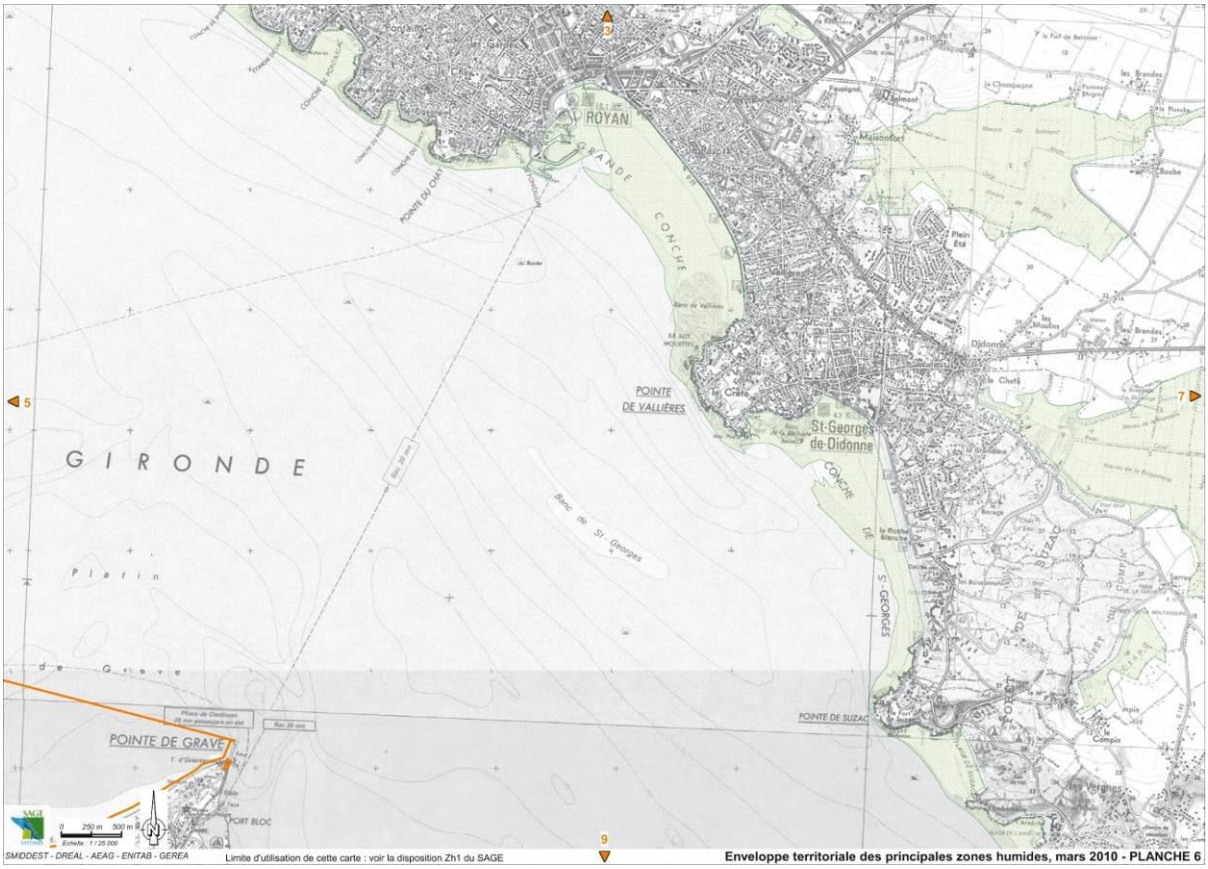
- *Protéger, partager et valoriser l'eau et les milieux aquatiques (cours d'eau, nappes phréatiques, zones humides) ;*
- *Résoudre des conflits et dégager des conditions d'utilisation et de gestion équilibrées permettant le développement rationnel des usages ;*
- *Satisfaire les besoins de tous à long terme tout en préservant les milieux et les ressources dont ils dépendent.*

Le SAGE est un outil de planification ayant une portée règlementaire à l'échelle d'un bassin versant hydrographique cohérent, et dont le périmètre d'application est fixé par arrêté préfectoral. Il fixe des objectifs, des règles et mesures de gestion intégrée qui soient économiquement viables, socialement acceptables et environnementalement supportables. Il est élaboré, débattu et adopté collectivement par l'ensemble des acteurs concernés, sur la base d'un diagnostic complet des enjeux de l'eau et des milieux aquatiques.
La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par le SAGE « *Estuaire de la Gironde et milieux associés* ». Les objectifs du SDAGE Adour-Garonne sont en partie déclinés dans ce document.

Le SAGE « *Estuaire de la Gironde et des milieux associés* » a fait l'objet d'une consultation des collectivités et d'une enquête publique qui se sont respectivement terminées début mai 2011 et mi-septembre 2011. Le périmètre a été arrêté le 31 mars 2005. Il concerne une surface de 3683 m² comprenant l'estuaire ainsi que les milieux associés avec en particulier les marais et 56 cours d'eau affluents. Quatre objectifs ont été définis :

- *Objectif de qualité des eaux et des écosystèmes ;*
- *Objectif de sécurisation des biens et des personnes ;*
- *Objectif de gestion durable des milieux naturels et des activités humaines ;*
- *Objectif de concertation et de participation renforcée des populations aux politiques estuariennes.*

Le PLU devra être compatible avec les principes édictés par le SAGE « *Estuaire de la Gironde et milieux associés* ».



Articulation du PLU avec le document supracommunal

Le tableau suivant met en parallèle l'objectif général du SAGE et la prise en compte dans le PLU.

Objectif	**Mesures du PLU et travaux en cours sur le territoire**
Objectif de qualité des eaux et des écosystèmes	Actualisation et mise en place du schéma directeur de gestion des eaux pluviales Travaux pour supprimer les points noirs et améliorer la qualité des eaux
Objectif de sécurisation des biens et des personnes	Identification des zones inondables Préservation des zones humides Limitation des possibilités d'aménagement dans les marais et zones humides
Objectif de gestion durable des milieux naturels et des activités humaines	Identification des milieux remarquables et préservation (zonage spécifique, règlement plus stricte, etc.)
Objectif de concertation et de participation renforcée des populations aux politiques estuariennes	-

C. A L'ECHELLE REGIONALE OU INTER REGIONALE

1. Le projet de Schéma de Mise en Valeur de la Mer de 1996

Il convient également de rappeler le projet de schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), prescrit en janvier 1992. Il couvre un périmètre s'étendant entre la pointe St Clément (commune d'Esnandes) au Nord et la pointe de Suzac au Sud (commune de St Georges de Didonne). Bien qu'il n'ait jamais été approuvé, la loi SRU prévoyant la mise en compatibilité entre les PLU et les SMVM, il convient de prendre en compte les principales orientations du SMVM susceptibles de concerner encore la commune.

Le schéma de mise en valeur de la mer est un document d'orientations générales portant sur l'aménagement, l'exploitation et la protection du territoire maritime et littoral. Ce document :

- *Décrit la situation existante et les conditions d'utilisation de l'espace maritime et littoral ;*
- *Précise les vocations des différents secteurs de l'espace maritime ;*
- *Définit les conditions de compatibilité entre les différents usages de l'espace maritime et littoral ;*
- *Mentionne les projets d'aménagement et d'équipement liés à la mer ;*
- *Précise les mesures de protection du milieu marin.*

Le SMVM ne supprime ni ne se substitue à aucune réglementation existante. Les projets d'aménagement ou de protection continuent d'obéir aux règles qui leur sont propres, le SMVM ne faisant qu'en faciliter l'interprétation locale.
La **loi n° 2005-157 du 23 février 2005** relative au développement des territoires ruraux a créé la possibilité pour les schémas de cohérence territoriale littoraux de traiter dans un chapitre spécifique de la mise en valeur de la mer (chapitre individualisé valant SMVM sur le périmètre du SCoT).

L'établissement du **schéma de mise en valeur de la mer** du littoral charentais a été prescrit par arrêté préfectoral du 3 janvier 1992. Il s'étend entre, au Nord, la pointe de Saint-Clément, commune d'Esnandes, et, au Sud, la pointe de Suzac, commune de Saint-Georges de Didonne (limite transversale de la mer). 61 communes sont concernées.

Bien que la procédure n'ait pas abouti, ce document reste un **outil de référence** tant dans ses constats que dans ses orientations. Il doit inspirer les positionnements à tenir en vue d'une **gestion intégrée du littoral** charentais et des pertuis.

Articulation du PLU avec le document supracommunal
Le règlement du PLU permet de répondre aux enjeux de préservation du littoral (préservation des espaces sensibles, limitation des hauteurs en front de mer, etc.).

2. Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS) des forêts privées adopté en 2004 et Schéma Régional d'Aménagement des Forêts des Collectivités adopté en 2010

Le SRGS, qui expose les méthodes de gestion recommandées pour les différents types de forêts, invite les propriétaires à raisonner leur choix de gestion en prenant en compte :

- *Les caractéristiques propres de leur forêt : potentialités naturelles ; types de peuplements actuels et leur qualité ;*
- *Les enjeux environnementaux ;*
- *Les risques et dégâts potentiels (dégâts de gibier, sensibilité aux attaques parasitaires, etc.) ;*
- *L'environnement économique ;*
- *Les enjeux sociaux (fréquentation du public, enjeux paysagers, etc.) ;*
- *Les moyens techniques et financiers que le propriétaire pense pouvoir consacrer à sa forêt.*

Articulation du PLU avec le document supracommunal
La commune de Saint-Georges de Didonne a fait de la protection de la forêt une de ses préoccupations majeures. Aussi, elle a su préserver au travers de son document d'urbanisme l'ensemble du massif forestier de son territoire avec le classement en zone NR et d'Espaces Boisés Classés, limitant le mitage de cet espace.

3. Directive Régionale d'Aménagement (DRA) des Forêts dunaires atlantiques, adopté en 2010

Les principaux objectifs de gestion durable de la directive sont les suivants :

- *Préserver l'état boisé et la couverture forestière dans un contexte écologique contraignant et de forte pression foncière ;*
- *Optimiser sur les plans technique et économique les fonctions de protection et de conservation des milieux, tout en tenant compte des possibles changements climatiques ;*
- *Protéger, maintenir dans un bon état de conservation et valoriser la diversité des milieux, des espaces et des paysages et la diversité biologique tout en assurant une gestion environnementale performante ;*
- *Répondre aux attentes de la société en matière d'espaces naturels et de loisirs de qualité.*

Articulation du PLU avec le document supracommunal
Le PLU répond à ces objectifs de différentes manières :

- *Suppression de la zone à urbaniser au niveau de la forêt de Suzac intra-rocade ;*
- *Protection des espaces naturels sensibles et valorisation de ces sites.*

4. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne, approuvé le 1er décembre 2015 pour la période 2016-2021

Approuvé par le préfet coordonnateur de bassin en décembre 2015, le SDAGE Adour-Garonne pour la période 2016-2021 répond aux orientations de l'Union européenne et de la directive cadre sur la politique de l'eau (D.C.E. 2000/60/CE). Il traite à cette échelle :

- Les règles de cohérence, continuité, solidarité entre l'amont et l'aval, à respecter par les différents SAGE : par exemple les questions de débits, de qualité, de crues et de poissons migrateurs,
- Les enjeux significatifs à l'échelle du bassin, par exemple certains milieux aquatiques exceptionnels, les points noirs toujours dénoncés de la politique de l'eau,
- Les orientations relevant de la responsabilité ou de l'arbitrage des organismes de bassin : priorités de financement, banques de données sur l'eau, organisation institutionnelle de la gestion…

Le socle du SDAGE 2016-2021 est constitué de 4 orientations fondamentales. Ces nouvelles priorités tiennent compte des dispositions du SDAGE précédent (2010-2015) et des objectifs de la D.C.E. :

- Orientation A : créer les conditions de gouvernance favorables en vue d'une politique de l'eau cohérente et à la bonne échelle
  - mieux gérer l'eau en local tout en rationnalisant les efforts,
  - renforcer les connaissances et partager les savoirs dans le contexte du changement climatique,
  - mieux évaluer le cout des actions et les bénéfices environnementaux,
  - prendre en compte les enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire ;

- Orientation B : réduire les pollutions qui compromettent le bon état des milieux aquatiques mais aussi les différents usages. Il convient donc :
  - d'agir sur les rejets de polluants (assainissement et rejets industriels),
  - de réduire les pollutions d'origine agricole,
  - de préserver et de reconquérir la qualité de l'eau (eau potable et usages de loisirs),
  - de préserver et de reconquérir la qualité des eaux et des milieux littoraux ;

- Orientation C : améliorer la gestion quantitative en maintenant une quantité d'eau suffisante dans les rivières capable d'assurer les prélèvements pour l'eau potable, les activités économiques et de loisirs et tout en assurant le bon état des milieux aquatiques :
  - Approfondir les connaissances et valoriser les données,
  - Gérer durablement la ressource en eau dans le contexte du changement climatique,
  - Gérer les situations de crise (sécheresses…) ;

- Orientation D : préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières…)
  - Réduire l'impact des aménagements hydrauliques,

- Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau et le littoral,
- Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau,
- préserver et permettre la libre circulation des espèces piscicoles et le transport naturel des sédiments,
- réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation.

Ce texte arrête aussi le programme pluriannuel de mesures (PDM) associé à ce document d'orientations stratégiques. Des objectifs environnementaux ont été fixés au niveau du bassin :

- *Sur 2808 masses d'eau superficielles : 60% seront en bon état écologique en 2015 ;*
- *Sur 105 masses d'eau souterraines : 58% seront en bon état chimique en 2015.*

Trois axes ont été identifiés prioritaires pour atteindre les objectifs du SDAGE :

- *Réduire les pollutions diffuses ;*
- *Restaurer le bon fonctionnement de tous les milieux aquatiques ;*
- *Maintenir des débits suffisants dans les cours d'eau en période d'étiage en prenant en compte le changement climatique (gestion rationnelle des ressources en eau).*

Avec 400 km de côtes et trois estuaires (Adour, Charente et Gironde), le littoral du bassin Adour-Garonne est un milieu riche mais fragile. Lieu de rencontre d'eaux douces et d'eaux salées, les estuaires, les marais associés et le littoral sont des milieux complexes, d'une richesse écologique exceptionnelle en termes de production primaire (nourriture) et de diversité. Fragiles, ils sont sensibles aux apports locaux (permanents et liés à une forte attractivité touristique) et à ceux de l'amont (apport d'eaux douces, pollutions). L'estuaire de la Gironde, le plus vaste de toute l'Europe, est soumis à ces pollutions (matières organiques et cadmium). Les fortes concentrations en polluant provoquent une baisse d'oxygène variable en fonction des saisons, préjudiciable au maintien de l'ensemble des équilibres écologiques.

En matière de gestion et de protection des milieux aquatiques et littoraux, le Plan Local d'Urbanisme devra élaborer une stratégie de gestion et de préservation milieux aquatiques, que ce soit par l'identification et la préservation des zones humides (secteurs de marais) mais également par la préservation de la qualité des eaux.
La mise en place d'une gestion cohérente et mesurée de l'eau constituera un enjeu majeur pour le développement du territoire, cette ressource étant le socle de toute une économie : ressources halieutiques, tourisme (qualité des eaux de baignade, qualité des milieux naturels, etc.).
Par ailleurs, deux masses d'eau présentes sur le territoire ont été identifiées par le SDAGE. Les objectifs à atteindre par masse d'eau sont présentés dans le tableau suivant.

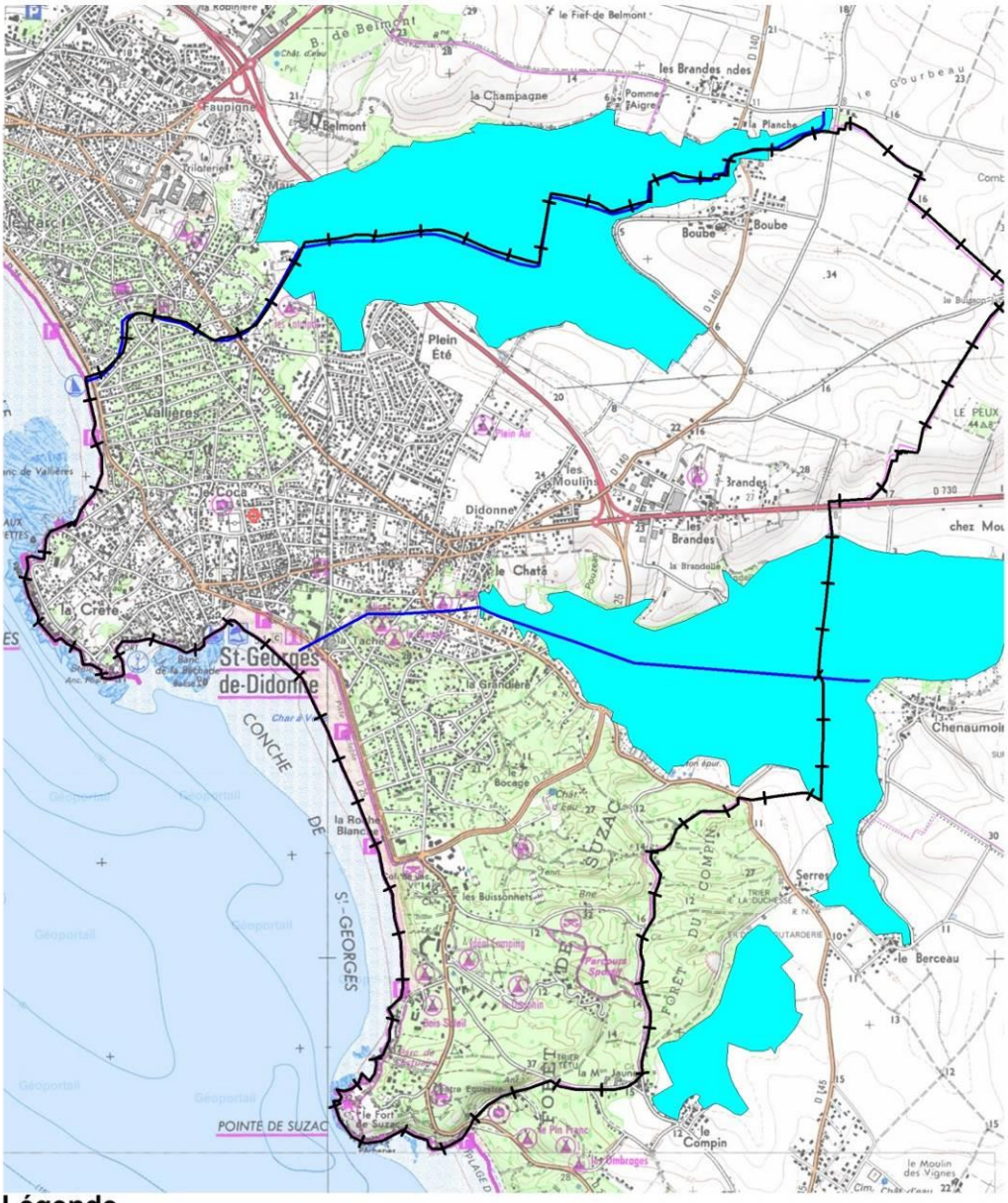
Articulation du PLU avec le document supracommunal

Le PLU répond aux objectifs du SDAGE au travers de :

- *L'actualisation du schéma directeur de gestion des eaux pluviales et la mise en œuvre de travaux pour améliorer la qualité des eaux ;*
- *La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement via l'intercommunalité. 97% du territoire communal est relié au réseau d'assainissement collectif.*
- *La mise en place d'un zonage et d'un règlement plus strict permettant d'assurer la préservation des milieux humides, des boisements et des haies.*

Saint Georges de Didonne

MILIEUX AQUATIQUES REMARQUABLES
SDAGE ADOUR-GARONNE



Légende

Zone humide

0 300 600 900
Mètres

N W E S

Sources : SDAGE Adour-Garonne, Geoportail

Société Rivière Environnement

5. Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD), adopté en 2012

La loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux a été modifiée par la loi du 13 juillet 1992. Les objectifs définis par cette loi sont :

- *Réduire les flux et la nocivité des déchets à la source ;*
- *Organiser le transport en limitant les distances et le volume ;*
- *Valoriser les déchets par réemploi ou recyclage ;*
- *Assurer l'information du public.*

Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux vient réviser et remplacer le Plan Régional d'Elimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS), adopté en juillet 1996, ainsi que le Plan Régional des Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux (PREDASRI) adopté en mars 2004.

Articulation du PLU avec le document supracommunal
Le territoire dispose à une échelle intercommunale d'équipement recevant ce type de déchet (Saint Jean d'Angély).

6. Le projet de Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), annulé

Pour mémoire
Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Poitou-Charentes prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a été adopté par arrêté du Préfet de région le 17 juin 2013.
Ce schéma a été par la suite annulé par Conseil d'Etat.

Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Le SRADDET approuvé le 27 mars 2020 s'est aujourd'hui substitué au SRCAE.

Malgré l'annulation du SRCAE les zones de développement futures se situent en continuité des services et des centres d'attractivité. A ce titre mais également au titre de la loi littoral, le quartier de Boube inscrit initialement en zone AU a été supprimé. De la même manière, une réflexion sur les liaisons douces a permis d'inscrire un emplacement réservé pour assurer la connexion Boube-Didonne.

7. Le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), arrêté en novembre 2014, annulé en avril 2017

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement, dont un des objectifs est d'élaborer un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité : la Trame verte et bleue (TVB).

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Poitou-Charentes a été approuvé en novembre 2014 ; **il a été annulé en avril 2017.**

Le SRADDET approuvé le 27 mars 2020 s'est aujourd'hui substitué au SRCE.

Malgré l'annulation du SRE, le PLU intègre les objectifs de préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés sur le territoire communal, et conserve l'intégration de la commune de Saint-Georges-de-Didonne dans une entité écologique globale, fonctionnant avec les milieux naturels voisins. Il interdit les éoliennes pour préserver le territoire sensible, littoral.

8. Le SRADDET approuvé le 27 mars 2020

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été adopté le 16 décembre 2019 par le Conseil régional et approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020.
Le SRADDET s'est aujourd'hui substitué au SRCAE et au SRCE.
« En application de la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, le « schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires » (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, schéma régional de l'intermodalité, schéma régional de cohérence écologique, schéma régional climat air énergie) et intégrer à l'échelle régionale la gestion des déchets.
(…)
Élaboré sous la responsabilité du Conseil régional, le SRADDET a été adopté le 16 décembre 2019 par l'Assemblée régionale, approuvé le 27 mars 2020 par la Préfète de région, se substituant ainsi aux schémas sectoriels dont les SRCAE (Schéma Régional Climat Air Énergie) – devenus caducs ».

UN SCHEMA INTEGRATEUR

Le SRADDET constitue un véritable appui à la transversalité et à la mise en cohérence des politiques régionales qui concourent à l'aménagement durable du territoire, et cela au service d'une plus grande efficacité et d'une meilleure lisibilité de ces politiques.

A cet effet, le SRADDET intègre plusieurs schémas et plans régionaux sectoriels qui existaient auparavant :

- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE),
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- Le Schéma Régional des Infrastructures de Transport (SRIT) et le Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI),

ainsi que le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

La Région Nouvelle-Aquitaine a également choisi d'intégrer les éléments issus du schéma directeur territorial d'aménagement numérique.

1- Equilibre des territoires,
- Implantation d'infrastructures d'intérêt régional,
- Désenclavement des territoires ruraux,
- Habitat,
- Gestion économe de l'espace,
- Intermodalité et développement des transports,
- Maîtrise et valorisation de l'énergie,
- Lutte contre le changement climatique,
- Pollution de l'air,
- Protection et restauration de la biodiversité,
- Prévention et gestion des déchets,

68

Orientation 1 - Une Nouvelle Aquitaine dynamique, des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois 70
Objectif stratégique 1.1 : Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles 71
Objectif stratégique 1.2 : Développer l'économie circulaire 83
Objectif stratégique 1.3 : Donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter 88
Objectif stratégique 1.4 : Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée 96
Objectif stratégique 1.5 : Ouvrir la région Nouvelle-Aquitaine sur ses voisines, l'Europe et le monde 107
Orientation 2 - Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux 111
Objectif stratégique 2.1 : Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat 113
Objectif stratégique 2.2 : Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau 122
Objectif stratégique 2.3 : Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain 132
Objectif stratégique 2.4 : Mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation 156
Objectif stratégique 2.5 : Etre inventif pour limiter les impacts du changement climatique 165
Orientation 3 - Une Nouvelle Aquitaine solidaire, une région et des territoires unis pour le bien-vivre de tous 170
Objectif stratégique 3.1 : Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux 171
Objectif stratégique 3.2 : Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs 179
Objectif stratégique 3.3 : Optimiser les offres de mobilité, la multimodalité et l'intermodalité 185
Objectif stratégique 3.4 : Garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages 190

Fascicule des règles du SRADDET
Le fascicule des règles constitue la deuxième partie du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET). Le schéma étant structuré autour de trois éléments principaux :

- Le rapport comprenant la synthèse de l'état des lieux et la stratégie déclinée au travers de 80 objectifs
- **Le fascicule** regroupant les règles, les mesures d'accompagnement et les indicateurs de suivi/évaluation
- Les annexes

Il a pour objet :

- D'exposer les règles prévues par la Région pour contribuer à atteindre les objectifs fixés, en vertu de l'article L.4251-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- De faciliter la mise en oeuvre de ces règles sur le territoire régional,
- De proposer un dispositif de suivi et d'évaluation

Les règles du SRADDET s'imposent dans un rapport de compatibilité aux décisions et Schémas de cohérence territoriale (SCoT) ou en l'absence de SCoT applicable, **aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** communaux et intercommunaux (PLUi) et aux documents tenant lieu de PLU (article L. 4251-3 du CGCT), et, en l'absence, aux cartes communales.

Liste des 41 règles générales SRADDET	Compatibilité PLU
I- Développement urbain durable et gestion économe de l'espace	
RG1- Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.	OUI La commune via son PLU optimise prioritairement les espaces urbains non aménagés, desservis et équipés, proche des commerces et équipements : organisation et densification des « dents creuses », « vides urbains » stratégiques dans la ville, et programmer des opérations d'ensemble en extension de la partie agglomérée, propres à la réalisation d'opérations de logements mixtes, phasées (à 10 /15 ans). En veillant à conserver, dans ces quartiers ciblés, des densités suffisamment fortes et peu consommatrices d'espaces (globalement des densités proches ou supérieures à la densité de 27/28 logements / ha constatée sur les périodes récentes (2007/2013) : respect lois ALUR et Grenelle Le projet communal recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité sociale et générationnelle et d'intégration des populations. Cette diversité passe par le développement d'une offre de logement qualitative et la mobilisation des espaces non construits insérés dans l'enveloppe urbaine actuelle, au sein de secteurs proches de la centralité. Il s'agit de densifier ces secteurs et d'assurer leur diversification (habitat intermédiaire, petits collectifs, etc.) vers du logement aidé ou accessible par son coût et d'adapter l'offre à la demande. Les capacités de densification représentent une surface de 22,4 hectares. Elles permettront à la commune de renouveler et de diversifier sa population dans la limite de sa capacité d'accueil. Par ailleurs, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Liste des 41 règles générales SRADDET	Compatibilité PLU
	(OAP), il est explicitement indiqué la volonté de la Commune de limiter l'étalement de l'urbanisation et de promouvoir la mixité sociale. L'affirmation de ces principes se trouve en effet inscrit dans les secteurs qui seront indiciés UBp, UCp où se développeront des logements plus compacts sur des petites parcelles moins consommatrices d'espaces.
RG2- Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes.	OUI Activités de commerce confortée prioritairement dans le centre ville et zones dédiées
RG3- Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins. Cette armature sera construite en faisant référence à l'armature régionale.	OUI Prise en compte projet d'équipements communaux, communautaires, départementaux
RG4- Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif.	OUI Le PLU prévoit des OAP permettant l'optimisation et la densification dans les espaces résiduels stratégiques et extensions (Ubp, Ucp, zones de types AU)
RG5- Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés	OUI Requalification boisement Mocqueris Optimisation terrains libres en firches dans l'enveloppe urbaine Déplacements-mutation dîlots bâtis à moyen-long terme (ateliers techniques, supermarché..)
II- Cohésion et solidarités sociales et territoriales	
RG6- Les complémentarités interterritoriales sont identifiées par les SCoT et les chartes de PNR.	OUI Révision SCOT en cours Préservation des espaces naturels, agricoles
RG7- Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.	OUI Activités de commerce favorisées dans le centre ville et secteurs dédiés/pôles de quartiers)
RG8- Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs.	OUI Zonages UE sur équipements de centre ville (école, stade, cimetières…) Avec en parallèle, zonages dédiés aux équipements en extension de l'enveloppe urbaine (cimetière, terrains de sports)
RG9- L'adaptation du cadre de vie aux usages et besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme.	OUI Projet de requalification espace public bois mocqueris Maintien commerces centre ville
RG10- Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme : *- Par la préservation du foncier agricole* *- Par la promotion de stratégies alimentaires locales et autres dispositifs de valorisation de la ressource agricole en proximité*	OUI Préservation zonages agricoles Maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et de l'étalement urbain à l'intérieur de la voie de contournement RD
III- Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports	

Liste des 41 règles générales SRADDET	Compatibilité PLU
RG11- Le développement des pôles d'échanges multimodaux, existants ou en projet, s'accompagne d'une identification et d'une préservation des espaces dédiés et/ou à dédier à l'intermodalité.	///
RG12- Les autorités organisatrices de la mobilité recherchent la compatibilité de leurs outils billettiques et d'informations voyageurs avec ceux portés par le syndicat mixte intermodal régional.	///
RG13- Les réseaux de transport publics locaux sont organisés en cohérence avec le réseau de transports collectifs structurant de la Région et dans la recherche d'une optimisation des connexions entre les lignes de transport.	///
RG14- Dans le cas de PDU limitrophes, chacun des PDU veille à optimiser les interfaces transport entre les territoires.	///
RG15- L'amélioration de l'accessibilité aux sites touristiques par les modes alternatifs à l'automobile est recherchée.	OUI ER pour pistes cyclables, voies douces OAP chemin et parcours doux ZAC – parcours doux
RG16- Les stratégies locales de mobilité favorisent les pratiques durables en tenant compte de l'ensemble des services de mobilité, d'initiative publique ou privée.	OUI Zonages constructibles connectés aux réseaux TC
RG17- Dans les zones congestionnées, les aménagements d'infrastructures routières structurantes privilégient l'affectation de voies pour les lignes express de transports collectifs et, en expérimentation, pour le covoiturage.	///
RG18- Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en oeuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens.	OUI ER pour pistes cyclables, liaisons douces Identification-préservation liaisons – cheminement de découverte, PDI-PDR CD17…
RG19- Les stratégies locales de mobilité développent les zones de circulation apaisée pour faciliter l'accès aux pôles d'échanges multimodaux (PEM) et aux équipements publics par les modes actifs.	OUI Liaisons interquartiers prévues dans les OAP
RG20- Les espaces stratégiques pour le transport de marchandises (ports maritimes et fluviaux, chantiers de transport combiné, gares de triage, cours de marchandises, emprises ferrées, portuaires, routières, zones de stockage et de distribution urbaine) et leurs accès ferroviaires et routiers sont à préserver. Les espaces nécessaires à leur développement doivent être identifiés et pris en compte, en priorisant les surfaces déjà artificialisées.	///
RG21- Le réseau routier d'intérêt régional est composé des axes départementaux suivants :	OUI Prise en compte projets routiers dont carrefour RD 145, RD25E
IV- Climat, Air et Énergie	
RG22- Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante.	///
RG23- Le rafraîchissement passif est mis en oeuvre dans les espaces urbains denses	OUI Maintien de jardins privés et publics dans les quartiers Maintien de boisement et arbres protégés Présevation -valorisation canal de Chenaumoine

Liste des 41 règles générales SRADDET	Compatibilité PLU
RG24- Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.	OUI Règlement écrit/OAP
RG25- Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer	/// Scot en révision PPRN en cours
RG26- Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers.	OUI PPRN en cours
RG27- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est facilitée.	///
RG28- L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée.	///
RG29- L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture.	///
RG30- Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces.	///
RG31- L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée.	///
RG32- L'implantation des infrastructures de production, distribution et fourniture en énergie renouvelable (biogaz, hydrogène, électricité) pour les véhicules de transport de marchandises et de passagers est planifiée et organisée à l'échelle des intercommunalités, en collaboration avec la Région et l'Etat.	/// Echelle intercommunale
V- Protection et restauration de la biodiversité	
RG33- Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle : 1. intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance 2. caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte.	OUI TVB identifiée à l'échelle communale
RG34- Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000 (atlas de 64 planches : «Trame verte	OUI Prise en compte des réservoirs et corridors

Liste des 41 règles générales SRADDET	Compatibilité PLU
et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine»).	
RG35- Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.	OUI zonages A et N et indicés Identification EBC et EVPU (espaces verts urbains)
RG36- Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville. Pour cela ils peuvent mobiliser des outils adaptés tels que les zonages, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la définition d'un Coefficient de Biotope par Surface, ou encore la définition d'emplacements réservés.	OUI zonages A et N et indicés Identification EBC
VI- Prévention et gestion des déchets	
RG37- Les acteurs mettent en oeuvre prioritairement des actions visant à la prévention des déchets avant toute opération de valorisation puis d'élimination.	///
RG38- Les acteurs mettent en oeuvre des actions visant à la valorisation matière des déchets avant toute opération d'élimination et après toute opération de prévention.	///
RG39- L'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux, non inertes, n'est pas autorisée sur l'ensemble du territoire régional.	///
RG40- Les documents d'urbanisme définissent les emplacements nécessaires aux installations de transit, de tri, de préparation, de valorisation et d'élimination des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (BTP), dès lors que les besoins sont identifiés.	///
RG41 - Les collectivités en charge de la gestion des déchets et les services de l'Etat identifient les installations permettant de collecter et de traiter les déchets produits lors de situation exceptionnelle.	///

IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. ANALYSE PAR GRANDES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES

Il s'agira ici de présenter les différentes composantes environnementales de la commune de Saint-Georges-de-Didonne à partir de la bibliographie existante, de la concertation avec l'ensemble des acteurs et de prospections terrain.
L'analyse environnementale repose sur les thématiques suivantes :

- *Le cadre physique du territoire ;*
- *Les grandes unités naturelles ;*
- *Les ressources naturelles et leur gestion ;*
- *Les pollutions et les nuisances ;*
- *Les risques naturels et technologiques ;*
- *Le cadre de vie.*

Les thématiques sont abordées sous forme de tableau «Atouts / Faiblesses» et «Opportunités/Menaces».

1. Cadre physique du territoire

a) Climat

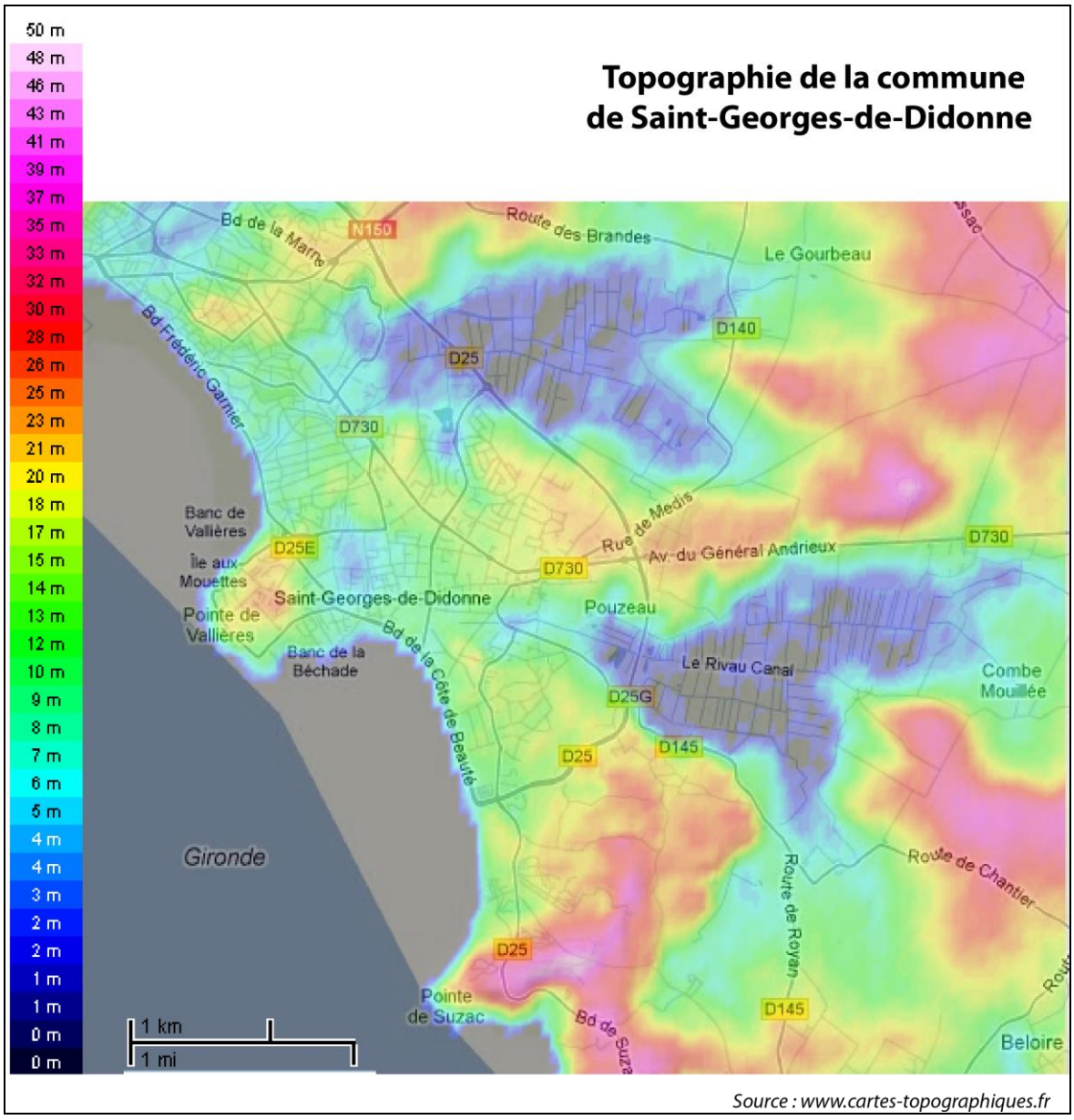
La Charente-Maritime jouit d'un climat tempéré et ensoleillé, bénéficiant d'une pluviosité modérée. Le climat y est donc pluvieux en automne et en hiver par influence maritime, sec en été par influence continentale.
Sur la commune, la station météorologique la plus proche étant celle de Royan, les températures moyennes mensuelles varient entre 6,5° en janvier et 20°C en juillet. La plus basse température ayant été enregistrée est de -11,6°C en janvier 1985 et la plus haute de 37°C en août 1991. Les précipitations moyennes mensuelles fluctuent entre 88,5 mm en janvier et 39,5 mm en juillet, avec une moyenne annuelle ne dépassant pas 800 mm/an.
La durée d'insolation se situe aux alentours de 2 300 heures de soleil par an. Le vent souffle de manière assez régulière sur le littoral, et peut atteindre des vitesses importantes dans les épisodes extrêmes. Les côtes charentaises sont caractérisées par une dominance de vent Ouest, Sud-Ouest.

b) Topographie

Le relief de Saint-Georges-de-Didonne présente une grande diversité topographique :

- *La dune, qui constitue la transition entre la plage et les terres intérieures. Elle est globalement recouverte par des boisements de pins et de chênes verts. Cette forêt dunaire présente un microrelief chahuté. Le point culminant de la commune (45 mètres d'altitude) est situé au lieu-dit « le Trier Têtu » (forêt de Suzac) ;*
- *Le passage de la mer aux terres est parfois beaucoup plus brutal. Au niveau des pointes de Suzac et de Vallières, le socle calcaire entre directement en contact avec la mer. Les falaises constituent la principale caractéristique topographique de la région ;*
- *En contrebas de la dune, sur la partie « arrière littorale », deux dépressions envahies par les eaux constituent les marais avec le marais de la Brandelle et de la Briqueterie au Sud et le marais de Margite au Nord. Les altitudes ne dépassent pas deux mètres dans ce secteur d'une platitude marquée.*

Ces deux zones de marais sont séparées par une ligne de crête. Orientée Ouest/Est, elle culmine à 30 mètres d'altitude à proximité du lieu-dit « Le Peux » (commune de Semussac).
Le secteur Nord-Est de la commune est surélevé au niveau de la butte de Boube. Cette zone de terres hautes, culminant à 34 mètres, correspond au secteur agricole et aux contreforts du plateau de la presqu'île d'Arvert.



c) Géologie

La carte géologique montre que les formations affleurantes sont au nombre de six sur la commune. On distingue donc :

- *Le rivage de la Conche de Saint-Georges-de-Didonne et l'ensemble des espaces boisés (forêt de Suzac et Parc de Vallières) reposent sur des dunes littorales (D). Elles sont composées d'un sable quartzeux fin et leur hauteur dépasse rarement 40 mètres. Elles semblent reposer le plus souvent sur d'anciens marais et on trouve fréquemment à leur base des lits de graviers ;*
- *Les pointes de Suzac et de Vallières sont constituées de roches du Maestrichtien (C7 – Crétacé supérieur). Ce puissant étage (50 à 60 mètres) forme les falaises de la Gironde entre la pointe de Meschers et la Grande Côte de Royan. Il est composé de calcaires crayeux à huîtres, bryozoaires et orbitoïdes ;*
- *Sur la Pointe de Vallières, mais également sur celle de Suzac, on rencontre de petites lentilles relictuelles de Lutétien (e5) datant de l'Eocène (ère Tertiaire). Quelques centaines de mètres au Nord-Ouest du phare sont conservés, dans deux poches de dissolution de la craie, des conglomérats, grès et sables à nummulites ;*
- *Les marais de La Briqueterie, de la Brandelle et de Margite se sont installés dans des dépressions recouvertes d'alluvions fluviatiles (FyF). Elles associent des sables gris,*

calcareux, micacés, à débris de végétaux, des lits de tourbe, des graviers provenant surtout des silex du Crétacé supérieur ;

- *Le secteur agricole de la commune (Nord-Est) repose sur une formation du Campanien supérieur (C6C – Crétacé supérieur). D'une puissance de 40 à 50 mètres, elle est constituée d'une alternance de calcaires crayeux blancs et de calcaires tendres et jaunâtres ;*
- *Les franges Nord-Est de la commune reposent sur une formation du Campanien moyen (C6b) composé de calcaires à silex.*

d) Géomorphologie : conche de Saint-Georges-de-Didonne

- ***L'estuaire***

L'estuaire de la Gironde peut être divisé en trois parties, la Conche de Saint Georges appartient au bas-estuaire où le chenal de navigation et le chenal de Saintonge se rejoignent. C'est l'endroit le plus étroit de l'estuaire. En aval, le chenal longe vert le Nord-Ouest les falaises de Saintonge. Depuis le 18ème siècle, l'estuaire alterne entre des phases d'accumulation et des phases d'érosion.

- ***Le banc de Saint Georges***

Le banc de Saint Georges appartient aux formes induites par les courants de marée, allongées parallèlement au transport bidirectionnel de l'écoulement. Sa mise en place est liée aux courants de flot. Il présente une granulométrie sable fin moyen. Constitué de sable estuarien transporté par charriage ou en suspension et trié par la houle, le banc joue un rôle, à la fois, de piège et de source sédimentaire.

- ***La conche de Saint Georges***

Celle-ci se caractérise par :

- *Une accumulation dans le secteur Nord de la Conche et plus particulièrement au Sud de l'exutoire en bas de plage ;*
- *Un démaigrissement au niveau de l'extrémité Sud du boulevard ;*
- *Une accumulation dans le secteur le plus méridional de la conche.*

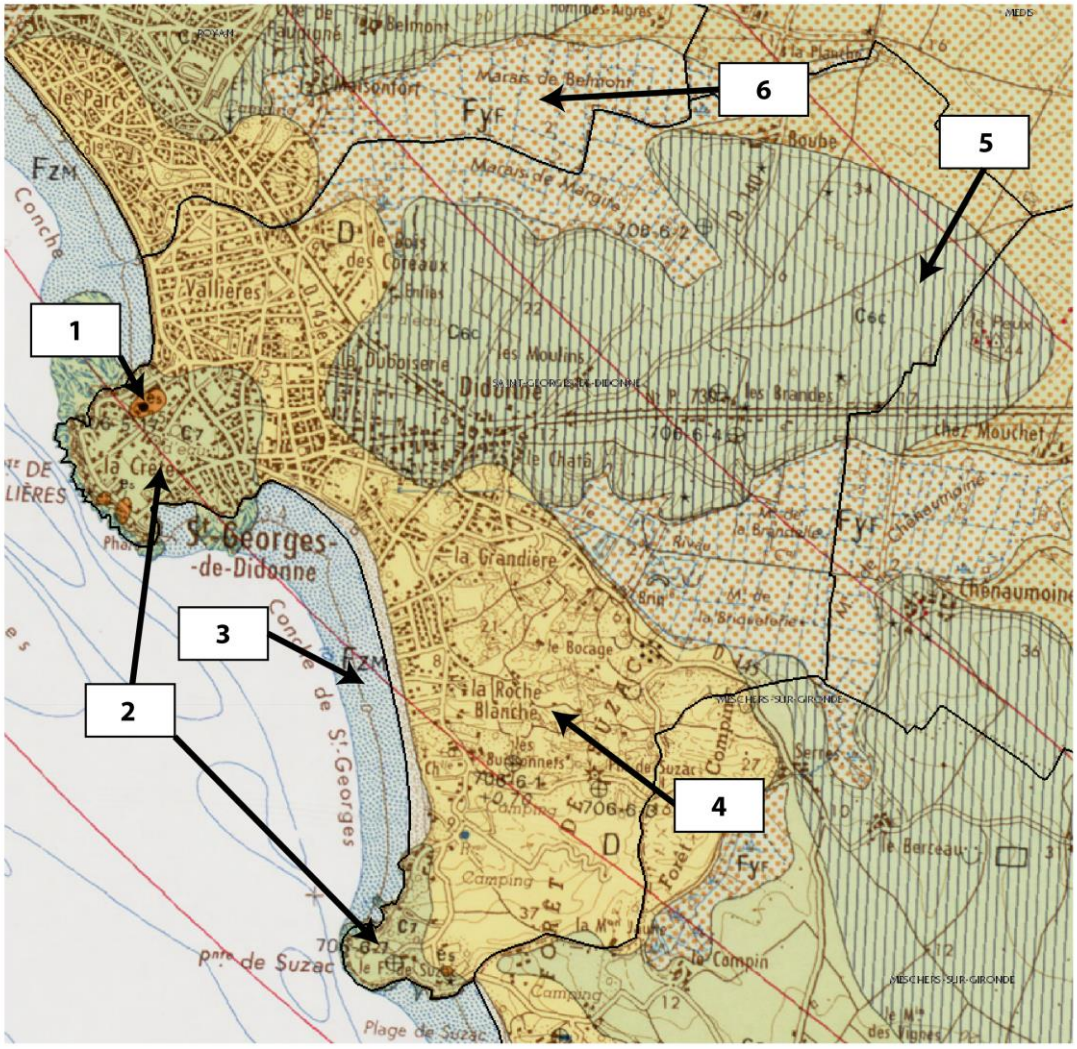
On peut assimiler cette configuration à une rotation du trait de côte liée, pour partie, à un transit Sud-Nord des sédiments et de façon plus marginale, un transit Nord Sud en face du camping.
L'alimentation de la Conche se fait :

- *Par suspension de sable estuarien ;*
- *Par suspension de sable érodé sur le banc de St Georges ;*
- *Par charriage du banc vers la Conche. Au Sud, c'est, en partie, le banc de St Georges qui alimente la plage par le jeu des courants et des houles ;*
- *Et apparemment, par dérive et par charriage à partir de la grande côte et de la Conche de Royan. La plage est alimentée au Nord-Ouest par transit littoral généré par les houles obliques de St Palais sur mer à la pointe de Vallières. A la côte, l'agencement des sédiments se fait par les houles et les clapots.*

L'accumulation des sédiments sur la rive droite de la Gironde au niveau du banc de St Georges depuis le XIXème siècle et les aménagements touristiques de la conche de St Georges ont modifié le fonctionnement morphologique de ladite conche. Il apparait aujourd'hui une érosion marine du secteur Sud de la conche par transit vers le Nord et transport par le vent sur l'arrière du trait de côte du matériel sédimentaire. La commune tente d'en limiter les effets par l'installation de barrières girondines.
Le contexte géomorphologique montre deux facteurs importants :

- **Un bilan sédimentaire négatif du trait de côte de Suzac initié par le transport vers le Nord de matériel et l'extrémité Sud sous l'action des courants de houle et de marée ;**
- **Une absence du bourrelet (40-50 ans) dunaire, lieu privilégié des échanges sédimentaires.**

GÉOLOGIE



Source : BRGM

Légende

1	Calcaires à Lituonelles, Alvéolines, Nummutiles, Sables, Conglomérats (Lutétien)
2	Calcaires à Orbitoïdes (Maestrichtien)
3	Alluvions marines actuelles
4	Dunes littorales
5	Calcaire (Campanien supérieur)
6	Alluvions fluviatiles

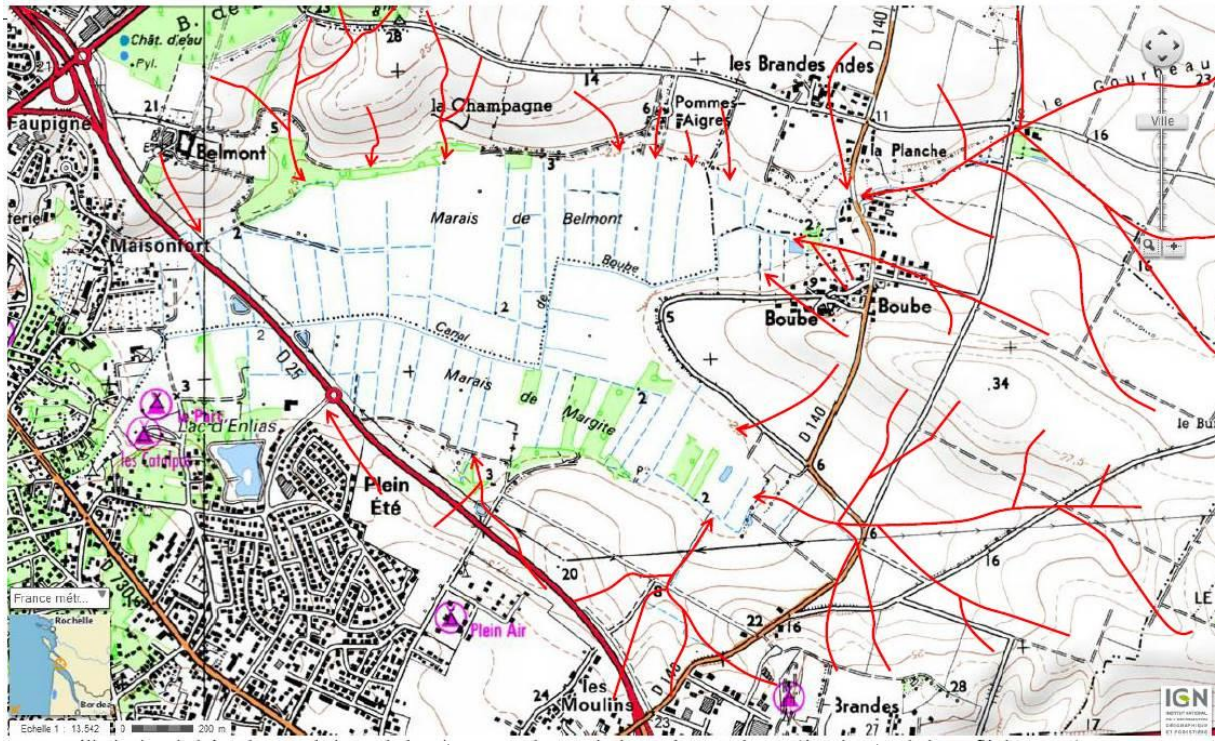
e) Réseau hydrographique

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est parcourue par un réseau hydrographique typique de la région :

- *Les marais, irrigués par un dense réseau de canaux et de fossés (marais de la Briqueterie, de la Brandelle et de Margite) ;*
- *Le canal de Boube, qui draine le marais de Margite et de Belmont (commune de Royan) et matérialise la limite communale, ainsi que le canal Le Riveau qui draine l'autre zone de marais ;*
- *L'océan Atlantique et l'estuaire de la Gironde.*

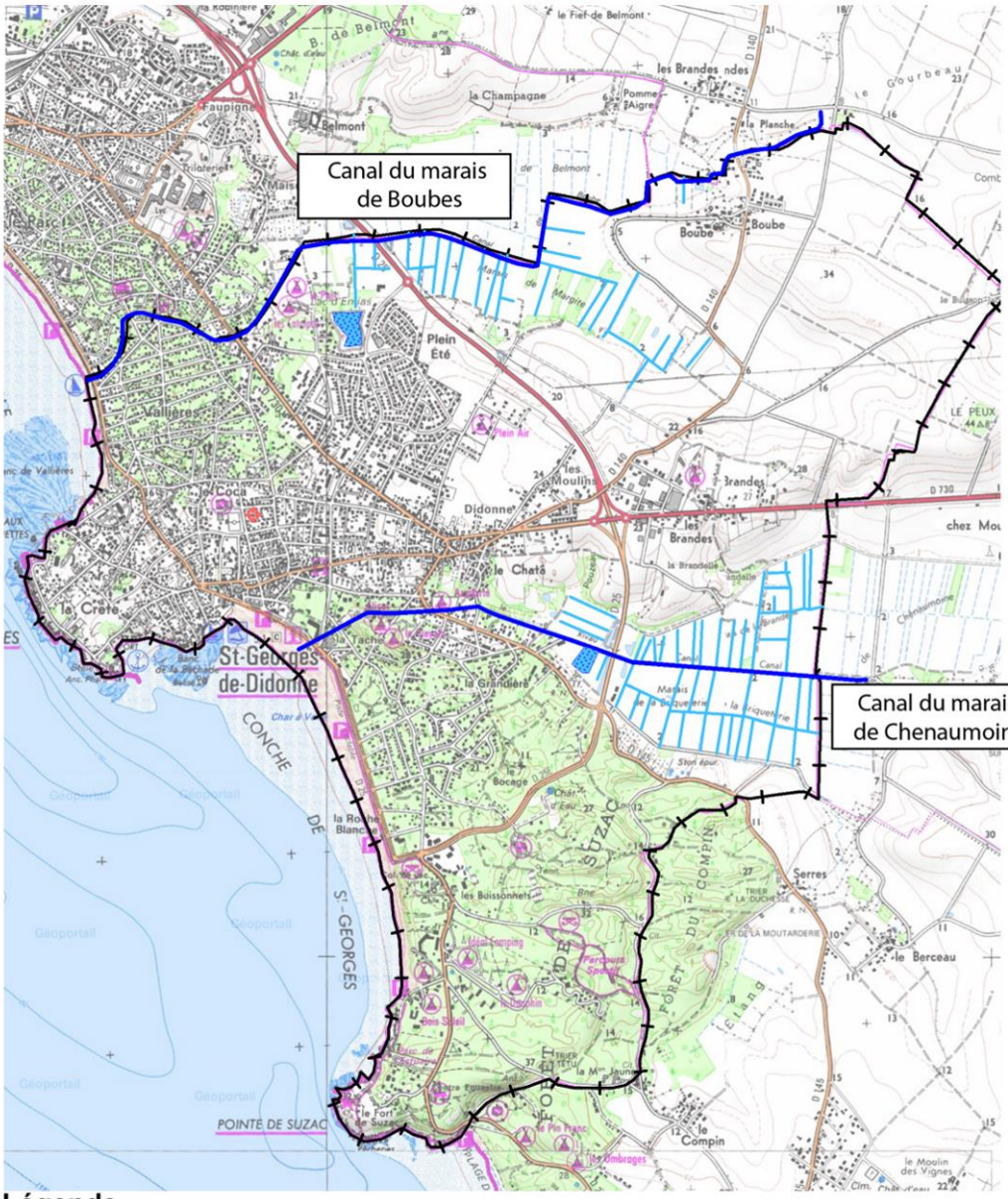
La limite administrative entre l'estuaire et le domaine maritime se situe entre la Pointe de Suzac et la Pointe de Grave. Le littoral de la commune de Saint-Georges-de-Didonne se situe donc dans le domaine maritime, mais la proximité est telle, que ce secteur ne peut être dissocié de l'estuaire.

La limite entre l'estuaire et l'océan est le lieu de rencontre entre l'eau douce, riche en limons et l'eau salée. Du mélange des eaux résulte la floculation des particules argileuses qui forment un bouchon vaseux caractéristique des eaux estuariennes.



Ecoulements des eaux dans les marais du Boube et Belmont (Source : Obios, 2015)

RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE



Légende

Sources : BD Carthage, Geoportail

- Canal
- Réseau de canaux
- Lac, plan d'eau

0 300 600 900
Mètres

N W E S

Société Rivière Environnement

L'environnement physique	
Atouts	**Faiblesses**
La commune bénéficie d'un climat tempéré et ensoleillé avec une pluviosité modérée. La durée d'ensoleillement est bonne avec plus de 2300 heures de soleil par an. Le littoral est divisé en deux entités : les plages et les falaises, paysage identitaire du territoire et d'une partie de la côte Charentaise. La variété dans la morphologie du littoral offre une diversité du couvert végétale (chênes verts, pins).	Les falaises sont soumises au phénomène d'érosion. La surfréquentation des milieux en période estivale provoque leur dégradation. Il apparait aujourd'hui une érosion marine du secteur Sud de la conche par transit vers le Nord et transport par le vent sur l'arrière du trait de côte di matériel sédimentaire. On observe également une absence du bourrelet (40-50 ans) dunaire, lieu privilégié des échanges sédimentaires.
Opportunités	**Menaces**
De nombreuses études ont été menées pour comprendre le fonctionnement de la dynamique dunaire. Des aménagements ont été réalisés afin de canaliser le public pour limiter le piétinement des milieux sensibles et ne pas aggraver le phénomène d'érosion sur certains secteurs. La mise en place des PPRN permet de sensibiliser les populations sur ces risques et de leur faire comprendre la nécessité de prendre en compte ces aléas dans l'aménagement futur du territoire.	Le réchauffement climatique risque d'augmenter la fréquence et la violence des tempêtes et donc d'accélérer l'érosion de la côte.

2. Biodiversité et milieux naturels

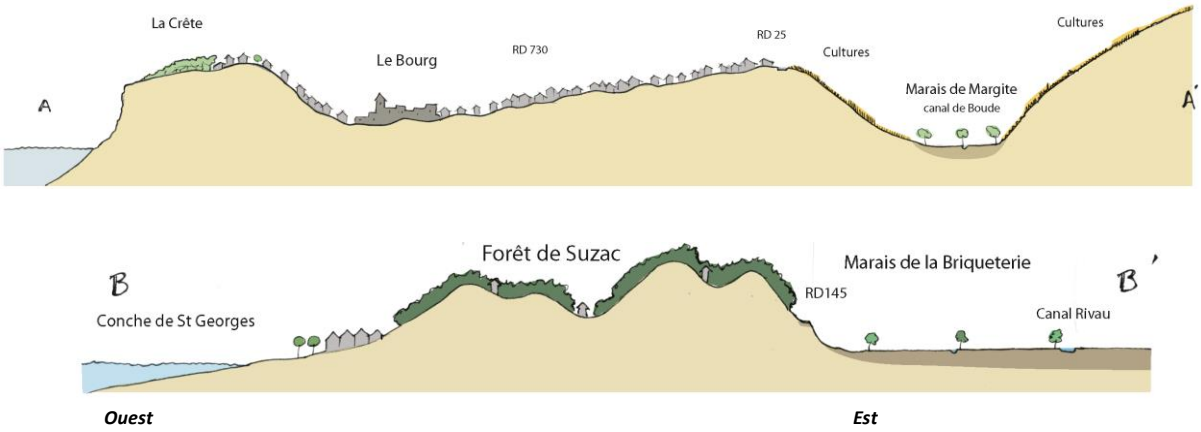
La commune de Saint-Georges-de-Didonne est implantée sur un socle calcaire datant du crétacé supérieur.
A partir du quaternaire, ce plateau calcaire s'est érodé lors de la formation du réseau hydrographique.

Les vallées ainsi formées se sont creusées dans le relief du massif calcaire, puis suite aux différentes phases de transgressions et régressions marines, les sables accumulés portés par les vents ont obstrué progressivement les exutoires des vallées. Les dunes bouchent alors progressivement le réseau hydrographique et, petit à petit les marais se sont constitués par accumulation de matières organiques provenant du bassin versant.

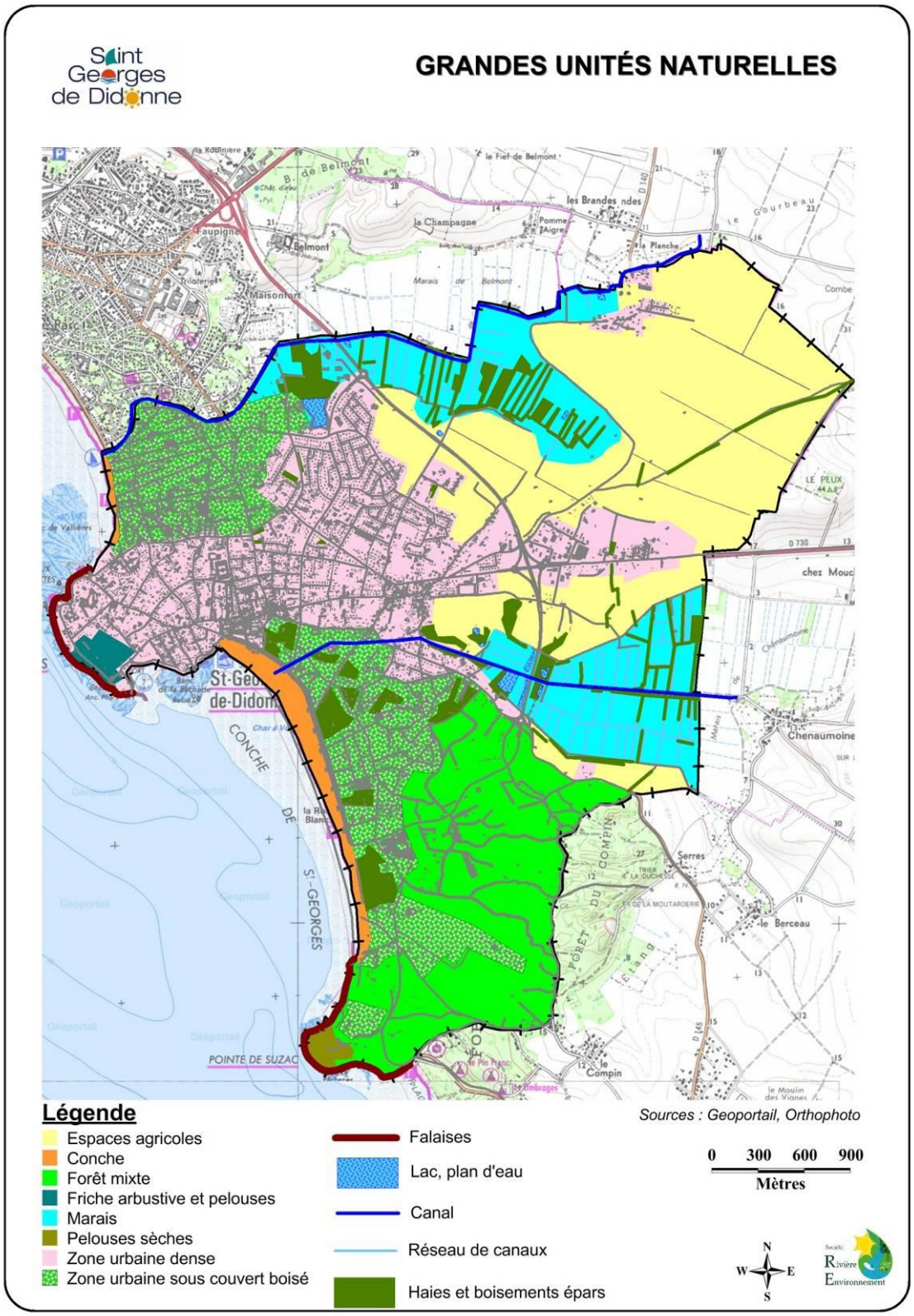
Le territoire communal est donc à présent caractérisé par la présence :

- *De deux vallées occupées par les marais de Margite et de la Briqueterie ;*
- *Par des secteurs où le sous-sol calcaire émerge (Pointe de Suzac et Pointe de Vallières) ;*
- *Par la présence de dunes anciennes (forêt de Suzac et quartier de Vallières).*

La commune est en contact sur toute sa frange Ouest avec l'océan Atlantique et l'estuaire de la Gironde.



a) Les grandes unités naturelles



(1) Les milieux littoraux

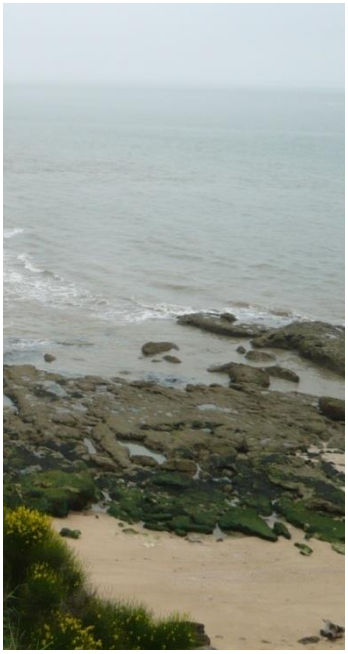
Les eaux chargées de sédiments de l'estuaire de la Gironde et les ressacs de l'océan atlantique ont façonné la côte Charentaise d'une alternance de *Bancs* rocheux et de *Conches* sablo-vaseuse. Ces alternances génèrent de nombreux habitats naturels riches d'une biodiversité importante.

- **L'estuaire de la Gironde**

L'estuaire de la Gironde est le plus grand et le plus sauvage des estuaires d'Europe occidentale ; une mosaïque de milieux naturels y forme des paysages variés témoignant de la richesse des pratiques humaines qui ont participé pleinement à l'établissement de la biodiversité. Sa fonctionnalité, indemne de toute contrainte, permet encore la dispersion de sédiments vitalisant, depuis son débouché jusqu'aux pertuis charentais, cœur d'une activité ostréicole et mytilicole tout à fait remarquable et vitale.
La masse d'eau libre de l'estuaire résulte du brassage de l'eau de mer et de l'eau douce d'origine terrestre qui est charriée par la Gironde. Ce brassage est rythmé par les marées. Les eaux de la partie avale de l'estuaire sont caractérisées par une turbidité et une salinité importante.
L'estuaire est pour de nombreuses espèces en fort déclin comme l'Esturgeon d'Europe, les Aloses et les Lamproies marines et de rivière, une voie de passage entre les milieux d'eau douce plus continentaux et la zone océanique. Pour les oiseaux, l'estuaire de la Gironde se trouve sur une des principales voies de migration de l'Ouest de l'Europe, entre le paléarctique Nord où de nombreuses espèces se reproduisent et l'Afrique de l'Ouest où elles vont hiverner. L'estuaire représente ainsi un site majeur au niveau international pour l'hivernage de certains petits échassiers comme l'Avocette élégante. Ces dernières années, les mammifères marins, phoques gris et veau-marin, ont regagné l'estuaire.

- **L'estran**

Le secteur géographique dont fait partie l'estuaire de la Gironde est soumis à un marnage important (régime macrotidal : marnage supérieur à 4 mètres). Les zones découvertes à marée basse appelées estrans ou zones intertidales se déclinent en différents milieux sur Saint-Georges-de-Didonne, ces milieux étant définis par le type de substrat qui les compose : substrat rocheux avec par exemple le banc de la Béchade ou sableux avec l'exemple caractéristique de la conche de Saint-Georges.
La faune benthique y est diversifiée et est principalement représentée par des crustacés amphipodes, des Polychètes fouisseurs, quelques mollusques bivalves et autres gastéropodes. Les parties découvertes de la zone intertidale sont également fréquemment parcourues par de nombreux oiseaux tels que les limicoles, anatidés et grands échassiers.
Ces habitats et la biodiversité qui y est associée sont sensibles à la détérioration de la qualité des eaux de l'estuaire.



L'estran : zone de balancement des marées

- **Les plages et les laisses de mer**

A gauche, l'habitat d'intérêt communautaire des laisses de mer, en contraste avec la plage très entretenue ne permettant pas la présence de cet habitat patrimonial

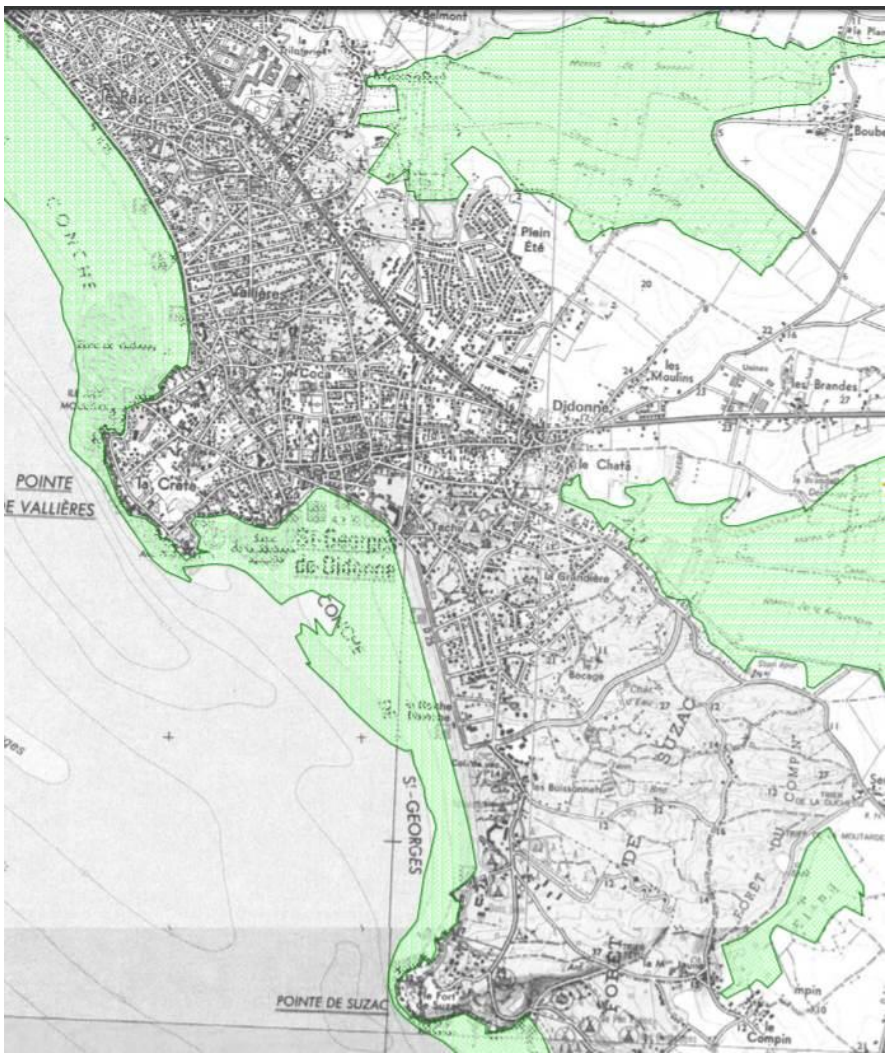
Cet habitat correspond à la limite supérieure des marées hautes. On appelle laisse de mer, les débris naturels arrachés des hauts fonds marins (algues, herbes marines, bois flottés, etc.) et qui sont déposés sur les plages lorsque la mer se retire. Ces dépôts naturels contribuent à l'équilibre des plages de différentes manières.
La laisse de mer est à la base d'une chaîne alimentaire pour de nombreux oiseaux. Par exemple, les bécasseaux, les courlis ou les passereaux explorent les laisses de mer qui représentent de véritables garde-mangers où ils peuvent débusquer insectes, mollusques, vers et autres petits crustacés. Cette matière organique est également consommée par des détritivores dont les plus fréquents sont des crustacés : les puces de mer.
Autre fonctionnalité majeure, la laisse de mer est un frein naturel à l'érosion des côtes car elle piège le sable qui, sans elle, serait emporté par les vagues. Elles jouent donc un rôle pionnier dans la fixation du sable ainsi que dans la germination et la croissance des premières plantes terrestres à partir du rivage.
La plage étant un des atouts touristique de la commune, il est bien entendu que cet endroit soit attractif. Pour cela, la commune effectue des opérations de nettoyage sur toute l'année qui peuvent avoir un effet sur la biodiversité : avec la disparition des laisses de mer, le cortège de la microfaune détritivore s'appauvrit et les phénomènes d'érosion s'accélèrent. Afin de limiter l'impact de ce nettoyage mécanisé, une gestion adaptée à la saison pourrait être mise en place (nettoyage quotidien en haute saison si nécessaire, nettoyage mensuel en basse saison voire un nettoyage manuel des macro-déchets). De même, la collecte mécanisée pourrait s'orienter vers l'utilisation d'engins adaptés et plus respectueux de la plage, notamment en termes de bilan sédimentaire.

- **Les falaises vives**

Les falaises vives, éléments identitaires du territoire

L'habitat de falaises atlantiques est présent sur la Pointe de Suzac. Il s'agit sur ce secteur des falaises vives dont le pied est baigné par les eaux de l'estuaire, qui exerce une action érosive sur ces espaces. L'érosion se fait également via les infiltrations d'eaux de pluie. Ce type de falaises crayeuses est le support d'une riche biodiversité. On y retrouve une flore xérophile et halophile, principalement représentée par le Statice de Dodart (*Limonium dodartii*) et le Crithme maritime (*Crithmum maritimum*). D'autres espèces patrimoniales peuvent être présentes : le Dactyle océanique (*Dactylis glomerata* subsp. *oceanica*), le Liseron à rayures parallèles (*Convolvus lineatus*), l'Osyris (*Osyris alba*), l'Immortelle des sables (*Helichrysum stoechas*), le Chou sauvage (*Brassica oleracea subsp. oleracea*), la Pallénis épineuse (*Pallenis spinosa*), la Fausse-Roquette à feuilles de cresson (*Erucastrum nasturtiifolium*) et le Sisymbre doré d'Autriche (*Sisymbrium austriacum subsp. Chrysanthum*).
Une dégradation de la végétation de la falaise est constatée sur certains secteurs suite à la surfréquentation par les pêcheurs de certaines zones. Cette sur-fréquentation entraîne une destruction de la flore par un sur-piétinement ou par la mise en place d'infrastructure à même la falaise pour la pêche au lancer ou au carrelet. L'ensemble des actions entraîne une érosion marquée et engendre une banalisation et une disparition locale de la flore et de la végétation.
La divagation des promeneurs sur le haut de la falaise, amène également une disparition de la végétation entraînant une érosion marquée sur certaines parties du site. C'est pourquoi il est important de mettre en place une canalisation du public et de restreindre l'accès des falaises au pêcheur.

(2) Les milieux aquatiques et milieux associés



Enveloppe territoriale des principales zones humides - SMIDDEST

En sus des paysages littoraux, les paysages naturels de l'estuaire sont marqués pas d'autres types de milieux aquatiques, humides.

Aussi, la commune est sillonnée par deux canaux : le canal de Boube (Riveau) et le canal du marais de Chenaumoine.

- **Zone saumâtre des canaux sous l'influence des marées**

La zone avale des canaux de drainage des marais (principalement le canal de Boube) est, sur une petite partie, soumise aux marées et reçoit un apport d'eau de mer *(cf. photographie)*. S'y développe une flore halophile ou ayant une certaine résistance à la salinité comme le Scirpe maritime (*Bolboschoenus* maritimus) et le Phragmite (*Phragmites australis*).

- **Les eaux douces des canaux et ripisylve associée**

Les cours d'eau de la commune sont aujourd'hui des canaux au profil exclusivement artificiel.
De ce fait, ils ont un intérêt écologique médiocre car les linéaires de berges sont plutôt monotones et fortement anthropisés.

La Céphalanthère rouge (Cephalenthera rubra)

Les eaux peuvent être considérées comme stagnantes à faiblement courantes, la turbidité y est importante et la végétation immergée quasi absente. On peut observer de nombreuses espèces exotiques comme les Ecrevisses américaines, le Poisson chat ou encore le Ragondin.

Les canaux, que ce soit le canal de Riveau ou le Canal de Boube, présentent une ripisylve discontinue. Elles sont principalement constituées de Frênes (*Fraxinus exelsior*) et de différents Saules (*Salix alba, S. acrocinerea, S. cinerea)*.

Il faut noter, en aval du Riveau, dans une formation forestière thermophile, la présence d'une orchidée qui ne possède pas de statut de protection mais qui mérite d'être remarquée : la Céphalanthère rouge (*Cephalanthera rubra*).

Les principales menaces pesant sur ces espaces sont de trois ordres :

- Le développement d'espèces invasives limitant la diversité végétale ;
- Une fauche trop régulière de la rive gauche du Riveau qui limite le développement d'un couvert herbacé diversifié ;
- La présence de résidus de tontes et de taille de haies déposés sur les rives ou directement dans le lit du Riveau. Cette pratique peut contribuer à une eutrophisation (apport massif de nitrate) de la rivière et participe au comblement progressif de son lit. Ces processus sont d'autant plus accentués que la circulation d'eau est très faible.

De même, une gestion différente est pratiquée entre les communes de Saint-Georges-de-Didonne et de Royan pouvant entrainer des risques d'effondrement de berge sur certains secteurs.
En effet, des renforcements de berge sont présents sur Royan et absents sur Saint-Georges-de-Didonne.

A gauche, le canal du marais de Chenaumoine au Sud du lieu-dit le Châta. A droite, le canal du marais de Boube au niveau des zones de marais

- **Les marais de Margite et le marais de la Briqueterie**

Vestige du Bocage et grandes cultures des Marais de la Briqueterie

Deux principaux marais sont présents sur le territoire. Il s'agit du marais de Margite, drainé par le canal de Boube et du marais de la Briqueterie, drainé par le canal de Rivau.
Sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne, les marais intérieurs sont principalement occupés par de grandes parcelles de monoculture (majoritairement maïs et blé). Y persiste une trame bocagère qui double celle des canaux de drainage ; les haies qui demeurent sont morcelées et essentiellement composées de Frênes.

Au niveau des marais se développent quelques mégaphorbiaies hydrophiles : ces formations à hautes herbes s'établissent sur les berges des canaux et sont caractérisées par la présence de la Guimauve officinale (*Althaea officinalis*), de la Baldingère (*Phalaris arundinacea*), de la Salicaire (*Lythrum salicaria*), de l'Epilobe hérissé (*Epilobium hirsutum*) et du Liseron des haies (*Calystegia sepium*).
Le marais de Margite a un faciès moins agricole, des Aulnaies-Frênaies ont pu si épanouir. La diversité faunistique est elle aussi plus importante avec, par exemple, la présence d'une tortue d'eau douce : la Cistude d'Europe. Elle est accompagnée par la Loutre et le Vison d'Europe qui fréquentent les deux vallées du Boube et du Rivau. Sur les têtes de marais (hors du périmètre communal) ont été repérés deux insectes patrimoniaux : le Cuivré des marais (*Lycaena dispar*) et l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*). Leur présence sur la commune est possible de façon sporadique, au niveau de leurs habitats de prédilection, respectivement les mégaphorbiaies florissantes pour le papillon, et les petits ruisseaux ensoleillés riches de végétation aquatique pour la libellule.

Les canaux, support pour le développement de formations végétales intéressantes pour la présence d'espèces patrimoniales telles que les libellules, le Vison d'Europe

(3) Les milieux ouverts

- **Les pelouses rases sur calcaire**

Cet habitat est situé au sommet des falaises vives dans la zone battue par les vents chargés d'embruns (c*f*. photographie). Ces pelouses abondent en graminées, tels le Brome érigé (*Bromus erectus*) et le Brachypode penné (*Brachypodium pinnatum*). Cet habitat particulier est d'intérêt partrimonial, bien qu'il puisse être en partie altéré sur certains secteurs par la fréquentation durant la période estivale.
Ces pelouses constituent un refuge d'espèces patrimoniales dont la répartition se verra restreinte si le site continue à être soumis à une surfréquentation. Il s'agit de l'Inule des montagnes (*Inula montana*), de l'Iris maritime (*Iris spuria* subsp.*maritima*), de la Seslérie bleuâtre (*Sesleria caerulea*), de la Fétuque de Lahondère (*Festuca lahonderi*), de la Pâquerette pappuleuse (*Bellis pappulosa*), de la Leucanthème à feuilles de graminée *(Leucanthemum graminifolium*) et de la Stipe pennée (*Stipa pennata*).

Pelouses rases sur calcaire situées sur la pointe de

- **Les pelouses sèches de la pointe de Suzac**

La Pointe de Suzac se compose des dernières pelouses sèches littorales entre Talmont et Saint Palais sur Mer. Les enjeux de conservation y sont donc très importants.
Lors des inventaires réalisés par l'association OBIOS, 144 espèces végétales ont été recensées. La Pointe de Suzac est marquée par une flore originale à répartition méditerranéenne, méridionale et atlantique. Parmi ces espèces, huit ont été introduites. Quatorze espèces ont été définies comme patrimoniales dont deux peuvent être considérées comme des raretés biogéographiques, le Chou sauvage et l'Iris bâtard.
Les objectifs de gestion définis ont permis d'une part, l'augmentation en surface de la pelouse à ourlet xérothermophile calcicole à Inule à feuilles de spirée et à Badasse ligneuse et d'autre part, la restauration de la qualité floristique d'une partie de la pelouse calcicole méso-xérophile atlantique sur calcaires tendres ou friables du Centre-Ouest de la France.

Les pelouses sèches de la pointe de Suzac

Il a été défini que la gestion conservatoire de ce site devra prendre en compte les aspects suivants :

- *Pour les pelouses sèches calcicoles, un ajustement de gestion permettrait d'améliorer de nouveau la composition floristique ;*
- *Les lisières du site doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin de favoriser la biodiversité. Sur le plateau de Suzac, ces écotones assurent la connectivité entre les boisements ;*
- *Pour les falaises, seules la canalisation du grand public et la limitation de la pêche permettront de diminuer fortement l'érosion.*

- **Les prairies et pâtures**

Ces formations herbeuses s'observent principalement dans les marais où elles subsistent sur de rares parcelles. Il s'agit de milieux ouverts dominés par des herbacées sociales. Le cortège de plantes à fleurs est plus ou moins important qu'il s'agisse de prairies de fauches ou de pâtures. Ces milieux offrent un habitat potentiel pour une entomofaune variée. Ce sont des formations herbacées hautes (plus d'un mètre en général), à forte biomasse, dominées par l'Avoine élevée (*Arrhenatherum elatius*), la Gaudinie fragile (*Gaudinia fragilis*), l'Avoine dorée (*Trisetum flavescens*) et le Brome mou (*Bromus hordeaceus*). Diverses dicotylédones - des Apiacées comme la carotte, des Astéracées comme les centaurées viennent compléter cette strate haute. En condition plutôt mésotrophe, la strate basse peut être très diversifiée et comprendre de nombreuses espèces à port semi-érigé et dont la floraison abondante attire de nombreux pollinisateurs.

Prairie de fauche au niveau du marais de Margite

- **Les grandes cultures**

Le territoire agricole, une entité encore bien présente sur Saint-Georges-de-Didonne

Sur le périmètre de la commune (comme l'illustre les photos ci-dessus) sont principalement cultivés des céréales : orge, blé, maïs, tournesol et soja. Le fait que les grandes parcelles ne soit que trop rarement interrompus par des haies bocagères et qu'elles ne portent pas une flore mésicole particulièrement riche implique que ces activités agricoles ne sont pas accompagnées par une biodiversité importante.

L'agriculture intensive ayant pour but la production de masse, il est fait usage de nombreux intrants, qui se retrouvent après lessivage des terres dans les eaux des canaux. Néanmoins, afin de prévenir ces risques de pollution qui impacteraient directement les activités liées au tourisme, les agriculteurs présents ont fait évoluer leur pratique et sont passés en mode de gestion raisonnée de leur parcelle (réduction de la quantité de fertilisants utilisés, etc.).

(4) Les milieux forestiers

- **La forêt soumise aux embruns**

Légèrement en recul des falaises vives, en arrière des pelouses rases se développe une formation arborée halo-anémomorphe, c'est-à-dire que les arbres sont contraints et limités par le vent chargé en embruns. On retrouve cette formation composée d'ormes sur la crête, et sous forme d'une forêt mixte sur la pointe de Suzac.

Formation boisée présente sur la pointe de Vallières

- **La forêt mixte sur les dunes anciennes**

La forêt de Suzac et quelques vestiges au niveau de la pointe de Vallières sont des formations forestières qui se sont développées sur des dunes fixées. Deux formations s'emboîtent et se mélangent : la forêt de Chêne vert atlantique qui occupe les franges littorales d'une part et la pinède dunaire de Pin maritime (*Pinus pinaster*) et de Chêne vert (*Quercus ilex*), par ailleurs.
La forêt de Chêne vert atlantique a un sous-bois dominé par le Fragon (*Ruscus aculeatus*), la Garance voyageuse (*Rubia peregrina*), le Rosier à feuilles persistantes (*Rosa sempervirens*) et l'Osyris (*Osyris alba*). Notons la présence dans la strate herbacée de deux orchidées : le Limodore à feuilles avortées (*Limodorum abortivum*) et la Céphalanthère rouge (*Cephalanthera rubra*).

La pinède dunaire de Pin maritime (*Pinus pinaster*) et de Chêne vert (*Quercus ilex*) prend la place de la yeusaie littorale, plus communément appelée chênaie de Chêne vert, dans les zones situées plus en retrait, où les placages de sables éoliens se sont accumulés. Cette formation forme la majeure partie de la Forêt de Suzac. Le sous-bois est occupé par l'Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus* subsp. *europaeus*) et le Genêt à balai (*Cytisus scoparius*). Cet habitat héberge plusieurs espèces patrimoniales dont l'Œillet de France (*Dianthus gallicus*).

La forêt de Suzac n'a pas toujours été intégralement boisée. Encore récemment, jusque dans les années 60, la vigne était encore présente. L'introduction du Pin maritime depuis le début du siècle et sa prolifération par l'homme ou là où les cultures ont disparu, ont largement modifié le milieu et les équilibres écologiques, même si pour beaucoup, le Pin appartient au paysage local. Cette évolution au cours du siècle est largement marquée par l'abandon du site à une gestion régulière. Les usages locaux permettaient la juxtaposition de milieux ouverts et fermés constituant une mosaïque favorable à un paysage, une flore et une faune diversifiés. L'abandon des pratiques rurales a conduit à la fermeture des milieux ouverts gagnés par la forêt, l'homogénéisation du milieu sous l'influence du Pin maritime, le vieillissement des peuplements de Pin maritime et l'augmentation de certains risques (en particulier incendie).

La forêt de Suzac et le mitage par un habitat diffus

Par le passé, la forêt de Suzac a subi un mitage important du fait des nombreuses installations touristiques (camping, villages de vacances, etc.). Un important travail mené conjointement par le Conservatoire du littoral et les communes de Saint-Georges-de-Didonne et Meschers a été entrepris pour restituer certains secteurs de la forêt à son état naturel (déconstruction, désamiantage, etc.). De même, la pression humaine qui s'exerce à son encontre ne lui permet plus de jouer un rôle important en tant que site de reproduction pour les grands mammifères ou les rapaces par exemple. L'altération des boisements (peuplement composé d'arbres du même âge) limite également les potentialités de présence de tout un cortège faunistique sylvicole de forêts matures. Afin de favoriser la diversité dans ces milieux, il est important de conserver les arbres creux, vrillés, fendus ou morts.

Les principales menaces concernant la forêt sont donc de plusieurs ordres : incendie, érosion des crêtes de dunes et sentiers sauvages de VTT, circulation et stationnement au niveau des aires de pique-nique, pénétration de véhicules dans le bois, fréquentation touristique importante.

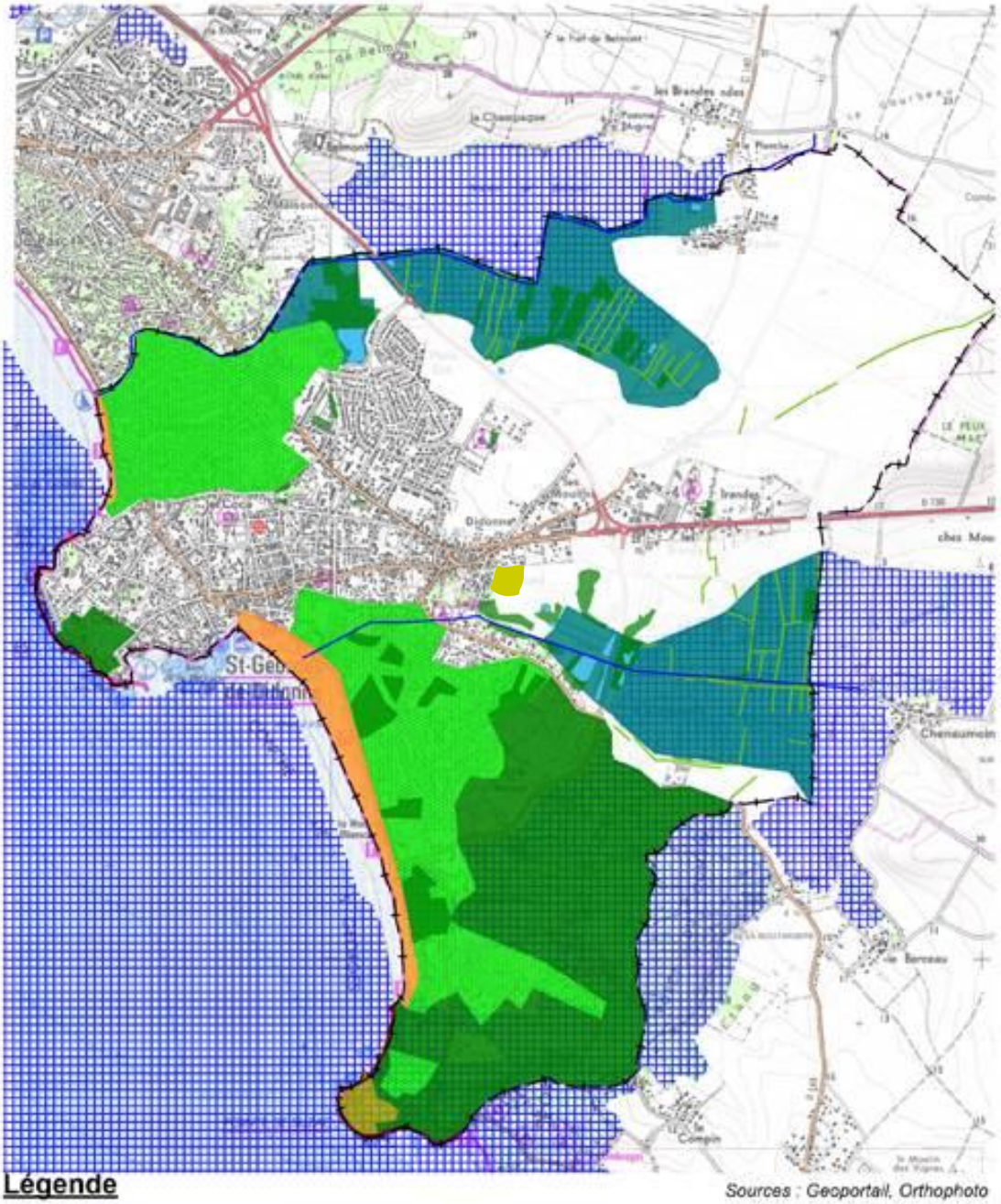
- **<u>La forêt hygrophile et les haies bocagères des marais</u>**

A l'intérieur des marais, on peut observer un habitat d'intérêt communautaire prioritaire inscrit à la directive habitat : l'Aulnaie-frênaie en situation riveraine. Elle occupe quelques bosquets en tête de marais. Celle-ci est à l'état relictuelle sur les marais de la Briqueterie. Cette formation est dominée par le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) et l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*). La strate arbustive composée d'Orme champêtre (*Ulmus minor*), de Sureau noir (*Sambucus nigra*), de Fusain (*Euonymus europaeus*), de Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), de l'Aubépine (*Crataegus monogyna*), du Prunellier (*Prunus spinosa*) et du Troène commun (*Ligustrum vulgare*).
Les haies sont de même composition bien que l'Aulne y soit relativement rare.

Afin de recomposer ce maillage bocager, des actions sont menées conjointement entre la Chambre d'agriculture, le Conseil Départemental et les agriculteurs locaux afin de replanter des haies. Lors de la plantation, il arrive que les écoles soient associées à cette démarche afin de les sensibiliser et de partager ces actions citoyennes avec eux.

Saint Georges de Didonne

ESPACES NATURELS DE GRANDE VALEUR ÉCOLOGIQUE



Légende

- Boisements
- Conche de St Georges
- Marais
- Pelouses sèches
- Zone urbaine sous couvert boisé
- Limite communale
- Cours d'eau
- Canaux
- Plans d'eau
- Réseau de haies
- Falaises
- Sites Natura 2000

Sources : Geoportail, Orthophoto

0 300 600 900
Meters

N W E S

b) Les espèces envahissantes

L'introduction d'espèces étrangères et leur prolifération sont aujourd'hui considérées au niveau mondial comme une des principales causes de perte de biodiversité, après la destruction des habitats. L'introduction et l'installation d'espèces nouvelles sont des phénomènes anciens. Ils ont pris néanmoins une ampleur croissante du fait de la forte augmentation des introductions d'origine humaine, volontaires ou accidentelles, facilitée par la multiplicité des voies de communication et l'intensification des échanges. Ces espèces invasives peuvent donner lieu à une prolifération avec des impacts massifs sur les écosystèmes autochtones.
La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par la présence d'espèces invasives. La liste suivante, non exhaustive, recense un certain nombre de ces espèces :

Espèces floristiques envahissantes :

- *Jussie (Ludwigia sp)*
- *Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)*
- *Séneçon du cap (Senecio inaequidens)*
- *Sporobole d'indes (Sporobolus indicus)*
- *Vergerette du Canada (Erigeron canadensis)*
- *Lampourde à gros fruits (Xanthium orientale)*
- *Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)*
- *Onagre (sp. Oenothera)*
- *Erable négundo (Acer negundo)*
- *Yucca (Yucca gloriosa)*
- *Laurier cerise (Prunus laurocerasus)*
- *Arbre aux papillons (Buddleja davidii)*
- *Faux vernis du Japon (Ailanthus altissima) ;*
- *Bambou (différentes espèces) ;*
- *Robinier Faux acacia (Robinia pseudoacacia) ;*
- *Faux cotonnier d'amérique (Baccharis halimifolia) ;*
- *…*

Algues :

- *Caulacanthus okamurae*
- *Sargassum muticum*

Espèces faunistiques envahissantes :

- *Frelon asiatique (Vespa velutina) ;*
- *Poisson chat (Ictalurus melas) ;*
- *Perche soleil (Lipomis gibbosus) ;*
- *Ragondin (Myocastor coypus) ;*
- *Rat musqué (Ondatra zibethicus) ;*
- *Écrevisses exogènes (de louisiane (Procambarus clarkii), d'amérique (Orconectes limosus), de Californie (Pacifastacus leniusculus) ;*
- *Crépidule (Crepidula fornicata)*
- *Elminius modestus*
- *Hemigrapsus takanoi*
- *Le Brun des pélargoniums (Cacyreus marshalli)*

c) Politique environnementale menée sur la commune

(1) Nature en ville

Afin de répondre aux problématiques de développement durable, la commune adhère à la **« charte terre saine »**. L'adoption par le conseil municipal date de novembre 2010.
Cette charte s'inscrit dans le cadre du Plan Régional de Réduction des Pesticides en Poitou-Charentes adopté en 2007 à l'occasion de l'assemblée plénière du Groupe régional d'Action pour la réduction des Pesticides. La Charte Terre Saine Poitou-Charentes invite les communes et les établissements publics intercommunaux à participer à la réduction des pesticides et à la préservation d'un environnement sain en Poitou-Charentes. La charte lancée en février 2009 compte aujourd'hui 203 communes adhérentes.

A l'heure actuelle, un effort important de fleurissement est apporté au centre-ville : plantation, entretien et arrosage de très nombreuses annuelles. Cette énergie, ces ressources (eau notamment) et ces moyens pourraient être économisés si des végétaux pérennes étaient installés, comme cela est déjà pratiqué sur d'autres secteurs (exemple des aménagements de l'avenue du Général Andrieu en sortie de commune (RD730) au niveau du Quartier des Brandes). Ces zones ne nécessitent pas de soins quotidiens de la part des jardiniers mais dont le rendu esthétique est cependant bien présent.

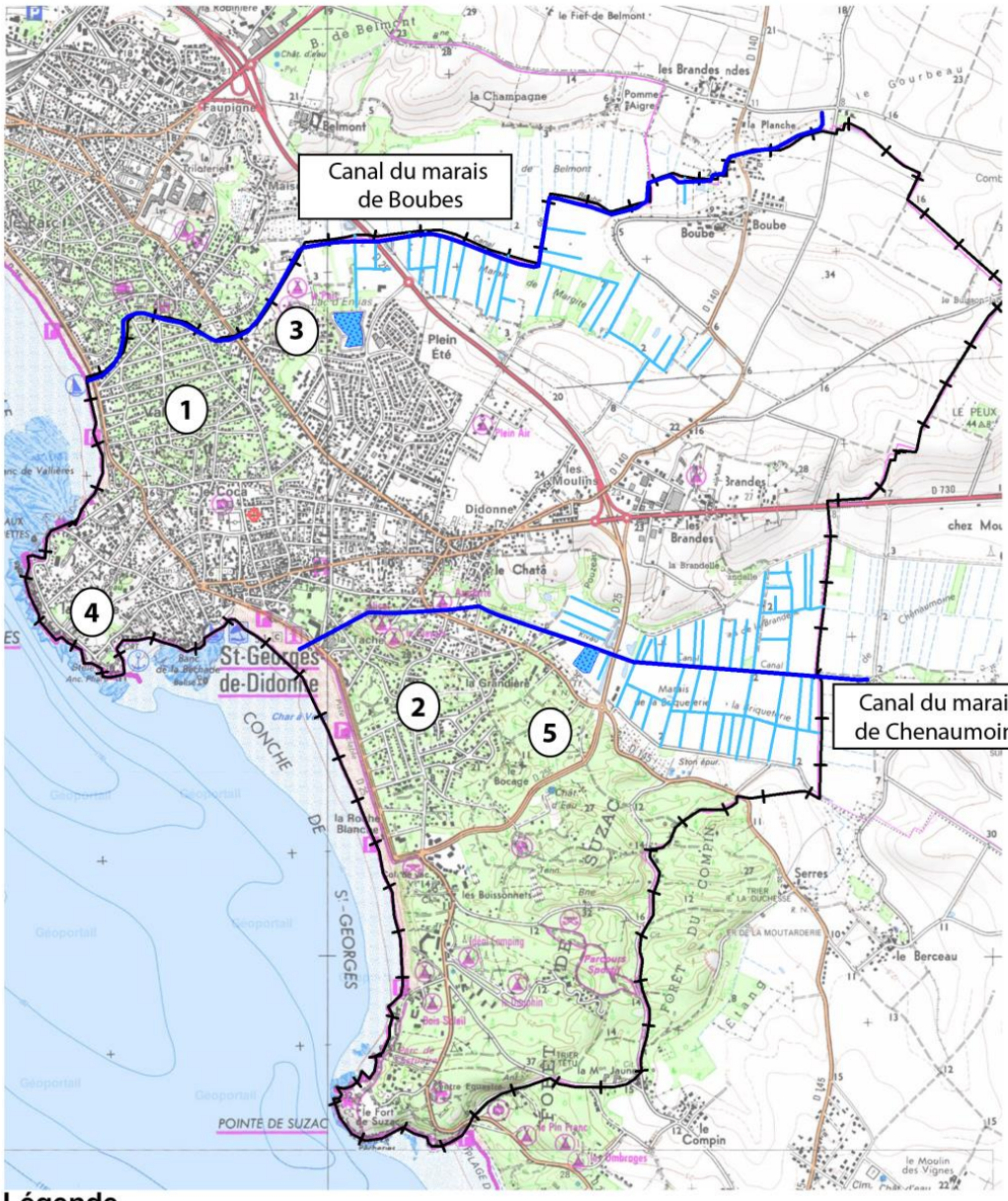
Le territoire de Saint-Georges-de-Didonne est également caractérisé par la présence d'un important couvert boisé que ce soit au sein de ces espaces naturels mais également au sein de certains de ces quartiers (Vallières et Suzac).

Aussi, afin de préserver ce patrimoine arboré mais également l'identité de son territoire, **différents secteurs ont ainsi été étudiés** de manière plus poussée afin de mettre en avant les spécificités de ces espaces mais également de pouvoir prendre en compte ces entités au sein du Plan Local d'Urbanisme, et notamment au travers de son règlement. L'objectif est de poursuivre la politique de la ville qui est déjà menée en faveur de la conservation des boisements au sein des différents quartiers.

Il s'agit des secteurs :

- du quartier de Vallières (1),
- du quartier de Suzac (2),
- du boisement du Clos des Chênes (3),
- de la Crête (4)
- de la forêt de Suzac intra-Dullin (5).

Localisation des sites d'études



Légende

Sources : BD Carthage, Geoportail

- Canal
- Réseau de canaux
- Lac, plan d'eau

0 300 600 900
Mètres

N W E S

(a) Quartiers de Vallières et de Suzac

Les boisements des quartiers de Vallières et de Suzac ont logiquement obtenu des résultats semblables, ils seront donc analysés ensembles. A noter que ces résultats sont à relativiser car nous ne sommes pas en présence d'un boisement à proprement parlé mais plutôt d'une zone d'habitation sous couvert végétal. Cela a pour conséquence un blocage de la dynamique forestière par un entretien rigoureux et le retrait d'éléments tels que les arbres sénescents ou les bois morts au sol pour des raisons esthétiques. De plus, certains éléments tels que les arbres morts sur pieds ne peuvent être gardés pour des raisons de sécurité. Il est donc logique que les notes obtenues pour ces critères soient nulles. Par contre, même si la présence de ces éléments est avant tout un facteur de développement de la biodiversité, ils jouent aussi un rôle de ressource alimentaire pour les saproxyliques qui permettent le renouvellement des nutriments du sol. En retirant systématiquement toute la matière organique avant sa minéralisation, on aboutira à long terme à un appauvrissement du sol qui ne pourra être comblé que par un apport extérieur. De plus, l'entretien rigoureux des jardins empêche la régénération naturelle des ligneux. On observe donc un peuplement arboré mature, certes encore vigoureux mais dont la relève n'est pas assurée, ce qui pourrait causer la perte de la strate arborescente à moyen ou long terme.

Toutefois, on remarque des points positifs non négligeables pour un boisement en milieu urbain :

- La **présence de très gros bois vivants** (pins notamment) nous montre que l'état boisé est ancien et qu'il n'a pas été totalement défriché lors de l'urbanisation. Le substrat bénéficie encore d'un caractère forestier et possède donc une banque de graine intéressante. De plus, ces grands arbres améliorent la qualité paysagère du quartier et sont des composantes identitaires du territoire et permettent d'atténuer les vents du littoral au niveau des logements ;
- La **structure verticale du peuplement** est composée de trois strates : herbacée, arbustive et arborée de moins de 20m. Certes ces strates sont relativement éparses sur le secteur mais réparties de manière homogène alors qu'en temps normal, on les retrouve cantonnées au niveau des parcs urbains. Aussi, les arbres de haut jet sont majoritairement représentés par essences indigènes et spontanées, qui sont donc très bien adaptés aux conditions locales et contribuent au bon fonctionnement de l'écosystème. En revanche, les arbustes et buissons sont majoritairement composés d'espèces ornementales plantées par les propriétaires. Ces espèces ne peuvent souvent pas se reproduire naturellement et le renouvellement de la strate arbustive est donc uniquement assuré par de nouvelles plantations. Enfin, la végétalisation de certains trottoirs est un plus pour l'intégration paysagère et la biodiversité ;
- La **richesse en essences s**'intéresse uniquement aux espèces autochtones de la strate arborée, qui sont majoritaires sur le secteur, mais peu diversifiées (Chênes vert et pédonculé, Pin maritime). Cela s'explique par la proximité de l'océan qui implique des conditions particulières que seules peu d'espèces peuvent supporter, et par la forte présence du Pin dont les aiguilles ont la propriété d'acidifier le sol. Par conséquent, cette faible diversité est tout à fait normale puisque seules ces espèces peuvent assurer un couvert arborescent sain.

Globalement, le couvert arboré des quartiers de Vallières et de Suzac est en bon état écologique, avec des essences locales adaptées contribuant au bon fonctionnement de l'écosystème. Le peuplement ne doit pas être densifié pour conserver le caractère lumineux du quartier mais il est indispensable de réfléchir au renouvellement progressif de ce couvert car la plupart des sujets sont de la même tranche d'âge. La strate arbustive quant à elle pourrait être densifiée pour assurer la présence d'un sous-bois optimal pour la pérennité du couvert, mais c'est surtout la proportion d'espèces indigènes (Troène, Fusain, Aubépine, Sureau, Cornouiller) qui doit être augmentée pour assurer de bonnes interactions entre les arbustes et les arbres. Enfin, la présence de compost ou autre tas de végétaux et bois mort en décomposition favoriserait la restitution des nutriments dans le sol et augmenterai le caractère forestier de la zone.

(b) Quartier du Clos des Chênes

Le petit bois du Clos des Chênes est très intéressant car il est presque exclusivement composé d'arbres feuillus, avec une grande diversité d'essence. La structure du peuplement est variée, seule la strate arborée supérieure à 20 m de haut est absente, ce qui est normal au vu de la taille du boisement. Par ailleurs, de nombreuses « sous strates » sont présentes au sein du bois aboutissant à la formation d'un sous-bois dense capable d'abriter une faune diversifiée. On remarque aussi la présence modérée mais non négligeable d'arbres à micro-habitats et de très gros bois vivant qui nous indiquent l'ancienneté du boisement.
L'absence de milieux ouverts sur la parcelle ne nuit pas à la qualité du boisement car leur fonction est assurée par les lisières omniprésentes de par la petite taille du boisement. Le seul problème constaté est l'absence de bois mort au sol et sur pied, qui doit très certainement être exploité par les propriétaires. Cela a un impact sur les communautés saproxyliques et la restitution des nutriments dans le sol après leur utilisation par les plantes.

De gauche à droite : Strate sous arbustive de Fragon et Troène en fruits

Cette parcelle boisée constitue donc un petit réservoir de biodiversité « autonome », capable de fonctionner correctement sans importation naturelle ou anthropique, ce qui n'est pas toujours le cas pour un boisement de cette taille. Celui-ci présente un sol de qualité, de nombreuses espèces végétales capables de se reproduire au sein du boisement par l'action du vent ou des insectes, et des ressources alimentaires suffisantes pour assurer la reproduction de nombreuses espèces faunistiques (insectes, oiseaux, micromammifères). Un seul petit bémol a été constaté par l'absence de bois mort qui pourrait être enrayé par une non-intervention sur un secteur du boisement. Cette parcelle est en partie en cours d'urbanisation, un permis a été délivré en 2012.

(c) Friche de la crête

Cette parcelle ne présente pas de couvert végétal arborée sur l'ensemble de sa surface mais plutôt une mosaïque d'habitats composés de milieux ouverts, fourrés arbustifs et de quelques arbres de haut jet. La structure verticale de la végétation comprend les trois strates habituelles sur au moins une partie de la surface. La richesse en essences est respectable mais la plupart sont cantonnées au stade d'arbustes. Les milieux ouverts sont omniprésents et on observe quelques arbres à micro-habitats et bois morts au sol de petite taille.
L'absence de gros bois vivants ou morts est flagrant tout comme la faible présence d'arbres de haut jet. La proximité immédiate de la mer et surtout de ce que cela implique (vents violents, oligotrophie du sol, embruns, faible épaisseur de substrat) est responsable de ce manque. Les arbres ne sont pas adaptés à ces conditions et laissent leur place aux arbustes et petits ligneux dont les ronces qui colonisent de plus en plus le secteur. Cette zone n'est pas disposée à accueillir un peuplement de type forestier mais plutôt une lande atlantique composée d'espèces adaptées à la rudesse des conditions. On peut citer le Genêt ou l'Ajonc pour leur capacité à croître sur un sol très pauvre en nutriments, les Bruyères qui résistent aux fortes rafales grâce à leur petite taille ou encore le Prunellier et l'Aubépine qui forment des massifs compacts pour se protéger.

De gauche à droite : Vue de la friche, Ajonc d'Europe

Il paraît donc capital de mettre en valeur ce site afin d'éviter son enfrichement. Les espèces qui peuplent normalement ce type d'habitat sont parfois d'intérêt patrimonial de par leur faible amplitude écologique. Une réouverture du milieu et un contrôle de la prolifération des ronciers permettrait d'aboutir à moyen terme à une lande atlantique très intéressante d'un point de vue écologique et paysager. Dans le cadre de l'ouverture de ce site au public, il est éventuellement envisageable de planter des arbustes au réseau racinaire développé et au houppier présentant une faible prise au vent pour le côté paysager. Cet espace est en connexion avec d'autres sites emblématiques de la commune (le phare, la promenade Charles Martel, l'estuaire) et mériterait d'être mis en valeur au travers l'aménagement d'un parc équipé d'un parcours découverte présentant les espèces locales du littoral.

(d) Boisement de Suzac intra-Dullin

Nous sommes ici sur une forêt typique landaise dominée par le Pin maritime, qui comprend quelques habitations et chemins carrossables. Elle constitue l'entité boisée la plus grande du secteur, présentant un réel fonctionnement forestier (tous les critères d'un boisement de qualité sont présents). Même si la note n'est pas maximale pour ces critères, on observe la présence d'éléments témoignant de la gestion raisonnée du site : bois morts sur pied et au sol, arbres à micro-habitats. Ces composantes sont essentielles pour assurer le cycle des différents éléments (carbone, azote, phosphore…) au sein même de l'entité grâce aux organismes saprophages et permettent en plus d'augmenter la biodiversité. La structure verticale du peuplement est presque complète, avec une strate herbacée, arbustive et arborée de moins de 20m, la strate arborée de plus de 20m étant présente mais pas assez significative pour être prise en compte. La richesse en essences, malgré la taille du boisement, est moins importante que celle du Clos des Chênes. Comme nous l'avons déjà précisé, les aiguilles de pin ont tendance à acidifier le sol, ce qui le rend moins accueillant pour un grand nombre d'espèces, mais qui permet le développement d'espèces peu communes. Enfin, la densité de très gros bois vivants et leur proportion par rapports aux autres bois est réellement intéressante. Cela nous montre que le sol est productif et permet une croissance adéquate des ligneux et que l'état boisé est ancien et continu dans le temps.

De gauche à droite : bois mort au sol, milieu ouvert intra forestier, Callune

La surface de milieux ouverts pourrait être améliorée. Elle est un peu supérieure à la surface optimale mais les profils ne sont pas idéals car ils sont majoritairement représentés par les jardins des habitations et les chemins plutôt que par des trouées naturelles. De plus, quand elles sont présentes, ces trouées n'ont pas un faciès forestier et n'accueillent pas les espèces pionnières telles que les bouleaux capables d'initier la croissance des pins notamment.
Nous sommes donc ici face à un réservoir de biodiversité forestière, qui plus est dans un état écologique respectable et bénéficiant d'un fonctionnement approprié. Aussi, de nombreux échanges biologiques et génétiques peuvent être effectués avec la forêt de Suzac qui est la seule grosse entité forestière du territoire et qui présente un patrimoine naturel remarquable. Ce site pourrait être mis en valeur comme un environnement naturel aux portes de la ville, en favorisant les sentiers pédestres aux chemins carrossables. Enfin, jouxtant le quartier de Suzac, ce boisement peut servir de « pépinière » pour les besoins du couvert boisé du quartier. En effet, bénéficiant d'une régénération naturelle convenable, de jeunes plants peuvent être prélevés surtout que les espèces naturellement présentes sont les plus adaptés au sol du territoire. Bien entendu, ces opérations doivent être réalisées avec parcimonie par des personnes sensibilisées.
Le boisement intra Dulin constitue un réel réservoir de biodiversité aux portes de la ville. Sa conservation répondra à trois enjeux majeurs :

- *Conserver la banque de graines et d'essences indigènes susceptibles de s'exporter pour coloniser d'autres site où le renouvellement naturel n'est pas assuré (quartier sous couvert boisé) ;*
- *Maintenir ce milieu naturel qui présente un bon état écologique et un fonctionnement forestier adéquat ;*
- *Permettre un accès à la nature pour les habitants à proximité du centre.*

(e) Le parc de l'estuaire

Le Parc de l'Estuaire se situe sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne, au Sud de la conurbation de Saint-Palais-sur-Mer, Vaux-sur-Mer, Royan et Saint-Georges-de-Didonne. Inséré dans la partie littorale de la forêt de Suzac, le parc domine l'estuaire de la Gironde du haut d'une falaise active. Il se situe immédiatement au Nord de la Pointe de Suzac.
L'ensemble du parc de l'Estuaire est composé d'un peuplement relativement homogène de Pins maritimes sinistrés par la tempête de 1999 avec en mélange, dans le sous-étage, un taillis de Chênes verts et de Chênes pédonculés. Dans le détail, on observe quelques zones où les feuillus sont plus largement dominants, et en particulier la partie située au Nord-Ouest de la parcelle, à proximité des bâtiments du musée.
Le boisement de cette parcelle appartient à l'habitat « *Dunes boisées des régions atlantiques continentales et boréales* » (Code Corine Biotope 16-29) de la Directive Habitats. L'habitat élémentaire est la Dune boisée du littoral thermo-atlantique à Chêne vert dont deux physionomies sont présentes :

- Une forme plus fraîche et plus fermée, dans laquelle le Chêne est plus présent. Elle correspond à environ 30 à 40% de la surface, essentiellement au Nord-Est de la parcelle, là où le relief est globalement le moins accentué. Le Fragon (*Ruscus aculeatus*), le Lierre (*Hedera helix*), l'Iris fétide (*Iris foetidissima*) et quelques plantes plus thermophiles telles que la Garance voyageuse (*Rubia peregrina*), l'Osyris blanc (*Osyris alba*) sont présentes. L'Arbousier (*Arbutus unedo*) est présent mais peu abondant.
- Une forme plus sèche sur les secteurs de dunes les plus marqués (environ 2/3 de la surface de la parcelle). Pin maritime et Chêne vert dominent le peuplement sans exclure le Chêne pédonculé ou pubescent. La flore est plus nettement thermophile et méditerranéenne avec entres autres la présence du Ciste à feuille de Sauge (*Cistus salvifolius*). L'Arbousier est fréquent. Le Céphalanthène rouge (*Cephalanthera rubra*), la Germandrée scorodoine (*Teucrium scorodonia*) sont également présents.

Les inventaires réalisés par la LPO en 2009 montrent la présence d'une faune patrimoniale intéressante : Barbastelle (*Barbastella barbastellus*), Sérotine commune (*Eptesicus serotinus*), Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*), Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*), Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*), Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*), Huppe fasciée (*Upupa epops*), Pic vert (*Picus viridis*), Lézard vert occidental (*Lacerta bilineata*), Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), Couleuvre verte-et-jaune (*Hierophis viridiflavus*), Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*), Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*), etc.

Le parc de l'Estuaire fait partie des Pôles-Nature de Charente-Maritime, espaces naturels protégés aménagés pour accueillir un large public (groupes scolaires et adultes, familles). L'objectif de ces espaces est de faire découvrir les richesses naturelles et patrimoniales remarquables du département.
Le site est divisé en plusieurs entités :

- *La Villa de l'Estuaire, avec les expositions permanentes ;*
- *Le parcours en forêt, avec des explications concernant la flore locale ;*
- *L'espace « effets mer », avec chaque trimestre des expositions thématiques ou artistiques en lien avec l'estuaire et la nature.*

Un projet de requalification concernant l'ensemble de la Pointe de la forêt de Suzac, du marais de Chenaumoine ainsi que le Parc de l'Estuaire lancé en janvier 2017. Les grands objectfs de ce projet portent sur deux volets :

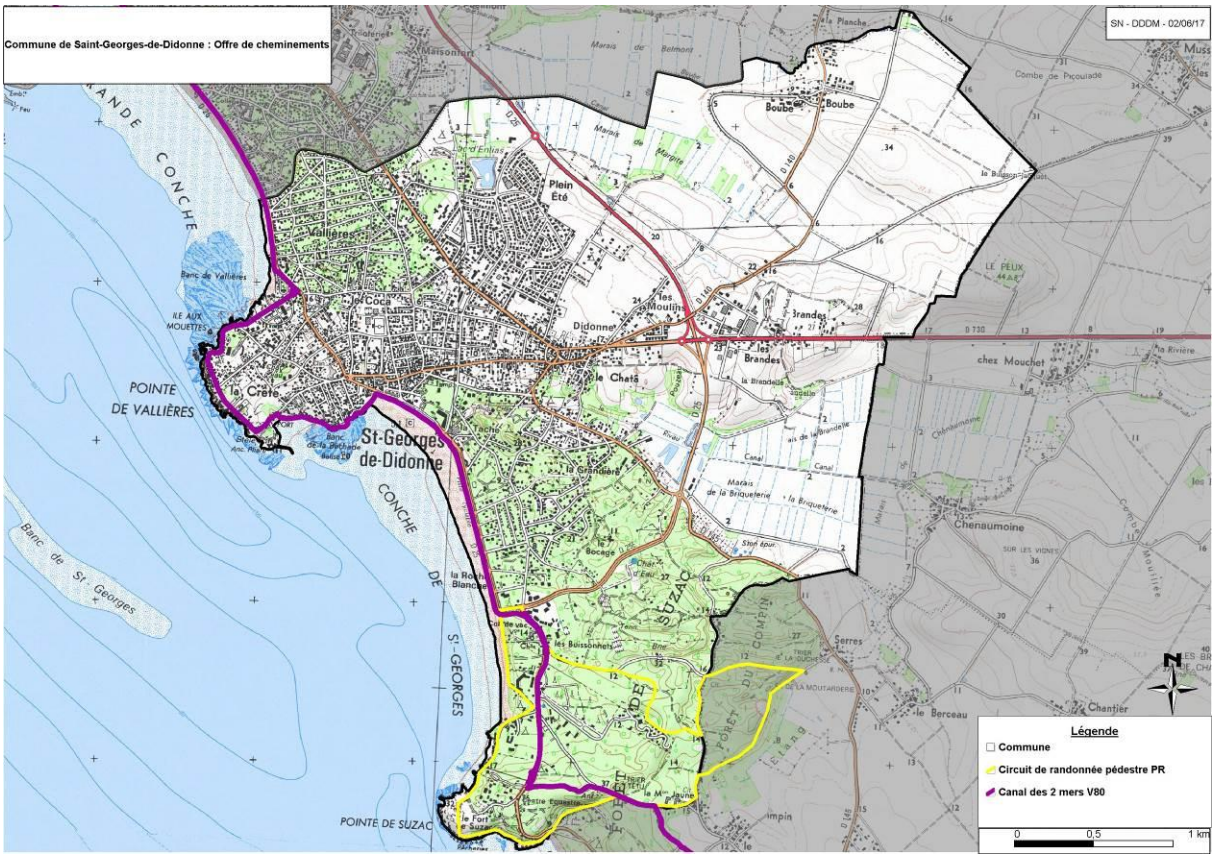
- Mettre en valeur le « Grand site de Suzac » en assurant la continuité entre la pointe et la forêt de Suzac,
- Faire du Pôle-Nature du Parc de l'Estuaire la porte d'entrée et le cœur de la découverte du « Grand Site de Suzac ».

<u>Premières pistes pour le fonctionnement du Grand Site de Suzac</u> :

- Apaiser la route littorale RD 25 et favoriser les modes de déplacement doux et les dessertes bus,
- Déporter la fréquentation vers la RD 145,
- Réorganiser les espaces forestiers pour rendre plus lisible le Grand Site,
- Faire du Parc de l'Estuaire, le cœur du Grand Site,
- Mieux répartir les stationnements et les parkings,

<u>Premières pistes pour le fonctionnement du Parc de l'Estuaire :</u>

- Rendre plus attractif l'entrée du Parc depuis la RD 25,
- Mieux valoriser l'entrée côté littoral,

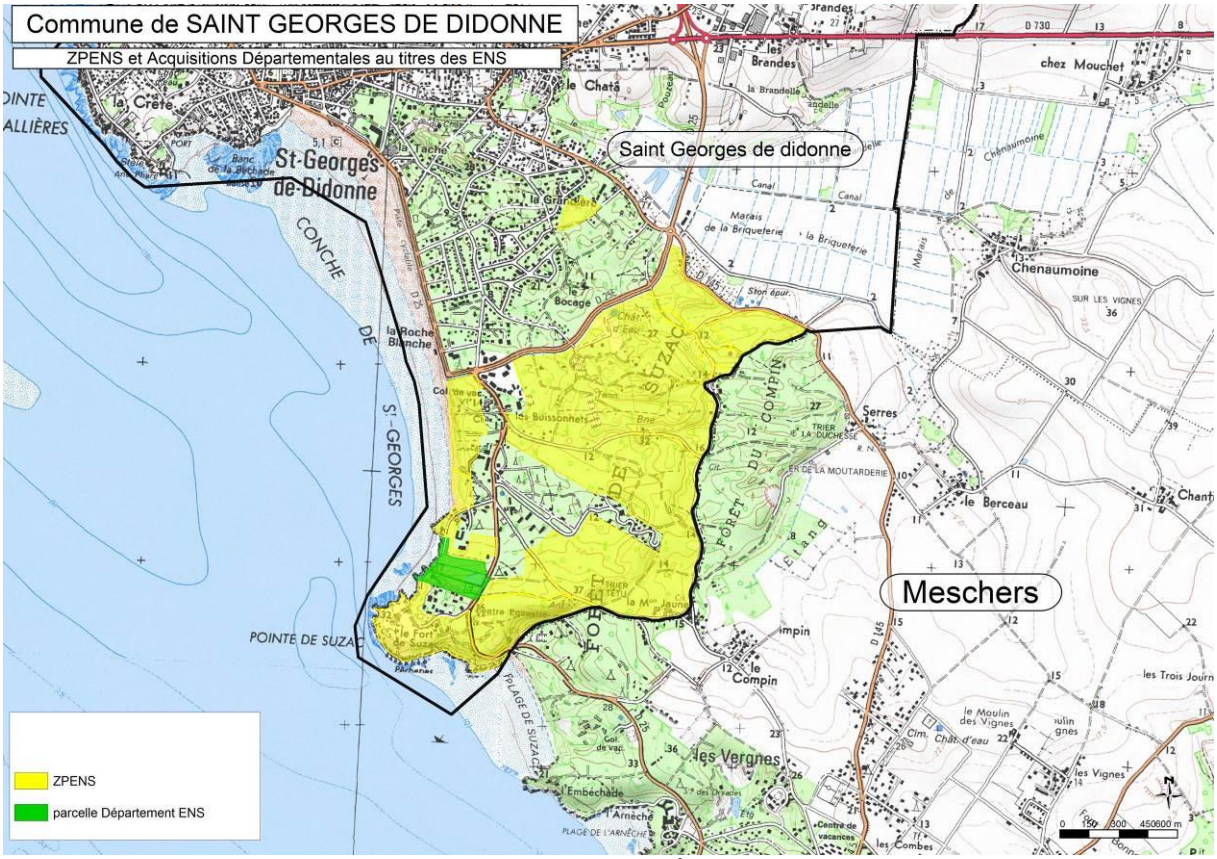


Offre de cheminements recensant les circuits de randonnées pédestres et cyclables. Source – CG17

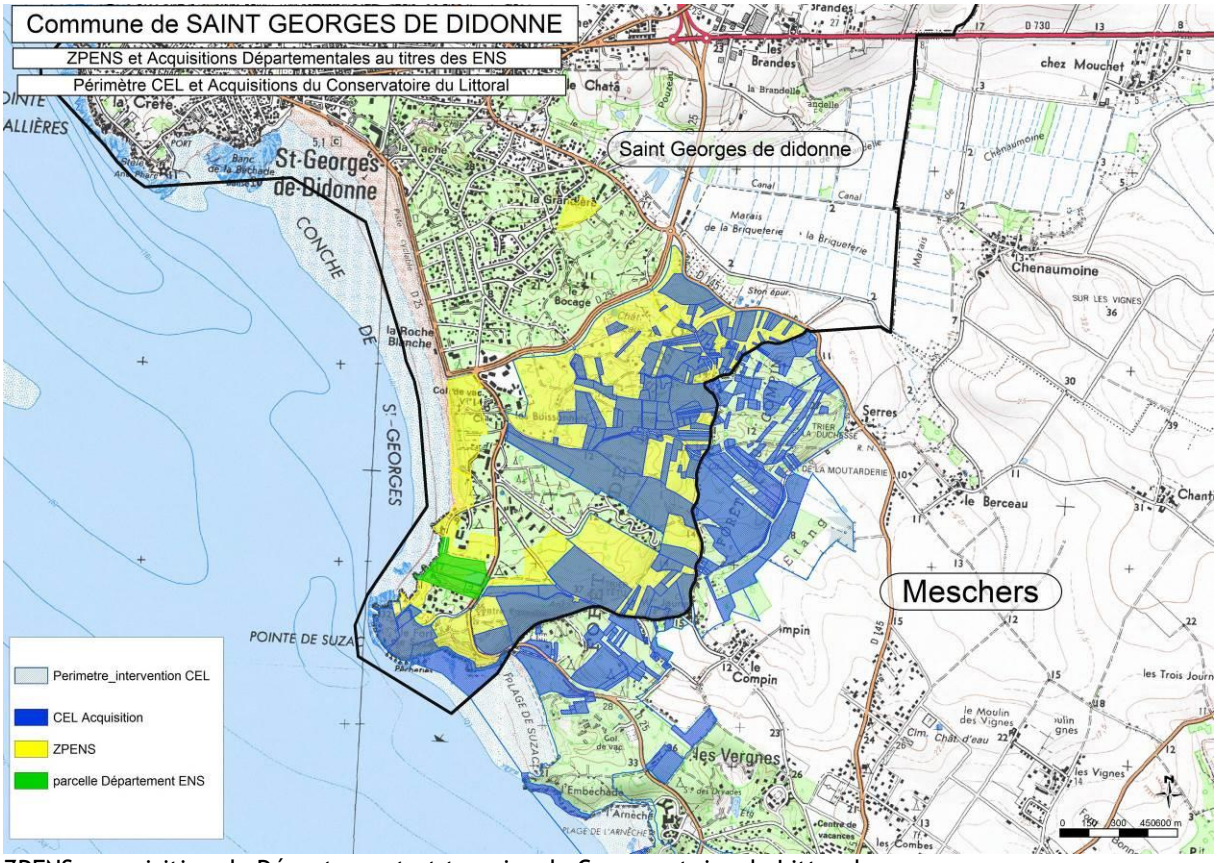
(2) La zone de préemption du département et les terrains du Conservatoire du littoral

Les Espaces Naturels Sensibles sont des sites remarquables par leur diversité biologique, valorisés et gérés par le Conseil Départemental. La vocation de ces sites repose sur la préservation de ces milieux fragiles mais aussi sur la sensibilisation et l'ouverture au public.

Ainsi dans le cadre de cette politique départementale, une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles des départements (ZPENS) couvre grossièrement la forêt de Suzac sur le territoire communal (***cf. carte***). Un secteur se situe dans l'espace de forêt en partie intra-rocade.



Localisation des ZPENS sur la commune et acquisition du Département



ZPENS, acquisition du Département et terrains du Conservatoire du Littoral

Les terrains du Conservatoire du Littoral sont gérés par les communes de Saint-Georges-de-Didonne et de Meschers. Pour le Conservatoire du Littoral, Suzac est qualifié de « site de reconquête ». Il s'agit d'augmenter la maîtrise foncière pour lutter contre le mitage de l'espace forestier. Une opération de destruction du bâti acquis, sans valeur patrimoniale, est en cours afin de laisser place à l'espace naturel. Ce travail est mené conjointement avec la commune.

Une étude a été menée en 2016 conjointement avec le Conseil Départemental et l'association OBIOS, pour faire le point sur les aspects faunistiques du secteur. Elle a permis de conclure que c'était un secteur avec une biodiversité animale riche. Par rapport aux nombres d'espèces présentes en Poitou-Charentes, le secteur étudié comprend : 56% des espèces de Mammifères ; 26% des espèces d'Oiseaux ; 40% des espèces de Reptiles ; 40% des espèces d'Amphibiens ; 32% des espèces de papillons Rhopalocères et 55% des espèces d'Orthoptères. Cependant, de fortes pressions anthropiques s'exercent sur ces populations animales : fragmentation des habitats par l'urbanisation ; dégradation des habitats par des pollutions ; écrasement sur le réseau routier ; dérangement dû à la sur fréquentation ; obstacles aux corridors écologiques.

Au vu de l'intérêt faunistique et de la fonctionnalité de ces systèmes écologiques, il parait important qu'une politique d'acquisition foncière se développe en partenariat avec le Conservatoire du Littoral et des espaces lacustres.
Des enjeux de gestion ont été proposés, par grandes entités écologiques présentes sur le secteur :

Enjeux de gestion Forêt	Forêt du Compin (forêt "ancienne")	Forêt de Suzac (tout le massif forestier)	Boisement urbanisé (marges de la forêt de Suzac)
1. Conserver le secteur de forêt ancienne du Compin (évolution libre)	X		
2. Conserver des îlots d'arbres sénescents et maintenir le bois morts	X	X	
3. Favoriser la diversité des peuplements et des strates	X	X	
4. Maintenir et augmenter les lisières forestières	X	X	X
5. Favoriser une gestion douce qui respecte les sols	X	X	X
6. Limiter l'impact de la circulation sur la biodiversité	X	X	X
7. Organiser les pratiques de loisirs	X	X	X
8. Restaurer la connectivité	X	X	X
9. Suivre l'impact de la gestion en lien avec l'accueil de la biodiversité	X	X	
10. Favoriser le développement et l'accueil de la biodiversité dans les secteurs urbanisés			X

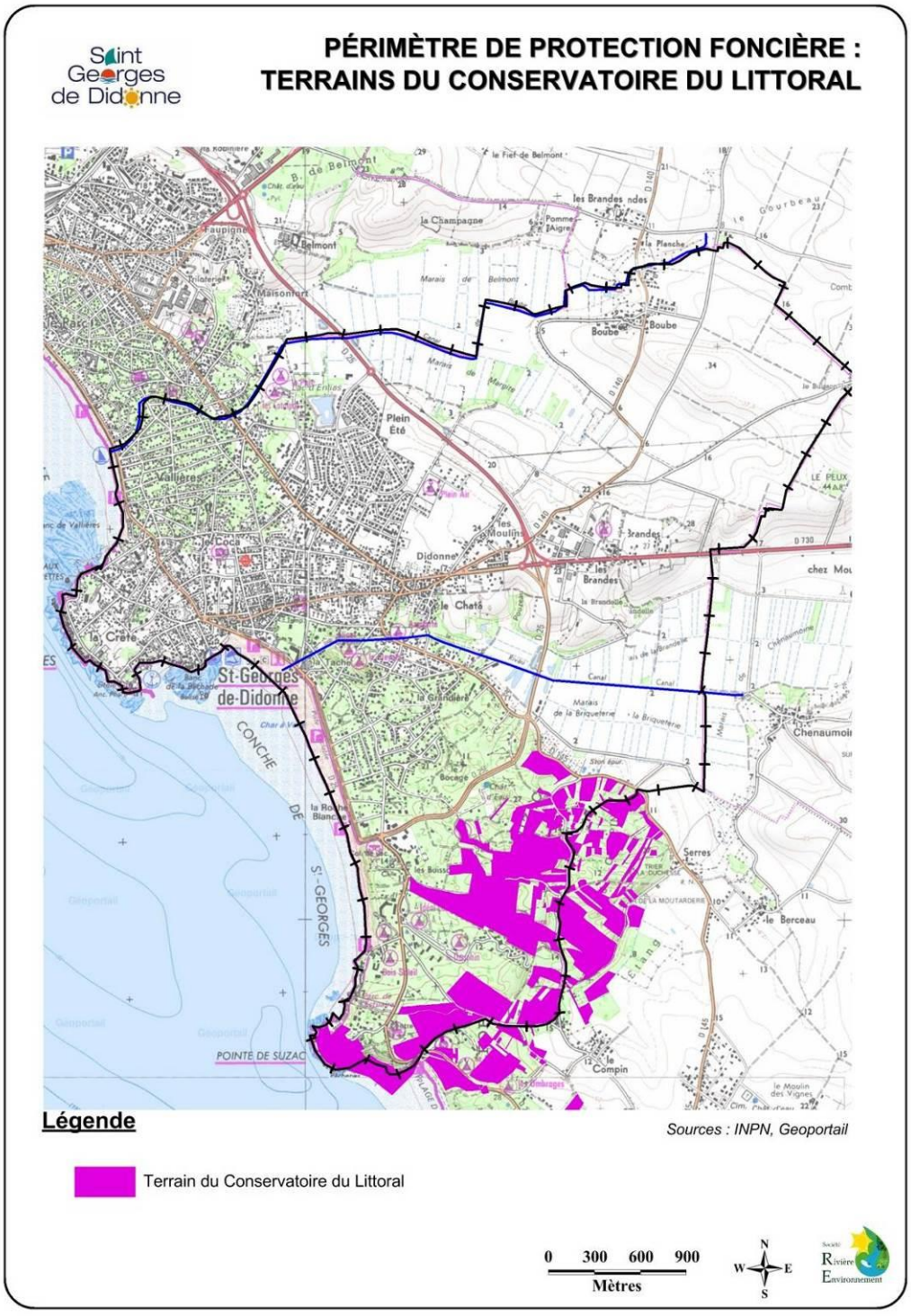
Enjeux de gestion Zones humides	Marais de Chenaumoine	Etang (Compin)	Espace du possible	Forêt de Suzac
1. Conserver et augmenter les habitats favorables à la biodiversité: prairies humides, mégaphorbiaies, roselières, ripisylves	X	X	X	
2. Etablir des niveaux d'eau suffisants au regard du cycle biologique des espèces	X	X	X	
3. Favoriser une bonne qualité de l'eau à l'échelle du bassin versant	X	X	X	
4. Maintenir et augmenter les linéaires de bandes enherbées	X	X		
5. Limiter les zones de dépôts (déchets)	X	X	X	
6. Réfléchir aux modalités d'une reconnexion de l'exutoire du marais de Chenaumoine avec l'estuaire de la Gironde	X			
7. Maintenir et créer des zones humides isolées (mares et étangs)		X	X	X

Enjeux de gestion Dunes et Falaises	Plateau de Suzac	Embéchade et plage des Vergnes	Dune de la Grande Conche	Dune de la plage de Suzac	Dune des Vergnes
1. Conserver les habitats naturels de haut de falaise et tout particulièrement les pelouses sèches calcicoles (gestion adaptée avec fauche tardive et retrait des résidus de fauche)	X	X			
2. Canaliser la fréquentation pour limiter le piétinement et l'érosion (déjà mis en place sur le plateau de Suzac) et informer sur la sensibilité des milieux	X	X	X	X	X
3. Favoriser une construction et une gestion des carrelets compatible avec la biodiversité	X	X			
4. Gestion douce ou raisonnée des plages et des dunes (laisse de mer, haut de plage, dune embryonnaire, dune)			X	X	X

Enjeux de gestion Pelouses sèches calcicoles	Plateau de Suzac	Châta	Bordure D730 et D25	Embéchade et pelouse de haut de falaise	îlot de la Couronne
1. Mettre en place une maîtrise foncière des éléments remarquables	X	X	X	X	X
2. Adapter la gestion aux enjeux écologiques (période et méthode de fauche)	X	X	X	X	X
3. Maintenir les îlots d'Origan pour préserver les populations d'Azuré du serpolet	X	X	X		
4. Réfléchir à une gestion pastorale de certains milieux (P.exe. Moutonniers de l'estuaire)	X	X			
5. Sensibilisation à la gestion conservatoire de ces espaces pour les agents techniques	X	X	X	X	X
6. Suivi des méthodes de gestion	X	X	X	X	X

Enjeux de gestion Corridors écologiques
1. Favoriser la conservation des réservoirs de biodiversité par une gestion adaptée : Forêt de Suzac ; pelouses du plateau de Suzac et du Châta ; zones humides de Chenaumoine et de l'Etang du Compin
2. Conserver les corridors écologiques existants (haies dans les surfaces agricoles, pelouses sèches calcicoles éparses)
3. Restaurer la continuité écologique sur les corridors identifiés (plantation de Pins maritimes en zone urbaine, cours d'eau…)
4. Franchissement des obstacles par des passages adaptés pour la faune

Source : Diagnostic naturaliste et des corridors biologiques de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles de Saint-Georges-de-Didonne et de Meschers-sur-Gironde - OBIOS



Biodiversité et milieux naturels	
Atouts	**Faiblesses**
Il existe une mosaïque d'habitats intéressante favorable à la faune et la flore. Cette diversité de milieux offre de fortes potentialités biologiques et la présence d'espèces animales et végétales remarquables, dont certaines sont protégées au niveau national, régional, voire européen. Les nombreuses études dont a fait l'objet le territoire permettent d'avoir une bonne connaissance du territoire et du fonctionnement des milieux. Ils permettent de connaître les sensibilités et les menaces et de mettre en place sur certains secteurs des mesures de gestion adaptée, comme c'est le cas sur la pointe de Suzac. Le travail réalisé conjointement par le Conservatoire du littoral et le service environnement est un réel atout pour améliorer la prise en compte de l'environnement et conserver les richesses écologiques.	L'urbanisation exerce de fortes pressions sur les milieux naturels. Certaines espèces exogènes, animales ou végétales présentent une dynamique invasive. Certains milieux sont fragiles de par la nature géologique du sol, en particulier les falaises. Certaines pratiques de gestion sont défavorables au maintien d'habitats d'intérêt communautaire (laisses de mer) et à la diversification des milieux (fauche trop régulière de la rive gauche du riveau). La divagation des promeneurs sur le haut de la falaise, amène également une disparition de la végétation entraînant une érosion marquée sur certaines parties du site. Par le passé, la forêt de Suzac a subi un important mitage par le développement d'une urbanisation diffuse et sporadique. De même, certaines pratiques liées entre autres au tourisme, sont préjudiciables aux milieux (sentiers sauvages de VTT, pénétration de véhicules dans le bois, etc.).
Opportunités	**Menaces**
Une grande majorité de ces milieux fait l'objet d'inventaires et de protection réglementaire afin de permettre de les préserver. Les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables définis par la loi Littoral permettent de préserver des corridors écologiques entre les zones urbanisées. Le travail de replantation de haies menées par la Chambre d'agriculture, le Conseil Départemental et les agriculteurs constitue une réelle opportunité pour la fonctionnalité des continuités écologiques. Les modes de gestion agricole mise en place (gestion raisonnée) permettront de diminuer les quantités d'intrants qui se retrouvent après lessivage des terres dans les eaux des canaux et par conséquent au niveau de l'estuaire. Les zones de préemption existantes au titre des Espaces Naturels Sensibles constituent une réelle opportunité en matière de préservation et de gestion foncière de la forêt de Suzac. L'adhésion de la commune à la charte terre saine constitue un engagement fort et permettra d'améliorer les pratiques communales et de limiter leur impact sur l'environnement.	Le risque d'accentuation de l'érosion marine est possible du fait du changement climatique et de l'augmentation de la fréquence d'apparition de tempêtes. L'augmentation des surfaces urbanisées pourraient entrainer une augmentation des rejets d'eaux pluviales dans l'estuaire, risquant ainsi d'altérer la qualité de l'eau et donc de réduire les potentialités écologiques des milieux. Les espaces de forêts dunaires encore présents sont progressivement grignotés sur les franges urbaines. Le déclin ou la disparition d'espèces animales ou végétales remarquables constituent une véritable menace.

3. Les ressources naturelles et leur gestion

a) La gestion de la ressource en eau

(1) Alimentation en Eau Potable et qualité de l'eau

La ville de Saint-Georges-de-Didonne est alimentée en eau potable par :

- *La résurgence de Chauvignac à Chénac ;*
- *Le mélange de Belmont, composé de l'eau en provenance des forages de la bourgeoisie à Saujon et des forages de Saint Pierre et marché de gros à Royan.*

Par convention du 26 août 1969, la commune de Royan s'est engagée à mettre à disposition de la commune de Saint-Georges-de-Didonne un volume quotidien d'eau potable de 3 050 m3, pendant une durée de cinquante ans. Actuellement, les besoins de la commune sont d'environ 7 000 m3 jour. Par ailleurs, les évolutions techniques et réglementaires ont amené les communes de Royan et de Saint-Georges-de-Didonne à engager des négociations pour l'établissement d'une nouvelle convention. La convention proposée prévoit la livraison des volumes d'eau suivants :

- *Volume maximum de fourniture de pointe : 7 000 m3/jour ;*
- *Volume minimum annuel : 600 000 m3/an ;*
- *Volume maximum annuel : 900 000 m3/an.*

Les données relatives à la qualité de l'eau distribuée définies par l'article D.1321-103 du Code de la Santé Publique sont indiquées dans le rapport établi et transmis par la DDASS. Les contrôles s'effectuent une fois par mois l'hiver et plusieurs fois par mois l'été. En cas de doute, des analyses complémentaires sont immédiatement demandées par la régie. Les analyses portent sur la qualité bactériologique de l'eau ainsi que sur un examen physico-chimique. Les résultats de ces contrôles de 2015 (Source : ARS Poitou-Charentes) s'inscrivent dans les normes acceptées pour une eau de consommation.

Le schéma directeur de l'eau potable (CARA) a été finalisé en 2018.

(2) Gestion collective des eaux usées

L'Agglomération Royan Atlantique exerce la compétence en matière d'assainissement des eaux usées (collecte, transports et traitement). La gestion des réseaux et des stations d'épuration a été déléguée à la Compagnie des Eaux de Royan. L'agglomération Royan Atlantique est propriétaire des équipements.

Schéma Directeur d'Assainissement de l'Agglomération Royan Atlantique

Le Schéma Directeur Assainissement de l'Agglomération Royan Atlantique (ARA) a été réalisé en 1996 et adopté en octobre 1997. Il a précisé la politique d'assainissement de la collectivité et a fixé notamment des objectifs clairs de réduction des eaux parasites d'infiltration et de captage sur les secteurs les plus contributifs des trois principaux systèmes d'assainissement existant regroupés autour des principales stations d'épuration de Saint Palais sur Mer, Saint Georges de Didonne et la Tremblade.
Il a prévu de :

- Décentraliser le traitement des eaux épurées de Saint-Palais-sur-Mer, l'été ;
- Améliorer les réseaux collectifs ;
- Développer l'assainissement semi-collectif ;
- Contrôler l'assainissement individuel ;
- Valoriser les boues issues de l'assainissement.

Après enquête publique réalisée du 23 mai au 23 juin 2005, le périmètre de l'assainissement collectif de la commune de Saint-Georges-de-Didonne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 septembre 2005 et est rendu opposable par Arrêté Communautaire du 29 décembre 2005.
Dans le cadre de sa programmation 2009 des travaux d'assainissement, les élus de l'Agglomération Royan Atlantique ont lancé une étude du schéma directeur assainissement pour déterminer la politique d'assainissement de la collectivité pour les prochaines années et intégrera notamment les données des PLU des communes pour mettre à jour les cartes des Zonages des Techniques d'assainissement.

Le schéma directeur des eaux usées a été approuvé en conseil communautaire le 17 juillet 2017. Les zonages assainissement des communes seront mis à enquête publique et approuvés courant du 1er semestre 2018.

Les documents issus du Schéma directeur d'assainissement des eaux usées, adopté par délibération de la CARA le 17 juillet 2017, mettent en évidence les capacités résiduelles de la station d'épuration de St Georges de Didonne, tant en basse saison qu'en haute saison.

En période de pointe d'activité (saison touristique), la STEP fonctionne actuellement à 56 % de sa capacité nominale, avec une projection à 66 % en 2030.

En basse saison, les capacités résiduelles sont encore plus importantes, avec un fonctionnement à 17 % des capacités nominales (pour 2018), et à 18,5 % pour 2030.

Les relevés de 2016 (source : SIE Adour Garonne / CARA) indiquent une bonne qualité du rejet, avec des rendements moyen conformes aux normes en vigueur.

Les conclusions et objectifs du nouveau schéma directeur d'assainissement de la CARA vont conduire à un programme d'études et de travaux sur les réseaux collectifs d'assainissement en fonction des orientations votées par les élus. Les 34 communes de la CARA dont Saint-Georges-de-Didonne seront concernées par ce programme pluriannuel.
Les orientations du projet de SD sont énoncées en annexe 6-6 du PLU.

Station d'épuration de Saint-Georges-de-Didonne (Cf. Pièce 6.6)
Les eaux usées de la commune sont traitées sur la station d'épuration de Saint-Georges-de- Didonne. Elle se situe entre la RD n°145 (Route de Meschers) et le marais de Chenaumoine, à environ 500 m au Sud-Est du rond-point de La Tuilerie.
Créée en 1976 avec une capacité initiale de 21 000 Eq-Hab, elle s'est ensuite agrandie pour atteindre en 1980 une capacité de 42 000 EqHab. Un bassin tampon a été créé en 1992. C'est en 2000 que la station atteint sa capacité maximale de 64 000 EqHab, soit 9 600m3/j et 3 840 kg DBO5/j. En 2015, 828 838 m3 ont été traités.
99.1% de la population communale est raccordée au réseau d'assainissement de la commune. Sont également traitées sur la station les effluents des communes limitrophes de Semussac et Meschers-sur-Gironde. 94.5 % des habitations de la zone sont desservies par le réseau d'assainissement, soit 12 482 abonnés.

Le rejet de cette station se fait dans le marais de Chenaumoine. Aucun dépassement des normes de rejets bactériologiques n'a été recensé en 2008. Toutefois le 15 avril 2009, une non-conformité a été recensée pour les paramètres bactériologiques (Escherichia coli, Entérocoques, salmonelles, œufs d'helminthes et pour le paramètre NTK (azote).
Des analyses sont réalisées en entrée et en sortie de la station de Saint-Georges-de-Didonne afin de vérifier l'efficacité globale du traitement.

Les eaux du marais de Chenaumoine sont évacuées en mer au droit de la plage de la Conche de Saint-Georges via le canal du marais de Chenaumoine pour atteindre l'exutoire en mer. Les eaux usées traitées par la station d'épuration de Saint-Georges-de-Didonne sont donc susceptibles d'être dirigées dans ce canal puis rejetées en mer lorsque les pompes de la station de pompage du canal sont en marche.

L'Agglomération Royan Atlantique a choisi la valorisation agricole des boues. Cette solution requiert l'emploi de procédés particuliers de déshydratation, de stabilisation et d'hygiénisation afin d'améliorer leur siccité, réduire leur capacité de fermentation et assurer leur innocuité.
Les boues ainsi traitées font l'objet d'un programme d'épandage agricole autorisé par arrêté préfectoral.

Exploitation du réseau
Le réseau d'assainissement de Saint-Georges-de-Didonne est exploité par la Compagnie des Eaux de Royan (CER) dans le cadre d'un contrat d'affermage avec l'agglomération.

Le réseau d'assainissement de la commune de Saint Georges de Didonne (comme sur l'ensemble de l'Agglomération Royan Atlantique) est de type séparatif, c'est-à-dire destiné à ne recevoir que des eaux usées domestiques et en aucun cas des eaux pluviales.

A ce jour, aucun dysfonctionnement majeur du réseau d'assainissement n'est à recenser hormis :

- Avenue du Maréchal Juin, rue de la Porte Blanche, rue de la Crête, où la présence de contrepentes perturbe l'écoulement des eaux usées (sans pour autant créer de débordements).
- Avenue du Général de Gaulle, où le réseau d'assainissement collectif est prévu d'être réhabilité (retenu par l'Agglomération Royan Atlantique pour la programmation 2011) suite aux travaux de voirie programmés pour 2011. En effet, le collecteur actuel présente de nombreuses anomalies qui ont été détectées par la Compagnie des Eaux de Royan.

Afin de limiter les problèmes éventuels et d'améliorer les performances du réseau d'assainissement, une partie du linéaire est renouvelé chaque année. En 2008, des réseaux ont été réhabilités avec mise à niveau des regards de visite, notamment sur la rue de l'Océan, le carrefour Tourtet, la rue Jean Jaurès et l'avenue De Gaulle. En 2009, 930m linéaires de renouvellement de réseaux ont été programmés (soit un taux de renouvellement par an de l'ordre de 1,5%).

(3) L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif

Le SPANC de l'Agglomération Royan Atlantique
Imposé par la réglementation (loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 3 janvier 1992…) le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été créé en janvier 2001 (échéance réglementaire : 31 décembre 2005) afin d'assurer sur les 34 communes de l'Agglomération :

- La vérification technique de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution des ouvrages, avant remblaiement, pour les installations neuves ou réhabilitées ;
- La vérification périodique du bon fonctionnement des installations existantes depuis 2006.

L'ensemble des dispositifs a été contrôlé par le SPANC de la CARA en 2013.

L'Assainissement non collectif sur Saint-Georges-de-Didonne
Pour toute création d'un dispositif d'assainissement individuel neuf (dans le cadre d'un permis de construire ou d'une rénovation, réhabilitation …), le pétitionnaire ou le propriétaire doit obligatoirement remplir et déposer un dossier de Demande d'Installation d'un Assainissement Individuel (DIDAI). Ce dossier sera instruit par le S.P.A.N.C. de l'Agglomération Royan Atlantique.
L'instruction de ce dossier est réalisée lors du contrôle de conception (choix de la filière de traitement selon la nature du sol, implantation et dimensionnement…) puis lors du contrôle d'exécution par une vérification systématique « tranchées ouvertes » du dispositif lors des travaux. Ce dernier donne lieu à l'établissement d'une attestation de mise en service.

(4) L'écoulement des eaux pluviales

Dans le cadre de la maîtrise de son développement urbain, de la préservation de son patrimoine naturel et afin d'appréhender au mieux la gestion des eaux pluviales sur son territoire, la commune de Saint-Georges-de-Didonne s'est doté d'un schéma directeur d'assainissement pluvial. Celui-ci a été révisé en août 2014.

Le réseau d'eau pluviale est un réseau séparatif (les réseaux eaux pluviales et eaux usées sont distincts).
Le Département s'apprête à faire des travaux sur le réseau pluvial (2010) avec un aménagement complet de la RD 730 et de la RD25 (route côtière).
Les réseaux pluviaux entraînent les eaux vers l'estuaire, milieu récepteur. 27 exutoires pluviaux sont recensés sur le littoral de Saint-Georges-de-Didonne : 10 sur la plage de Vallières et 17 sur la conche de Saint-Georges. Les principaux exutoires sont :

1. **L'exutoire du marais de Chenaumoine**, arrivant sur la Conche de Saint Georges : il est le seul à avoir un écoulement continu. Le rejet s'effectue au-delà de la zone des 300 m (zone de baignade).
Le marais de Chenaumoine collecte les eaux de ruissellement d'un bassin versant de 1 940 hectares. Le bassin versant regroupe en grande partie des terres agricoles et reçoit entres autres :
   - *Les eaux de ruissellement de la commune de Semussac ;*
   - *Les rejets de la station d'épuration de St-Georges ;*
   - *Quelques rejets pluviaux de la commune.*

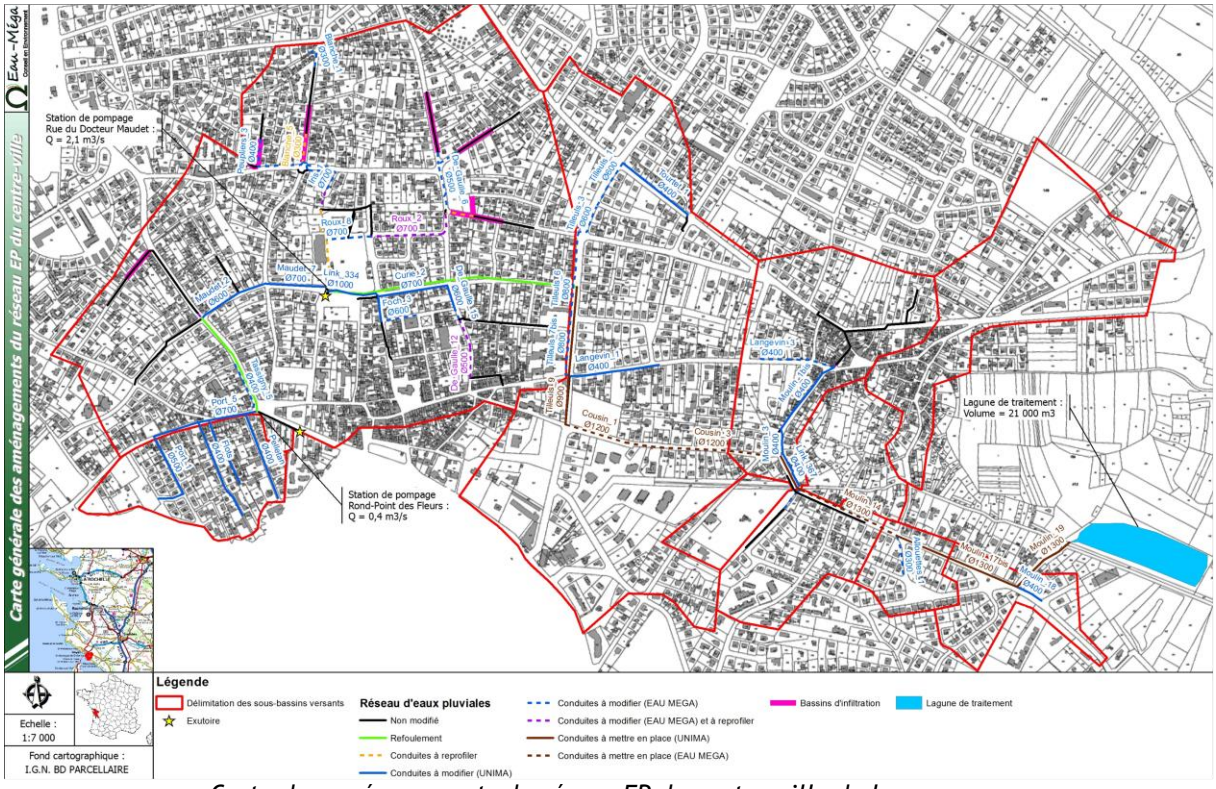
2. **L'exutoire du canal de Boube**, arrivant sur la plage de Vallières et marquant la limite administrative entre Royan et Saint-Georges-de-Didonne. Le rejet s'effectue directement sur la plage.

3. Les **2 exutoires de la base nautique**. Ils sont issus de la même canalisation de 600mm de diamètre qui se divise en deux. L'un des exutoires se situe dans la mer à moins de 100m du parking. Les eaux des deux exutoires se rejettent directement dans les eaux de la zone de baignade.

4. **L'exutoire de La Résidence** à l'extrémité sud de la Conche de Saint-Georges.

La démarche menée dans le cadre du Schéma Directeur des Eaux pluviales met en évidence plusieurs dysfonctionnements sur le plan quantitatif (inondations de secteurs urbanisés dues à une insuffisance des réseaux pluviaux en place) et sur le plan qualitatif (rejets pluviaux engendrant une pollution non négligeable dans les zones de baignades et de marais).
Aussi trois types de propositions ont été faites par le cabinet UNIMA. Elles consistent à traiter les eaux pluviales quantitativement et qualitativement pour une pluie de retour 20 ans (5 ans pour les petits bassins versants). Différents aménagements sont proposés en fonction de l'état du réseau, de l'emprise foncière disponible et des contraintes techniques : création de nouveau réseau, modification du réseau existant, mise en place de tranchée d'infiltration, création de bassins tampons, mise en place de décanteur lamellaire et de filtre à sable (aspect traitement).

A la demande de la commune de Saint-Georges-de-Didonne, le bureau d'études S.A.SS Eau-Méga Conseil en Environnement a réalisé une note de calcule hydraulique en 2017, en vue de la gestion des eaux pluviales du centre-ville de la commune. L'aménagement de la gestion des eaux pluviales du centre-ville est basé sur les conclusions du schéma directeur d'assainissement pluvial, cité précédemment.
La commune souhaite renforcer la sécurité du réseau d'assainissement pluvial en assurant la prise en charge d'évènements pluvieux intenses, de l'ordre de 40 mm de précipitations en 2 heures, correspondant à l'intensité d'une pluie de retour cinquentenal. Le dimensionnement du réseau de collecte sur la base d'une telle intensité ne semble pas envisageable pour des raisons technico-économiques, le modèle a donc été bâti de telle sorte que le réseau présente un bon fonctionnement, sans mise en charge, pour un évènement pluvieux d'occurrence décennal (contre une occurrence quinquennale usuellement retenue), ce qui permettra d'assurer une prise en charge d'un événement cinquentenal avec une mise en charge et des débordements modérés. Quant à la lagune de traitement, elle doit être capable de gérer la pluie de retour 50 ans, soit un volume de 16 500 m3 d'eaux pluviales.



Carte des aménagements du réseau EP du centre-ville de la commune

La lagune pluviale se situe en partie aval du Marais de Chenaumoine. Le Marais de la Briqueterie-Chenaumoine est alimenté par le un réseau de sources ainsi que par trois ruisseaux : un qui draine la zone de l'étang, un autre qui s'écoule de Semussac en passant par les lieux-dits Puyrenaud, de la Rivière, chez Mouchet, et enfin le dernier qui s'écoule le long de la Combe Mouillée. La topographie particulière du site oblige pour la gestion de l'eau l'utilisation d'une pompe qui relève le seuil au niveau du Châta.

L'analyse réalisée dans le cadre de l'étude met en avant plusieurs caractéristiques du site :

- les parcelles cultivées en maïs ou en friche dont l'intérêt écologique en zone humide est très limité, puisque négatif pour la préservation qualitative de la ressource en eau et la biodiversité animale et végétale,
- les fossés en eau dont les rives sont colonisées par des roselières et bordés de frênes et d'aulnes qui présentent quant à eux un intérêt marqué puisqu'ils assurent une fonction de corridor de déplacement pour les espèces aquatiques et semi-aquatiques et une fonction de milieu de reproduction pour la faune. Les fossés parcourant le secteur et leur ripisylve devront donc impérativement être préservés, ce qui implique la nécessité de fragmenter l'ouvrage de lagunage en plusieurs bassins reliés par une surverse canalisée par exemple.

Le canal du Rivau jouxtant le site est en connexion avec le réseau de fossés fractionnant les parcelles cultivées, affirmant leur rôle de vecteur de déplacement d'espèces aquatiques et semi-aquatiques.
L'aménagement d'une lagune pluviale sur le site prévu pourra être réalisé à partir d'un déblai modéré (il s'agira de ne pas atteindre le niveau de nappe haute) et de la création de merlons périphériques. Le stockage d'eau sera donc en partie réalisé hors sol, au-dessus du niveau du terrain. Les fossés fragmentant le secteur présentent un intérêt fort, mais ils pourront être préservés en aménageant différents bassins reliés par une surverse canalisée au-dessus des fossés. Selon ce principe d'aménagement, aucun habitat d'intérêt ne sera détérioré.

La création d'une lagune est écologiquement intéressante pour la biodiversité locale, car ce mode de fonctionnement est propice à l'émergence d'un milieu à tendances similaires à un plan d'eau. L'aménagement de la lagune pourra être conçu de manière à permettre sur sa périphérie l'implantation d'une roselière à laquelle sera favorable tant à son insertion paysagère qu'à son intérêt écologique.

(5) Les masses d'eau

Différentes masses d'eau sont présentes sur le territoire communal. Il s'agit de masses d'eau souterraine. Celles-ci sont listées dans le tableau suivant (source : SIEAG – SDAGE 2016-2021)

Tableau 1 : Masses d'eau souterraines présentes sur la commune de St Georges de Didonne

Type de masse d'eau	Code	Masse d'eau
Souterraine	FRFG073	Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain
	FRFG075	Calcaires, grés et sables de l'infra-cénomanien/cénomanien captif nord-quitain
	FRFG094	Calcaires et calcaires marneux du santonien-campanien BV Charente-Gironde

Qualité des eaux superficielles
Une station de mesure de la qualité des eaux superficielles est présente sur la commune. Elle se situe sur le canal du Riveau au niveau de la RD145 (Source AEAG). Le tableau ci-dessous montre l'analyse effectuée en 2013

Les paramètres déclassants viennent du déficit d'oxygène et des apports importants de nutriments. Les sources potentielles de pollution de cette eau superficielle viennent de l'assainissement, de l'activité agricole et des problèmes de gestion des eaux de ruissellement.

Le tableau ci-dessous montre l'analyse effectuée en 2013.

ECOLOGIE — Moyen

Physico-chimie (2012-2013) — Mauvais

Les valeurs retenues pour qualifier la physico-chimie sur deux années correspondent au percentile 90. Cet indicateur correspond à la valeur qui est supérieure à 90 % des valeurs annuelles relevées.

		Valeurs retenues *	Evolutions Voir toutes les courbes
Oxygène	Médiocre		
Carbone Organique (COD)	Médiocre	14,6 mg/l	Voir l'évolution
Demande Biochimique en oxygène en 5 jours (D.B.O.5) (DBO5)	Bon	3,2 mg O2/l	Voir l'évolution
Oxygène dissous (O2 Dissous)	Médiocre	3,45 mg O2/l	Voir l'évolution
Taux de saturation en oxygène (Taux saturation O2)	Médiocre	35,1 %	Voir l'évolution
Nutriments	Mauvais		
Ammonium (NH4+)	Moyen	0,74 mg/l	Voir l'évolution
Nitrites (NO2-)	Moyen	0,45 mg/l	Voir l'évolution
Nitrates (NO3-)	Moyen	50,7 mg/l	Voir l'évolution
Phosphore total (Ptot)	Mauvais	1,9 mg/l	Voir l'évolution
Orthophosphates (PO4(3-))	Mauvais	7,56 mg/l	Voir l'évolution
Acidification	Très bon		
Potentiel min en Hydrogène (pH) (pH min)	Très bon	7,6 U pH	Voir l'évolution
Potentiel max en Hydrogène (pH) (pH max)	Très bon	8,15 U pH	Voir l'évolution
Température de l'Eau (T°C)	Très bon	20,8 °C	Voir l'évolution

Les relevés de cette station mettent en évidence une qualité physico-chimique « Mauvaise » depuis 2003.

ECOLOGIE — Moyen

Physico-chimie (2012-2013) — Mauvais

Les valeurs retenues pour qualifier la physico-chimie sur deux années correspondent au percentile 90. Cet indicateur correspond à la valeur qui est supérieure à 90 % des valeurs annuelles relevées.

		Valeurs retenues *	Evolutions Voir toutes les courbes
Oxygène	Mauvais		
Carbone Organique (COD)	Médiocre	12 mg/l	Voir l'évolution
Demande Biochimique en oxygène en 5 jours (D.B.O.5) (DBO5)	Bon	5 mg O2/l	Voir l'évolution
Oxygène dissous (O2 Dissous)	Mauvais	1,9 mg O2/l	Voir l'évolution
Taux de saturation en oxygène (Taux saturation O2)	Mauvais	19,8 %	Voir l'évolution
Nutriments	Moyen		
Ammonium (NH4+)	Bon	0,12 mg/l	Voir l'évolution
Nitrites (NO2-)	Moyen	0,33 mg/l	Voir l'évolution
Nitrates (NO3-)	Moyen	52 mg/l	Voir l'évolution
Phosphore total (Ptot)	Non classé		Voir l'évolution
Orthophosphates (PO4(3-))	Bon	0,23 mg/l	Voir l'évolution
Acidification	Très bon		
Potentiel min en Hydrogène (pH) (pH min)	Très bon	7,2 U pH	Voir l'évolution
Potentiel max en Hydrogène (pH) (pH max)	Très bon	7,8 U pH	Voir l'évolution
Température de l'Eau (T°C)	Très bon	21,6 °C	Voir l'évolution

b) Les ressources agricoles

Cf. Chapitre II-D-2. Activités agricoles

c) Les sources d'énergie

(1) Le bois énergie

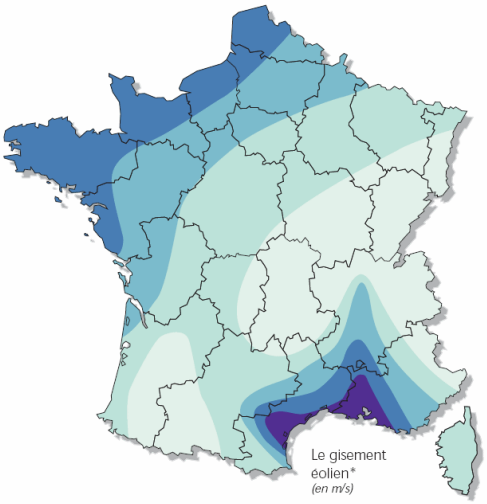
Le Plan Bois Energie en Poitou-Charentes établit depuis 1994, a pour objectifs de :

- *Soutenir la réalisation de chaufferies bois à alimentation automatique ;*
- *Structurer et organiser l'offre en bois énergie : filière d'approvisionnement et maintenance des chaufferies.*

Il s'adresse aux collectivités, aux entreprises et aux particuliers du Poitou-Charentes qui font le choix de s'équiper d'une chaudière bois déchiqueté à alimentation automatique. Fin 2009, le plan Bois a permis l'installation de 584 chaufferies ce qui représente une puissance totale de près de 222 MW installés.
Cependant, le secteur présente de faibles potentialités forestières (*source : CRPF Poitou-Charentes*). La faible fertilité des sols et les conditions climatiques (vents et faible pluviométrie) ne permettent pas d'envisager une production économiquement intéressante de bois tant en qualité qu'en quantité. Les formations boisées y jouent par contre un rôle important de brise-vent et participe grandement aux ambiances paysagères.

(2) L'éolien

La région Poitou-Charentes s'est fixé comme objectif, l'installation de 330 MW sur son territoire permettant de fournir 30% de la consommation des ménages de la Région et 10% de la consommation électrique régionale.
Le Schéma Régional Eolien, approuvé en décembre 2009, définit les secteurs géographiques les mieux adaptés au développement de l'éolien. La commune de Saint-Georges-de-Didonne n'est pas concernée par les possibilités de développement de l'éolien. En effet, la loi littoral est incompatible avec l'installation de ce type d'aménagement.

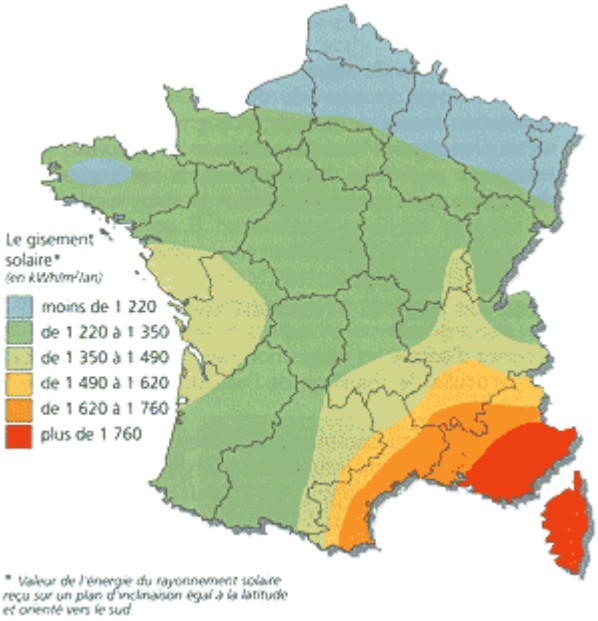


Bocage dense, bois, banlieue	Rase campagne, obstacles épars	Prairies plates, quelques buissons	Lacs, mer	Crêtes**, collines	
<3,5	<4,5	<5,0	<5,5	<7,0	Zone 1
3,5 - 4,5	4,5 - 5,5	5,0 - 6,0	5,5 - 7,0	7,0 - 8,5	Zone 2
4,5 - 5,0	5,5 - 6,5	6,0 - 7,0	7,0 - 8,0	8,5 - 10,0	Zone 3
5,0 - 6,0	6,5 - 7,5	7,0 - 8,5	8,0 - 9,0	10,0 - 11,5	Zone 4
>6,0	>7,5	>8,5	>9,0	>11,5	Zone 5

* Vitesse du vent à 50 mètres au-dessus du sol en fonction de la topographie
** Les zones montagneuses nécessitent une étude de gisement spécifique

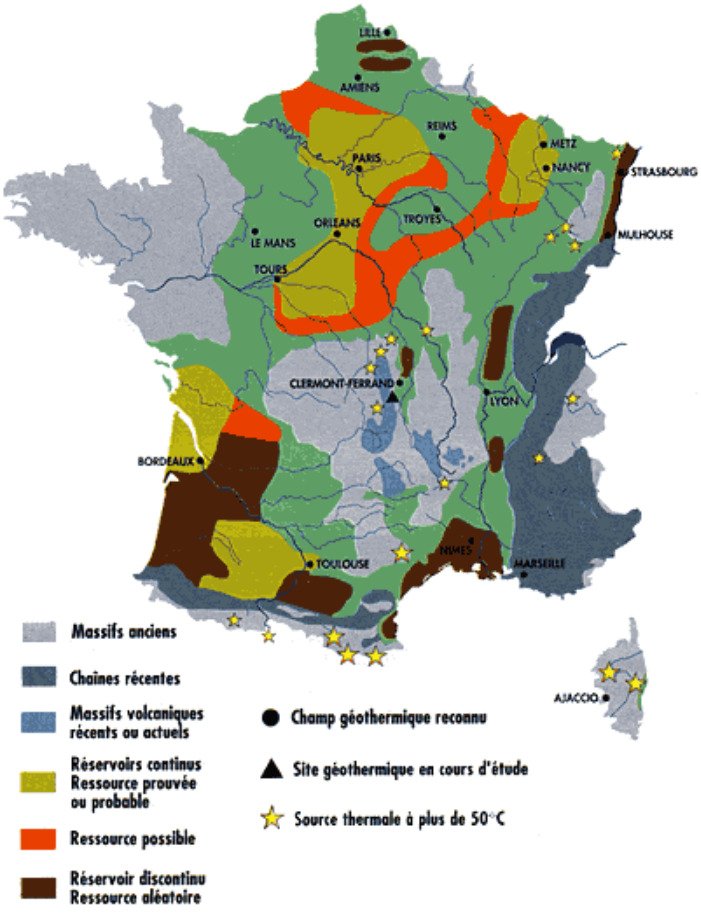
(3) Le solaire thermique et photovoltaïque

Avec une moyenne annuelle de 2250 heures d'ensoleillement, la côte charentaise est propice à l'utilisation de l'énergie solaire. L'énergie solaire incidente sur le plan horizontal est, en moyenne, de 1350 kWh/m²/an.



(4) Géothermie

Le département de la Charente-Maritime se situe sur un réservoir continu. La ressource y est prouvée ou probable.



Les ressources naturelles et leur gestion	
Atouts	**Faiblesses**
La ressource en eau souterraine sur la commune est abondante. Au niveau des richesses liées au sol, la commune dispose d'un important couvert forestier. La commune renferme des richesses liées au milieu marin : des ressources halieutiques, mais également des richesses liées aux activités nautiques et de découverte de la nature sans oublier le tourisme balnéaire. Contrairement à la tendance qui se voit à l'échelle intercommunale, la commune dispose encore d'un patrimoine agricole important.	Bien qu'étant en mode de gestion raisonnée, l'agriculture a encore une influence négative sur la qualité de l'eau. La combinaison des eaux pluviales chargées en matière polluantes et des eaux arrivant des surfaces agricoles entraine une pollution importante au niveau de l'estuaire. Ces dégradations ont un impact sur la qualité des sites et l'activité touristique : le pavillon bleu n'a été attribué pour l'année 2012 que pour la partie Sud de la commune. Les nappes souterraines peu profondes sont vulnérables aux pollutions de surface.
Opportunités	**Menaces**
Le SMVM a pour objectif de concilier les différents usages du littoral. Le SCOT en cours de révision et la partie dédiée à la loi littoral permettront de renforcer la préservation de ces espaces sensibles à l'échelle intercommunale. Plusieurs types de protections permettent de protéger le couvert forestier : ZNIEFF, site Natura 2000. Les modes de gestion agricole mise en place (gestion raisonnée) permettront de diminuer les quantités d'intrants qui se retrouvent après lessivage des terres dans les eaux des canaux et par conséquent de limiter leurs impacts sur la qualité des eaux de baignade. Le SAGE et le SDAGE sont des outils importants pour l'amélioration de la qualité des milieux.	Le développement de l'urbanisation entrainera une augmentation de la consommation et des besoins en eau de la population. L'imperméabilisation des sols aura des conséquences sur la gestion des eaux de ruissellement. De même, ce développement contribuera nécessairement à la diminution des surfaces agricoles.

4. Les pollutions et les nuisances

a) Les déchets

Collecte

La collecte des déchets ménagers relève de la compétence de l'Agglomération Royan Atlantique.
Le territoire desservi correspond à une population de 81 036 habitants permanents à l'année (au 01.01.2016), évaluée à 200 000 habitants en période estivale (source Décimal n°341 juin 2014).

Sept déchèteries, réservées aux particuliers, sont implantées sur les communes d'Arces-sur-Gironde, de Brie-sous-Mortagne, Chaillevette, Grézac, Royan, Saujon, La Tremblade.

Une déchèterie artisanale, exclusivement réservée aux professionnels et aux services techniques des communes, a été construite dans la zone artisanale de la Queue de l'Ane à Saint-Sulpice-de-Royan.

Traitement

La compétence en matière de traitement des ordures ménagères a été transférée en 2005 au Syndicat Intercommunautaire du Littoral.
Après la collecte, les ordures ménagères résiduelles sont regroupées au centre de transfert de MEDIS, puis elles sont emmenées par camions gros porteurs au centre d'enfouissement technique de Clérac (23680 tonnes en 2016) et à l'usine d'incinération d'Echillais (5919 tonnes en 2016).
Les déchets recyclables et d'emballages sont regroupés au centre de transfert de la collecte sélective à MEDIS, puis emmenés par camions gros porteurs dans le centre de tri de Clérac (6 000 tonnes environ).
Les déchets des déchèteries sont enlevés par les prestataires concernés de la filière, puis acheminés vers les différents lieux de traitement.

L'ancienne décharge

D'une superficie de l'ordre de 2,7 ha, la décharge de la Brandelle a reçu des déchets depuis le début du 20ème siècle (déchets BTP, tout venant, ordures ménagères, etc.). Aujourd'hui la mairie utilise encore occasionnellement ce site pour des dépôts de végétaux et de déchets de plage.
Les analyses et les sondages réalisés sur le site en 2013 révèlent :

- *L'absence de suintement depuis le massif de déchets vers les réseaux périphériques ;*
- *Une minéralisation plus importante des eaux (prélèvement d'eaux pluviales dans les fossés) ;*
- *Aucun indice de pollution visuel ou olfactif des eaux souterraines n'a été relevé lors de la foration ;*
- *Les eaux souterraines au droit du site présentent un impact marqué en métaux. L'enfouissement de ferrailles et de produits dangereux, via l'infiltration des eaux pluviales dans le massif de déchets, est probablement à l'origine de cet impact sur les eaux souterraines.*

b) La qualité des sols

L'inventaire BASIAS recense les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Sur Saint-Georges-de-Didonne, neuf sites ont été recensés et figurent dans le tableau suivant.

Identifiant	Activité	Etat de l'activité	Adresse
POC1703534	Garage et dépôt de vieux véhicules	Activité terminée	2, Rue du Docteur Maudet
POC1703273	Dépôt de liquides inflammables	Activité terminée	3, Rue Henri Collignon
POC1704062	Station-service - Intermarché	En activité	68, Avenue du Maréchal Juin
POC1703510	Station-service	En activité	68, Avenue Maréchal Juin
POC1704178	Station-service	Non renseigné	13, Rond-point de Bordeaux
POC1703586	Dépôt de carburants TOTAL	Activité terminée	Lieu-dit La Rousselle
POC1704247	Casse auto	En activité	Lieu-dit Combe du Pain Benit
POC1703066	Dépôt de liquides inflammables	Activité terminée	37, Rue de la République
POC1703278	Dépôt de métaux ferreux et non ferreux puis brocante	En activité	Chemin de la Brandelle

c) La qualité des eaux de baignade

La qualité des eaux de baignade est vérifiée par l'ARS au cours de la saison estivale afin de mieux connaitre l'environnement des sites, mais aussi de mieux réduire les risques sanitaires. En 2015 en Charente-Maritime, 97 % des sites sont considérés comme « conformes ».
Sur la commune, elle est contrôlée sur 3 points de la côte de St Georges-de-Didonne. Au Nord, la qualité des eaux est « excellente ».
Aussi, le label « Pavillon bleu » est présent sur les plages de la Conche Sud, la Conche Nord et Vallières. Ce label récompense et valorise chaque année les communes qui prennent en compte le critère « environnement » dans leur politique de développement économique et touristique.

d) La qualité de l'air

Le dernier bilan des émissions atmosphériques de Saint-Georges-de-Didonne date de 2007. Ces données sont disponibles sur le site Atmo Poitou-Charentes, association de surveillance de la qualité de l'air.

Polluant	Agriculture, sylviculture et aquaculture hors UTCF	Emetteurs non inclus dans le total France	Energie : extraction, transformation et distribution	Industrie manufacturière, traitement des déchets, construction	Modes de transports autres que routier	Résidentiel, tertiaire, commercial et institutionnel	Transports routiers
CO	0,3	0	0	0,2	0	31,60	67,9
CO_{2TOT}	0,9	0	0	2,1	0,4	20,3	76,4
COVNM	5,7	20,6	1,1	13,9	1,1	33,3	24,3
NH_3	100	0	0	0	0	0	0
NOX	2,5	0	0	0,7	2,3	7,4	87
PM10	8,9	0	0	29,7	0,7	28,9	31,8
SO_2	3,2	0	0	12,9	1,9	34,8	47,2
TSP	13,8	0	0	57	0,3	11,5	17,4

e) Les nuisances sonores

A Saint-Georges-de-Didonne, 8 km d'infrastructures de transport terrestre sont estimés par l'Atlas départemental comme potentiellement gênants en termes de bruit environnant généré par le trafic. La zone de nuisance [2]sonore impliquée par ces infrastructures représente une superficie de 0,3 km² soit environ 3% de la surface communale.

[2] *Pour effectuer les mesures du bruit, ces infrastructures ont été découpées en 11 tronçons. Deux valeurs (min. et max.) mesurées en décibels représentent l'impact sonore de part et d'autre de chaque tronçon et ce jusqu'à une certaine distance d'éloignement.*

Pollutions et nuisances	
Atouts	**Faiblesses**
Les zones humides ainsi que les boisements de la commune contribuent à l'épuration des eaux superficielles. La position géographique de la commune permet de maintenir une qualité de l'air globalement bonne toute l'année. Les vents jouent un rôle dispersant des pollutions atmosphériques. La collecte des ordures ménagères est performante. La collecte sélective est opérationnelle sur l'ensemble de la commune. Une collecte des déchets verts est réalisée deux fois par mois permettant une augmentation de la performance en matière de tri des déchets. Une déchetterie artisanale, exclusivement réservée aux professionnels et aux services techniques des communes existe, permettant ainsi de valoriser les déchets liés à ces activités.	L'état de pollution potentielle des sites ayant accueilli des activités polluantes est souvent méconnu. La collecte en porte à porte des déchets est souvent coûteuse en énergie. Les résultats de la qualité des eaux sont souvent moyens.
Opportunités	**Menaces**
L'inventaire BASIAS permet de garder en mémoire les sites susceptibles d'être pollués afin de permettre leur dépollution. Les campagnes de mesures et la précisions des outils peuvent permettre de suivre l'évolution de la qualité de l'air. Deux déchetteries sont en projet permettant ainsi de répondre aux besoins. Les travaux engagés pour une amélioration de la gestion des eaux pluviales permettront d'améliorer très certainement la qualité des eaux arrivant à l'estuaire et par conséquent la qualité des eaux de baignade.	Du fait de la croissance urbaine et de la forte attraction touristique de la côte Charentaise, une augmentation du trafic routier est très probable. L'accroissement de la population et le développement de nouvelles activités sur la commune pourraient augmenter la production de déchets.

5. Les risques naturels et technologiques

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par six risques majeurs[3] : le risque tempête, inondations, mouvement de terrain, risques littoraux, feux de forêts et risque lié au transport de marchandise dangereuse. Huit arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur le territoire communal. Un autre risque concerne également la commune : le risque « remontées de nappes ».

a) Arrêtés de catastrophe naturelle

Tableau 2 : Liste des arrêtés de catastrophes naturelles concernant la commune de Saint-Georges-de-Didonne

Type de catastrophe	Arrêté du
Inondations et coulées de boue	11/01/1983 ; 04/12/1990 ; 26/06/1993 ; 31/03/2008
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	29/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	25/08/2004 ; 20/02/2008
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	01/03/2010

b) Le projet de Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux

Un plan de prévention des risques naturels littoraux a été prescrit par arrêté préfectoral du 27 octobre 2008. Les études sont conduites de façon globale sur les 6 communes concernées sur le bassin Embouchure et Nord Gironde, Saint-Georges-de-Didonne inclus.
Le zonage du PPRN est élaboré par croisement entre :

- Les aléas de référence sont :
  - L'aléa érosion marine ou recul du trait de côte,
  - L'aléa submersion de référence,
  - L'aléa incendie feu de forêt,

Et :

- Les enjeux recensés par une analyse de l'occupation du sol et de sa vulnérabilité à la date de l'élaboration du PPRN.

Le règlement du PPRN approuvé déterminera les mesures d'interdiction ou de prévention à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs suivants :

- Maitriser le développement urbain pour :
  - Prévenir le risque pour les personnes, en particulier dans les zones d'exposition aux aléas littoraux (submersion marine et érosion) et incendie de forêt où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement,
  - Limiter, voire réduire, les dommages aux biens existants et futurs et faciliter le retour à la normale après un évènement
- Pour la submersion marine, maintenir la capacité d'écoulement et d'expansion des eaux afin de ne pas aggraver le risque pour les zones situées à l'amont et à l'aval,
- Limiter les probabilités de départ de feu de forêt,

Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

[3] Deux critères caractérisent le risque majeur : une faible fréquence et une énorme gravité (nombreuses victimes, dommages importants aux biens et à l'environnement).

c) Le risque feu de forêt et la défense incendie

La commune de Saint-Georges est inscrite dans le secteur du massif des îles de Ré et d'Oléron et de la presqu'île d'Arvert. Situé sur la façade Ouest, le massif présente les forêts les plus denses du département. Celles-ci se développent sur des terrains côtiers, essentiellement dunaires. Les essences rencontrées sont généralement très inflammables (Pin maritime, Chêne vert).

La période de risque correspond à celle où la densité de population est à son maximum. La pénétrabilité du massif pour les services incendie est délicate (routes et chemins étroits). Le massif est équipé de trois citernes à incendie, accessibles, disposées en bordure de voies qui pénètrent dans le massif. Plusieurs bornes incendie sont également disposées sur le massif.

Paradoxalement à cette situation, le Service incendie de Royan reconnaît que le nombre de départs de feux et leur importance sont assez faibles. Ce qui fait la faiblesse de cette forêt (très forte densité de population pensant la période estivale) en fait également sa force (l'intense fréquentation induit une auto-surveillance régulière qui facilite l'alerte). Une tour de surveillance à incendie a été construite sur le site du Parc de l'estuaire.

Le risque feu de forêt concernant la forêt de Suzac est considéré comme très fort. Les zones les plus vulnérables concernent les secteurs de camping et d'habitat diffus dans le massif forestier. Quelques pistes d'actions ont été définies dans l'Atlas des risques de feux de forêt en Charente-Maritime :

- *Interdire ou limiter l'arrivée de nouvelles populations par l'admission de certaines occupations des sols (interdire les constructions à usage de logement, de commerce, d'activité artisanale ou industrielle, les terrains de camping, les stationnements isolés de caravane)*
- *Lutter contre les occupations illégales existantes ;*
- *Réalisation de pistes DFCI complémentaires, en particulier selon un axe Nord/Sud et de points d'eau complémentaires ;*
- *Réaliser des parkings en dehors des secteurs forestiers.*

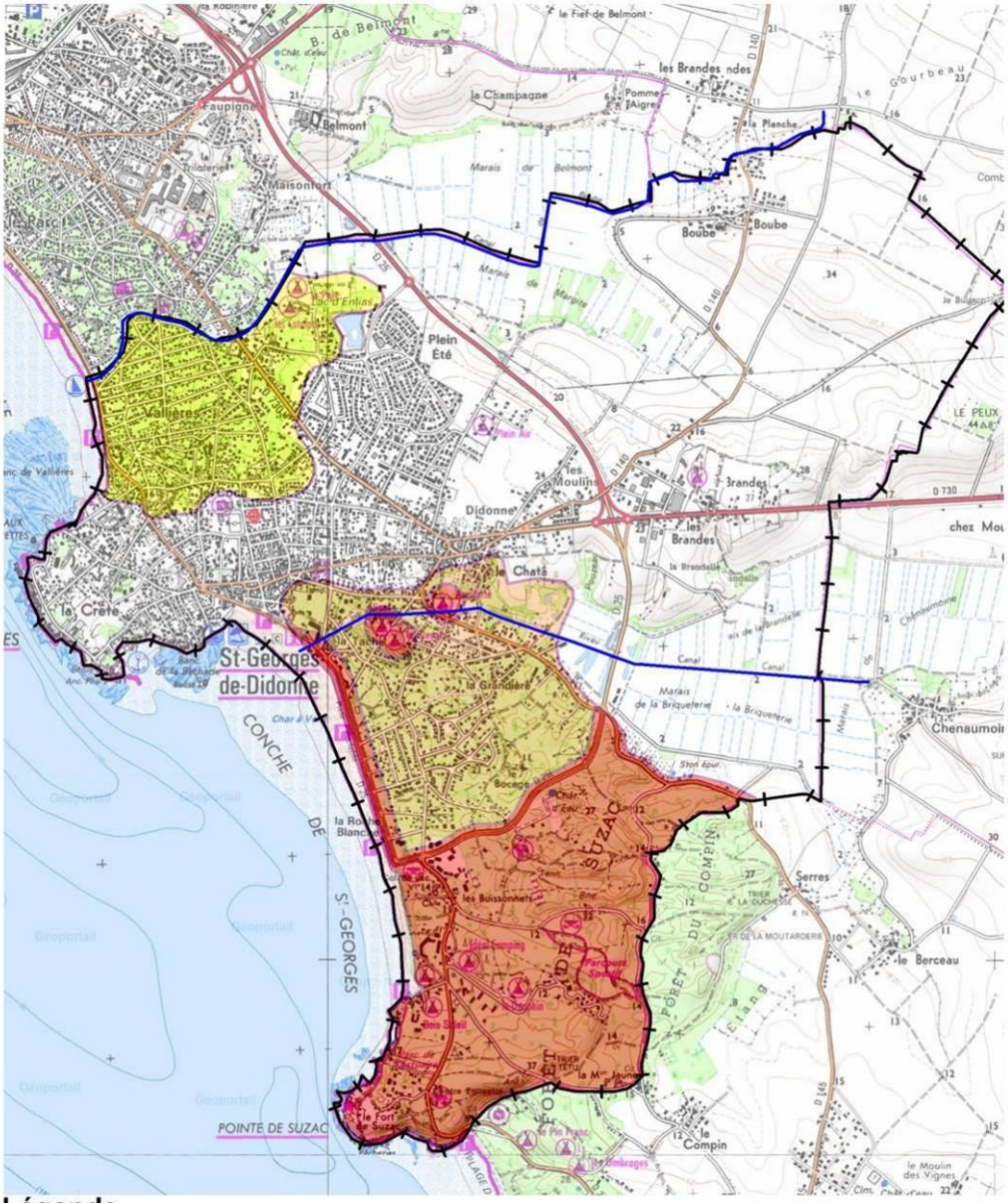
Le projet de PPRN en cours d'élaboration fait apparaître :

- des zones qualifiées de naturelles (avec campings et activités éventuelles) soumises au risque incendie de forêt quel que soit le niveau d'alea à l'exception des zones de débroussaillement,
- des zones urbanisées soumises à un aléa incendie de forêt en alea moyen avec une défendabilite moyenne du territoire ou en alea fort, quelle que soit la défendabilité du territoire,
- des zones qui ne concernent, quelle que soit l'occupation des sols actuelle, que les zones soumises à des obligations de débroussaillement en bordure des zones soumises à l'aléa incendie de foret
- des zones qui concernent toutes les zones urbanisées et d'activités économiques, ainsi que les campings et les activités de loisirs en zone urbanisée, soumises à un alea incendie de forêt :
    - en alea faible avec bonne ou moyenne défendabilité du territoire,
    - en alea moyen, mais uniquement si la défendabilité du territoire est bonne

Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Saint Georges de Didonne

RISQUE FEU DE FORÊT



Légende

Sources : Cartorisque, Geoportail

Niveau de l'aléa

- Risque faible
- Risque fort
- Risque très fort

0 300 600 900
Mètres

N W E S

Société Rivière Environnement

La défense incendie fait partie des préoccupations majeures qu'il convient de prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme, sachant qu'elle relève, au titre de la sécurité publique, de la responsabilité communale.
Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune entend gérer et contrôler les éléments conduisant à un bon urbanisme en ce qui concerne la défense contre l'incendie, conformément aux dispositions réglementaires communiquées par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours. Le P.L.U. devra donc être établi en prenant en compte les équipements de desserte incendie.

Par ailleurs, l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- *La circulaire interministérielle n° 465 du 10 Décembre 1951 ;*
- *La circulaire interministérielle du 20 Février 1957 ;*
- *La circulaire interministérielle du 9 Août 1967 ;*
- *L'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S.62.220.*

Ces textes précisent entre autres que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 Kilo-newton. Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et à la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- *60 m3 /h pour les zones à urbaniser ou agricoles ;*
- *120 m3 /h pour les zones artisanales ;*
- *120 à 240 m3 /h pour les zones industrielles.*

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peut être assuré par des réserves d'eau aménagées. Il est également spécifié que l'aggravation des risques d'incendie qu'engendre un projet d'extension de maison individuelle peut justifier un refus de permis de construire si la nouvelle construction engendre des risques d'incendie qui ne peuvent être couverts ou si elle n'est pas correctement desservie par les engins d'incendie, ou que les nouveaux équipements de défense incendie à mettre en place sont hors de proportion avec les finances communales. Il est cependant accordé si le demandeur finance tout ou partie des nouveaux équipements nécessaires. Il n'est nul besoin de rappeler, par ailleurs, que l'absence de défense correcte démontrée en cas de sinistre peut avoir de lourdes conséquences judiciaires pour la commune et son Maire.

En tout état de cause, l'attention de l'autorité municipale doit être attirée sur le fait que toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre sa responsabilité au titre des articles L. 2212-1 et L. 2212-2 du Code des Collectivités Territoriales.

Le PPRN est en cours d'élaboration.

Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

d) Les risques littoraux

Les phénomènes naturels conduisant à des érosions et risques littoraux sont de trois types :

- *Le recul du trait de côte par érosion concerne une grande partie des côtes basses meubles, ainsi que certaines côtes à falaise ;*
- *Les submersions marines : ce sont des inondations épisodiques des terres situées en-dessous du niveau des plus hautes eaux ;*
- *Les avancées dunaires qui affectent certains littoraux constitués de dunes vives (dunes non fixées par un couvert végétal).*

Ces phénomènes évoluent de façon diverse en fonction des caractéristiques morphologiques du trait de côte, de la dynamique marine et éolienne et des espaces situés immédiatement en arrière du littoral.

Ces risques sont étroitement liés. Lors des tempêtes marines, la surélévation du plan d'eau et l'énergie plus grande des houles accélèrent l'érosion. Ces phénomènes peuvent être largement accentués par le vent dominant « le Suroit » (sud-ouest) qui est le plus dangereux. D'autre part, le recul du littoral et la disparition des cordons dunaires rendent les aménagements plus vulnérables à la submersion marine
Les tempêtes ont lieu préférentiellement d'octobre à février, mais peuvent survenir en juin ou en été avec des conséquences encore plus importantes liées notamment à la fréquentation touristique du littoral.

(1) Erosion littorale

L'érosion marine se traduit par un recul du trait de côte dû à l'action des phénomènes maritimes, plus ou moins aggravés par l'homme.

- *L'érosion côtière dépend de plusieurs facteurs :*
- *La force des vagues qui attaquent le littoral ;*
- *Les courants qui entraînent les sables ;*
- *La diminution de l'apport terrigène par les rivières qui alimentent les plages en sable ;*
- *L'effet de serre, qui provoque une remontée du niveau de l'océan ;*
- *L'érosion éolienne, qui transporte le sable vers l'intérieur des terres.*

La plupart de ces facteurs peuvent être aggravés par l'homme, de par les aménagements qu'il pratique sur les côtes.

Sur la pointe de Vallière, la profondeur et la densité de galeries creusées par la mer n'est actuellement pas connue ; ce secteur constitue un risque d'affaissement incompatible avec une urbanisation.

Dans la conche de Saint-Georges-de-Didonne, la protection frontale (enrochements) est victime d'une érosion dans sa partie Sud. L'érosion de la pointe de Suzac reste faible. A partir de l'historique du trait de côte, la détermination du recul constaté en fonction de la nature de la côte donne un recul de 10 cm/an au niveau des falaises calcaires et aucun recul pour les autres secteurs.

Erosion et accumulation de sable sur Saint-Georges-de-Didonne

Comparatif de l'état de la dune de Suzac de 1979 à 2010

Notons également que la côte Atlantique et le pays royannais, ont été frappés le 15 février 1957 par un phénomène comparable à celui de Xynthia en 2010.

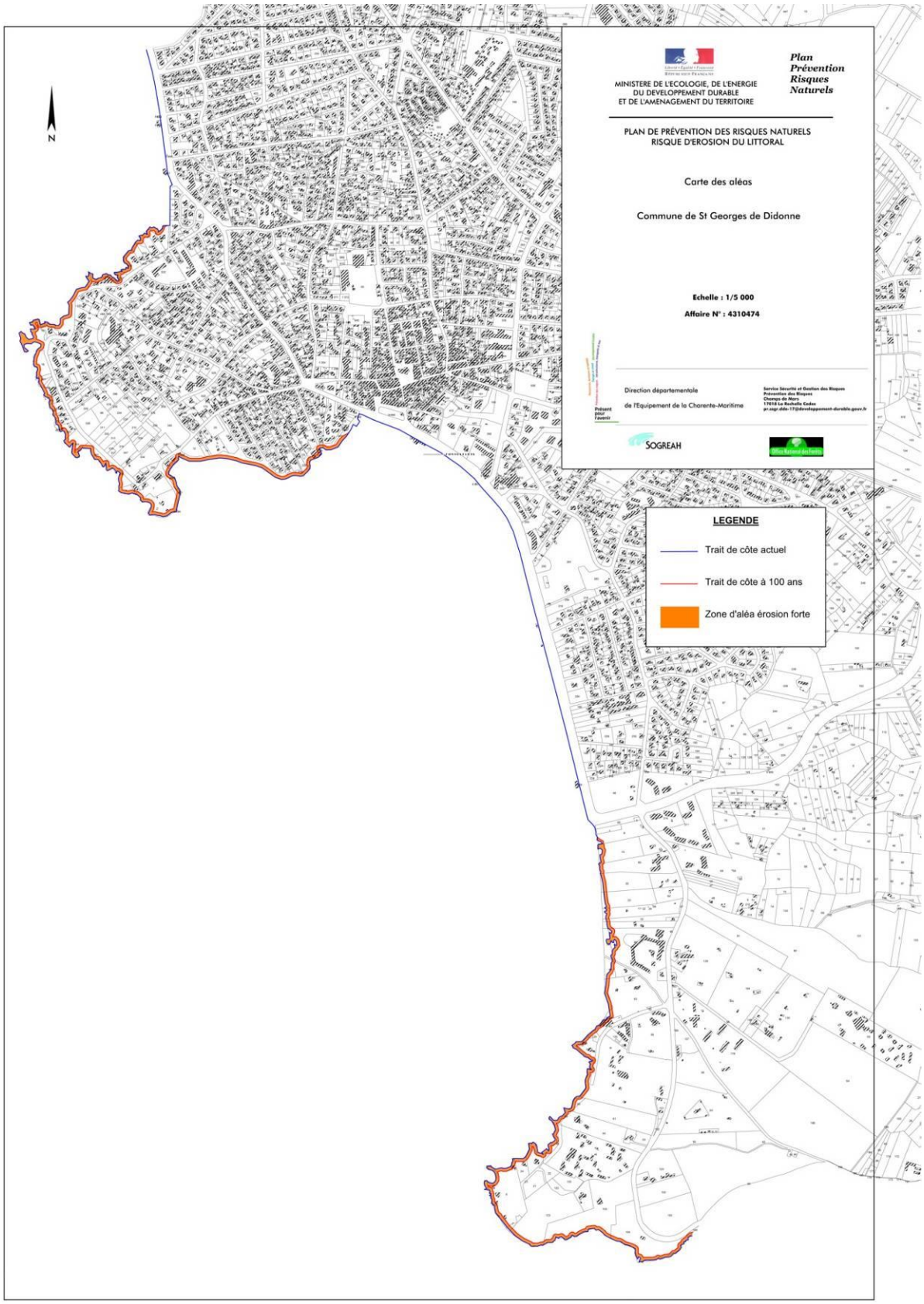
De plus, un autre phénomène de nature encore plus exceptionnelle (raz de marée) a eu lieu à Royan le 9 janvier 1924.

1979

1990

2006

2010



Le PPRN est en cours d'élaboration.
Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

(2) Submersion marine

Les submersions marines sont des inondations temporaires de la zone côtière par des eaux d'origine marine lors de conditions météorologiques (forte dépression et vent de mer) et océanographiques (houles, marée) très sévères. Elles affectent en général des terrains situés en-dessous du niveau des plus hautes mers. Elles peuvent recouvrir, parfois, des terrains situés au-dessus du niveau des plus hautes mers dans certaines situations topographiques, notamment dans les cas de projections des eaux marines en tempête au-dessus d'ouvrages de protection.
Les submersions marines sont dues :

- *A la rupture ou à la destruction d'un cordon dunaire à la suite d'une érosion intensive ;*
- *A la rupture ou à la destruction des ouvrages de protection ;*
- *Au débordement par la mer de digues ou d'ouvrages de protection, le niveau de pleine mer ayant une cote supérieure à celle des sommets des ouvrages.*

A partir des investigations sur les marégraphes et d'un recueil d'informations historiques, il a été défini que sur Saint-Georges-de-Didonne :

- *L'événement de la tempête de 1999 peut être considéré comme de retour centennal ;*
- *La prise en compte des informations historiques permet de définir l'effet de vent en fond de conches.*

Différentes dispositions sont déjà mises en avant dans l'Atlas des risques littoraux en Charente-Maritime datant de 1999, à savoir :

- *L'interdiction ou limitation de constructions nouvelles dans les zones situées sous la cote des Plus Hautes Eaux Marines ;*
- *Un règlement de construction garantissant la sécurité des biens et des personnes en cas de submersion ;*
- *Le confortement des digues et levées de protection des marais, et des ouvrages de défense anciens ;*
- *L'information des résidents principaux et des vacanciers sur l'existence potentielle de risque ;*
- *Le balisage des cheminements piétons pour éviter la dégradation des dunes ;*
- *La protection ou déplacement des terrains de camping situés en zone submersible ;*
- *La fermeture des campings en zone sensible durant la saison des tempêtes (septembre à mai par exemple).*

Aussi, un Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) est en vigueur sur l'ensemble de l'estuaire de la Gironde. Le document (2016-2021) vise à instaurer une stratégie de gestion, globale, efficace, cohérente et équilibrée des risques d'inondations sur l'estuaire pour réduire la vulnérabilité des enjeux humains, économiques et environnementaux. Il a intégré 46 actions réparties sur 7 axes :

- *Axe 1 : l'amélioration de la connaissance et de la conscience du risque*
- *Axe 2 : La surveillance, la prévision des crues et des inondations,*
- *Axe 3 : l'alerte et la gestion de crise,*
- *Axe 4 : La prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme,*
- *Axe 5 : les actions de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,*
- *Axe 6 : le ralentissement des écoulements,*
- *Axe 7 : la gestion des ouvrages de protection hydrauliques*

Lors de la tempête Xynthia, il est à noter que le phénomène n'a pas été particulièrement important sur la commune. Peu de zones submergées ont en effet été relevées. La commune a cependant été touchée ponctuellement par quelques entrées d'eau.
De plus, la municipalité met en place des protections telles que les barrières girondines. Elles sont chargées en sable et laissées en place l'hiver pour une action préventive. Les réserves de sable ainsi constitués autour des barrières jouent un rôle d'amortisseurs face aux vagues, limitant les effets de surcotes.

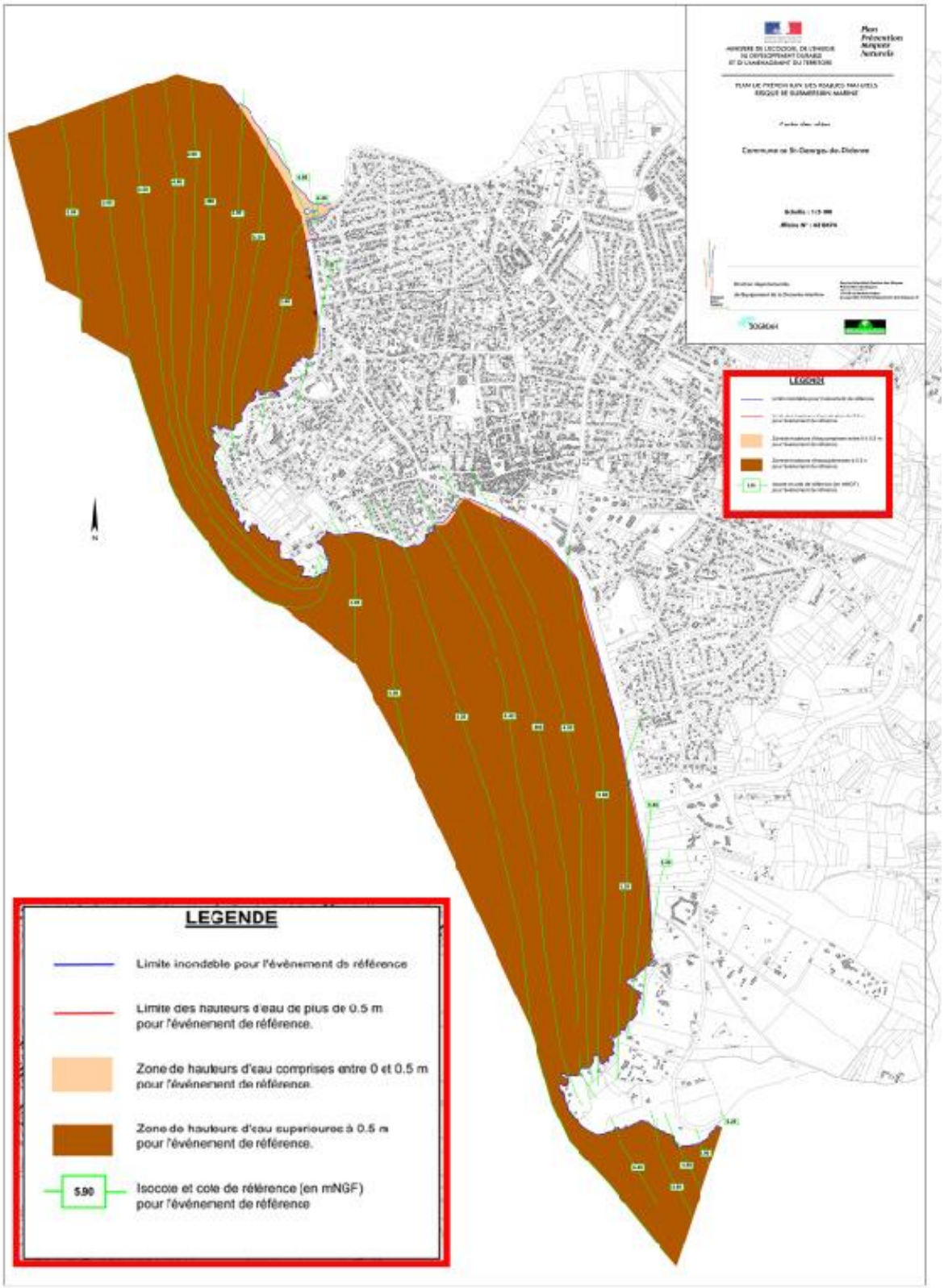
Le PPRN est en cours d'élaboration.
Le projet de PPRN recense deux zones soumises au risque érosion et submersion marine :

- Une zone qui concerne l'ensemble des zones soumises au seul risque d'érosion du littoral,
- Une zone qui concerne les zones soumises aux seuls aléas submersions marines. Elle comprend :
  - Les zones qualifiées de naturelles (avec campings et activités éventuelles) submersibles quel que soit le niveau d'aléa,

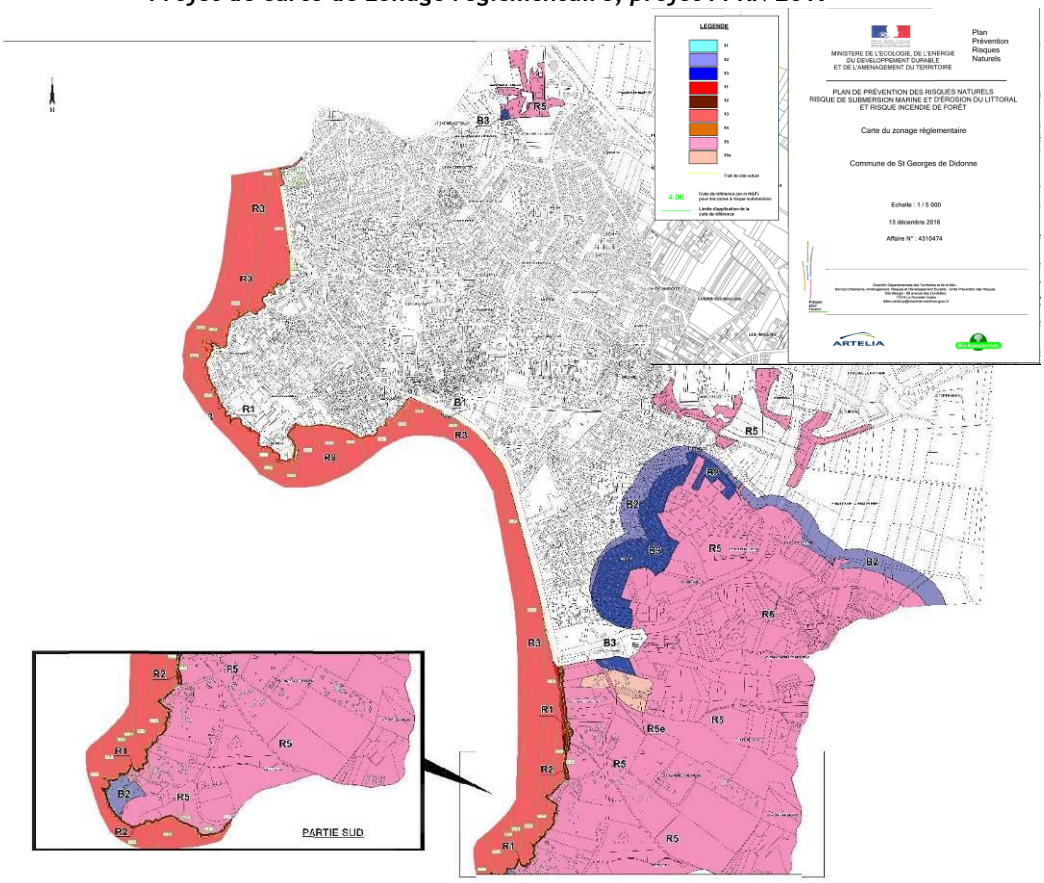
- Les zones urbanisées soumises à l'aléa submersion fort (hauteur d'eau > 0.50 m).

Le PPRN recense également une zone mixte qui concerne l'ensemble des zones soumises au seul risque d'érosion du littoral, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie de forêt.
Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Projet de carte de hauteurs d'eau, projet PPRN 2017



Projet de carte de zonage réglementaire, projet PPRN 2017



e) Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes a été arrêté. Il implique notamment la mise en œuvre de règles de construction visant à assurer le non effondrement des constructions, y compris des maisons individuelles (arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal»).

Ce nouveau zonage définit par les décrets du 22 octobre 2010 (décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255) s'applique depuis le 1er mai 2011. La réglementation est encore amenée à évoluer avec l'élaboration en cours des règles européennes, néanmoins on distingue déjà :

- *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 ».*

La commune est classée en zone de sismicité 2.

f) Le risque retrait et gonflement des argiles

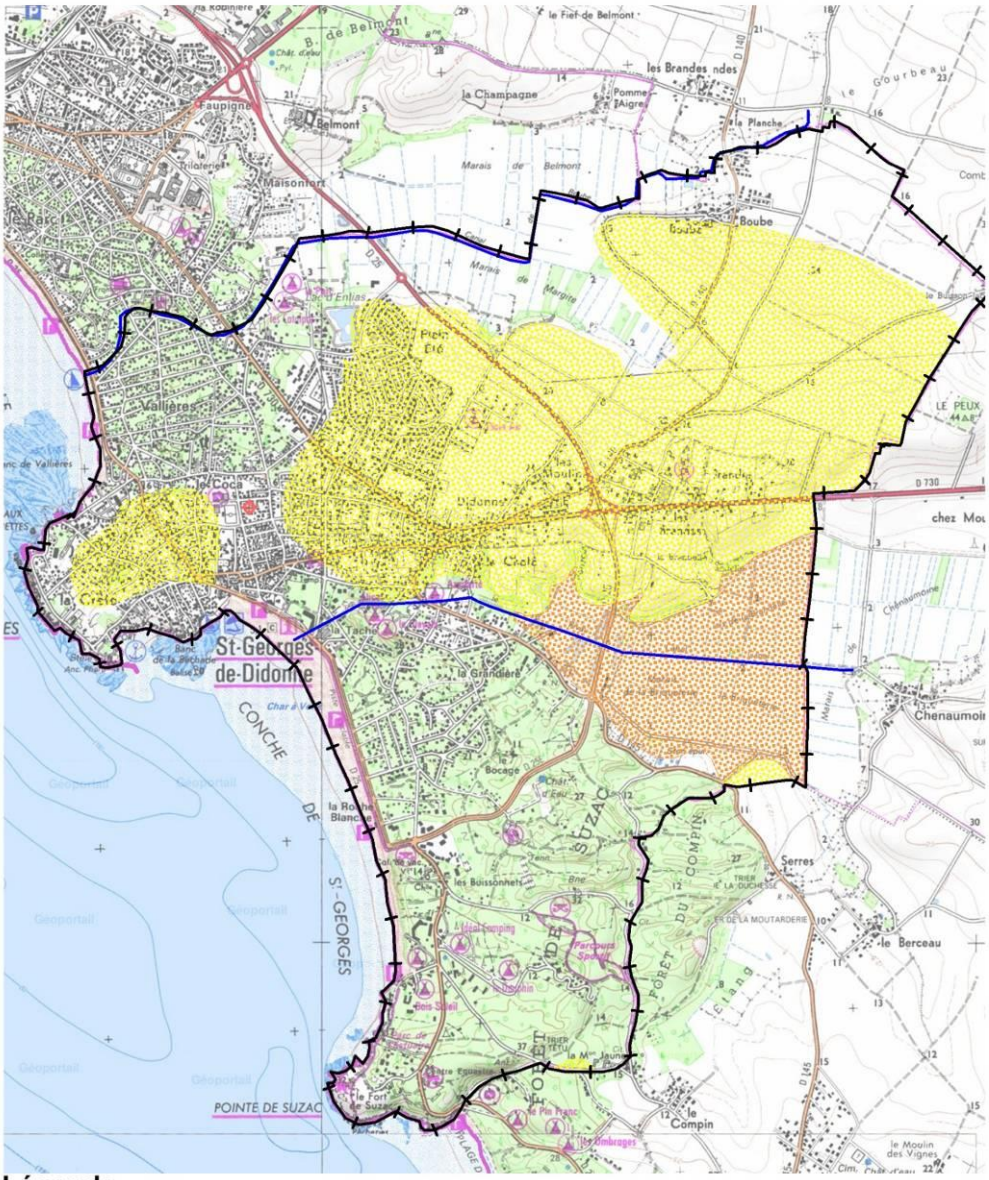
Désigné aussi sous le vocable de « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation » ou « risque de subsidence », le retrait-gonflement des sols qualifie la propriété de ces sols à changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption. Les sols les plus sensibles à ce risque sont principalement d'assise argileuse. Ils se comportent comme « une éponge » en se gonflant (augmentation de leur volume) lorsqu'ils s'humidifient et au contraire, en se tassant (rétractation) en période de sécheresse. Ce retrait-gonflement successif de matériaux argileux, accentué par la présence d'arbres à proximité dont les racines précipitent le processus, engendre des dommages importants sur les constructions qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage : fissures des murs et cloisons, affaissements de dallage, rupture de canalisations enterrées, etc.
Sur Saint-Georges-de-Didonne, l'étude d'aléas a mis en évidence trois niveaux de sensibilité : moyen (11 % du territoire), faible (49,8 %) et nul (39,2 %).

Dispositions à prendre en compte dans les zones à priori sensibles
Concernant cet aléa, il est rappelé qu'une étude à la parcelle est recommandée (même dans les zones d'aléa considéré comme faible par le BRGM) afin d'adapter au mieux les constructions. Quelques recommandations émises par le BRGM sont à prendre en compte, « il est en effet possible de construire, sans surcoût notable, même dans des zones où l'aléa retrait-gonflement est considéré comme élevé.
Il suffit pour cela :

- *D'approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité ;*
- *D'homogénéiser ces profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries (en particulier sur les terrains en pente) ;*
- *De réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades ;*
- *De maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs ;*
- *De ne pas planter d'arbres trop près de la maison … » Source : BRGM.*

Saint Georges de Didonne

ALÉA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES



Légende

Sources : BRGM, Geoportail

Niveau de l'aléa

- Faible
- Moyen

0 300 600 900
Mètres

N
W E
S

Société Rivière Environnement

g) Le risque remontées de nappes

Le territoire communal est concerné par un aléa inondation provoqué par la « remontée de nappe ». Des nappes de formations sédimentaires circulent dans les roches meubles constituées de sables essentiellement. Ces nappes n'ayant aucune couche imperméable les séparant de la surface du sol, réagissent très rapidement aux eaux de pluies qui s'infiltrent et les alimentent. Ainsi, lors de pluies abondantes et prolongées, les nappes d'eau souterraine ou nappes phréatiques peuvent remonter à la surface, jusqu'à envahir le dessus.

En fonction des fluctuations de la nappe (différence entre niveau haut et niveau bas) et des caractéristiques d'épaisseur du sol, une carte de sensibilité de remontée de nappe a été réalisée par le BRGM. La carte qui suit localise les différents niveaux de sensibilité. Cette carte a valeur d'information et n'engendre pas de dispositions réglementaires. Elle permet de renseigner sur les sensibilités du sol face à ce risque. Des études à la parcelle peuvent être réalisées sur les secteurs les plus sensibles (qui correspondent généralement à des zones humides ou des zones inondables, et donc initialement contraignantes à un développement urbain).

Dispositions à prendre en compte dans les zones à priori sensibles
En l'absence de plan de prévention des risques, il convient d'appliquer le principe de précaution dans les zones révélées comme sensibles.

Le BRGM préconise un certain nombre de recommandations. Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité. En revanche, certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants, à savoir :

- *Eviter la construction d'habitation dans les dépressions ;*
- *Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants,...) ;*
- *Ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc.) dans ces secteurs ;*
- *Mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.*

h) Le risque Transport de Matières Dangereuses

La commune apparaît également dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme exposée au risque technologique « transport de matières dangereuses ». Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses[4]. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement. Cependant, les accidents de transport de matières dangereuses très graves pour les personnes sont peu fréquents.

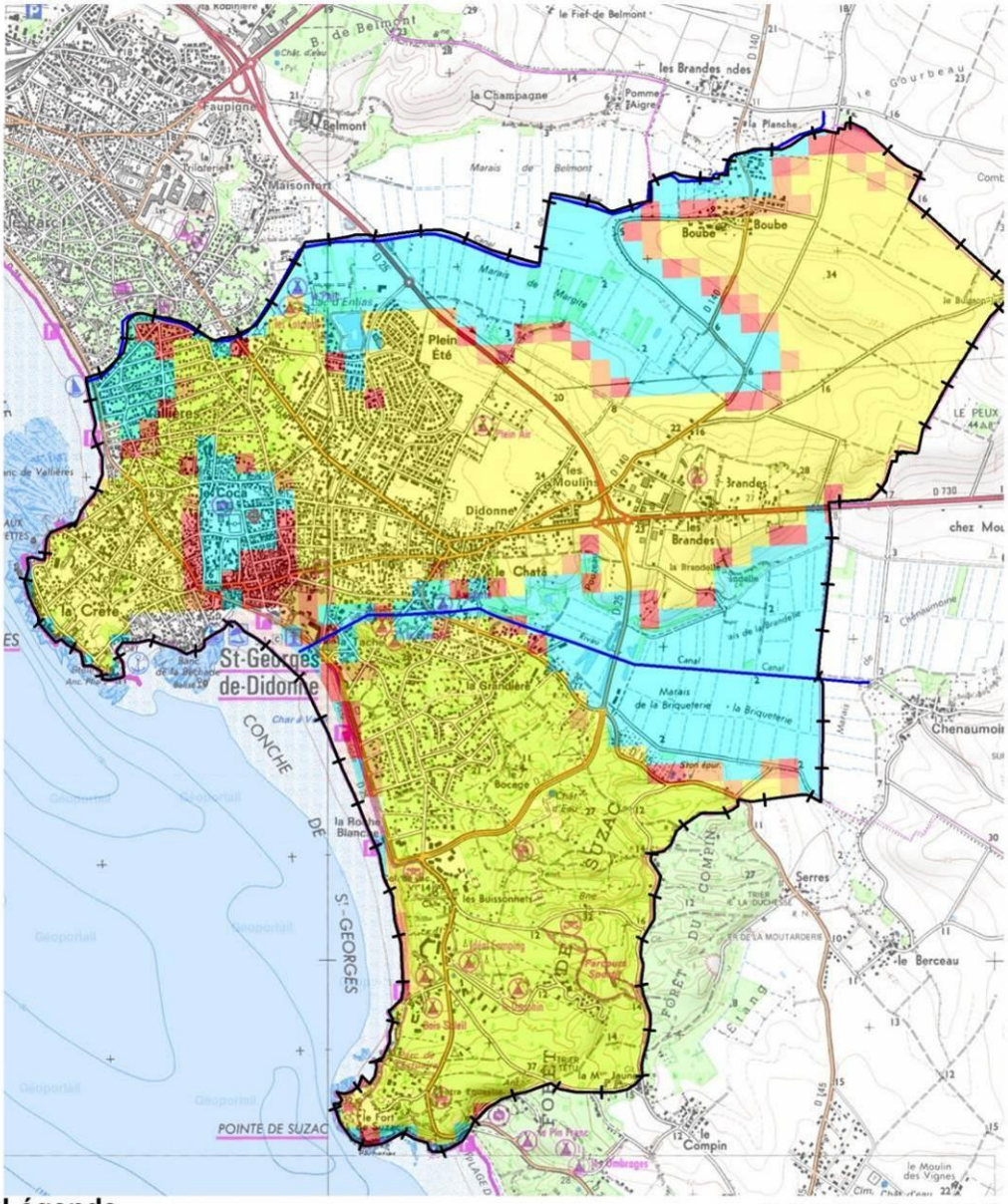
i) Installations classées

D'après la base des installations classées, un établissement classé non-SEVESO a été répertorié sur la commune. Il s'agit de la casse auto chevalier.

[4] *On distingue deux types d'accidents impliquant un véhicule qui transporte des marchandises dangereuses :*
- *Accident de type « C » (comme circulation) ; ce sont les accidents de circulation au cours desquels la marchandise dangereuse n'a pas ou a été peu libérée.*
- *Accident de type « M » (comme marchandise dangereuse) ; ceux-ci sont caractérisés par :*
  - *des blessures imputables à la marchandise dangereuse (intoxications, brûlures, malaises,…).*
  - *un épandage de la marchandise supérieur à 100 litres (citernes, bouteilles, fûts, bidons…).*
  - *une fuite de gaz, quel qu'en soit le volume.*
  - *une explosion ou un incendie du chargement de marchandises dangereuses ou d'une partie de ce chargement.*

Saint Georges de Didonne

RISQUE REMONTÉES DE NAPPES



Légende

Sources : BRGM, Geoportail

Niveau de l'aléa

- Non renseigné
- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité forte à très forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité très faible à faible

0 300 600 900
Mètres

N W E S

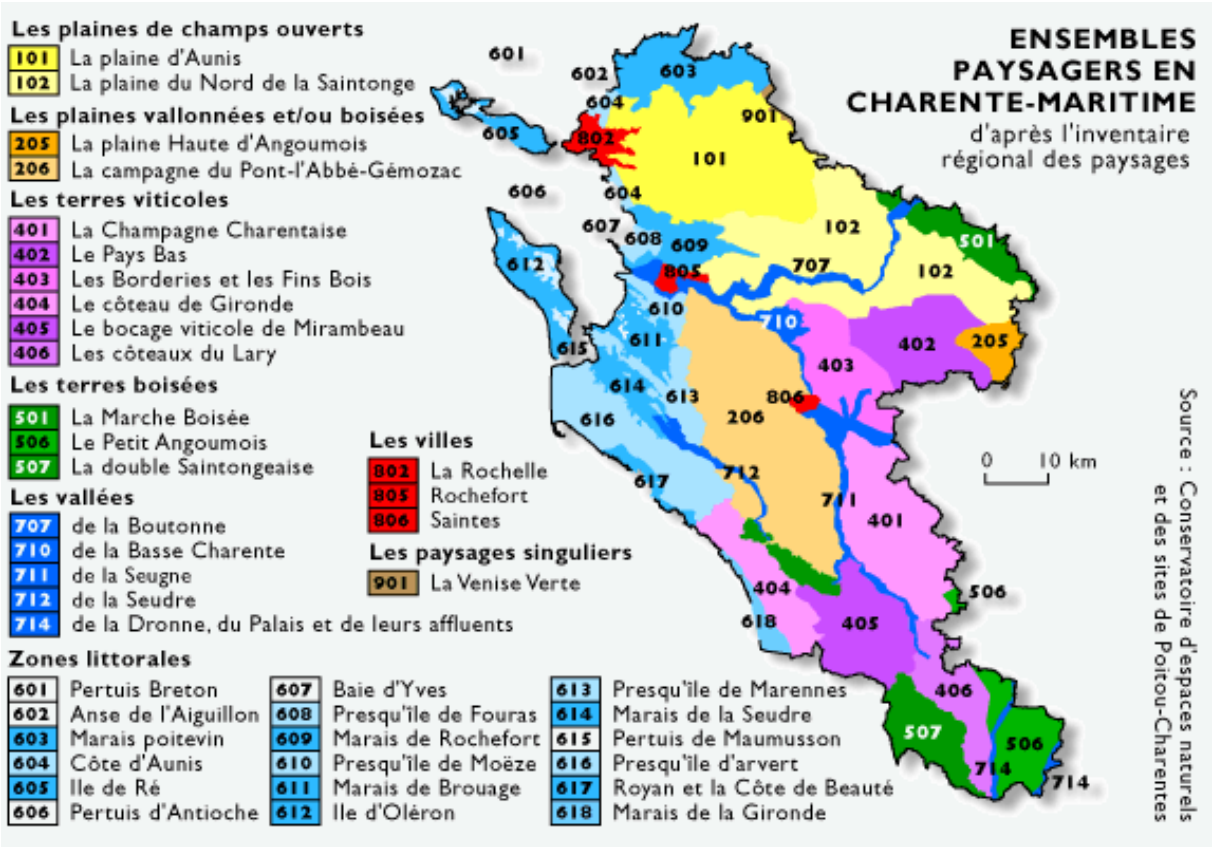
Société Rivière Environnement

Risques majeurs	
Atouts	**Faiblesses**
Les zones à risque sont identifiées. Les risques littoraux et d'incendie de forêt sont des risques connus et pris en compte par la commune. La détermination du recul constaté en fonction de la nature de la côte et de l'étude de l'historique de son évolution, montre que le secteur sableux non défendu et le secteur de fond de conche défendu ne subisse pas de recul.	La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par six risques majeurs : le risque tempête, inondations, mouvement de terrain, risques littoraux, feux de forêts et risque lié au transport de marchandise dangereuse. Les zones soumises à risques sont en partie déjà urbanisées. Les zones les plus vulnérables au risque incendie sont des secteurs fortement fréquentés en période estivale (camping et habitat diffus en forêt de Suzac). Les zones d'aléa fort pour le risque remontée de nappes se situe pour certaines sur des secteurs à forts enjeux urbains.
Opportunités	**Menaces**
De nombreuses études sont en cours afin de comprendre la dynamique littorale et permettront d'anticiper les phénomènes. Un PPR « Embouchure et Nord Gironde » est à l'étude. La prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme (SCoT et PLU) permettra d'assurer la protection des personnes et des biens.	La détermination du recul constaté en fonction de la nature de la côte et de l'étude de l'historique de son évolution, donne un fort recul pour la partie falaise calcaire (10 cm/an). Le réchauffement climatique l'augmentation de la fréquence des tempêtes pourraient accélérer le processus d'érosion de la côte. La fréquentation de ces sites de falaises pourrait constituer un facteur d'accélération de ces phénomènes d'érosion.

6. Paysages et patrimoine

a) La Côte de Beauté

Afin de mettre en lumière la diversité des paysages régionaux, leurs évolutions et les enjeux qui les touchent, le Conservatoire d'espaces naturels (CREN) de Poitou-Charentes a réalisé un Atlas des paysages de Poitou Charentes. Cet Atlas a pour objectif d'assister les acteurs du territoire dans leurs différentes initiatives en faveur de la qualité des paysages (plans de paysage, chartes paysagères et autres actions territoriales...).



Source : CREN Poitou-Charentes

Saint Georges de Didonne se place dans l'entité dite « Royan et la Côte de Beauté » (n°617).

Extrait de la fiche 600 /Zones littorales de l'Atlas des Paysages de Poitou-Charentes

I - AMBIANCE PAYSAGE

A – LES REPRESENTATIONS

« **La Côte de Beauté jouit d'une image forte, voire légendaire.**

Royan et la Côte de Beauté forment la façade sud de la presqu'île d'Arvert, occupant une situation privilégiée face à l'océan et à l'embouchure de la Gironde. Principale station balnéaire de la région, Royan est un haut lieu touristique, dont le nom évoque une architecture moderne, un port renommé ainsi que les sites prestigieux l'environnant : ses plages de sable fin nichées dans les creux des falaises couvertes de pins et de chênes verts, l'immense plage de la Grande Côte, Talmont juchée sur sa falaise, les grottes de Meschers. Les témoignages des peintres et écrivains de la région nous permettent de mesurer la rapidité à laquelle la côte s'est transformée en devenant une station balnéaire renommée, et nous montrent que **le paysage que nous percevons aujourd'hui est le résultat de profondes et récentes mutations.**

De Saint-Georges-de-Didonne, Eugène Pelletan dit que c'est "*une bonne petite terre éclectique, entre le Nord et le midi ; sans être ni l'un ni l'autre, elle participe cependant de l'un et de l'autre à la fois... La*

dune seule appartient en propre à Saint-Georges ; interposée comme transition et comme opposition entre la terre et la mer, elle donne une flore à part dans l'histoire de la botanique... Et tout cela sur un espace étroit, en miniature, sous la main, côte à côte ; la dune à toucher la prairie ; le pin maritime murmurant sur le saule, incliné lui-même sur le ruisseau ; et sur tout cela un ciel d'une finesse et d'une délicatesse, d'une richesse et d'une variété de ton à désespérer le génie de Véronèse. C'est le pays du ciel, me disait un jour un peintre de talent.

Voilà Saint-Georges, ce petit chef-d'œuvre de nature laissé dans l'ombre, jusqu'à ce qu'enfin le baigneur de Royan voulut bien remarquer, en passant, un bouquet de chênes, à peine séparé de la mer, par une épaisseur de la dune, ..." (Eugène Pelletan, "Naissance d'une ville", - 1861).

(...) Comme ailleurs sur le littoral, les traditions et légendes mentionnent des villes disparues, comme la ville romaine de Gériot ou Gana à Suzac (...).

B- LA PERCEPTION SENSIBLE

La côte de Beauté, riche d'un paysage aux multiples facettes, contraste avec les autres côtes du département : dotée d'une forte identité, elle constitue de fait l'un des principaux visages de la Charente-Maritime.

La Côte de Beauté est constituée d'un ensemble de conches ou criques tapissées de sable, encadrées par des falaises de calcaire recouvertes de pins et de chênes verts, et de pointes rocheuses urbanisées, riches en patrimoine balnéaire urbain. Elle forme une façade prestigieuse de la région. Les conches et plages sont ouvertes sur l'océan au nord de Royan, et bordent au sud le puissant estuaire de la Gironde, bordé des falaises vives de Meschers, Talmont, Saint-Seurin d'Uzet. Depuis les rochers, de nombreux carrelets, petites pêcheries sur pilotis typiques de la région, s'élancent au-dessus des flots de l'estuaire sur leurs jambes grêles et forment un trait d'union entre terre et eau.

Les villes de la côte sont toutes orientées vers l'océan Atlantique et vers la Gironde, en se démarquant ainsi des autres villes de Saintonge. L'identité saintongeaise se fait moins évidente, du fait du relief des falaises, de la position particulière sur l'estuaire, du mélange des architectures balnéaire et contemporaine, de l'ancienneté de la vocation touristique du site. Royan, où se mêlent architecture moderne et villas extravagantes du début du siècle est la figure de proue de la Côte de Beauté. L'église Notre-Dame, édifiée en 1959 (dont le clocher atteint 60m de haut) domine la ville et forme un repère remarquable.

La ville joue un rôle de sentinelle à l'entrée de la Gironde, aux portes de l'océan ; c'est aussi le point de départ des bacs vers la pointe de Grave qui se profile à l'horizon, à côté des grues du port du Verdon, et vers le phare de Cordouan.

Le lotissement du Parc, créé en 1885 par la municipalité de Royan, recherche une nature sauvage, à l'image des parcs anglais d'époque. Dans le prolongement du Parc de Royan, Saint-Georges-de-Didonne présente ses lotissements installés sur les dunes boisées, son arboretum, et semble se fondre doucement dans la forêt de Suzac, juchée sur la falaise.

Les chemins des douaniers, en corniche sur la Gironde, bénéficient -non seulement d'une très belle vue sur la mer - mais aussi d'une ambiance particulière, chaude et sèche, d'une très belle lumière jaune sur les falaises et les plages, mise en valeur par l'ombre des pins maritimes dont la silhouette se découpe à l'approche du rebord de la falaise. Les petits chemins transversaux, qui mènent à la mer et traversent la forêt, contrastent avec les routes touristiques bordées de campings et de villégiatures d'entreprise.

(...) La côte est très marquée par le tourisme qui influence le développement de l'urbanisation. De nombreux campings sont disséminés le long de la côte, sous les pinèdes, formant des forêts habitées, le long des ruisseaux, ou sur le plateau en retrait. (...)

C – IMAGE DES PAYSAGES DEPUIS LES RESEAUX DE ROUTES ET CHEMINS

L'accès à la Côte de Beauté se fait soit en provenance de La Rochelle et Rochefort, par la RD733, soit en provenance de Saintes, par la RD150, soit par la RD730 qui rejoint les principaux axes menant à Bordeaux. Pour cela il faut **traverser la campagne de Cozes et Semussac** qui amorce la presqu'île d'Arvert. **L'arrivée sur l'agglomération royannaise se fait par "l'arrière"** : l'agglomération est annoncée par la zone industrielle et commerciale et l'urbanisation récente qui se diffuse vers l'intérieur de la côte. (...)

La Côte de Beauté est traversée par deux axes principaux : la RD25 (...), et la route littorale qui longe la côte de la Grande Côte à Saint-Georges-de-Didonne. Ces deux routes touristiques offrent tour à tour des points de vue ouverts sur la Gironde depuis le haut des falaises, pour redescendre ensuite au ras de l'eau, dans les grands espaces ouverts des plages comme à la Grande Conche, ou des marais comme à Meschers. Elles traversent aussi **des espaces plus intimes, comme la route forestière de la pointe de Suzac, et les espaces très animés à la belle saison des villes du front de mer. La route littorale, très fréquentée, irrigue la côte et se révèle un instrument incontournable de la découverte et de la perception des paysages de la Côte de Beauté**. (...)

De multiples panoramas sur la Gironde...

Tout le front de mer de la Côte de Beauté est fertile en panoramas intéressants et variés, en particulier sur l'embouchure de la Gironde. Certains sont particulièrement marquants : le lieu-dit la Grande Côte qui s'ouvre sur la grande perspective de l'immense plage contraste avec les conches ; la pointe de Vallières qui offre une vue sur Royan et la Grande Conche ; également la pointe de Suzac, la presqu'île de Talmont. (...) ».

II - ANALYSE PAR MOTIFS

A – LE RELIEF ET LES ROCHES

« **En dehors des courtes sections de falaises côtières, la roche calcaire s'exprime en priorité dans la matière des murs** (quand ils ne sont pas chaulés)

(...) La côte de Beauté est constituée de basses falaises calcaires du crétacé où s'ouvrent parfois des grottes (habitations troglodytiques de Meschers), entaillées de petites baies appelées conches. Les falaises vives s'élèvent jusqu'à une trentaine de mètres au-dessus de la mer, qui en ronge le pied. Au sud de Royan, les dunes ont été plantées pour constituer le "Parc" accueillant les villas balnéaires.

B- L'EAU ET SES MANIFESTATIONS

L'eau, sillonnant le plateau calcaire, imprime ses formes caractéristiques et étroites dans la roche de la Côte de Beauté (...)

Le plateau calcaire qui constitue la côte s'interrompt par endroits pour laisser la place à de petits ruisseaux, comme le Rivaud, qui débouchent dans les conches, comme à Nauzan, Pontaillac. Les fonds de vallons sont larges, au niveau de la mer, et sont comblés par des alluvions récentes, formant un marais en retrait de la côte dont ils sont parfois séparés par des dunes.

Ainsi, le plateau du site urbain de Royan qui surplombe la mer d'une vingtaine de mètres au Sud domine le marais de Pontaillac au nord-ouest et le marais de Pousseau, à l'est, plus vaste et de forme triangulaire, drainé par un canal. Il est entaillé par le petit vallon du Font de Cherves, orienté nord-ouest/sud-est, utilisé par le tracé du boulevard Briand. Au sud-est de Royan s'étendent les marais de Belmont et de Margite, drainés par le canal de Boube, qui traverse les parcs résidentiels boisés et forme la limite communale entre Royan et Saint-Georges-de-Didonne. De même, le marais de la Briqueterie s'étend en retrait de la côte à l'est de Saint-Georges-de-Didonne, et est drainé par un canal débouchant dans la conche de Saint-Georges. (...)Ces vastes étendues planes et ouvertes contrastent fortement avec les découpages tortueux des falaises rocheuses qui les encadrent, tant sur le plan du relief que sur le plan des ambiances : le marais, où l'eau est prédominante et où l'on perçoit le paysage à grande échelle, s'oppose aux ambiances plus sèches des falaises calcaires et des bois de chênes verts, ainsi qu'aux scènes plus intimes des conches aux horizons fermés et des chemins forestiers.

C – LA VEGETATION

Chacun des paysages du littoral territoire est marqué par un cortège végétal reconnaissable qui le marque plus fortement encore qu'aucun autre motif.

(...) Le microclimat très favorable de la Côte de Beauté, l'ensoleillement, la sécheresse estivale et les températures importantes permettent l'installation de plantes méditerranéennes, qui se naturalisent ou se cultivent dans les jardins, renforçant l'ambiance particulière du secteur. Cette influence méditerranéenne se retrouve dans la présence des boisements de chênes verts mêlés aux pins maritimes. Ceux-ci ont été massivement plantés pour permettre la stabilisation des dunes.

Alors que les cultures dominent dans certains marais... (...) pâturages, zones humides riches en faune et flore viennent (trop ponctuellement animer ces paysages.

D- LES MOTIFS CONSTRUITS

Une architecture qui se démarque des autres architectures du littoral charentais : l'architecture balnéaire de la Côte de Beauté est emblématique. Ses paysages s'en ressentent formidablement.

Dans leur quasi-totalité, les bourgs du secteur se sont installés au creux des conches sablonneuses qui entaillent la côte. Située au débouché de l'estuaire de la Gironde, Royan est installée sur la plus vaste de ces conches. Cette architecture garde la trace des lotissements inspirés des modèles hygiénistes anglais, qui voient le jour à la fin du siècle dernier à Royan et Pontaillac : les "villes d'hiver". "L'architecture balnéaire, dont le littoral royannais possède un remarquable échantillon, répond aux désirs citadins d'évasion et de fantaisie. Mal jugée en ville, l'extravagance est ici du dernier chic, reflétant avec encore plus d'éclat les différences sociales. Un principe fédère cependant l'éclectisme des modèles architecturaux de la fin du [XIXème] siècle : la recherche de la vue, du décor et de la couleur." (Guide Gallimard de la Charente-Maritime - 1994). Les villas s'inspirent de styles régionalistes (néo-normand, basque), exotiques, néoclassiques ou Art Nouveau, ou prennent la forme de "cottages" colorés ou de castels monumentaux. Le nouvel urbanisme, né de la reconstruction de Royan après la deuxième guerre mondiale constitue le front de mer. Il souligne le creux de la conche par le déploiement d'une longue façade courbe. Cette paroi, orientée au sud, est percée pour distribuer de courtes voies rayonnantes croisées par un boulevard restituant le tracé de la voie de communication principale, le boulevard Briand. Derrière lui s'élève l'église Notre Dame, œuvre de l'architecte Guillaume Gillet et de l'ingénieur Bernard Lafaille, fleuron de l'architecture du vingtième siècle. Au petit port de pêche de Royan, qui a été déplacé, est accolé un port de plaisance, récemment étendu pour comporter plus de mille anneaux. Sur la façade atlantique, c'est le troisième port en nombre de places, point de départ pour le cabotage à la journée en remontant la Gironde, sous les falaises ou auprès des côtes du Médoc.
Non loin de Royan, à La Palmyre, Le Corbusier avait réalisé en 1935 la villa Le Sextant, dont la justesse formelle est indémodable.

Indépendamment de cette architecture de caractère balnéaire, celle des bourgs de Meschers et de Talmont raconte l'histoire plus ancienne de la côte, et rappelle son appartenance saintongeaise. Les grottes de Meschers, creusées dans la falaise à la préhistoire, ont servi de refuge aux protestants pendant les guerres de religion ; l'église de Talmont est un joyau de l'architecture romane de Saintonge (...).

III – LES PRINCIPALES DYNAMIQUES

Les zones littorales sont probablement, dans l'ensemble régional, celles qui présentent, au regard de leur évolution et des modifications paysagères, les situations les plus complexes

Cette complexité est due à une double accumulation.

Accumulation des paysages concernés d'une part. Le littoral charentais forme en effet une véritable mosaïque de paysages qui se côtoient et s'entremêlent, mais que de par leurs spécificités et leur caractères propres ont des logiques distinctes.

Accumulation des forces de développement à l'œuvre d'autre part. Sur ce littoral, comme sur de nombreuses côtes françaises, les dynamiques du développement urbain, du développement touristique et du développement agricole sont fortement et simultanément en jeu. De plus, aujourd'hui ces dynamiques à fort impact sur les territoires et leurs paysages doivent composer avec une exigence accrue de prise en compte des richesses environnementales que représentent ces secteurs à l'échelle nationale ou européenne. (...)

La fréquentation touristique en tant que telle (fréquentation estivale) constitue un facteur puissant de transformation du paysage.

Qu'il s'agisse du développement des secteurs d'hébergement (hôtellerie de plein air, centres de vacance, zones résidentielles), des infrastructures (routes, parking …), des zones de loisirs ou des perturbations et dégradation subies par les milieux les plus fragiles (dunes, forêts …) les occasions de modification du paysage sont nombreuses. A contrario, les aménagements réalisés pour mieux répondre à ces besoins et trouver des solutions adaptées à la qualité des lieux peuvent conduire à l'amélioration des paysages et à leur image de marque. Il en est ainsi des réalisations de pistes cyclables (Ile de Ré, presqu'île d'Arvert) et du traitement des problèmes de stationnement et de cheminements sur les plages.

Comme l'ensemble des territoires ruraux, le développement de l'agriculture (plus généralement des activités primaires), le changement plus ou moins rapide des spécialisations économiques et des systèmes d'exploitation constituent les premiers facteurs de transformations du paysage. Dans les paysages littoraux, ce phénomène est particulièrement marquant dans les marais qui ont connu au cours de ces dernières décennies les effets d'une profonde et rapide transformation de l'agriculture.

IV- DIAGNOSTIC PAYSAGER – ATOUTS ET FAIBLESSES

Les paysages littoraux ont sur les plans de leurs qualités, de leurs originalités et de leurs particularismes de très nombreux atouts dont la réputation dépasse largement nos frontières. Ces paysages représentent pour la région Poitou-Charentes un formidable potentiel d'image et de développement.

L'ensoleillement, la douceur du climat, les variations raffinées de lumière, la beauté des îles et de ces mers intérieures que sont les pertuis, la particularité et la richesse écologique des marais ainsi que des baies, sont autant d'éléments constitutifs de cette diversité et de cette qualité paysagère littorale.

La subtilité et la multiplicité des contacts entre terre, marais et océan est à l'origine de la diversité de ces paysages à la fois sensibles et pleins d'attraits. (...)

Les possibilités de lire la terre au-delà des mers intérieures, d'apprécier la diversité de couleurs et de textures des anses et baies ou de "prendre de la hauteur" sur les presqu'îles ou certaines côtes rocheuses (pour de plus larges points de vue) créé et entretient l'attrait paysager global de l'espace littoral charentais.

Toujours en termes de qualité paysagère, il convient ici d'adresser une mention spéciale à la Côte de Beauté qui n'a pas volé son nom. Comparée aux étendues de rivages plats de la côte atlantique, les falaises ourlées de pins et de chênes verts, les criques et les plages de sable fin de l'estuaire de la Gironde offrent un pittoresque plus immédiat et fortement séduisant. L'appartenance charentaise est bien présente, notamment dans l'architecture des vieux bourgs. Les développements liés à la naissance du tourisme balnéaire apportent également des images d'ailleurs ; celles qui ont servi de référence au développement des cités balnéaires du littoral français, et qui assurent au touriste qu'il est bien là pour profiter du bord de mer et des plaisirs qu'il lui offre. La douceur du climat en est aussi garante. Les qualités remarquables de son site naturel sont un atout essentiel pour le secteur.

Des faiblesses, notamment aux abords des villes et bourgs (mitage et banalisation des espaces résidentiels et périurbains), liées à un développement (endogène ou touristique) trop rapide pour permettre de l'inscrire dans des projets collectifs en faveur du paysage.

(...)L'extension problématique des espaces résidentiels périurbains se pose de façon sensible sur les franges de l'entité. Aux sorties de ville, l'éparpillement des établissements industriels ou commerciaux est de plus en plus sensible : densification des espaces résidentiels, avancée du front périurbain sans dialogue avec le paysage rural. (...)

Des menaces liées à la non-conciliation d'intérêts entre activités économiques - qu'elles soient agricoles, industrielles, touristiques ou urbaine - et les qualités spécifiques des espaces.

(...) **Les extensions urbaines ou d'équipements insuffisamment réfléchis et adaptés aux différents contextes paysagers, constituent une forte menace de banalisation**.

La périurbanisation balnéaire à l'arrière de Royan et de la côte de Beauté et le long des principaux axes routiers : La Rochelle-Royan, Royan-Saintes, Royan-Pons-Bordeaux pose les problèmes habituels de prolifération anarchique de zones commerciales et d'activité. Le développement des résidences touristiques représente une menace potentielle à la pérennité des ambiances faites aussi de territoires forestiers et marécageux. Si les boisements de la côte "absorbent" tout de même une partie de l'urbanisation qui s'est concentrée à proximité du rivage, l'arrière-pays se densifie peu à peu, et perd ainsi progressivement ses qualités rurales. Ces évolutions entraînent une perte d'identité des paysages, par la confusion des limites entre zones "naturelles" et bâties, par la création d'espaces non bâtis résiduels, ingérables comme espaces agricoles, et plus reconnus comme tels. Les coupures d'urbanisation se réduisent progressivement dans l'arrière-pays. La systématisation d'un tel processus constitue une véritable menace paysagère.

V – ACTIONS ET PRECONISATIONS

A - ACTIONS EN COURS

Dans le but de dynamiser le tourisme lié à la Gironde (trop peu identifiée à ce titre), le département (*a réalisé le*) "parc de l'estuaire" à la pointe de Suzac, lié à la présence de la forêt sur la côte. En complément, un chemin piétonnier et cyclable est (*en cours d'achèvement*) pour relier cette opération à celle des marais de Vitrezay, et permettra de mettre en valeur les paysages de l'estuaire.

B - PRECONISATIONS POUR LA PLANIFICATION

Des mesures réglementaires à respecter

- Prendre en compte la Loi Littoral dans les documents d'urbanisme,

- Prendre en compte les volets paysagers des projets d'aménagement,

- Veiller particulièrement, dans l'élaboration des (*Plans Locaux d'Urbanisme*), au respect de la qualité rurale des territoires (arrière-pays) : en protégeant les sols agricoles, en favorisant le regroupement de l'habitat autour des noyaux urbains existants, en évitant le mitage pavillonnaire ou par des bâtiments d'activité, en évitant les expansions urbaines étirées le long des voies de communication,... Veiller en outre au respect des sites ayant un intérêt intercommunal (espaces de forte valeur paysagère liés notamment à la perception des dégagements visuels, ...),

Pour la lisibilité des territoires, l'identification de leur mémoire

- Encourager les projets d'infrastructures permettant la mise en évidence des rythmes, contrastes et transitions (ex. : réseau routier aux abords de Ronce, la Palmyre, et Royan).

- Travailler sur le contact urbanisation / campagne, sur la conservation de coupures d'urbanisation.

- Veiller à la qualité et à l'intégration des campings et installations saisonnières.

- Encourager la qualité architecturale et paysagère des résidences et équipements touristiques.

C - PRECONISATIONS POUR L'AMENAGEMENT

Parfois, il suffit simplement d'offrir la possibilité d'apprécier un paysage par des vues et / ou des parcours judicieusement choisis à cet effet.

- Entretenir et valoriser les points de vue élevés sur les sites de marais (...) par le biais de "fenêtres" depuis les coteaux ou des emplacements "en quai"

- Renforcer la perception de la bordure continentale,

- Aménager les aires de stationnement et de repos en relation avec les caractéristiques du site : développer un réseau de chemins facilement accessibles, retrouver la fonction de voie de communication du réseau hydrographique, utiliser les points forts balisant la traversée des marais comme points d'ancrage et de repère, points de halte et d'information, points de départ à leur découverte.

Deux écueils sont néanmoins à éviter :

- un accompagnement végétal systématique qui créé des coupures visuelles contradictoires avec l'effet recherché,
- la banalisation végétale due à des espèces jusque-là très utilisées en bord de mer pour leur résistance aux embruns, sans tenir compte de leur caractère très envahissant. Citons en exemple le pourpier halime d'origine américaine (Baccharishalimifolia) qui envahit actuellement le delta de La Leyre sur le bassin d'Arcachon.

Au-delà des dimensions écologiques, les motifs végétaux sont utiles. Ils constituent un vecteur d'intégration paysagère efficace à la condition que leur mise en place ne soit pas "plaquée" mais adaptée.

Mettre en évidence les enchaînements d'espaces des différentes séquences, les rythmes, les contrastes et transitions à l'aide d'un vocabulaire végétal adapté ainsi que du petit patrimoine bâti existant.

- Utiliser au mieux le vocabulaire végétal (bosquets, vergers, arbres isolés, haies...) dans les articulations entre la campagne et les zones urbanisées (entrées de villes, de villages…) et respecter la gradation des structures végétales entre habitat et espaces naturels, campagne et forêt,

- Mettre en valeur les fenêtres et vues perceptibles depuis la route en balcon, les cadrages, dégagements visuels, points de vues panoramiques, affirmer les contrastes ouvertures / fermetures / basculements, aux passages d'un type de paysage à un autre...

- Encourager la qualité architecturale et paysagère des installations agricoles, sans camouflage ni déguisement, mais par le choix des emplacements, des volumes, des matériaux, avec le concours des hommes de l'art, c'est à dire en dépassant la stricte fonctionnalité ; l'objectif est d'inscrire ces outils de travail dans le paysage avec la volonté de contribuer à une identité régionale valorisante.

La plupart de ces paysages sont orientés... Ils le sont vers la mer, vers le marais…

La Gironde, l'une des franges paysagères régionales des plus puissantes.

- Entretenir et valoriser les points de vue élevés sur le site : "fenêtres" depuis les coteaux, redévelopper la relation du site avec l'estuaire, élément majeur de son histoire. Aménager des dispositifs d'accès au rivage, aménager les aires de stationnement et de repos en relation avec les caractéristiques du site.

D - POUR L'EVOLUTION DES MODES DE LECTURES, l'EVOLUTION DU REGARD

- Développer au sein des projets de territoires des itinéraires de découverte des paysages, du patrimoine architectural et rural, des phares, balises et amers de la côte

- Favoriser l'accueil du public et organiser la découverte des milieux (Marais)

b) Les composantes paysagères du territoire de Saint-Georges-de-Didonne

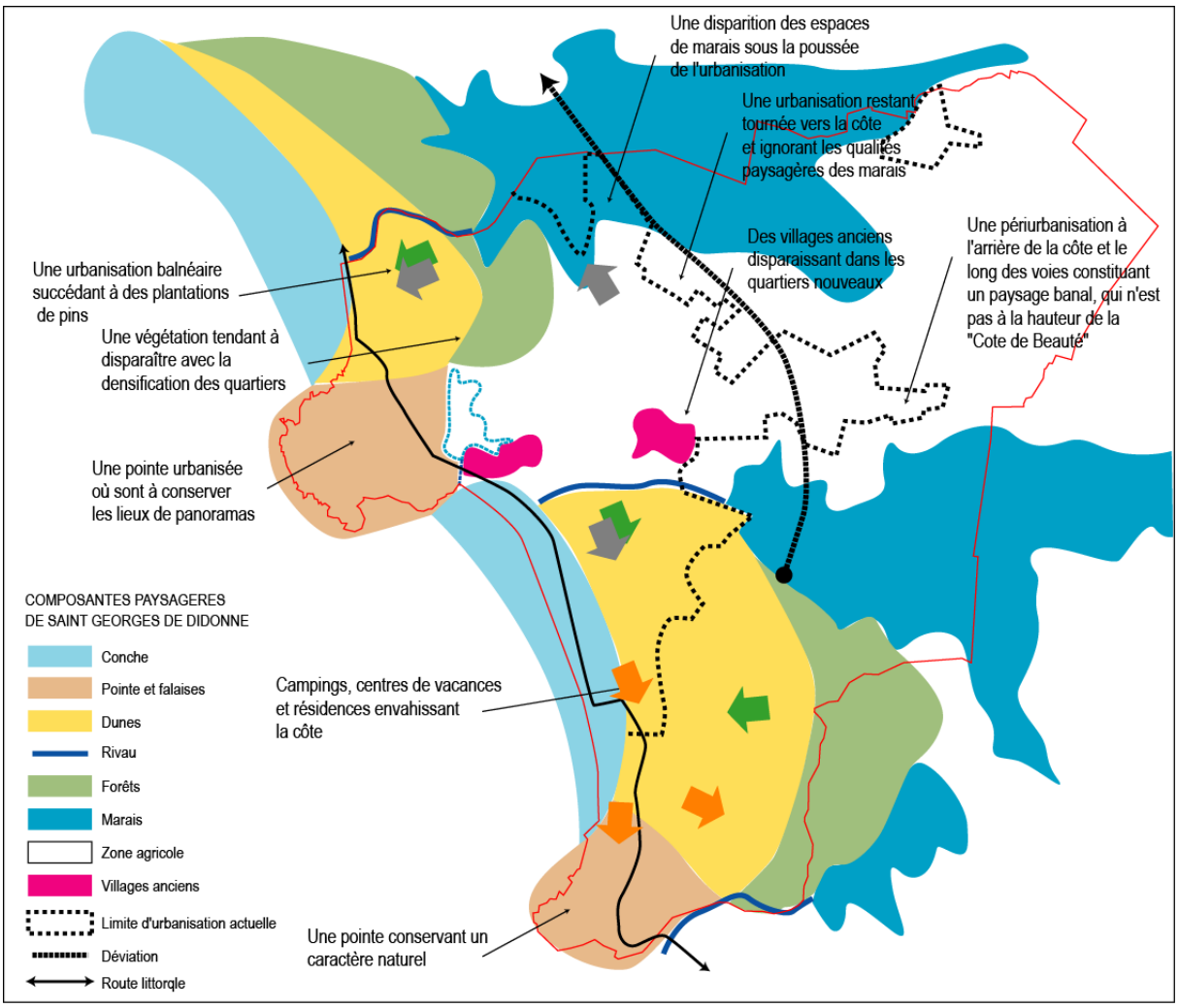
Les composantes paysagères de Saint Georges de Didonne se lisent clairement sur la carte d'état-major du XIXe siècle :

- 2 conches et 2 pointes se distinguant par leurs occupations : agricole pour la pointe nord, forestière pour la pointe sud
- 2 villages, l'un installé sur un saillant rocheux, en retrait du littoral, placé sur la voie majeure, au carrefour des voies communales ; le second installé au nord de la conche, en zone abritée
- 1 saillant rocheux, orienté ouest/ nord-est marquant l'interfluve entre 2 zones de marais
- 2 marais formés par des barrages dunaires, à travers lesquels des riveaux permettent toutefois l'écoulement des eaux vers l'estuaire
- 2 ensembles dunaires dont un, de vastes dimensions au sud
- des bois protégés des embruns par les massifs dunaires, en contact avec les marais

La carte d'état-major permet également de distinguer à revers du saillant rocheux de la pointe de Vallières, un marais de dimensions modestes, aujourd'hui disparu et dont l'emplacement accueille les terrains de sports de l'espace Besson.

Source : Carte d'état-major de Saintes - 1866

L'urbanisation du XXème siècle, avec la mode des bains de mer puis sous la forte pression de l'après-guerre, va transformer les paysages.



Se posent aujourd'hui les enjeux paysagers suivants :

- Conserver le caractère des quartiers sous boisements et sur dune, en y conservant les motifs de sols et les motifs végétaux tout comme les caractéristiques architecturales
- Conserver et mettre en valeur les paysages et points de vue sur la mer
- Préserver les paysagers littoraux
- Préserver les paysages particuliers des rivauds
- Protéger les paysages des marais
- Préserver les ambiances particulières de la route littorale
- Mettre en valeur les paysages des marais et les vues depuis la déviation et les quartiers rétro-littoraux
- Maitriser l'étalement urbain et qualifier les entrées de ville
- Mettre en valeur les villages anciens

(1) La Conche de Royan / Littoral du Parc de Vallières

SITUATION : au Nord de la Pointe de Vallières

MOTS CLEFS : littoral urbanisé, plage endiguée

CARACTERISTIQUES :
La Conche de Royan est la plage principale de l'agglomération royannaise. Environ 600 m sont situés sur la commune de St-Georges. Ils se caractérisent par une immense plage de sable sec, bordée d'une urbanisation relativement dense, où la végétation est rare. Une digue surmontée du boulevard côtier les sépare.

Une immense plage de sable, avec pour point de repère l'église de Royan

Une urbanisation relativement dense et hétéroclite en front de mer

QUALITES SPATIALES ET PAYSAGERES :
Le paysage côtier du Nord de la commune est très différent de celui que l'on peut observer plus au Sud. L'extrême Nord est totalement dépourvu de végétation maritime. L'urbanisation balnéaire a totalement envahie le front de mer. Les bâtiments sont généralement de forme verticale, mais de caractéristiques architecturales très hétéroclites. Les styles des périodes modernes et contemporaines, aux formes très diverses sont juxtaposés, sans transition entre eux. Seuls quelques pins ont résisté à la pression foncière.

A mesure que l'on se déplace vers la Pointe de Vallières, le paysage du front de mer se modifie et réintroduit un élément paysager très important en quantité et en qualité sur la commune : un couvert végétal. Le quartier résidentiel de Vallières a été construit dans le prolongement du Parc de la commune de Royan. On y observe une urbanisation sous boisement moyennement dense dans un site dunaire. Le parcellaire est organisé selon un maillage assez serré, mais laissant encore une grande place pour les pins. Ce secteur modifie considérablement le paysage de la côte en estompant le caractère urbain. L'organisation spatiale y est assez simple et très géométrique. La plupart des rues aboutissent à la plage, qui est perceptible, notamment par sa luminosité particulière, assez profondément le long des rues perpendiculaires.
La vaste bande sablonneuse de cette unité paysagère offre de larges panoramas sur l'océan et la Grande Conche royannaise. Elle permet également de percevoir la transformation du littoral densément urbanisé de Royan vers un espace plus ouvert et réintroduisant la végétation.
Elle propose également un angle différent sur la Pointe de Vallières, marquée par de grands immeubles.

Une plage endiguée marquée sur le segment saint georgeais par le restaurant « La Réserve », offrant des vues sur les falaises de la Pointe de Vallières dominées par les grands immeubles

Le quartier sous boisement du Parc de Vallières construit dans la continuité du quartier du Parc, sur Royan, structuré par une trame viaire géométrique, créant des perspectives vers la plage

ENJEUX PAYSAGERS :
Le principal enjeu du secteur de la Grande Conche consiste à résister à la pression foncière au niveau du Parc de Vallières afin de conserver le couvert végétal, voire de le renforcer, et de limiter la densification de l'habitat sous boisement.

ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES :
Protéger strictement le littoral ;
Renforcer l'identité paysagère du Parc de Vallières en entretenant ponctuellement le couvert végétal sous les espaces publics.

(2) La Pointe de Vallières

SITUATION : au Nord de la commune

MOTS CLEFS : phare, port, falaise, corniche

CARACTERISTIQUES :
La Pointe de Vallières présente une falaise calcaire du même type que celle de Suzac, mais son aspect diffère sensiblement par le fait d'une érosion plus marquée (cavité, côte plus découpée…). Elle est également caractérisée par une urbanisation importante et la disparition de la végétation.

QUALITES SPATIALES ET PAYSAGERES :
La Pointe de Vallières diffère de la pointe de Suzac et tient une place particulière parmi les pointes de la Côte de Beauté :
- Elle est très saillante entre deux larges Conches et ainsi très visible depuis ces deux espaces particulièrement fréquentés du littoral,
- Elle est facilement identifiable grâce à la silhouette du phare qui se détache de la côte,
- Elle est située à proximité du centre-ville de St-Georges et de ce fait, soumise à une importante pression foncière,
- Elle offre un paysage de référence pour la commune. Elle est un des éléments majeurs du grand paysage de la commune de St-Georges

La Pointe de Vallières est une entité paysagère homogène et très emblématique de la commune.
Elle offre au regard de multiples facettes, divers points de vue et échelles de vision.

Vers la Pointe de Vallières : depuis la Pointe de Suzac, la Conche de St-Georges et la Grande Conche de Royan, elle offre au regard plusieurs paysages :
- la façade Nord est particulièrement marquée par de grands immeubles qui surplombent une végétation résiduelle et le reste du secteur urbanisé,
- la façade Sud est bien évidemment marquée par le phare, qui se détache nettement sur la digue, et les falaises de calcaire blanc surmontées d'une importante masse végétale. A mesure que l'on se déplace vers le centre-ville, la densité végétale diminue au profit de l'urbanisation relativement dense. Cependant, la proportion entre la végétation et le bâti reste équilibrée.

La façade nord de la Pointe de Vallières

La façade sud de la Pointe de Vallières

Depuis la Pointe de Vallières : la Pointe de Vallières est particulièrement découpée par l'érosion marine et possède de nombreux promontoires naturels. La végétation ayant pratiquement disparue du rebord de la corniche, à l'exception de quelques petits îlots, de nombreux points de vue sur l'immensité de l'océan et des deux Conches s'offrent à l'observateur. Le boulevard de la corniche est également un excellent facteur de découverte de la côte morcelée et accueillant ponctuellement des carrelets.

Une falaise calcaire déchiquetée par l'érosion, créant des ambiances pittoresques

et des petites conches aux ambiances plus intimes, ouvrant sur l'étendue de l'estuaire

Sur la Pointe de Vallières : sur la Pointe de Vallières, l'urbanisation paraît relativement dense.
Cette impression est due à la forme verticale des maisons de 1 à 2 étages. La diversité architecturale est, comme dans le centre, une règle. A l'exception d'un grand terrain en friche (arbustive et arborée), la végétation du domaine privé reste assez inaperçue.
Le chemin des Douaniers, qui s'étend sur la façade Sud de la pointe, offre à la vue de magnifiques paysages à l'échelle du port mais également à l'échelle du sentier. Il permet aussi de découvrir les constructions qui surplombent la falaise et s'imposent dans le paysage. Leur volume participe à minimiser un peu plus la hauteur des petites falaises déjà singulièrement raccourcies par le remblaiement effectué à leurs pieds. A grande échelle, l'architecture hétéroclite de ces maisons et la nature un peu composite des clôtures les ceinturant ne participent pas à la formation d'un ensemble homogène.

Bien que le boulevard de la corniche soit un excellent moyen de découverte du paysage depuis la Pointe de Vallières, la route en elle-même et ses abords ne possèdent que peu de qualité paysagère. Le boulevard paraît surdimensionné et les espaces publics connexes sont peu valorisés (restaurants, parkings). En outre, la circulation des piétons et des cyclistes n'est pas très aisée, ni sécurisée.
La promenade située le long de la jetée du port permet également de découvrir la pointe sous un autre angle.

Un boulevard surdimensionné et des espaces annexes (stationnement) de peu de qualité

Un boulevard de la Corniche offrant de larges panoramas sur l'estuaire et la pointe du Médoc

Un vaste terrain en friche, peu valorisant

Le Phare de Saint-Georges, point de repère de la Pointe de Vallières.

Le port et la promenade Charles Martel

La promenade Charles Martel

ENJEUX PAYSAGERS :
La silhouette de la Pointe de Vallières est particulièrement sensible aux transformations liées aux aménagements et à l'urbanisation. Le principal enjeu va constituer à conserver le caractère à prédominance végétale du site.

ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES :
Protéger les derniers îlots de végétation sur calcaire en rebord de corniche par classement en zone N et EBC ;
Renforcer l'identité paysagère de la Pointe de Vallières en définissant un parti architectural où les bâtiments seraient peu élevés et privilégieraient une extension horizontale plutôt que verticale pour ne pas concurrencer la verticalité du phare, ni émerger de manière trop importante au-dessus de la végétation comme c'est le cas dans la partie Nord du plateau en allant vers Royan.

(3) Le littoral urbain Saint-Georges-de-Didonne

SITUATION : au sud de la Pointe de Vallières, au nord de la Grand Conche de Saint Georges

Entre la pointe de Vallières et le Bois Mocqueris, le séparant de la résidence des Albatros, le littoral urbain de Saint Georges se caractérise par un profil urbain continu et bas, avec le clocher de l'église comme point de repère ;

MOTS CLEFS : urbanisation, densité

CARACTERISTIQUES :
La ville de St Georges de Didonne s'est largement développée à l'intérieur des terres et sur la Pointe de Vallières, à partir de l'ancien bourg (église, mairie), situé à proximité du littoral. Avec la mode des bains de mer, l'urbanisation s'est tournée vers la plage, dont elle est seulement séparée par le boulevard de la Côte de Beauté.

QUALITES SPATIALES ET PAYSAGERES :
Le littoral urbain de St-Georges appartient à un ensemble plus vaste. L'attractivité du secteur pour le tourisme a engendré une vague d'urbanisation sur les différentes communes littorales du Pays Royannais. Depuis les années 1950-1960, l'urbanisation de la ville de Royan s'est étendue le long du littoral entre Saint Georges de Didonne et St-Palais, formant ainsi une petite conurbation. Ce développement marque une continuité urbaine qui tend à se banaliser.
Le littoral urbanisé de la commune de St-Georges (secteur C) est cependant moins dense que celui de Royan. En outre, la forme architecturale générale reste assez basse et peu de grands immeubles émergent au-dessus de la ville. Le clocher est un des seuls éléments architecturaux verticaux et constitue un repère visuel depuis la plage.

A l'image de Royan, le littoral saint-georgeais présente un contraste entre le front de mer balnéaire rythmé par les saisons et une deuxième frange active toute l'année. Ces espaces se caractérisent par une ambiance paysagère saisonnière et un patrimoine bâti très hétéroclite, qui fait la singularité des lieux.

Les parties de la ville situées plus en retrait par rapport à la plage ne possèdent pas de caractéristiques similaires, à l'exception de l'hypercentre. On observe une diversité des volumes, des matériaux, de l'organisation sur les parcelles…
Le végétal ne possède pas une place prépondérante comme il peut l'avoir dans les secteurs d'urbanisation sous-bois. La végétation du domaine privé est assez peu conséquente et peu visible de la route. L'espace public en est assez peu doté, mais quand cela est possible, d'importants efforts sont réalisés.
Le bois Mocqueris offre, en matière d'espace végétalisé en zone urbaine, un grand potentiel. Il a cependant été fortement touché par la tempête. Une opération de réhabilitation pourrait être entreprise afin de revaloriser ce secteur.
La commune envisage d'aménager un parc public dans la partie est du boisement dégradé le long de la rue (emplacement réservé n°1 et espace boisé classé dans la partie sud la plus éloignée du carrefour nord).

L'alignement continu de la Place du Trier

Une urbanisation hétéroclite en front de plage, ne masquant pas la vue sur le clocher

Une large ouverture sur la Conche et la pointe de Suzac

La Place du Trier et le boulevard de la Côte de Beauté : un entre-deux à requalifier

Un immense espace de loisirs devant la ville

Une route littorale réaménagée en 2014, offrant de vastes esplanades pour les piétons et cycles

ENJEUX PAYSAGERS :
Le principal enjeu de ce secteur est de soutenir le développement urbain tout en préservant les secteurs les plus fragiles qui ne peuvent se densifier plus qu'ils ne le sont déjà.

ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES :
Renforcer l'identité paysagère du centre-ville en :
- encourageant la qualité architecturale ;
- soignant les zones de transition entre le milieu naturel (estran) et urbain ;
- réintroduisant la végétation ponctuellement mais massivement.

(4) La Conche de Saint Georges

SITUATION : partie centrale de la frange littorale

MOTS CLEFS : plage, océan, urbanisation sous bois

CARACTERISTIQUES :
Le littoral de la commune est occupé par l'immense plage de la Conche de St-Georges. Cette immense bande de sable sec est un des éléments qui a la renommée de la commune. Elle est caractérisée par la plage bordée par la forêt de Suzac et une urbanisation diffuse.

La Conche de Saint Georges, une plage renommée et appréciée des vacanciers

QUALITES SPATIALES ET PAYSAGERES :
Avec les pointes de Vallières et de Suzac, la Conche de St-Georges constitue un élément essentiel du « grand paysage » communal.
Cette longue plage sablonneuse de 2 km de long est un atout tout particulier pour le tourisme balnéaire. Bien qu'elle soit similaire à celle de la Grande Conche de Royan, un élément très important la singularise de cette dernière : la lisière forestière.
En effet, la bordure côtière de St-Georges possède un caractère beaucoup plus naturel que celle de Royan, densément urbanisée.

On distingue toutefois deux secteurs distincts sur la plage de St-Georges :

La partie Nord, la plus proche du centre-ville de St-Georges, a été aménagée. Une digue a été érigée. Elle permet de protéger le boulevard de la Côte de Beauté et les habitations les plus proches des inondations des grandes marées et de la migration du sable vers l'intérieur des terres.
Le long de ce linéaire, la forêt a été ouverte à une urbanisation peu dense. De grandes maisons familiales (villas et chalets, dont la fameuse villa Musso) ont été implantées sur de grandes parcelles. Ce maillage lâche a permis de conserver un couvert végétal relativement important, bien que de nombreux abattages préventifs aient été réalisés, notamment à la suite de la tempête de 1999. Les rues ont une atmosphère dégageant la tranquillité et une certaine intimité. La luminosité du ciel, légèrement assombrie par le couvert végétal, est rehaussée les jours ensoleillés. En outre, la réverbération sur l'eau est perceptible depuis les rues orientées vers la plage.
Cette urbanisation sous boisement a permis de conserver un visage relativement naturel à la côte. La Conche de St-Georges est de ce fait le dernier site balnéaire urbain du littoral charentais où l'aspect végétal est le plus important. Cependant, à mesure que l'on s'avance vers le centre-ville, la densité de l'urbanisation prend le pas sur la densité forestière
Cette partie de la Conche est également caractérisée par le grand boulevard de la Côte de Beauté qui le longe. Le terre-plein central, initialement planté d'un remarquable alignement de pins maritimes, a été radicalement transformé. Ces pins ont été abattus pour des raisons sanitaires et ce, avant la tempête de 1999. Cet alignement était un trait-d'union ombragé entre la forêt et la plage. Ce vaste espace dégagé offre au regard l'immensité bleutée de la mer rejoignant le ciel et la plage sablonneuse animée par diverses voilures. Aujourd'hui, cet espace très ouvert et vide, a été en partie réaménagée par le Conseil Départemental.

La partie nord de la Grande Conche où la masse végétale domine mais où le mur de la promenade et l'alignement de lampadaires signale la ville

Une promenade et une route littorale rompant la continuité entre estran et dune

Des allées privées permettant de rejoindre les quartiers sous boisement de Suzac

Une route littorale surdimensionnée

La partie Sud, présente un faciès complètement différent. Cette section de plage n'est plus longée par le boulevard et le sable entre directement en contact avec une zone boisée non urbanisée. Cette partie de la Conche est la côte sauvage de St-Georges. Ici le processus d'érosion par le vent a façonné une grande dune sous le bois.
Avec la pointe de Suzac en arrière-plan, le Sud de la commune de St-Georges est un des plus beaux secteurs de la côte charentaise.
Cet espace fragile est cependant soumis à l'érosion notamment due à la fréquentation intensive en période estivale.

Une partie sud où le retrait de la route littorale permet à l'estran d'entrer en contact avec la dune

Un espace naturel fragile, soumis à une forte érosion littorale

ENJEUX PAYSAGERS :
Cet élément essentiel du grand paysage de St-Georges possède des caractéristiques singulières, « joyau de la côte charentaise », qu'il va s'agir de maintenir et de renforcer afin d'être au mieux valoriser.

ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES :
- Protéger la dune sous pins et la côte sauvage par classement en zone N ;
- Remplacer l'ambiance routière du boulevard en y réimplantant un alignement de pins sur le terre-plein central.

(5) La Pointe de Suzac

SITUATION : extrême Sud de la commune

MOTS CLEFS : falaise, forêt, criques

Un lieu emblématique du littoral du Pays Royannais et charentais

CARACTERISTIQUES :
La Pointe de Suzac est un lieu emblématique de la commune de St-Georges et de la Côte de Beauté toute entière. Elle se caractérise par ses falaises calcaires érodées par le ressac de l'océan se mêlant aux eaux douces de la Gironde, et par la forêt dont les pins maritimes et les chênes verts poussent jusqu'à la corniche.
La pointe de Suzac est également un haut lieu touristique, qui n'a pas échappé à la pression foncière exercée par l'hôtellerie de plein air et les installations de loisirs.

QUALITES SPATIALES ET PAYSAGERES :
La Pointe de Suzac est une composante paysagère d'une très grande qualité paysagère. Cet éperon rocheux s'érige en véritable proue du continent qui surplombe l'océan et l'estuaire de la Gironde. Elle offre au visiteur de multiples visages et divers points de vue.

Vers la Pointe de Suzac : depuis la Pointe de Vallières et la Conche de St-Georges, la Pointe de Suzac offre un paysage sauvage, dépourvu d'urbanisation. La falaise surplombée de la forêt plongeant dans la mer constitue un paysage de carte postale tout en mouvement : le ressac des vagues, l'ondulation des arbres sous le vent… Le blanc ivoire de la falaise calcaire et les multiples nuances de bleu et de vert des eaux et du ciel accentuent la dynamique de ce paysage de nature impérieuse.
Seule la tour de guet émargeant au-dessus de la cime des pins rappelle l'omniprésence des installations humaines.

Un paysage de falaise et de crique dominé par une forêt de chênes verts et de pins, renvoyant au loin la ville

Un littoral préservé assurant une continuité entre l'estuaire et la forêt, identifié par le SCoT comme coupure d'urbanisation

Depuis la Pointe de Suzac : la pointe de Suzac est naturellement composée de multiples promontoires, qui à la faveur de percées dans la végétation, permettent à l'observateur de découvrir de larges panoramas sur l'immensité de l'océan et de l'embouchure de la Gironde, le plus grand estuaire d'Europe. Vers le Nord, c'est la totalité de la Conche de St-Georges et la Pointe de Vallières qui s'offre au regard.
Depuis le haut de la falaise, on découvre à marée basse de petites criques sablonneuses découpées dans le calcaire par l'érosion marine et inaccessibles à marée haute.

Sur la Pointe de Suzac : le paysage interne de la Pointe de Suzac est également exceptionnel. Il n'appartient plus au « grand paysage » de la côte, mais il possède également de grandes qualités.
Outre un incontestable intérêt d'un patrimoine biologique irremplaçable, la forêt de Suzac possède des qualités paysagères exceptionnelles. Cette forêt dunaire est constituée de boisements denses de pins maritimes et de chênes verts, sculptés par le vent et les embruns, qui se font concurrence et s'entremêlent sur une topographie ondulée. Les parties les plus denses dégagent une atmosphère mystérieuse et confinée.
Cette forêt maritime aux accents méditerranéens se laisse découvrir par de petites allées et un parcours pédestre. Le sous-bois, plus ou moins bien entretenu, s'anime avec le vent et les rayons de soleil perçant la canopée et illuminant le feuillage.
Le replat de la Pointe de Suzac tranche avec le reste de la forêt. Le visiteur passe sans transition du sous-bois sombre, ondulé, sableux et confiné à un vaste espace dégagé recouvert d'une pelouse calcicole. Bien que ce territoire enherbé soit un peu monotone en soit, le moment de sa découverte est un évènement important dans la lecture du paysage, dans le rythme que ces variations offrent au regard.
En outre, ce secteur est un haut lieu historique. Il se traduit dans le paysage par la présence de fondations gallo-romaines à flanc de falaises, de vestiges du fort de Suzac (XIXe siècle) et du mur de l'Atlantique, avec les blockhaus qui surplombent l'océan et l'estuaire.

Forêt de Suzac

Pelouses calcicoles et blockhaus

Le paysage intérieur de la Pointe de Suzac est également concerné par une urbanisation sous bois de deux types : l'habitat permanent et l'hôtellerie de plein air.

Un petit îlot d'habitations est localisé à proximité immédiate de la zone de pelouse calcicole. Cependant, l'impact sur le paysage « naturel » est négligeable du fait de la répartition spatiale très dispersée des bâtiments. Cette faible densité a permis de conserver un couvert végétal dense, qui intègre parfaitement le bâti. En outre, les rares constructions visibles présentent des caractéristiques architecturales particulières (habitation aménagée à partir d'un blockhaus).
Cependant, certaines habitations plus isolées à l'intérieur de la forêt sont peu valorisées et peu valorisantes pour le sous-bois. A partir des années 50, de nombreuses petites maisons, s'apparentant à des bungalows, ont été édifiées sans permis de construire. Elles concourent aujourd'hui à augmenter le risque de départ de feu en forêt.

Depuis les années 60, ces grands espaces boisés sont également soumis au développement touristique de plus en plus important et à une occupation par l'hôtellerie de plein air de moins en moins précaire.
A l'échelle de la Côte de Beauté, mais aussi de la presqu'île d'Arvert, la forêt de Suzac constitue un poumon vert, une coupure dans l'urbanisation continue qui s'étend de St-Palais à St-Georges.

L'impression première est qu'elle semble avoir résistée à la pression foncière. Le cheminement le long de la route principale (RD25) confirme ce sentiment. Bien que le regard soit orienté sur la chaussée par les murs de végétaux qui la bordent, le trajet ne se teinte pas de monotonie du fait du tracé légèrement sinueux de la route. L'impression dominante est d'être au milieu d'un vaste secteur naturel, préserver de

l'urbanisation. Seuls, les entrées de campings et leurs panneaux publicitaires rappellent la forte présence du tourisme sur ce secteur.

Or, les petites allées de la forêt permettent de découvrir le visage caché de ce secteur. L'aménagement d'installations touristiques a eu pour conséquence l'éclaircissement du couvert végétal et l'implantation d'habitations légères de loisirs et notamment de mobil homes, qui répond à une demande particulière de la clientèle. Bien que leur nombre soit limité (20% à 35% maximum des emplacements), l'impact sur le paysage est très différent en fonction de la répartition de ce nouveau type d'habitat. Dans la situation la plus défavorable, regroupée en un seul secteur, une marée de mobil homes stationne en toute saison. La densité est telle que certains campings ressemblent plus à des emplacements maximisés de mobile homes sans intégration au site, ni qualité architecturale. La notion de « coupure d'urbanisation » est alors remise ne cause.

La route littorale traverse le massif

Des espaces naturels sensibles du littoral permettant au Conservatoire du Littoral d'acquérir le foncier et d'engager des opérations de démolition et de renaturation de la forêt

Des campings où la présence de mobil-homes marque fortement les paysages des allées forestières

ENJEUX PAYSAGERS :
Aujourd'hui, afin de préserver ce patrimoine, il faut prendre garde à la fréquentation anarchique et irrespectueuse du milieu naturel.
Le principal enjeu du secteur repose sur l'assurance de la pérennité des activités touristiques dans un milieu fragile et à conserver.

ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES :
▫ Protéger le site par classement en zone N et E.B.C pour la partie de la forêt non urbanisée afin de conserver la coupure verte constituée par la forêt de Suzac et préserver les grands ensembles naturels (corridors biologiques et paysagers), et interdire les constructions sous boisement en zone forestière
▫ Réglementer la répartition spatiale des mobil homes.
▫ S'orienter vers la mise en place d'une « Charte Paysagère » pour les équipements de loisirs (hôtelier de plein air) en forêt de Suzac. L'objectif sera de faire émerger un produit de qualité et homogène qui associe accueil touristique et préservation du milieu. A ce titre, l'acquisition du label « La Clef Verte » constituera un gage de qualité. Ce label attribué aux campings respectueux de l'environnement est attribué selon des critères spécifiques tels que la gestion de l'eau, la gestion de l'énergie, la gestion des déchets…

(6) Un paysage oublié : les marais

▫ SITUATION : à l'Est (marais de la Briqueterie et de Chenaumoine) et au Nord de la commune (marais d'Enlias et de Boube).

MOTS CLEFS : platitude du relief, vastes espaces

CARACTERISTIQUES :
Dans ces zones planes et basses, les cultures et les prairies ont depuis longtemps remplacés les marécages grâce à un vaste système de drainage des terres composé d'un réseau de canaux qui assurent l'évacuation des eaux. A l'exception des petites parcelles boisées du marais d'Enlias, les espaces boisés sont totalement absents du marais desséché. La végétation est essentiellement composée de haies arborées, plus ou moins denses et continues soulignant les berges des fossés et canaux.

QUALITES SPATIALES ET PAYSAGERES :
A l'inverse des zones de marais situées plus en amont sur la rive droite de la Gironde, les marais de Saint Georges de Didonne ne sont pas ouverts sur le littoral. Ils sont séparés du rivage par un épais cordon de dunes boisées.
Ces vastes ensembles abritent une richesse faunistique et floristique. Bien que sillonnés par un réseau de canaux et de fosses, l'eau ne s'impose pas dans le paysage. Seule la végétation suggère sa présence : roselières, haies d'essences hygrophiles...
D'une manière générale, ces vastes espaces offrent de larges panoramas dont les limites visuelles sont relativement lointaines. La notion d'échelle est donnée par les haies et boisements.

La dominance de l'activité agricole a tendance à uniformiser et à banaliser sensiblement le paysage. Cependant, les quelques bosquets et haies, ainsi que les variations de couleurs des parcelles (camaïeux de marrons -labours- et de verts -prairies- en hiver et nuances plus colorées en période estivale selon les cultures -céréales, maïs, tournesols…) et la luminosité particulière du littoral permettent de rythmer ce secteur. De plus, c'est un élément visuel susceptible de rythmer des perspectives plus profondes et de rompre la monotonie paysagère de la zone céréalière environnante.

Vue des marais de Boube depuis le chemin de Margite

Vue du marais de Chenaumoine depuis la RD730

L'activité maraîchère du marais de la Briqueterie

Station d'épuration de Saint Georges de Didonne et activité maraîchère des marais

Un ancien site d'une briqueterie ayant laissé la place à une zone artisanale, masquant le paysage des marais

Une végétation abritant des populations animales menacées.

ENJEUX PAYSAGERS :
Les marais côtiers de St Georges de Didonne sont des espaces totalement délaissés par l'activité touristique. Ils offrent pourtant de magnifiques panoramas sur une autre facette du paysage du littoral, mais sont totalement abandonnés à l'activité agricole, seule en charge de l'entretien de ces vastes espaces humides et fragiles.
Leur valorisation présente un atout à la fois environnemental, touristique et pédagogique. Le SCoT les identifie d'ailleurs comme un des principaux enjeux économiques. L'enjeu majeur pour le tourisme étant d'équilibrer l'activité entre la côte et l'arrière-pays, en incitant les nombreux touristes présents sur le littoral à découvrir l'intérieur des terres.

ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES :
- L'inscription des marais en zone N au PLU permettra de les protéger en interdisant les nouvelles constructions en zone NR. L'activité agricole doit cependant être maintenue sur ce territoire car la conservation des caractéristiques du marais dépend des activités agricoles qui entretiennent ce site. Classement en E.B.C des parcelles boisées du marais d'Enlias.
- Enrichir l'identité paysagère des marais.
L'enrichissement de l'identité paysagère passe par le maintien des espaces boisés du marais d'Enlias et des principales haies des marais de Chenaumoine et de la Briqueterie en les classant en espace boisé classé ; et par la densification de ce maillage bocager, tout en respectant l'activité agricole, qui permettra par ailleurs de maintenir la biodiversité de ces zones humides.
- Préserver les rares roselières encore présentes sur le site dont la richesse écologique n'est pas négligeable.
- Favoriser la découverte culturelle et pédagogique de ces milieux par la création d'un parcours pédestre et par la sensibilisation à leur qualité et à leur fragilité.

(7) Le secteur agricole

SITUATION : Nord-Est de la commune

MOTS CLEFS : butte, openfield

CARACTERISTIQUES :
Secteur agricole sur butte calcaire organisé en grandes parcelles très rarement bordées par de petites haies bocagères discontinues et clairsemées.

Panoramique depuis la butte calcaire vers la ligne de crêtes

QUALITES SPATIALES ET PAYSAGERES :
Ce secteur de grandes cultures a été façonné pour répondre aux impératifs de la productivité. La dominance de la céréaliculture a tendance à uniformiser et à banaliser sensiblement le paysage. Les remembrements successifs et l'arrachage des haies ont généré un paysage très largement ouvert, offrant de vastes vues.
La butte calcaire du Nord de la commune accentue ce phénomène en créant un promontoire. Depuis le sommet, l'observateur a une vue globale sur le secteur agricole, le quartier aggloméré des Brandes et de la zone d'activités « Les Portes de l'Estuaire » située sur la ligne de crêtes, les récentes extensions urbaines de St-Georges (lotissement Plein Eté) et le marais de Margite.

L'absence de bocage et la rareté de la végétation arborée renforcent l'omniprésence des points de fuite vers l'horizon. A l'intérieur de ces grands espaces, la notion d'échelle est donnée par plusieurs éléments :
- les secteurs urbanisés, qui émergent au-dessus du relief déjà conséquent sans zone tampon végétale. La couleur claire et lumineuse sous le soleil des façades accentue l'accroche visuelle.
- dans ce secteur dépourvu d'éléments horizontaux, le regard est très rapidement attiré par les immenses pylônes de la ligne électrique à haute tension.
- la végétation arborée du marais de Boube.
Les rares boisements, ainsi que les variations de couleurs des parcelles et la luminosité permettent de rythmer ce secteur.
Boube est le seul îlot urbanisé implanté dans le secteur agricole. Les maisons donnent directement sur l'immensité des champs, sans transition de type végétal.

ENJEUX PAYSAGERS :
Le secteur agricole est soumis à une forte pression foncière.
Le principal enjeu de préserver l'ouverture de ces espaces visuels en contenant l'étalement urbain et créant des franges paysagères nettes entre tissu urbain et le tissu agricole.

ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES :
- Contenir le développement du quartier de Boube et lui redonner une forme ramassée et compacte
- Eviter l'éparpillement des habitations dans le secteur agricole.
- Soutenir l'agriculture en limitant les nouvelles constructions aux bâtiments liés à l'activité agricole. Celles-ci devront être soigneusement intégrées dans le paysage par l'aménagement de zones tampons végétales et/ou par une architecture privilégiant les matériaux traditionnels.
- Créer une transition entre le Boube et les grandes étendues agricoles, de manière à améliorer l'insertion des bâtiments dans ce secteur largement ouvert. La zone de transition peut être constituée de haies ou de bandes boisées à la limite de l'urbanisation.

c) Saint-Georges-de-Didonne – les quartiers méridionaux de l'agglomération

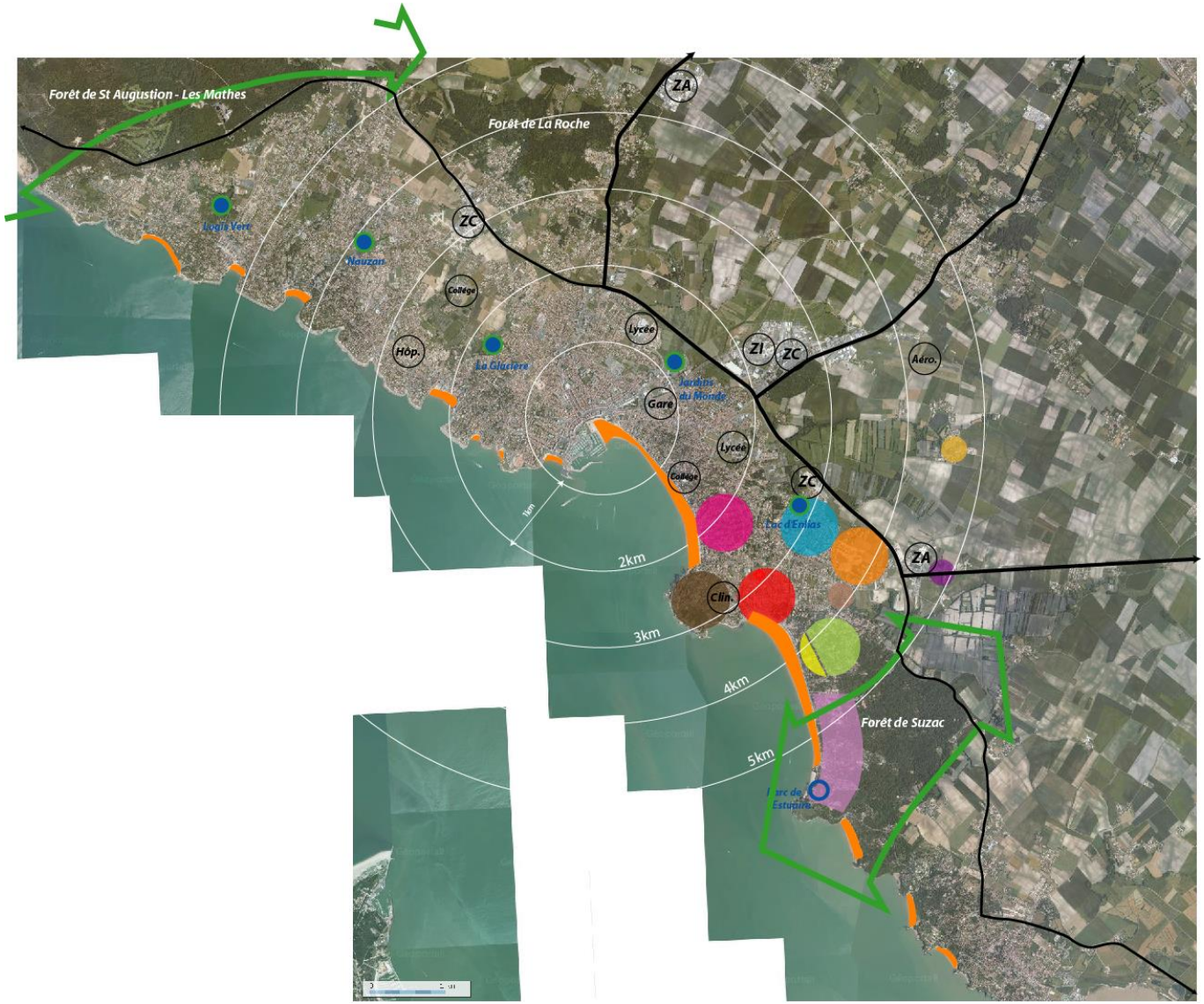
L'agglomération de Saint-Georges-de-Didonne est un sous-ensemble urbain de l'unité urbaine réunissant Saint-Palais-sur-Mer, Vaux-sur-Mer, Royan et Saint-Georges-de-Didonne.

La RD25 vient ceinturer cette agglomération également encadrée par des ensembles naturels d'intérêt :
- les massifs forestiers des forêts de Saint-Augustins / les Mathes et de La Roche, au nord, et par la forêt de Suzac, au sud.
- les marais retro-littoraux
- les plages et l'estuaire

Ces espaces fédèrent les 4 communes autour d'enjeux environnementaux et économiques communs.

L'agglomération s'étend ainsi sur un peu plus de 10km de long ; les quartiers de Saint-Georges-de-Didonne étant distants d'environ 2,5km pour les plus proches et 5km pour les plus éloignés du centre-ville de Royan.

Les équipements scolaires du second degré, culturels, hospitaliers, les zones commerciales et économiques brassent les populations résidant sur les 4 communes.



Sur la partie méridionale de l'unité urbaine que constitue Saint-Georges-de-Didonne, 10 quartiers d'habitat peuvent être distingués :

1. Le centre-ville de Saint-Georges
2. La Pointe de Vallières
3. Le Parc de Vallières
4. Le Parc de Suzac
5. Le bourg de Didonne
6. Le quartier de Plein Eté
7. Le quartier de Margite
8. Le quartier des Brandes (entrée Est de l'agglomération)
9. Boube
10. La « ville » de plein air, correspondant à l'ensemble des structures touristiques de la forêt de Suzac.

Les deux quartiers derniers peuvent être considérés par leur situation ou leur nature comme des « quartiers extérieurs ».

d) Typologies urbaines et architecturales des quartiers de Saint-Georges-de-Didonne

(1) Quelques rappels historiques

Au Moyen-âge, deux pôles se constituent sur ce qui sera le territoire communal de Saint-Georges-de-Didonne :

- l'un autour du château des Seigneurs de Didonne (mentionné pour la première fois vers 1040 et saccagé en 1370 ; il ne sera pas relevé de ses ruines),
- l'autre près de la côte, à côté du prieuré clunisien de Saint-Georges (dont il ne subsiste que le portail occidental).

Ils se placent tous deux au nord du chenal des marais de Chenaumoine, sur des terrains calcaires propices à l'agriculture, tandis que les terres sablonneuses au sud sont laissés sauvages. C'est aux seigneurs de Didonne que l'on doit la construction d'un second château fort, mentionné dès le XIème siècle, situé sur la pointe rocheuse qui domine la Grande Conche et qui donnera naissance à la place forte de Royan. La situation de ces deux pôles sur la côte de l'estuaire les met en première ligne lors des guerres franco-anglaises.

A la fin du XVI^{ème} siècle siècle, l'église et le prieuré, probablement en ruine, sont aliénés et donnent naissance à la seigneurie de Lussinet. Du logis, il ne subsiste que le corps de logis principal ; les dépendances ont été fragmentées et loties ; la cour traversée par la rue du Stade et le jardin à bassin remplacé par un immeuble.
Autour de l'église et du logis de Lussinet, se développement un nouveau bourg qui prend peu à peu le pas sur celui de Didonne. Mais le développement de Saint-Georges-de-Didonne est toutefois entravé par les guerres de religion au XVII^{ème} siècle, conduisant notamment à la dévastation de la baronnie de Didonne en 1622.
Au début du XVIII^{ème} siècle, le transfert du siège de la baronnie de Didonne au château de la Touche, à Semussac, laisse libre les ruines à l'occupation des habitants. Le tracé de certaines rues révèle les anciennes douves qu'alimentaient les eaux du chenal. C'est à cette même époque qu'une petite seigneurie (dont le château a été détruit) voit le jour à Boube.

Au XIX^{ème} siècle, la commune se développe avec la mode des bains de mer. D'abord simple lieu de promenade à partir de Royan, Saint-Georges-de-Didonne devient un lieu de séjour et de villégiature. Les maisons balnéaires s'implantent sur les dunes. Le bourg de Saint-Georges se tourne vers sa plage et se dote en 1885 de la promenade du Trier. Interrompu par la première guerre mondiale, le développement

urbain de Saint-Georges-de-Didonne reprend aussitôt avec l'arrivée des classes moyennes et populaires à partir de 1936.
La seconde guerre mondiale va marquer une césure dans l'évolution de la commune. Au total, 300 maisons sont détruites et 700 endommagées. La commune sera incluse dans le programme de Reconstruction mis en place autour de Royan par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme. Il ne s'agira pas toutefois d'un grand plan d'ensemble comme à Royan mais d'intervention ponctuelles ; l'intervention la plus importante sera la création en 1955 (partie nord) et en 1965 (partie sud) du boulevard de la Côte de la Beauté. Sa création marque la reprise rapide de l'extension urbaine, lié à l'essor fulgurant d'un tourisme populaire et de masse. De nouveaux quartiers naissent et se développent en périphérie du bourg

Vue du bourg de Saint-Georges avant la création du boulevard Frenal (1958) et du boulevard de la Côte de Beauté (1959-1961).

La place du Trier offre un espace ombragé, entre la place Michelet (créée en 1883) et la plage.

Vue du front de mer vers 1960-1970.

Le nouvel aménagement du front de mer, vers 1960-1970 ((Archives départementales de la Charente-Maritime, , 14Fi).

Vue du quartier « Plein Eté », créé à partir de 1970.

Le quartier "Plein Eté", créé à partir de 1970 (*Saint-Georges-de-Didonne : mémoires pour l'an 2000...*).

(2) Le centre-ville de Saint-Georges

Le bourg de Didonne possède les éléments structurants d'un centre, dans un cercle restreint (rayon de 250-300m) :

- l'église et sa place (ancien cimetière), placée au carrefour des voies menant, au nord, à la place de Royan, à l'ouest, au havre portuaire, et à l'est, à l'arrière-pays.
- la mairie et les écoles, la poste et au-delà de l'avenue E. Mocqueris, le cimetière déplacé
- la rue commerçante (placée sur l'ancienne route reliant le port à l'arrière pays) et, au nord, les halles commerçantes
- le stade au nord-ouest, établi sur des terrains bas

Les services publics et les services marchands s'y associent pour marquer la fonction de centralité des lieux. La réalisation de plusieurs parkings périphériques (pour faire face à l'affluence estivale) finissent de déterminer les limites du centre : (dans le sens des aiguilles d'une montre) Parking Blvd Frenal, Parking Larroque, Parking du Stade C. Besson, Parking rue Leclerc, Parking Gillet et Parkings de Mocqueris et du cimetière.

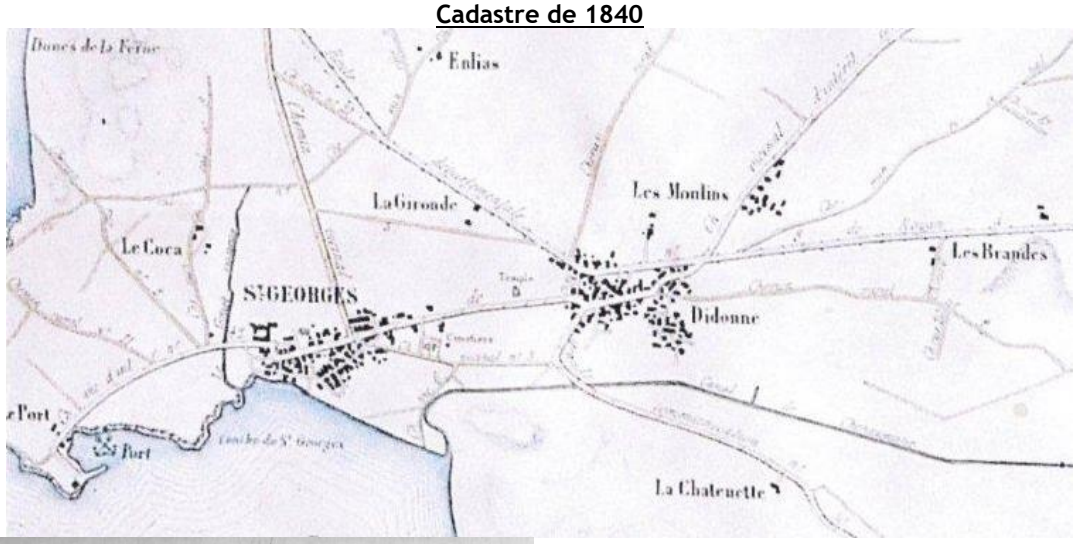
Demeure le site ambigu de la place Michelet. Il s'agit du seul autre espace ouvert ayant été aménagé en espace public : la place de l'église est à dominante minérale tandis que la place Michelet se compose d'un jardin public. Son aménagement est en cours de définition dans le cadre du projet global d'aménagement du Front de Mer

Le bourg ne se caractérise pas par une typologie homogène du bâti. Il rassemble de petites maisons de villes en continuité, des immeubles de ville, des villages balnéaires, des « barres »... L'implantation du bâti à l'alignement des espaces publics est dominante mais pas unique. La hauteur des bâtiments est variable, allant du R+1 à des immeubles R+3. La rue principale et place de l'Eglise correspondent toutefois à l'archétype d'un centre-bourg.

(3) Le bourg de Didonne

Avant l'expansion urbaine du XIXème siècle, le bourg de Didonne est aussi important que celui de Saint-Georges, comme le montre le plan du cadastre de 1840. Sur l'ancienne route de Médis (rue des Moulins), sont présents plusieurs moulins à vent. Le bourg se développe entre le canal des marais de Chenaumoine et la route Royan/Pons (avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet), autour d'une rue principale (rue de Saujon qui conduisait au pont sur le canal) et d'une place centrale. La rue du Châta et son pont sur le canal ne seront réalisés qu'au début du XXème siècle.

Cadastre de 1840



La place de Didonne au début du XXème siècle.

La place de la Résistance en 2013

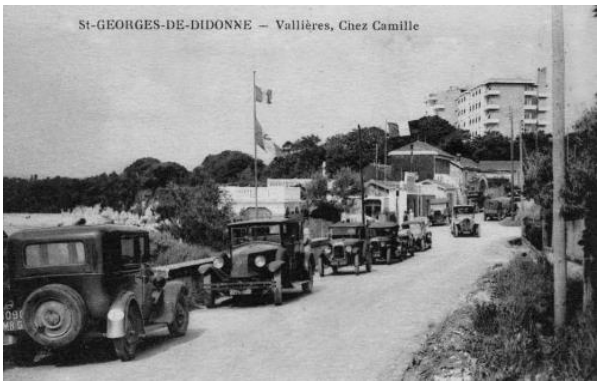
Le maillage de ruelles de part et d'autre de la rue de Saujon et la typologie dominante de bâti à l'alignement de l'espace publique, avec de nombreuses maisons traditionnelles de bourg (R+1) achèvent de caractériser ce quartier comme un village auprès des habitants. Il ne rassemble aucun service public et la vie du quartier s'organise autour de quelques services commerçants : la poissonnerie Dédé Crustacés, le café-épicerie-dépôt de pain Le Didonne, l'hôtel-restaurant du « Relais du Châta ».

Le village est délimité à l'ouest par l'avenue du Docteur Camus, construite en 1974 (en partie sur les terrains municipaux du Temple protestant concordataire, démoli).
Le projet de liaison routière entre la RD 730 – via l'avenue du Docteur Camus - et la rue du Jean Moulin (RD 145, ancienne route de Meschers), qui aurait permis de réduire la circulation de passage dans le bourg de Didonne, est abandonné. Les terrains déjà acquis par la commune ont été destinés à des opérations de logements sociaux.
Au sud du village, l'ancien camping Azpitarte d'une surface de 1,6ha a été vendu et un permis de construire a été délivré en octobre 2012 au promoteur social Vilogia pour la création de 50 logements et d'équipements communs. La campagne de fouilles a permis notamment de préciser l'emprise de l'enceinte du château médiéval. Au nord, reste un ensemble de parcelles d'une surface de 0.96ha classées en zone à urbaniser (AUa) au PLU approuvé.

(4) Pointe de Vallières

La pointe de Vallières est depuis les années 1820 une étape appréciée des vacanciers sur la côte royannaise, pour le pittoresque de ses falaises et de ses rochers isolés. Plusieurs restaurants accueillaient les visiteurs. En 1929, l'attrait du site suscita la construction de l'hôtel Océanic, qui s'inscrivait dans la catégorie des plus beaux hôtels français. Son parc débutait à la fin de la plage de la grande Conche de Royan. Victime de la crise de 1929, il ferma ses portes en 1937 et fut dynamité en 1945. Un nouvel immeuble fut élevé en 1959 ; il conserve les dimensions imposantes de l'hôtel mais sa conception s'apparente à l'architecture brésilienne.

Vue de la pointe de Vallières en 1932



Carte postale ancienne

L'urbanisation de la Pointe de Vallières s'amorce par la construction de nombreuses villas entre Saint-Georges et le port dans la continuité de celle du front de mer de Saint-Georges, au sud de la pointe, puis après-guerre par la réalisation des résidences et des lotissements dans la poussée de l'urbanisation de Royan au nord de la Pointe. Dans les années 60, la nouvelle polyclinique de Saint-Georges se construit à l'ouest du Boulevard de Lattre de Tassigny. En 1981, le Foyer-logement est construit rue du Gouverneur Pereyra.

Vue de la pointe de Vallières depuis la Conche de Royan.

Vue de la pointe de Vallières depuis la Conche de Saint-Georges

En près de 40 ans, la quasi-totalité de l'espace de la Pointe de Vallières est urbanisée. Aujourd'hui, ne reste qu'environ 6ha dans la partie sud-ouest de la pointe. Son caractère unique en fait un secteur d'enjeu.

Délimité à l'est par le Boulevard de Lattre de Tassigny, la vie du quartier s'organise essentiellement sur ses promenades côtières (promenade piétonne Charles Martel et le boulevard routier de la Corniche) et ses restaurants. Des espaces publics ont été aménagés pour profiter des points de vue (boulevard de la Corniche) ainsi que pour offrir des jeux d'enfants (face au Foyer Logement).

Le réaménagement du boulevard de la Corniche pour en réduire l'aspect routier et en augmenter l'agrément pour les piétons est le second enjeu pour le quartier.

La typologie du bâti est très variée, passant de la petite maison balnéaire à la tour R+6, en passant par les villas du début XXème (R+2-3), les petites résidences touristiques et les pavillons des années 80 aux années 2000. Les implantations y sont majoritairement en recul des voies.

Le troisième enjeu pour le quartier de la Pointe de Vallières est l'amélioration de l'accès au port. Les rues actuelles menant au port par les divers usages qu'elles supportent et leurs caractéristiques ne sont pas adaptées à l'approche des véhicules lourds notamment de manutention des bateaux vers, par exemple, des zones d'hivernage et d'entretien.
La rue du Port a été aménagé en sens unique. Le croisement des véhicules à l'extrémité sud du Boulevard de la Corniche (virage « Clemenceau ») est rendu malaisé par le bâti ancien à l'alignement. L'accès se fait plus aisément par la rue du Gouverneur Pereyra malgré les 2 carrefours à passer.

Le projet de circulation devra :

- retirer la circulation de transit dans le quartier du port et laisser l'espace pour les promenades piétonnes
- reconnecter l'espace naturel du plateau et les falaises aujourd'hui coupée par le boulevard
- améliorer la circulation des véhicules et l'accès routier au port.

Source : IGN – Mission aérienne photographique de 1937 – Id n°1329-1061
Mission C1329-0161_1937_NP13_1010 ; Cliché n°1010 pris le 21 juillet 1937

A la fin des années 30, l'urbanisation du bourg de Saint-Georges s'étend le long des rues qui seront nommées plus tard, rue du Coca, Rue de Lattre de Tassigny et Rue du Port. Sur le reste de la Pointe, se distinguent l'Océanic et une urbanisation dispersée le long des chemins ; la pointe reste encore majoritairement agricole

Au nord de la Rue Barthou, s'est déjà amorcée l'urbanisation balnéaire dans la partie sud de la pinède ; les avenues du Parc de Vallières sont tracées.

Vue ancienne (années 60-70) du bourg de Saint-Georges avec, en arrière-plan – la forêt de Vallières

(5) Le Parc de Vallières

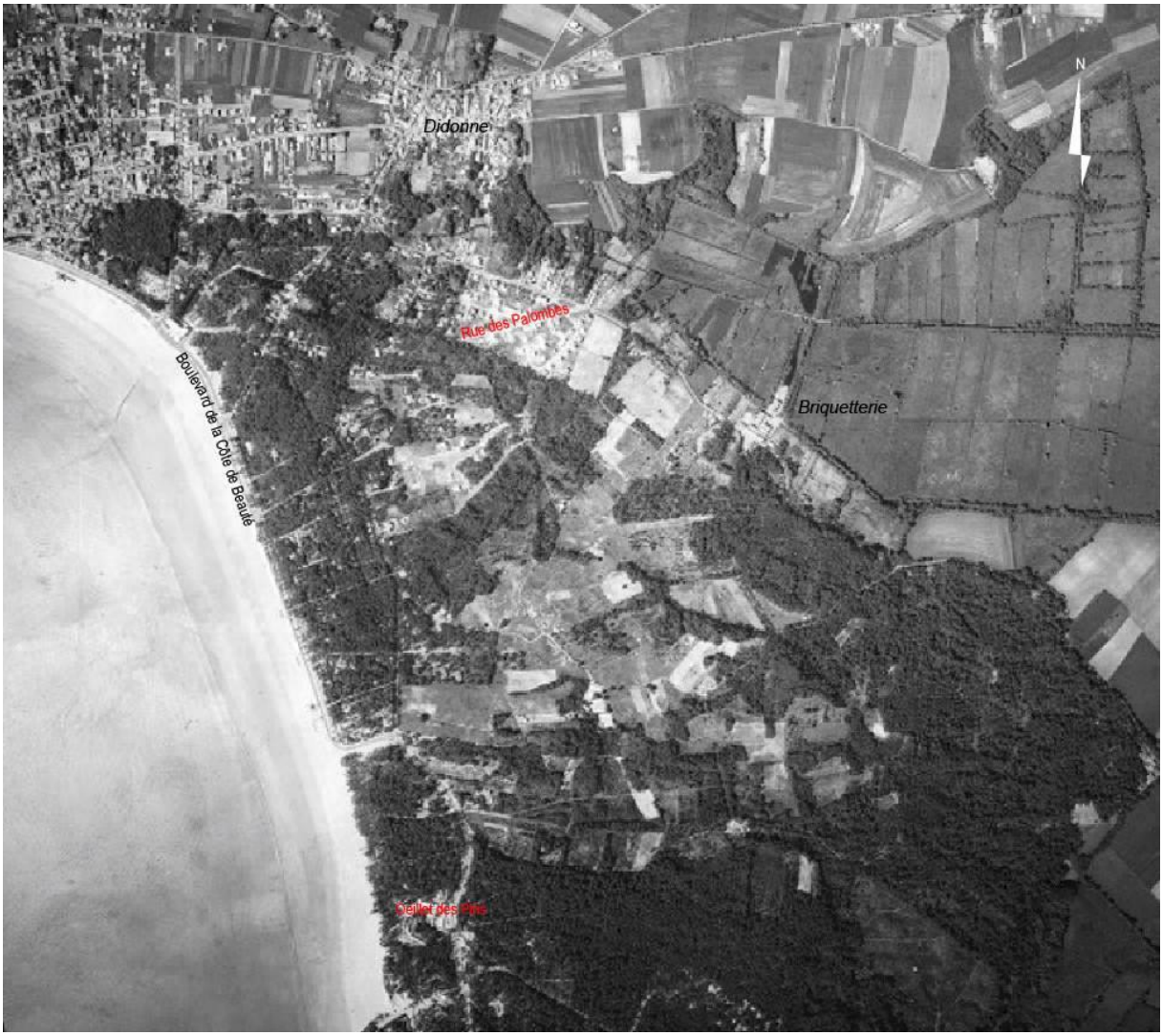
Le Parc de Vallières correspond, avant le XIXème siècle, à la partie méridionale d'un massif dunaire, impropre à tous usages agricoles, qui s'étend de part et d'autre du ruisseau des marais de Belmont, entre Royan et Saint-Georges. Afin de fixer la dune, les autorités municipales décident dans la première moitié du XIXème siècle la plantation d'une forêt de pins maritimes.
Avec l'accroissement de la population et le développement du tourisme balnéaire, les bois sont lotis dès 1885 sur Royan (le quartier du « Parc ») et sur Saint-Georges-de-Didonne (le quartier du « Parc de Vallières ») ; le casino de la villa Vallières (détruit en 1934) et l'installation du tramway reliant le Parc de Vallières (puis plus tard le bourg de Saint-Georges) le quartier de Pontaillac en fait un quartier recherché qu'il reste encore aujourd'hui.

Le Parc de Vallières se distingue du Parc par la structure du réseau viaire. Alors que le réseau viaire accompagne les courbes de relief dunaire sur Royan, il est structuré en longues perspectives droites vers la mer et en courbes géométriques en bordure du rivau sur Saint-Georges-de-Didonne. Dans la partie sud du quartier, de lotissement plus récent, le réseau se structure en petites allées composant avec le relief plus marqué.
Ce quartier est en totalité urbanisé si ce n'est quelques rares petites parcelles conservées en bois, dans des unités de propriété plus grandes.
La vie de ce quartier est structurée autour de la Conche de Royan et de ses promenades (le long de l'avenue de Lattre de Tassigny sur Saint-Georges-de-Didonne et de boulevard Frédéric Garnier sur Royan) et s'organise de part et d'autre du ruisseau, qui représente, avec son caractère végétal et ses cheminements vers la plage, un lien plus qu'une coupure. Les équipements publics – collège, le parc public, l'agence poste et la mairie annexe de Royan – se situent côté Royan ainsi que les commerces (avenue des Semis).
Le quartier de Vallières correspond aujourd'hui à un quartier résidentiel sous boisements, entre la rue Louis Barthou (au sud) et l'avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet (à l'ouest). Le type pavillonnaire en milieu de parcelle est dominant bien que sont également présents des immeubles collectifs, en particulier sur le front de mer.

L'enjeu du quartier est le maintien de l'équilibre entre bois et habitat alors que l'espèce dominante dans le paysage est le pin dont la durée de vie est d'environ une cinquantaine d'années.

(6) Le Parc de Suzac

Comme le Parc de Vallières, le Parc de Suzac, correspond avant le XIXème siècle à l'extrémité nord d'un massif dunaire, qui est l'objet de plantations de pins dans la première moitié du XIXème siècle ainsi que de cultures (cf. vue ci-dessous)
Avec le développement du tourisme balnéaire, des villas s'implantent dans la seconde moitié du XIXème siècle puis un premier lotissement balnéaire se créé entre la plage et l'avenue de Suzac qui était la voie de desserte des propriétés côtières et forestières.
Parallèlement à la création du Boulevard de la Côte de Beauté (1959-1961), la construction du Relais de la Côte de Beauté (1985) et la création de l'avenue Joseph Beteille, s'amorce le développement résidentiel du quartier du Parc de Suzac par la réalisation de plusieurs lotissements réalisés entre la rue Jean Moulin (au nord) et l'avenue de Suzac au sud.



Source : IGN – Mission aérienne photographique de 1964 – Id n°1428-0051
Mission C1428-0051_1964_FR760P_1629 ; Cliché n°1629 pris le 16 mai 1964

Ce quartier est exclusivement résidentiel. Les services publics et commerçants les plus proches sont le Relais de la Côte de Beauté et ses commerces. Les seuls espaces publics sont les voies. Toutes ne sont pas publiques : quelques allées en sable donnant sur le boulevard de la Côte de Beauté restent privées.
Le type pavillonnaire en milieu de parcelle est dominant bien que sont également présents quelques immeubles collectifs, correspondant à des résidences touristiques. C'est dans les îlots compris entre le boulevard de la Côte de Beauté et l'avenue de Suzac, que se situent les villas, exemple de l'architecture balnéaire.

Ce secteur ne comporte de grandes surfaces restant à urbaniser. Les parcelles libres correspondent à des espaces boisés appartenant à des unités foncières plus importantes.

Les enjeux du quartier sont le maintien de l'équilibre entre bois et habitat et la maîtrise de l'artificialisation des sols.

Pour poursuivre le remembrement foncier jusqu'à l'avenue du président Dulin, l'aménagement et le développement urbain, trois AFU avaient été constituées respectivement par arrêtés du 5 septembre 1979 pour l'AFU n°1, du 4 novembre 1981 pour l'AFU n°2, et du 16 novembre 1982 pour l'AFU n°3. En 1983, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Forêt de Suzac – couvrant le périmètre des trois AFU - a été approuvée avec l'avis du conseil municipal du 28 juin 1983 et par arrêté préfectoral du 23 février 1984. Elle est annulée par jugement du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 21 juin 1989.

En 2006, la commune de Saint-Georges-de-Didonne a prévu dans son PLU le reclassement en zone Nr (espace naturel remarquable) de la partie sud de l'ancienne ZAC et le classement en zone 1AU (zone à urbanisée, fermée jusqu'à révision du PLU) de la partie nord de la ZAC (zone Intra-Dulin).

Dans le Porter à Connaissance de l'Etat communiqué en Octobre 2010, suite à la délibération du Conseil Municipal décidant la révision du PLU, l'Etat demande, dans le cadre de sa politique de protection de la Nature, de reconsidérer la délimitation des Espaces Boisés Significatifs au titre de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite Loi Littorale, en particulier la forêt de Suzac au nord de l'avenue du Président Dulin (RD25E), non construite qui appartient au massif boisé de Suzac.

(7) Le quartier de Plein Eté

Les projets de lotissements entre le cimetière du Chemin d'Enlias (à l'ouest) et le Chemin de Margite (à l'est) datent des années 70. Ces opérations avec celle du Parc de Suzac sont à l'origine de la forte croissance démographique enregistrée par la commune entre 1975 et 1990. Elles se sont accompagnées de l'aménagement du parc et de l'Etang d'Enlias et de l'installation d'un supermarché de l'enseigne Super U, avenue du Maréchal Juin.

L'aménagement de la rocade sud au début des années 2000 et la mise en service de la voie et du carrefour giratoire « Les parasols » permet en 2003 de rejoindre le quartier et de réduire la circulation sur l'avenue du Colonel Tourtet dont le réaménagement a ainsi pu être amorcé, avec la réalisation entre 2006 et 2013 de plusieurs carrefours giratoires. Parallèlement, la commune a aménagé la Zone d'Activités Commerciales de la Raboine à la sortie du giratoire des « Parasols », au nord du quartier.

Les occupations du quartier sont exclusivement résidentielles. Le tissu est de type pavillonnaire ; les constructions sont en recul de la voie publique et peuvent être sur une limite séparative latérale uniquement. Les habitations ne dépassent pas 2 niveaux.

(8) Le quartier de Margite

Réalisé entre 2005 et 2010, le quartier de Margite (ou La Marandière) est la poursuite du quartier de Plein Eté. La volonté de plus grande mixité s'est matérialisée dans la réalisation d'opérations sociales avec des maisons accolées ou en bande. Les circulations douces ont été intégrées au plan d'aménagement.

La commune de Saint-Georges-de-Didonne a lancé dès 2011 des études pour la réalisation d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté à vocation mixte en bordure de la rocade (RD25) aux lieux-dits "Margite ouest " et "Les Moulins".

(9) Le quartier des Brandes

Sous ces termes, sont regroupés les anciennes fermes, les constructions individuelles et les opérations d'ensemble, le camping qui se sont développées en bordure de la route de Semussac (RD730 – avenue du Général Andrieux). Ce petit quartier d'habitat est séparé des quartiers de Margite et de Didonne par la zone d'activités économiques et par la rocade ouverte en 2003.
Le tissu bâti est hétérogène. La vie du quartier s'organise sur les espaces des opérations ou au niveau des commerces alimentaires présentes sur la ZA des Portes de l'Estuaire.
Les enjeux de ce quartier sont : sécurité routière, lutte contre les nuisances sonores, cohabitation avec des activités sources potentielles de nuisances, traitement des lisières agricoles et du paysage de l'entrée d'agglomération.

Quartier des Brandes - *Source : Géoportail - 2013*

(10) Les « quartiers » extérieurs

❖ **Boube**

Boube a pour origine une seigneurie citée à partir de 1340 comme relevant de la principauté de Mortagne-sur-Gironde. Le château apparaît sur une carte de Claude MASSE de circa 1700. La seigneurie et le « village » (pas au sens de la loi Littoral) s'organisait à l'ouest du chemin reliant Didonne à Médis, en limite amont des marais de Belmont.

Aujourd'hui, Boube compte une soixantaine de ménages. Il représente le quartier possédant la plus forte proportion de résidents à l'année. Il s'est développé par des opérations individuelles en bordure de la route départementale (n°140), par des opérations groupées et des lotissements avec espaces communs, à l'est de la RD n°140.
Le tissu bâti est majoritairement composé de pavillons (R/R+1), en recul de la rue. Demeurent les maisons anciennes à l'alignement des rues. La vie du quartier s'organise sur les petits espaces publics des opérations et sur les ruelles de la partie ancienne. Une école privée « le Village des enfants » fondée sur la pédagogie Montessori a ouvert en 2009, dans l'un corps de ferme. Elle n'était plus en activité en 2017.

Boube
Source : Géoportail - 2013

❖ **La « ville » de plein air**

Camping dans la forêt de Suzac en 1950

Sous ces termes, sont regroupés l'ensemble des résidences, centres-et villages de-vacances et campings situées dans la forêt de Suzac, en limite de la partie sud de la conche de Saint-Georges, qui se sont développés à partir des années 50.

Elle est le principal espace de concentration de la population estivale et l'une des principales ressources économiques de Saint-Georges-de-Didonne.

Les enjeux de cette « ville » sont l'équilibre entre activité et patrimoine naturel, avec ses attraits, ses faiblesses et ses contraintes (risque de feux de forêt)

Camping Bois Soleil en 2013

source : www.bois-soleil.com

e) Patrimoine bâti

(1) Le Phare de Saint Georges, classé Monument Historique

Un seul immeuble de Saint Georges de Didonne est protégé au titre de la réglementation des Monuments Historiques : le Phare de Saint Georges, inscrit le 23 mai 2011 puis classé le 23 octobre 2012.

Construit en 1899, il participe aux alignements des phares de l'estuaire permettant d'emprunter le chemin principal en évitant les bancs de sable. La construction du port du Verdon amenant le déplacement des passes vers le nord, rend inutile l'alignement de Saint Georges qui est éteint en 1969.

(2) L'identification des immeubles d'intérêt patrimonial dans le PLU approuvé en 2006

Avec l'aide du C.A.U.E de Charente-Maritime, la commune a essayé d'apprécier la valeur historique et esthétique de son patrimoine. Un reportage sur le terrain, avait permis de réaliser un état des lieux et d'opérer une sélection puis une identification des constructions.

L'inventaire distinguait :
- les édifices antérieurs à la seconde moitié du XIXe siècle
- les édifices de la seconde moitié du XIXe siècle et des vingt premières années du XXe siècle
- les édifices des années 1930, de la période de la reconstruction jusqu'aux années 70

Référence	Localisations
1.	8 avenue des Amazones
2.	11 avenue des Amazones
3.	3 rue Autrusseau
4.	Café des Bains
5.	49 rue Louis Barthou
6.	2 avenue Georges Baud
7.	3 avenue Georges Baud
8.	17 avenue Georges Baud
9.	154 boulevard de la Côte de Beauté
10.	162 boulevard de la Côte de Beauté
11.	182 boulevard de la Côte de Beauté
12.	186 boulevard de la Côte de Beauté
13.	194 boulevard de la Côte de Beauté
14.	16 avenue Joseph Beteille
15.	4 passage du Coca
16.	6 rue Henri Collignon
17.	1 avenue de Cordouan
18.	5 avenue de Cordouan
19.	14 avenue de Cordouan
20.	16 avenue de Cordouan
21.	126 boulevard de la Corniche
22.	144 boulevard de la Corniche
23.	4 rue des Courlis
24.	2 rue de la Crête

Référence	Localisations
25.	Château d'éau, impasse de la Crête
26.	7 avenue Hector Dufranne
27.	15 avenue Hector Dufranne
28.	2 avenue des Dunes
29.	24 avenue des Frégates
30.	Boulevard du Général Frénak – sentier de la corniche
31.	35 boulevard du Général de Gaulle
32.	37 boulevard du Général de Gaulle
33.	8 rue Jarousseau
34.	23 rue Jarousseau
35.	2 avenue de Cordouan
36.	36 avenue de l'Océan
37.	96 boulevard de Lattre de Tassigny
38.	Le temple 65 avenue Edmond Mocqueris
39.	11 ter rue du Maréchal Leclerc
40.	15 rue du maréchal Leclerc
41.	La Clé des Champs 17 avenue Leclerc
42.	5 rue des Lilas
43.	8 et 10 rue du Marché
44.	9 rue du Marché
45.	12 rue du Marché
46.	14 rue du Marché
47.	1 avenue Mestreau
48.	3 avenue Mestreau
49.	4 avenue Mestreau
50.	5 avenue Mestreau
51.	6 avenue Mestreau
52.	2 boulevard Michelet
53.	3 boulevard Michelet
54.	4 boulevard Michelet
55.	5 boulevard Michelet
56.	19 boulevard Michelet
57.	15 allée des Mimosas
58.	Bois Mocqeris (BD 159-374-472)
59.	Square du 11 novembre et du 8 mai
60.	Œillet des Pins – avenue de Suzac
61.	1 avenue Eugène Pelletan
62.	4 avenue Eugène Pelletan
63.	5 avenue Eugène Pelletan
64.	9 avenue Eugène Pelletan
65.	10 avenue Eugène Pelletan
66.	11 avenue Eugène Pelletan
67.	12 avenue Eugène Pelletan
68.	17 avenue Eugène Pelletan
69.	19 avenue Eugène Pelletan
70.	20 avenue Eugène Pelletan
71.	33 avenue de la Grande Plage
72.	39 avenue de la Grande Plage
73.	40 avenue de la Grande Plage
74.	1 rue du Polu
75.	4 rue du Port

Référence	Localisations
76.	18 rue du Port
77.	52 rue du Port
78.	53 rue du Port
79.	54 rue du Port
80.	56 rue du Port
81.	58 rue du Port
82.	21 rue de la République
83.	23 rue de la République
84.	15 avenue de la Roche Blanche
85.	6 avenue du Rond Point
86.	5 avenue des Sables
87.	7 rue du Soleil Couchant
88.	47 avenue de Suzac
89.	87 avenue de Suzac
90.	104 avenue de Suzac
91.	112 bis avenue de Suzac
92.	Syndicat d'Initiatve
93.	4 rue des Tourterelles
94.	6 rue Felix Vieuille

(3) Les immeubles repérés et étudiés par l'inventaire général de l'estuaire de la Gironde en 2014

Saint-Georges-de-Didonne a fait l'objet d'un inventaire de son patrimoine, dans le cadre de « l'Inventaire de l'Estuaire de la Gironde », inventaire général du patrimoine culturel des communes riveraines de l'estuaire, mené depuis 2010 conjointement par les régions Poitou-Charentes et Aquitaine sur leurs territoires respectifs.

L'opération a consisté à recenser et étudier les biens culturels qui constituent le patrimoine d'un territoire, de l'Antiquité aux années 1960 : les paysages, l'habitat, les bâtiments religieux, les châteaux, les objets mobiliers, les traditions orales...

L'inventaire du patrimoine de la commune de Saint-Georges-de-Didonne a été réalisé de février à septembre 2014. Il a permis d'identifier 464 éléments du patrimoine (maisons et villas, bâtiments publics, centres-de-vacances, etc.), illustrés par 1474 images.

Composante de l'agglomération royannaise, la commune est très marquée par son histoire balnéaire et fourmille ainsi de villas à l'architecture vive et colorée. La commune renferme aussi des témoignages de son histoire portuaire, rurale, agricole et forestière. L'enquête d'inventaire a permis de mettre en évidence cette diversité, aujourd'hui masquée par l'emprise urbaine, pour mieux la valoriser.

Parmi les 464 éléments recensés dans le cadre de l'inventaire, ont été repérés et étudiés : voir liste en ANNEXE 3 au présent RP.

Immeubles religieux

Villas et immeubles du front de mer

Villas balnéaires

Villas balnéaires

Villas inspirées du mouvement Moderne

f) Patrimoine archéologique

« *Témoins d'une occupation humaine très ancienne, les vestiges archéologiques ne manquent pas à Saint-Georges-de-Didonne. Des traces de camp néolithique (vers 3000 avant J.-C.), avec une enceinte, ont ainsi été décelées près de Boube. Au 19e siècle, de nombreux vestiges d'époque romaine ont été mis au jour sur la pointe de Suzac par les propriétaires des lieux, les Roullet : briques, fragments de colonnes et monnaies laissent imaginer la présence, jusqu'au 3e siècle de notre ère, d'une importante villa. Par ailleurs, des fouilles et repérages archéologiques effectués en 1998 et 2006 ont mis en évidence une occupation dense autour des Moulins dès le Haut Moyen Âge.*

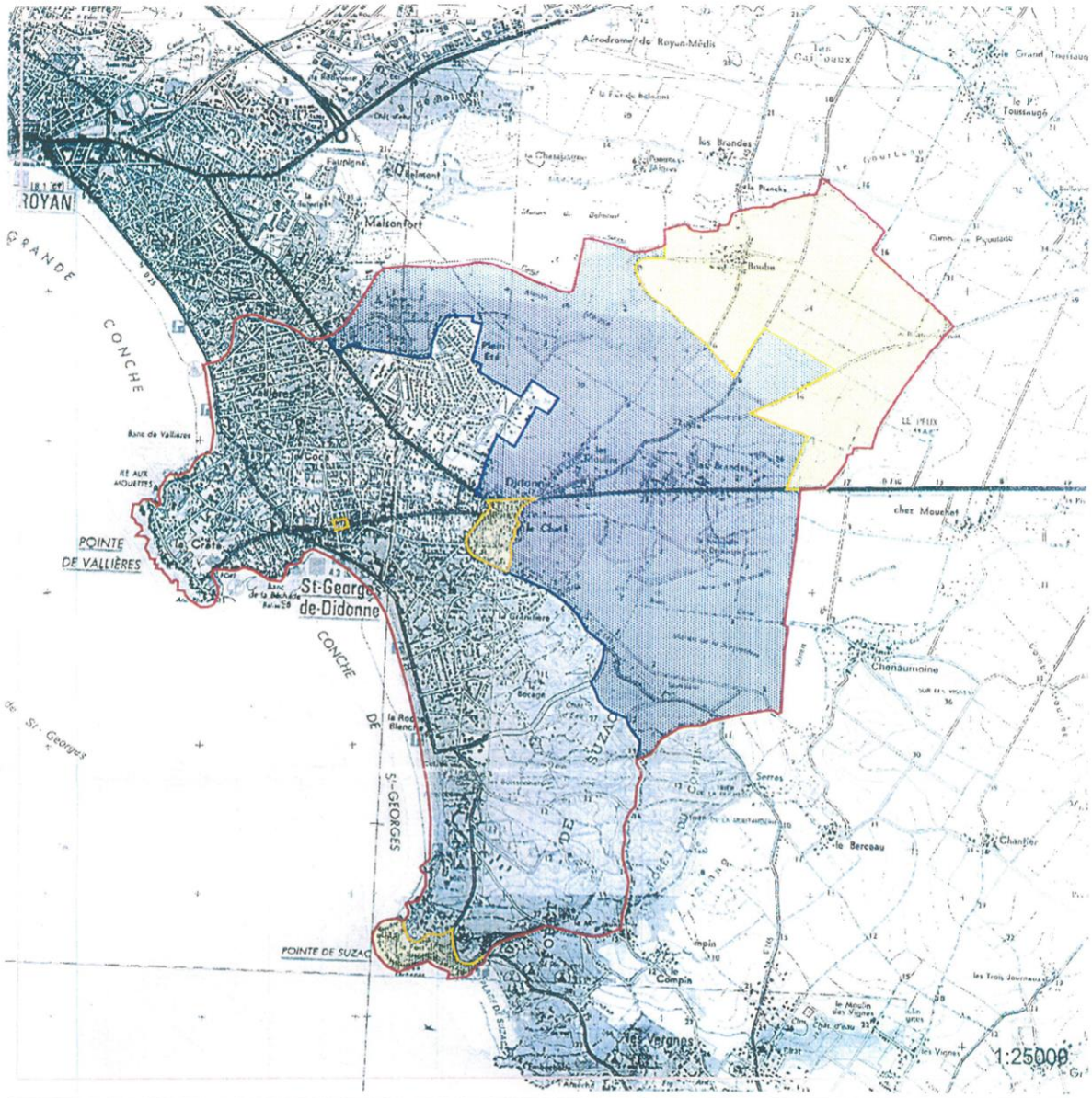
Cette occupation du plateau calcaire a ensuite pris la forme d'un château et d'un bourg médiévaux, Didonne, établis en bordure des marais alors en cours de comblement. Restée dans les mémoires et la toponymie sous le nom de "châta", une véritable forteresse a commencé à livrer ses secrets lors des fouilles archéologiques menées à partir de 2012. La seigneurie de Didonne, un des fiefs plus puissants de Saintonge au Moyen Âge, est mentionnée dès 1047. Pendant toute la période médiévale, elle étend son pouvoir sur Royan, Arvert, Montendre, Beurlay, Richemont, etc.. Ses détenteurs doivent en partie leur fortune à la perception des taxes sur le passage sur l'estuaire de la Gironde.

(...) Un nouveau coeur d'activité se développe, sans doute à partir de la fin du Moyen Âge, autour d'un nouveau bourg : Saint-Georges. Il existait là déjà un prieuré, vraisemblablement établi au 12e siècle et dont les parties romanes de l'église actuelle témoignent encore. Limité aux abords de l'église et de la conche, le bourg englobe à l'ouest le logis de Lussinet, une petite seigneurie constituée à la fin du 16e siècle (rue Henri-Collignon et rue du Stade) » (Source : Inventaire de l'estuaire de la Gironde – Yannis SUIRE – 2014).

L'arrêté n°06.17.002 définit les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde pour l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Saint-Georges-de-Didonne.

En effet, le territoire présente un intérêt historique et archéologique, notamment du fait de sa position littorale qui a favorisé l'implantation humaine dès le néolithique dont le témoignage le plus important se situe à Boube puis aux époques protohistoriques et antiques au lieu-dit Les Moulins ; au moyen-âge, deux pôles importants autour du château du Didonne (Le Châta) et de l'église de Saint-Georges.

- Dans la zone géographique A (Le Bourg, La Pointe de Suzac, Le Fort de Suzac, Boube, La Haute Folie, Boube-Les Brandes), toutes demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;
- Dans la zone géographique B (Marais de Margite, Les Moulins, Les Brandes, Marais de la Brandelle, Marais de la Briqueterie, La Marrandière, Les Dixains), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2 000 m² ;
- Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Feuille 1/1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère Culture Communication

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

Document graphique annexé à l'arrêté définissant les zones géographiques au regard de l'archéologie préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

Date :

Le Préfet de la région Poitou-Charentes

SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE 17 333 (Charente-Maritime)

- Zone de saisine A [tout dossier]
- Seuil B [supérieur à 2000m²]
- Seuil C [supérieur à 10000m²]
- Carroyage
- Limite administrative communale
- © IGN Paris - Scan 25 ® 2001

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Réalisé sous Arc'View 3.2, BD Patriarche (données novembre 2005)
DRAC/SRA

Fonds cartographiques : © IGN Paris - BD_Carto ® 2002 / Scan 25 ® 2001
Tout droit de reproduction soumis à l'accord de l'Institut Géographique National

g) Synthèse « cadre de vie et accès à la nature »

Cadre de vie et accès à la nature	
Atouts	**Faiblesses**
Les habitants de la commune disposent d'un environnement et de paysages de qualité, directement accessible de par sa proximité immédiate. Les différents sentiers permettent un accès facile à la nature. Un important patrimoine bâti est présent.	L'attractivité touristique très forte en période estivale entraine une modification forte du fonctionnement du territoire, qui peut être parfois contraignante pour les habitants permanents. Peu de cheminements doux permettent de se déplacer autrement qu'en voiture et notamment entre le quartier isolé de Boube et le reste de la commune.
Opportunités	**Menaces**
La présence du parc de l'estuaire constitue un réel outil de sensibilisation d'un public varié.	Le développement d'une urbanisation sur l'ensemble du massif forestier intra-rocade, ne permettra plus un accès direct à cette forêt pour les riverains. L'augmentation programmée de la capacité d'accueil touristique du territoire communal risque de dégrader la qualité des sites. L'érosion du littoral risque de réduire les espaces de détente et de promenade le long de la façade maritime.

B. ANALYSE SPATIALE

1. Secteurs présentant un intérêt particulier sur le plan environnemental : généralités

D'après l'ancien article R.123-2-1 du code de l'urbanisme le P.L.U., l'analyse doit exposer les effets notables probables de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement (diversité biologique, la faune, la flore, sols, eaux, air, bruit, climat,…) mais également sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.
Nous présenterons donc ici l'ensemble des sites du territoire ayant fait l'objet d'un inventaire ou faisant l'objet d'une protection particulière. Ces différents sites sont reconnus soi au niveau régional, national ou européen pour leur particularité sur le plan écologique, pour leurs richesses, leurs potentialités biologiques ou la rareté des espèces ou habitats qu'ils renferment.
La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par plusieurs sites remarquables qui font l'objet d'inventaires ou de protections réglementaires. Les enjeux de conservation de ce patrimoine naturel dépassent bien entendu le cadre local puisqu'il existe des relations étroites entre ces différents milieux. En effet, protéger un site isolément n'est pas suffisant, un milieu ne restant riche que si les interactions avec les autres milieux sont maintenues.

2. Le littoral et la loi Littoral

Saint-Georges-de-Didonne, comme les autres communes littorales, connait des concentrations humaines assez caractérisées, notamment en période estivale. L'urbanisation s'y développe (attractivité économique, cadre de vie, etc.), et doit être maîtrisée afin de ne pas nuire à ces territoires fragiles. En France, c'est la loi du 3 janvier 1986 qui réforme le dispositif de protection et de mise en valeur du littoral ; le champ de la loi sera défini à partir de critères essentiellement géographiques :

- *Les communes riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 ha, sous réserve des dispositions spécifiques aux zones de montagne ;*
- *Les communes riveraines des estuaires et des deltas (en aval de la limite de salure des eaux et participant aux équilibres économiques et écologiques de littoraux) ;*
- *Les communes participant aux équilibres économiques et écologiques littoraux qui en font la demande auprès du représentant de l'Etat.*

Le PLU de Saint-Georges-de-Didonne doit donc tenir compte des dispositions de cette loi dans la perspective de protéger et mettre en valeur son linéaire côtier.

Application des grands principes de la loi Littoral sur le territoire de Saint-Georges-de-Didonne et justification de ces choix

Les possibilités d'utilisation des espaces littoraux varient en fonction de leur distance par rapport au rivage. Plusieurs catégories d'espaces sont à définir dans le PLU :

- *La bande littorale des 100 m ;*
- *Les espaces proches du rivage ;*
- *Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral ;*
- *Les oupures d'urbanisation ;*
- *Les espaces boisés significatifs.*

IDENTIFICATION DE LA BANDE DES 100 M

Critères généraux de définition :

S'applique au ***rivage marin et au rivage lacustre***. Calculer à partir de la limite des plus hautes eaux à une distance de 100 m comptée horizontalement sans tenir compte des obstacles ou accident du relief.
Elle ***peut être portée à plus de 100 m*** selon les caractéristiques du milieu, ou selon les risques auxquels le rivage est soumis.

Implication :

En dehors des espaces urbanisés cette bande est inconstructible, même en présence d'une urbanisation située en arrière de la bande des 100m.

Seuls sont autorisés : les constructions ou installations nécessaires aux services publics (postes de secours, surveillance des plages, et activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau après enquête publique). Ne sont pas admis, hôtel, restaurant, camping, centre de thalassothérapie, parking et chapiteaux.

Dispositions dans le PLU de Saint-Georges-de-Didonne :
Cet espace fait l'objet d'un classement en zone N ou NR permettant ainsi de limiter les possibilités d'aménagement de ce secteur.

IDENTIFICATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Critères généraux de définition :
Distance au rivage qui tient compte des éléments du relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime, la ***co-visibilité*** appréciée du rivage et de l'intérieur des terres, la ***nature de l'espace*** (urbanisé ou non), les ruptures naturelles ou artificielles marquant le paysage, etc.

Implication :
Principe ***d'extension limitée de l'urbanisation***. Privilégier un développement du bâti en profondeur vers l'intérieur des terres et limiter l'extension parallèle au rivage.
Critère de jugement d'une extension limitée en fonction de l'urbanisation existante et de son environnement : ***la surface*** (l'opération d'urbanisme ne doit pas être surdimensionnée) ; ***la densité*** (en fonction de la configuration des lieux) ; ***l'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation*** (garder un rapport de proportion raisonnable avec l'environnement).

Dispositions dans le PLU de Saint-Georges-de-Didonne :
Afin de prendre en compte cette notion, des secteurs spécifiques ont ainsi été défini (UDm) entrainant par exemple une limitation des possibilités de construire en hauteur (notion de co-visibilité).

IDENTIFICATION DES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES DU LITTORAL

Critères généraux de définition :
Espaces ***constitutifs de l'image et de l'attractivité du littoral***. Un paysage ou un site remarquable est une entité géographique qui se distingue par la qualité de sa composition et qui constitue une caractéristique naturelle ou culturelle du littoral.

Implication :
Aucune urbanisation nouvelle n'est possible. Seuls des aménagements légers (chemins piétonniers ni cimentés ni bitumés, postes d'observation de la faune, postes de secours, etc.) sont autorisés à conditions qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux.
La localisation des aménagements légers et leur aspect doit s'apprécier en fonction des caractéristiques et de l'environnement du site, et doivent permettre le retour à l'état naturel du site.
Tout aménagement ou construction doit, selon les cas, être nécessaire à la gestion du site ou à son ouverture au public, à la maîtrise de la fréquentation automobile, à l'exercice d'activités économiques, notamment traditionnelles (conchyliculture, saliculture, élevage, etc.).

Dispositions dans le PLU de Saint-Georges-de-Didonne :
Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral correspondent aux marais, zones humides et à la forêt de Suzac. Ceux-ci font l'objet d'un règlement spécifique répondant à leur enjeu de préservation (NR).

IDENTIFICATION DES COUPURES D'URBANISATION

Critères généraux de définition :

Eléments pouvant remplir ***plusieurs fonctions*** : aération et structuration du tissu urbain, fonctions récréatives, fonction agricoles, fonction écologique, fonction paysagère, etc.
Ce sont des ***espaces naturels ni urbanisés ni aménagés***. Ils doivent être de taille suffisante ou significative par rapport à leur environnement, entre deux parties urbanisées. L'existence ancienne de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation.

Implication :

Aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis les structures d'accueil légères ainsi que les zones de loisirs ou de pratique sportive, dans la mesure où les aménagements n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles des campings, espaces de jeux).

Dispositions dans le PLU de Saint-Georges-de-Didonne :

Le boisement de Suzac constitue un espace remarquable mais également une coupure d'urbanisation entre le front urbain de la commune et celui de Meschers-sur-Gironde.

IDENTIFICATION DES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

Critères généraux de définition :

Les types d'espaces pouvant bénéficier du statut ***espace boisé classé*** :

- *- Les grands espaces d'équilibre, essentiellement agricoles et sylvicoles pour leur rôle structurant pour le territoire,*
- *- Les espaces boisés à fonction écologique, récréative ou paysagère particulière,*
- *- Les espaces boisés d'intérêt local en raison de leur proximité par rapport aux agglomérations et aux espaces lacustres, de leur taille significative.*

Implication :

Le classement en **Espaces Boisés Classés** (EBC) ***interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol*** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

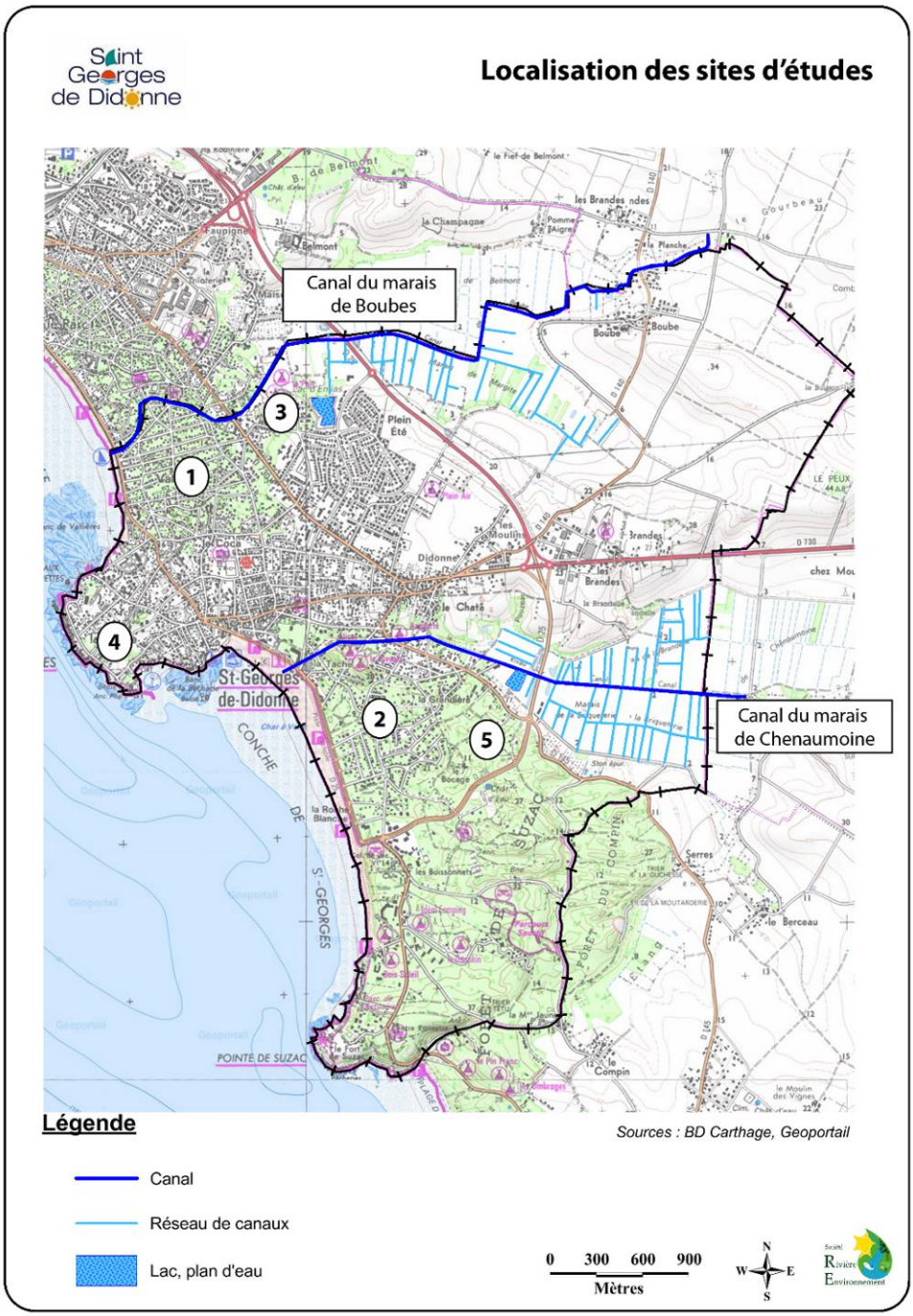
Dispositions dans le PLU de Saint-Georges-de-Didonne :

Les espaces boisés sur le territoire communal sont peu nombreux, hormis l'entité de Suzac. Néanmoins, les plus intéressants ont été pris en compte en fonction de leur rôle écologique, paysager. Ces derniers font l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé.

3. Analyse des boisements pour le classement en Espaces Boisés Classés

a) Méthodologie d'analyse des boisements

Les boisements représentent de nombreux enjeux au sein de notre société, ils ont des fonctions économiques (production de bois, emploi forestier…), sociales (loisirs, santé, patrimoine de bien commun…) et bien sûr écologiques (puits de carbone, réservoir de biodiversité, maintien du substrat…). Aussi, le territoire de Saint-Georges-de-Didonne est caractérisé par la présence d'un important couvert boisé que ce soit au sein de ces espaces naturels mais également au sein de certains de ces quartiers (Vallières et Suzac). Aussi, afin de préserver ce patrimoine arboré mais également l'identité de son territoire, différents secteurs ont ainsi été étudiés de manière plus poussée afin de mettre en avant les spécificités de ces espaces mais également de pouvoir prendre en compte ces entités au sein du Plan Local d'Urbanisme, et notamment au travers de son règlement.
Il s'agit des secteurs du quartier de Vallières (1), du quartier de Suzac (2), du boisement du Clos des Chênes (3), de la Crête (4) et de la forêt de Suzac intra-Dulin (5).



Différents paramètres ont ainsi été étudiés et sont présentés ci-dessous.

Richesse en essences autochtones : La diversité en espèces forestières de hauts jets est un bon indicateur de la qualité et de la productivité du sol. En effet, une faible richesse spécifique est souvent due à des conditions édaphiques particulières (caractéristiques propres aux sols) ne permettant pas le développement d'un grand nombre d'espèces. Ces conditions peuvent avoir des origines naturelles : hydromorphie importante à cause de la proximité de la nappe phréatique, acidité accrue par la présence de résineux… Mais elles peuvent aussi avoir des origines anthropiques : amendements, drainage… La richesse en essences autochtones nous permet donc de juger du bon fonctionnement du sol de par sa capacité à accueillir un large panel d'espèces.

Structure verticale de la végétation : C'est un critère primordial de l'évaluation de la qualité d'un boisement, son appréciation consiste à dénombrer le nombre de strates présentent ainsi que leur densité. Une structuration verticale hétérogène assure diverses fonctions au sein d'une forêt : elle permet une régénération naturelle du boisement qui assure sa pérennité dans le temps et présente une richesse accrue en espèces et hauteur de houppiers offrant de ce fait une diversité d'habitat et une ressource alimentaire variée pour la faune. C'est aussi un facteur de développement d'espèces floristiques patrimoniales inféodées par exemple au caractère sciaphile (développement à l'ombre) des zones bénéficiant d'un couvert arboré et d'un couvert arbustif. Enfin, un nombre important de strates assure une production optimale de biomasse végétale, servant d'une part de ressource alimentaire pour les phytophage mais aussi pour les saprophages (organismes qui décomposent la matière organique). Ces organismes, lorsqu'ils sont présents en peuplements riches et diversifiés assurent une décomposition rapide de la litière et un renouvellement constant des qualités édaphiques de la forêt. La structure verticale nous informe donc sur la vitesse de renouvellement du sol et sur la diversité de ressources offertes par le boisement.

Présence de trois strates : herbacée, arbustive, arborée <20m

Bois mort sur pied de grosse circonférence et bois mort au sol de grosse circonférence : Ces deux critères nous permettent notamment d'estimer la quantité de ressource alimentaire pour les insectes sapro-xylophage (qui se nourrissent de bois mort). Ces insectes essentiellement représentés par des coléoptères sont les principaux organismes capables de décomposer le bois mort, leur importance est donc capitale et les plus emblématiques bénéficient d'un statut de protection (Grand capricorne, Lucane cerf-volant…). La quantité de bois mort nous montre la capacité d'accueil potentielle de ces organismes indispensables au renouvellement de la matière ligneuse.

Très gros bois vivant : La présence de gros arbres nous renseigne sur trois points. L'intensité de la gestion forestière, la richesse du sol en élément nutritifs et l'ancienneté de l'état boisé. Une gestion forestière intensive est un frein au développement de la biodiversité, un facteur d'appauvrissement du sol par exportation de matière organique et une source d'uniformisation du paysage. La présence de très gros bois vivant est donc un élément nous indiquant le degré de naturalité et l'ancienneté de la forêt, mais il favorise également la qualité paysagère du boisement.

Arbres porteurs de micro-habitats : Ces végétaux supérieurs sont avant tout des éléments propices au développement de la biodiversité. En effet, les micro-habitats tels que les cavités vides, trous de pic, cavités à terreau, branches mortes ou encore épiphytes sont autant de zones de refuge, de reproduction ou de nourrissage pour la faune (oiseaux, chauves-souris, petits mammifères, insectes…).

Milieux ouverts : Les milieux ouverts, et surtout leur composition nous permet d'estimer la capacité de résilience du boisement (capacité à retrouver un fonctionnement et un développement normal après avoir subi une perturbation importante). En effet, les essences qui peuplent les milieux ouverts sont des espèces dites pionnières (bouleau, saule) qui permettent le redémarrage de la dynamique forestière en cas de perturbation (tempête, incendie…). Elles sont indispensables car les espèces occupant la forêt à son stade final de développement (chêne, hêtre, aulne…) ne peuvent se développer que sous un couvert

végétal existant. A contrario, les espèces pionnières ne peuvent se développer qu'en milieu ouvert, ces deux groupes sont donc complémentaires et assurent le maintien de la dynamique forestière. Les milieux ouverts au sein des boisements sont donc un témoin de la présence d'espèces pionnières indispensables à la reconstitution du peuplement forestier en cas de bouleversement.

Continuité temporelle de l'état boisé : Ce critère vise à évaluer la complexité et la résistance de l'écosystème forestier. Dans un boisement jeune, le nombre d'espèce sera limité et le réseau trophique sera nettement moins complexe que dans un boisement ancien. Dans ce cas, les perturbations subies par l'écosystème auront des conséquences beaucoup plus graves qui peuvent même aller jusqu'à un dysfonctionnement important. Dans le cas d'un boisement ancien, les perturbations auront un impact moindre car la complexité du réseau trophique offre des solutions supplémentaires à l'écosystème. La continuité temporelle de l'état boisé est donc un indicateur de la résistance de la forêt aux perturbations qui est estimé à partir des cartes anciennes (carte de Cassini, carte de l'état-major).

Carte de Cassini (source : geoportail.fr)

Milieux aquatiques et milieux rocheux : ce sont des éléments liés au contexte physique du boisement et qui sont source de biodiversité supplémentaire. Parmi les espèces forestières, certaines sont inféodées aux milieux aquatiques ou aux milieux rocheux intra-forestiers. La présence de ces milieux nous informe donc sur la richesse en espèces mais surtout sur l'intérêt patrimonial du boisement qui comprend des espèces spécialistes qu'on ne retrouve que dans un spectre d'habitat limité.

Eléments de biodiversité en forêt :

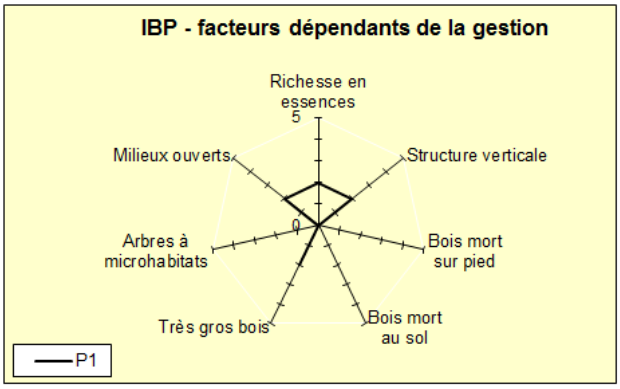
De gauche à droite : le Clathre rouge, le Fragon, le Capricorne, le Geai des chênes et la Verge d'or

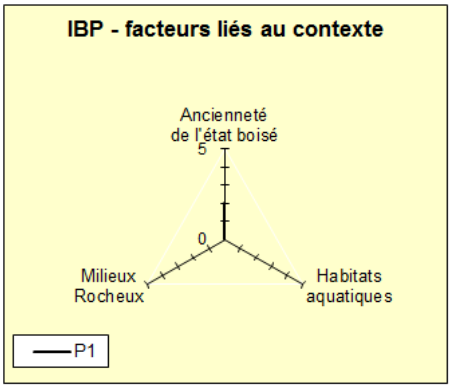
Les résultats sont présentés sous forme de diagramme de type radar permettant une vision globale de tous les critères évalués et d'une description de chaque secteur.

b) Quartier de Vallières et quartier de Suzac

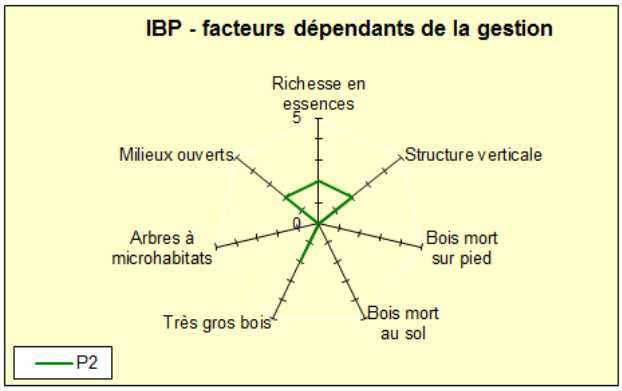
Analyse des sites

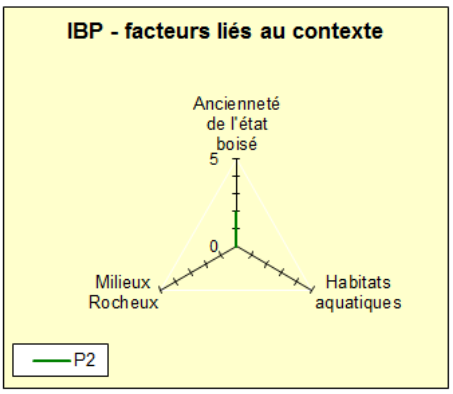
Quartier de Vallières :





Quartier de Suzac :





Les boisements des quartiers de Vallières et de Suzac ont logiquement obtenu des résultats semblables, ils seront donc analysés ensembles. A noter que ces résultats sont à relativiser car nous ne sommes pas en présence d'un boisement à proprement parlé mais plutôt d'une zone d'habitation sous couvert végétal. Cela a pour conséquence un blocage de la dynamique forestière par un entretien rigoureux et le retrait d'éléments tels que les arbres sénescents ou les bois morts au sol pour des raisons esthétiques. De plus, certains éléments tels que les arbres morts sur pieds ne peuvent être gardés pour des raisons de sécurité. Il est donc logique que les notes obtenues pour ces critères soient nulles. Par contre, même si la présence de ces éléments est avant tout un facteur de développement de la biodiversité, ils jouent aussi un rôle de ressource alimentaire pour les saproxyliques qui permettent le renouvellement des nutriments du sol. En retirant systématiquement toute la matière organique avant sa minéralisation, on aboutira à long terme à un appauvrissement du sol qui ne pourra être comblé que par un apport extérieur. De plus, l'entretien rigoureux des jardins empêche la régénération naturelle des ligneux. On observe donc un peuplement arboré mature, certes encore vigoureux mais dont la relève n'est pas assurée, ce qui pourrait causer la perte de la strate arborescente à moyen ou long terme.

Toutefois, on remarque des points positifs non négligeables pour un boisement en milieu urbain :

- La présence de très gros bois vivants (pins notamment) nous montre que l'état boisé est ancien et qu'il n'a pas été totalement défriché lors de l'urbanisation. Le substrat bénéficie encore d'un caractère forestier et possède donc une banque de graine intéressante. De plus, ces grands arbres améliorent la qualité paysagère du quartier et sont des composantes identitaires du territoire et permettent d'atténuer les vents du littoral au niveau des logements ;
- La structure verticale du peuplement est composée de trois strates : herbacée, arbustive et arborée de moins de 20m. Certes ces strates sont relativement éparses sur le secteur mais réparties de manière homogène alors qu'en temps normal, on les retrouve cantonnées au niveau des parcs urbains. Aussi, les arbres de haut jet sont majoritairement représentés par essences

indigènes et spontanées, qui sont donc très bien adaptés aux conditions locales et contribuent au bon fonctionnement de l'écosystème. En revanche, les arbustes et buissons sont majoritairement composés d'espèces ornementales plantées par les propriétaires. Ces espèces ne peuvent souvent pas se reproduire naturellement et le renouvellement de la strate arbustive est donc uniquement assuré par de nouvelles plantations. Enfin, la végétalisation de certains trottoirs est un plus pour l'intégration paysagère et la biodiversité ;

- La richesse en essences s'intéresse uniquement aux espèces autochtones de la strate arborée, qui sont majoritaires sur le secteur, mais peu diversifiées (Chênes vert et pédonculé, Pin maritime). Cela s'explique par la proximité de l'océan qui implique des conditions particulières que seules peu d'espèces peuvent supporter, et par la forte présence du Pin dont les aiguilles ont la propriété d'acidifier le sol. Par conséquent, cette faible diversité est tout à fait normale puisque seules ces espèces peuvent assurer un couvert arborescent sain.

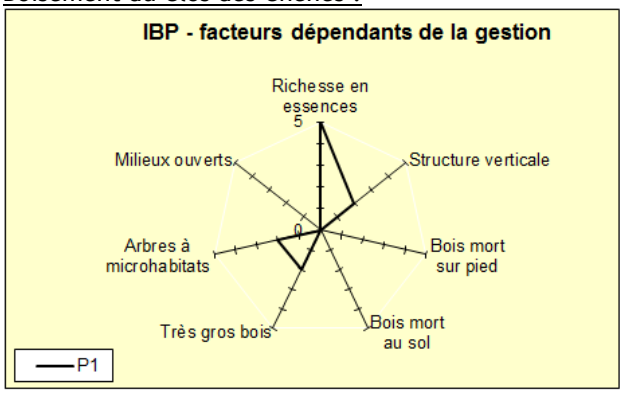
Conclusion

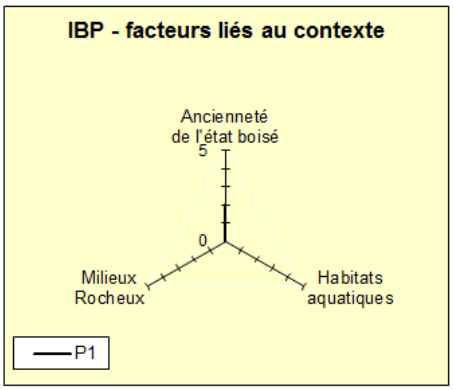
Globalement, le couvert arboré des quartiers de Vallières et de Suzac est en bon état écologique, avec des essences locales adaptées contribuant au bon fonctionnement de l'écosystème. Le peuplement ne doit pas être densifié pour conserver le caractère lumineux du quartier mais il est indispensable de réfléchir au renouvellement progressif de ce couvert car la plupart des sujets sont de la même tranche d'âge. La strate arbustive quant à elle pourrait être densifiée pour assurer la présence d'un sous-bois optimal pour la pérennité du couvert, mais c'est surtout la proportion d'espèces indigènes (Troène, Fusain, Aubépine, Sureau, Cornouiller) qui doit être augmentée pour assurer de bonnes interactions entre les arbustes et les arbres. Enfin, la présence de compost ou autre tas de végétaux et bois mort en décomposition favoriserait la restitution des nutriments dans le sol et augmenterai le caractère forestier de la zone.

c) Boisement du Clos des Chênes

Analyse du site

Boisement du Clos des Chênes :





Le petit bois du Clos des Chênes est très intéressant car il est presque exclusivement composé d'arbres feuillus, avec une grande diversité d'essence. La structure du peuplement est variée, seule la strate arborée supérieure à 20 m de haut est absente, ce qui est normal au vu de la taille du boisement. Par ailleurs, de nombreuses « sous strates » sont présentes au sein du bois aboutissant à la formation d'un sous-bois dense capable d'abriter une faune diversifiée. On remarque aussi la présence modérée mais non négligeable d'arbres à micro-habitats et de très gros bois vivant qui nous indiquent l'ancienneté du boisement.
L'absence de milieux ouverts sur la parcelle ne nuit pas à la qualité du boisement car leur fonction est assurée par les lisières omniprésentes de par la petite taille du boisement. Le seul problème constaté est l'absence de bois mort au sol et sur pied, qui doit très certainement être exploité par les propriétaires. Cela a un impact sur les communautés saproxyliques et la restitution des nutriments dans le sol après leur utilisation par les plantes.

De gauche à droite : Strate sous arbustive de Fragon et Troène en fruits

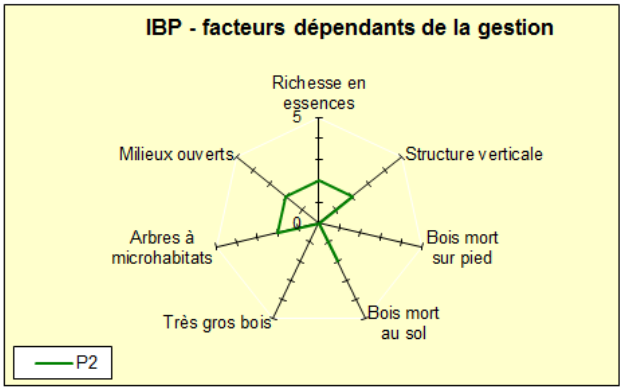
Conclusion

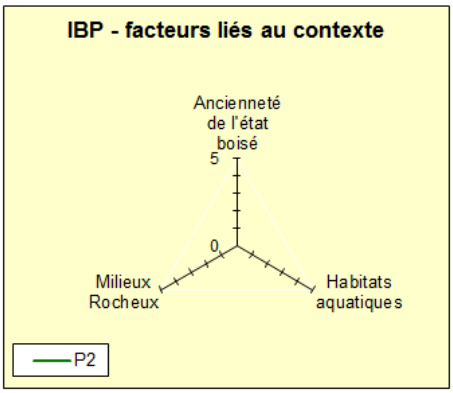
Cette parcelle boisée constitue donc un petit réservoir de biodiversité « autonome », capable de fonctionner correctement sans importation naturelle ou anthropique, ce qui n'est pas toujours le cas pour un boisement de cette taille. Celui-ci présente un sol de qualité, de nombreuses espèces végétales capables de se reproduire au sein du boisement par l'action du vent ou des insectes, et des ressources alimentaires suffisantes pour assurer la reproduction de nombreuses espèces faunistiques (insectes, oiseaux, micromammifères). Un seul petit bémol a été constaté par l'absence de bois mort qui pourrait être enrayé par une non-intervention sur un secteur du boisement.

d) Friche de la Crête

Analyse du site

Friche de la Crête :





Cette parcelle ne présente pas de couvert végétal arborée sur l'ensemble de sa surface mais plutôt une mosaïque d'habitats composés de milieux ouverts, fourrés arbustifs et de quelques arbres de haut jet. La structure verticale de la végétation comprend les trois strates habituelles sur au moins une partie de la surface. La richesse en essences est respectable mais la plupart sont cantonnées au stade d'arbustes. Les milieux ouverts sont omniprésents et on observe quelques arbres à micro-habitats et bois morts au sol de petite taille.
L'absence de gros bois vivants ou morts est flagrant tout comme la faible présence d'arbres de haut jet. La proximité immédiate de la mer et surtout de ce que cela implique (vents violents, oligotrophie du sol, embruns, faible épaisseur de substrat) est responsable de ce manque. Les arbres ne sont pas adaptés à ces conditions et laissent leur place aux arbustes et petits ligneux dont les ronces qui colonisent de plus en plus le secteur. Cette zone n'est pas disposée à accueillir un peuplement de type forestier mais plutôt une lande atlantique composée d'espèces adaptées à la rudesse des conditions. On peut citer le Genêt ou l'Ajonc pour leur capacité à croître sur un sol très pauvre en nutriments, les Bruyères qui résistent aux fortes rafales grâce à leur petite taille ou encore le Prunellier et l'Aubépine qui forment des massifs compacts pour se protéger.

De gauche à droite : Vue de la friche, Ajonc d'Europe

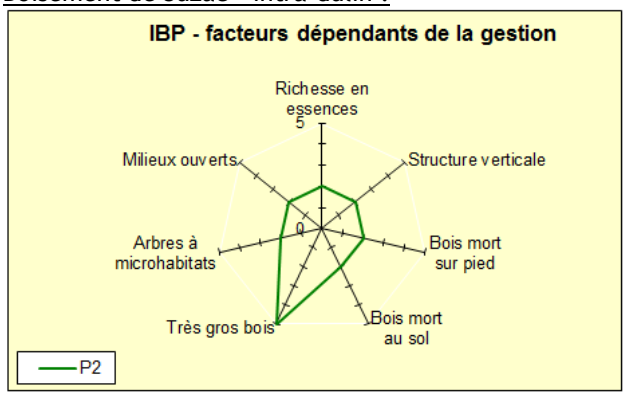
Conclusion

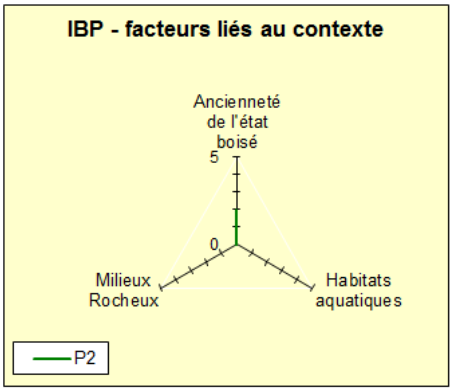
Il paraît donc capital de mettre en valeur ce site afin d'éviter son enfrichement. Les espèces qui peuplent normalement ce type d'habitat sont parfois d'intérêt patrimonial de par leur faible amplitude écologique. Une réouverture du milieu et un contrôle de la prolifération des ronciers permettrait d'aboutir à moyen terme à une lande atlantique très intéressante d'un point de vue écologique et paysager. Dans le cadre de l'ouverture de ce site au public, il est éventuellement envisageable de planter des arbustes au réseau racinaire développé et au houppier présentant une faible prise au vent pour le côté paysager. Cet espace est en connexion avec d'autres sites emblématiques de la commune (le phare, la promenade Charles Martel, l'estuaire) et mériterait d'être mis en valeur au travers l'aménagement d'un parc équipé d'un parcours découverte présentant les espèces locales du littoral.

e) Boisements de Suzac

Analyse du site

Boisement de Suzac - intra-dulin :





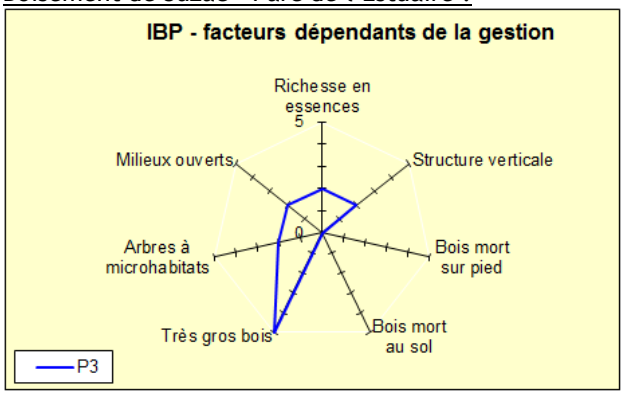
Nous sommes ici sur une forêt typique landaise dominée par le Pin maritime, qui comprend quelques habitations et chemins carrossables. Elle constitue l'entité boisée la plus grande du secteur, présentant un réel fonctionnement forestier (tous les critères d'un boisement de qualité sont présents). Même si la note n'est pas maximale pour ces critères, on observe la présence d'éléments témoignant de la gestion raisonnée du site : bois morts sur pied et au sol, arbres à micro-habitats. Ces composantes sont essentielles pour assurer le cycle des différents éléments (carbone, azote, phosphore…) au sein même de l'entité grâce aux organismes saprophages et permettent en plus d'augmenter la biodiversité. La structure verticale du peuplement est presque complète, avec une strate herbacée, arbustive et arborée de moins de 20m, la strate arborée de plus de 20m étant présente mais pas assez significative pour être prise en compte. La richesse en essences, malgré la taille du boisement, est moins importante que celle du Clos des Chênes. Comme nous l'avons déjà précisé, les aiguilles de pin ont tendance à acidifier le sol, ce qui le rend moins accueillant pour un grand nombre d'espèces, mais qui permet le développement d'espèces peu communes. Enfin, la densité de très gros bois vivants et leur proportion par rapports aux autres bois est réellement intéressante. Cela nous montre que le sol est productif et permet une croissance adéquate des ligneux et que l'état boisé est ancien et continu dans le temps.

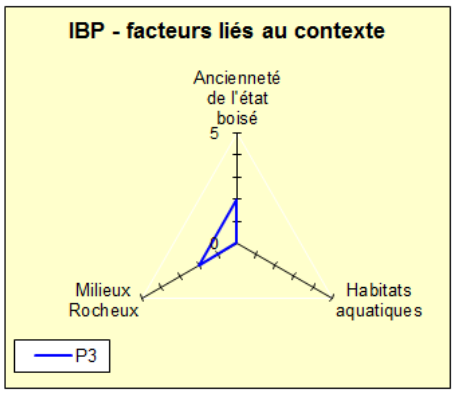
De gauche à droite : bois mort au sol, milieu ouvert intra forestier, Callune

La surface de milieux ouverts pourrait être améliorée. Elle est un peu supérieure à la surface optimale mais les profils ne sont pas idéals car ils sont majoritairement représentés par les jardins des habitations et les chemins plutôt que par des trouées naturelles. De plus, quand elles sont présentes, ces trouées n'ont pas un faciès forestier et n'accueillent pas les espèces pionnières telles que les bouleaux capables d'initier la croissance des pins notamment.
Nous sommes donc ici face à un réservoir de biodiversité forestière, qui plus est dans un état écologique respectable et bénéficiant d'un fonctionnement approprié. Aussi, de nombreux échanges biologiques et génétiques peuvent être effectués avec la forêt de Suzac qui est la seule grosse entité forestière du territoire et qui présente un patrimoine naturel remarquable. Ce site pourrait être mis en valeur comme un environnement naturel aux portes de la ville, en favorisant les sentiers pédestres aux chemins carrossables. Enfin, jouxtant le quartier de Suzac, ce boisement peut servir de « pépinière » pour les

besoins du couvert boisé du quartier. En effet, bénéficiant d'une régénération naturelle convenable, de jeunes plants peuvent être prélevés surtout que les espèces naturellement présentes sont les plus adaptés au sol du territoire. Bien entendu, ces opérations doivent être réalisées avec parcimonie par des personnes sensibilisées.

Boisement de Suzac – Parc de l'Estuaire :





A titre de comparaison, un diagnostic succinct a été réalisé sur le boisement du parc de l'estuaire. Les résultats sont à peu près semblables à ceux du boisement de Suzac intra Dulin. On observe seulement le manque de bois mort probablement retiré pour des questions de sécurité liées à l'accueil du public. La présence de milieu rocheux est intéressante pour la biodiversité spécifique à cet habitat mais ce facteur est lié au contexte de la zone et n'a pas d'interaction avec le bon fonctionnement du boisement.

Conclusion

Le boisement intra Dulin constitue un réel réservoir de biodiversité aux portes de la ville. Sa conservation répondra à trois enjeux majeurs :

- Conserver la banque de graines et d'essences indigènes susceptibles de s'exporter pour coloniser d'autres site où le renouvellement naturel n'est pas assuré ;
- Maintenir ce milieu naturel qui présente un bon état écologique et un fonctionnement forestier adéquat ;
- Permettre un accès à la nature pour les habitants à proximité du centre.

4. Zones d'inventaire : Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Une ZNIEFF est une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Il en existe deux types :

- *ZNIEFF de type 2 : identifie généralement un grand ensemble naturel, milieu dans lequel toute modification fondamentale des conditions écologiques doit être évitée ;*
- *ZNIEFF de type 1 : identifie un milieu homogène, généralement plus ponctuel, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées) caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.*

C'est un outil de connaissance, un inventaire établi sur la base de données de terrain, certifiées par des comités scientifiques indépendants.
Ce recensement n'entraîne pas de protection réglementaire mais constitue une information privilégiée sur les milieux naturels possédant une grande richesse biologique.

Celle-ci doit amener une nécessaire prise en compte de la valeur écologique de ces milieux de la part des aménageurs et des pouvoirs publics. Toutefois les documents d'urbanisme doivent veiller à sa pérennité comme le stipulent divers articles de loi[5].

En outre, la circulaire du 14 mai 1991 du ministère de l'environnement souligne que l'absence de prise en compte d'une ZNIEFF dans un projet d'aménagement relève d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'établissement de l'état initial de l'environnement.

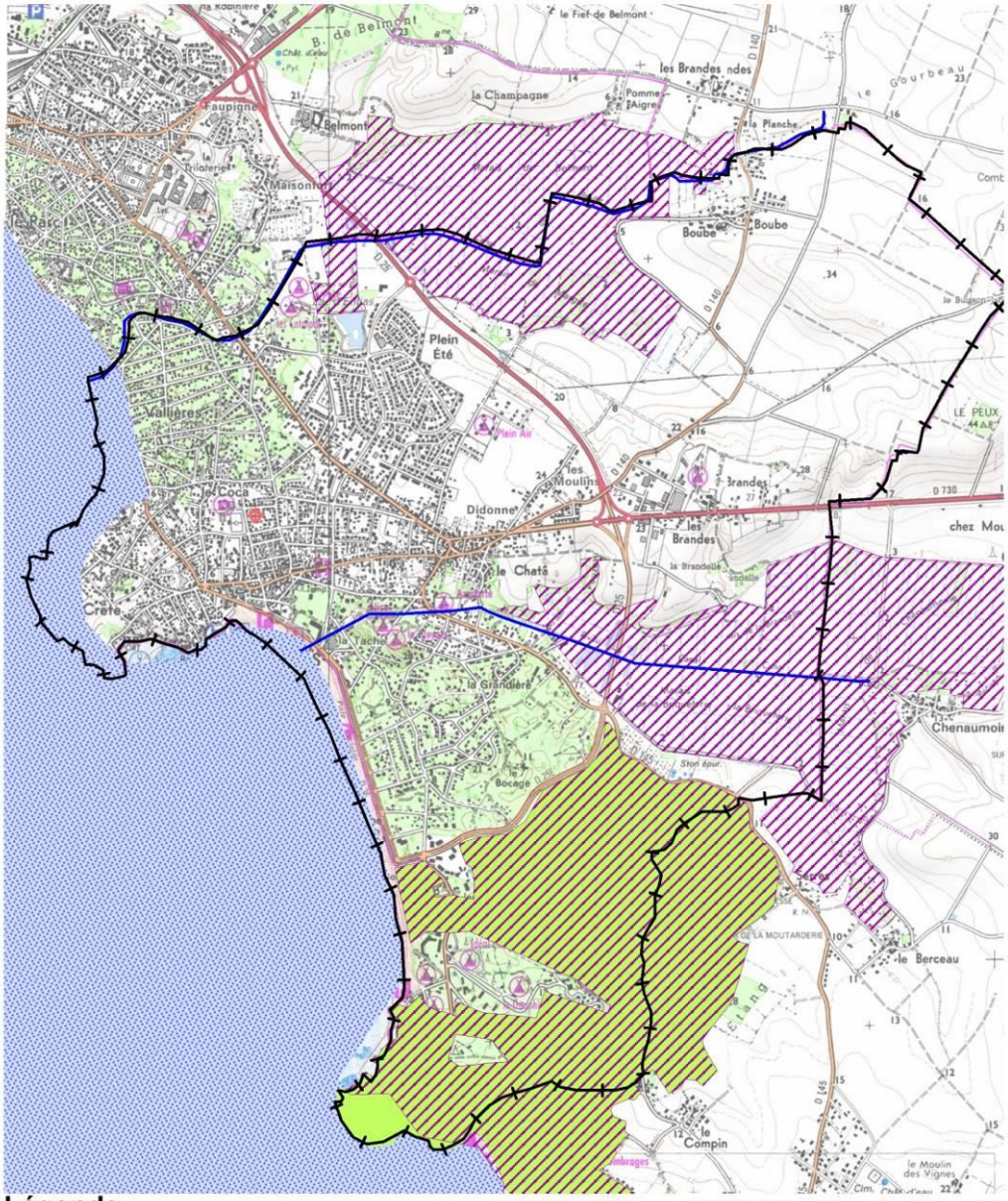
La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par la présence de trois ZNIEFF :

- *La ZNIEFF de type 1 « Forêt de Suzac et conches de Meschers » ;*
- *La ZNIEFF de type 2 « Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime »*
- *La ZNIEFF de type 2 « Estuaire de la Gironde ».*

[5] *Article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement, article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement.*

Saint Georges de Didonne

ESPACES D'INVENTAIRE : ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE



Légende

Sources : DREAL Poitou-Charentes, Geoportail

ZNIEFF de type I

- Forêt de Suzac et conches de Meschers

ZNIEFF de type II

- Estuaire de la Gironde
- Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime

0 300 600 900

Mètres

N W E S

Société Rivière Environnement

5. Zones de protection réglementaire : le réseau Natura 2000

a) Qu'est-ce que Natura 2000 ?

L'Europe s'est lancée, depuis 1992, dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000. Le maillage de sites s'étend sur toute l'Europe de façon à rendre cohérente cette initiative de préservation des espèces et des habitats naturels.

Natura 2000 est né de la volonté de maintenir la biodiversité tout en tenant compte des activités sociales, économiques, culturelles et régionales présentes sur les sites désignés. Les sites Natura 2000 sont désignés au titre de deux directives. **La directive « Oiseaux »** propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection Spéciales (ZPS).

La directive « Habitats faune flore » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèce de faune et de flore sauvages ainsi que de leurs habitats. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), actuellement plus de 20 000, permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

La mise en œuvre du réseau « *Natura 2000* » a pour conséquence de placer les espaces concernés sous le statut juridique des articles L414-1 et suivants du code de l'environnement, et particulièrement, que tout projet situé sur ou à proximité d'un site « *Natura 2000* » doit faire l'objet d'une étude d'incidence au titre des articles L414-4 et suivants de ce même code.

La définition des objectifs du site par le comité de pilotage du site marque l'intégration d'une zone dans le réseau Natura 2000.

Le document d'objectifs (DOCOB) est à la fois un document de diagnostic et un document d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000. Il fixe des objectifs de protection et de gestion des milieux naturels en prenant en compte l'ensemble des aspirations des parties prenantes, qu'elles soient d'ordre écologique, économique, culturelle ou sociale.

b) Natura 2000 sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne FR7200677 « Estuaire de la Gironde »

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires du Verdon, de Pauillac, de Blaye, d'Ambès, de Bassens et de Bordeaux.

Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles. En outre, ils participent au fonctionnement global de l'estuaire, leur creusement et leur entretien contribuent à stabiliser le fonctionnement hydraulique de celui-ci.

Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire ainsi que la présence d'ouvrages hydrauliques (digues submersibles, quais, appontements) sont constitutifs de l'état de référence du site.

L'estuaire de la Gironde est un site fondamental pour les poissons migrateurs. Les principales menaces pesant sur le site sont : l'envasement naturel, l'artificialisation des berges, les risques de pollution ou de prélèvement excessif sur les stocks de certains poissons migrateurs.

Le site renferme sept habitats et sept espèces d'intérêt communautaire. Le site ne fait pour le moment pas l'objet d'un DOCOB.

(1) Les habitats du site Natura 2000

Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine - 1110
Cet habitat correspond à l'étage infralittoral des zones ouvertes soumises à un fort hydrodynamisme. Il s'agit de milieux dispersifs à très haute énergie où les dépôts de particules fines sont limités.
Menaces potentielles : Destruction des herbiers par dragage et chalutage

Estuaires - 1130
L'estuaire est la partie aval d'une vallée fluviale soumise aux marées, à partir du début des eaux saumâtres. Les estuaires fluviaux sont des anses côtières où, contrairement aux « grandes criques et baies peu profondes », l'apport en eau douce est généralement important. L'interaction des eaux douces avec les eaux marines ainsi que la réduction du flux des eaux dans l'estuaire provoquent le dépôt de fins sédiments sous forme de larges étendues de replats boueux et sableux. Lorsque l'écoulement du fleuve est plus lent que le flot, les dépôts de sédiments forment un delta à l'embouchure de l'estuaire. Cet habitat constitue un milieu à fort potentiel biologique (très importante production primaire phytoplanctonique locale ou importée des zones amont). Il est également utilisé comme aire de nourrissage par des oiseaux à basse mer et par des juvéniles de poissons (plats notamment) à marée haute. Enfin, il constitue une zone de transit entre les milieux d'eau douce et marin pour les espèces migratoires (Anguille, Saumon, etc.).
Menaces : Envasement des fonds et détérioration de la qualité des eaux estuariennes (forte anthropisation par artificialisation des berges, surcharge en matière organique venant des bassins versants, les apports des émissaires urbains, etc.), contamination des organismes par les micropolluants, métaux lourds, etc.

Falaises avec végétation des côtes atlantiques - 1230
Falaises vives dont le pied est baigné par les eaux de l'estuaire, colonisées par des plantes xérophiles (affectionnant les milieux secs). On note la présence de suintements à Capillaire de Montpellier. Menaces : Milieu en régression dans les sites les plus fréquentés, la fréquentation générant un piétinement défavorable à son maintien. Destruction des habitats de falaises par remblaiements ou dans le cadre d'aménagements touristiques ou portuaires, de l'urbanisation littorale…

Pelouses sèches semi-naturelles 6210
Pelouses au caractère relictuel du fait d'aménagements touristiques, elles constituent le refuge d'espèces à haute valeur patrimoniale. Menaces : sur-labourage, sur-paturage, enfrichement/fermeture du milieu, piétinement.

Replats boueux ou sableux exondés à marée basse - 1140
L'habitat est constitué des sables et vases des côtes océaniques, des chenaux et des lagunes associées, non submergés durant la marée basse, dépourvus de plantes vasculaires, mais habituellement colonisés par des algues bleues et des diatomées. Ils ont une grande importance comme lieux de gagnage d'anatidés et de limicoles.
Menaces : Pollutions d'origine anthropique, macro-déchets

Récifs - 1170
Les récifs sont les substrats rocheux et concrétions biogéniques sous-marins ou exposés à marée basse, s'élevant du fond marin de la zone sublittorale, mais pouvant s'étendre jusqu'à la zone littorale, là où la zonation des communautés animales et végétales est ininterrompue. Ces récifs offrent une stratification variée de communautés benthiques algales et animales incrustantes, concrétionnées ou coralliennes.
Menaces : Pollutions d'origine anthropique

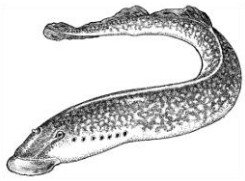
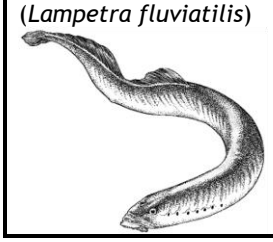
Végétation annuelle des laissés de mer - 1210
Il s'agit des formations de plantes annuelles ou formations représentatives de plantes annuelles et vivaces, occupant des accumulations de débris et de graviers riches en matière organique azotée.
Menaces : Surfréquentation, nettoyage mécanique des plages, artificialisation du trait de côte

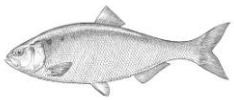
Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses - 1310
Il s'agit des formations composées surtout ou en majeure partie de plantes annuelles, en particulier de Chénopodiacées du genre Salicornia ou de graminées, colonisant les vases et sables inondés périodiquement des marais salés côtiers ou intérieurs.
Menaces : Vulnérabilité au piétinement, destruction de l'habitat par remblaiement des zones humides littorales, modification de la dynamique sédimentaire des littoraux par constructions d'enrochements ou d'épis

Prés à Spartina (Spartinion maritimae) - 1320
Cet habitat concerne les prairies pérennes pionnières des vases salées côtières, formées par des Spartines ou graminées similaires. Il constitue les limites supérieures des pleines mers de mortes-eaux.
Menaces : Vulnérabilité face à la modification des phénomènes sédimentaires liée à des travaux d'urbanisation du littoral (ports de plaisance, digues, etc.), remblaiements des vasières littorales à des fins d'aménagements portuaires ou conchylicoles, mouillages sauvages et circulation des véhicules, ouverture à la fréquentation

(2) Les espèces du site Natura 2000

Les espèces d'intérêt communautaire au titre de Natura 2000 et sont présentées dans le tableau qui suit.

Espèce	Caractères biologiques	Habitats	Menaces potentielles
Poissons			
Lamproie marine (*Petromyzon marinus*) 	Reproduction de fin avril à fin mai à des températures de 15 à 18°C	Reproduction en rivière sur des zones typiques : faciès de plat courant et profond, croissance marine	Barrages, recalibrages, dragages, pollutions, etc.
Lamproie de rivière (*Lampetra fluviatilis*) 	Reproduction en rivière de mars à mai, à des températures de 10 à 14°C	Reproduction en rivière sur des zones typiques : faciès de plat courant et profond, croissance marine	Pollutions des cours d'eau, extractions de granulats en lit mineur, dégradation générale des habitats, multiplication des barrages

Espèce	Caractères biologiques	Habitats	Menaces potentielles
Esturgeon européen (*Acipenser sturio*)	Migration de reproduction entre avril et juin (remontée des fleuves vers les zones de frayères situées dans les parties basses de la Garonne et de la Dordogne)	Reproduction au niveau des fleuves, zone de nourrissage au niveau des estuaires puis en mer quand il a atteint une certaine taille	Captures accidentelles particulièrement importantes à l'entrée des grands estuaires, destruction de frayères par les exploitations de granulats, barrages infranchissables
Grande alose (*Alosa alosa*) 	Espèce migratrice anadrome : remontée des adultes de février à juin en général dans les fleuves où ils sont nés pour venir s'y reproduire Fraie entre mai et mi-août	Reproduction en eau douce sur substrat grossier de cailloux et galets dans un courant rapide et une qualité d'eau convenable, croissance en mer	Construction de barrage, recalibrage et reprofilage des cours d'eau, extractions de granulats (éradication des zones de reproduction et des zones de grossissement des alevins, centrales électriques aspirant les alevins, pollution au niveau des estuaires et des zones de grossissement des alosons
Alose feinte (*Alosa fallax*)	Reproduction en mai et juin généralement dans les parties aval des fleuves voire même dans certains cas dans la partie interne des estuaires	Reproduction en eau douce, croissance en mer	
Saumon Atlantique (*Salmo salar*)	Reproduction : de novembre à février	Reproduction et vie juvénile en eau douce, en rivière bien oxygénée avec substrat composé de graviers	Construction de barrages Frayères souillées par les pollutions, détruites par les extractions de granulats, asphyxiées par des dépôts de limons Forte exploitation des stocks sur les aires marines d'engraissement Blocage des migrations dû aux bouchons vaseux, phénomène naturel amplifié par les aménagements des estuaires (augmentation des quantités de matières en suspension)
Plantes			
Angélique des estuaires (*Angelica heterocarpa*)	Floraison estivale, levée des jeunes plantules en octobre/novembre	Espèce uniquement présente dans des estuaires, sur des berges à pente variable, à des niveaux généralement compris entre le niveau moyen des marées et le niveau des plus hautes mers de vives eaux Affectionne surtout les berges argilo-vaseuses	Modification du degré de salinité provoquée par la suppression des seuils rocheux naturels, le dragage et l'extraction de sable dans les chenaux de navigation qui accentuent la propagation de la marée Construction de barrages réduisant, voire supprimant les oscillations d'eau dues au marnage (réduction de la surface de dissémination des graines) Artificialisation des berges (endiguement, enrochement, remblaiement) Erosion naturelle des berges, accentuée par les travaux réalisés pour l'amélioration de la navigation (chenalisation, dragage d'entretien)

c) Natura 2000 sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne FR5400438 « Marais et falaises des coteaux de Gironde »

Le site fait l'objet d'un DOCOB depuis décembre 2006. Les éléments cartographiques figurant dans ce document sont présentés dans ce rapport.

> Le DOCOB regroupant les sites « marais et falaises des coteaux de Gironde FR5400438 et Estuaires de la Gironde, marais et rive nord FR5412011 » a été entériné par arrêté préfectoral le 26 mars 2014, ces sites sont en animation depuis 2015 par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

(1) Les habitats du site Natura 2000 inventoriées sur le territoire communal

Différents habitats sont présents sur le territoire de Saint-Georges-de-Didonne, dont deux sont **prioritaires***.

Estuaires - 1130
La description de l'habitat est faite dans la partie précédente concernant le site Natura 2000 FR7200677 « *Estuaire de la Gironde* ».
Menaces : Aménagements des berges de la Gironde, érosion du rivage

Dunes avec forêts à Pinus pinaster - 2270
La pinède dunaire de Pin maritime (Pinus pinaster) et de Chêne vert (Quercus ilex) est le type de boisement de loin le mieux représenté au niveau de la Forêt de Suzac. Il se développe au niveau de systèmes dunaires purs ou sur des formations rocheuses recouvertes de sables, appelées « dunes perchées ».
Menaces : Urbanisation ; pressions touristiques : piétinement, rudéralisation et banalisation de la flore herbacée ; peuplements forestiers trop denses

Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) - 91E0
L'habitat se développe au niveau des stations humides situées en fond de vallon, ou en linéaire le long des principaux canaux dans les secteurs des marais de Belmont et de Boube.
Menaces : Plantations de peupliers ; absence de gestion des peuplements, coupes, mise en place de cultures à proximité

Forêt à Quercus ilex et Quercus rotundifolia - 9340
Les forêts de Chêne vert atlantique sont fortement dominées par le Chêne vert (*Quercus ilex*). Sur la commune, cet habitat occupe la pointe de Suzac. Les espèces que l'on y retrouve, ont été décrites dans la partie « *Les grandes unités naturelles – Les formations forestières* » du présent rapport.
Menaces : Urbanisation, pressions touristiques dans les zones ouvertes : piétinement, rudéralisation et banalisation de la flore herbacée ; strate sous arbustive parfois trop dense (nécessité de gestion en sous-bois).

(2) Les espèces du site Natura 2000 inventoriées sur le territoire communal

Différentes espèces ou habitat d'espèces ont été inventoriées sur la commune. Il s'agit de la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), du Vison d'Europe (*Mustela lutreola*) et de la Loutre d'Europe (*Lutra*).

Bien que non recensé, sur la cartographie des habitats et observations du DOCOB, certains secteurs de Saint-Georges-de-Didonne sont favorables à la présence d'autres espèces d'intérêt communautaire : le Cuivré des marais (*Thermolycaena dispar*), l'Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*), le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*). Le tableau suivant est extrait de l'évaluation de l'état de conservation des espèces du DOCOB.
L'ensemble de ces espèces ont un statut de reproduction et d'espèce résidente sur le site.

Espèces	Code Natura 2000	Habitat de l'espèce	Menaces
Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)	1220	Canaux d'eau douce large et ensoleillés	Curage des canaux, pollution, disparition des zones humides, urbanisation
Loutre (*Lutra lutra*)	1355	Terrain de chasse : marais et estuaire Zone de reproduction : ensemble du site Zones refuge : vallées perpendiculaires à l'estuaire, notamment les zones boisées	Régression des habitats de reproduction et de chasse par disparition des prairies, destruction des fossés, intensification des pratiques agricoles, niveau d'eau peu important en période estivale, extension de la Jussie dans les canaux, chasse de nuit au Ragondin et confusions faites, collision routière
Vison d'Europe (*Mustela lutreola*)	1356	Milieux aquatiques dulcicoles et saumâtres (ripisylves d'aulnaies – frênaies, prairies humides, canaux végétalisés)	Dégradation et destruction d'habitat, piégeage, collision routière, pollution des eaux, extension de la Jussie dans les canaux, maladie aléoutienne
Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*)	1044	Ruisselet bien oxygéné et amont des rivières et ruisseaux à hydrophytes	Curage et redressage des cours d'eau, pollution de l'eau
Cuivré des marais (*Thermolycaena dispar*)	1060	Prairies humides fauchées ou à pâturage extensif	Retournement des prairies, drainage des zones humides, plantation de peupliers
Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)	1083	Souches de bois mort, têtards en lisière et dans les haies	Disparition des vieux arbres, arasement des haies, plantation de peupliers

La cartographie des habitats d'oiseaux nicheurs de l'annexe I de la Directive « Oiseaux » montre la présence de plusieurs habitats d'espèces d'intérêt communautaire : l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*) au niveau de la forêt de Suzac, le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), le Milan noir (*Milvus migrans*) et la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*) au niveau des marais de Belmont et Margite.

Espèces	Code Natura 2000	Statut sur le site	Habitat de l'espèce	Menaces
Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*)	A224	N	Landes, forêt de conifère semi-ouvertes	Disparition des clairières de la forêt de Suzac
Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*)	A229	N, S	Cours d'eau, canaux, marais	Pollution, recalibrage et enrochement des cours d'eau, pompage intensif, drainage des marais
Milan noir (*Milvus migrans*)	A073	N	Boisement humide	Disparition de boisements humides, des haies arborées, populiculture intensive, utilisation d'appâts empoisonnés
Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*)	A338	N	Prairie bocagère, coteaux	Abandon et drainage des prairies, intensification du pâturage, traitement aux pesticides, démoustication, fermeture des coteaux

N : Nicheur, S : Sédentaire

La Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*) a également été inventoriée dans le marais de Belmont.

Parmi les espèces protégées inventoriées sur le territoire communal d'après les données issues du DOCOB, figurent deux espèces de chiroptères : le Petit Rhinolophe et le Grand Rhinolophe.

La présence de chauve souris sur le territoire communal et dans les périmètres Natura 2000 est avérée (étude scientifique OBIOS conduite entre 2014 et 2016) : 6 espèces de chiroptères sur le plateau et dans la forêt de Suzac :

- Murin d'Alcathoe *Myotis alcathoe*
- Noctule commune *Nyctalus noctula*
- Pipistrelle de Kuhl *Pipistrellus kuhlii*
- Piipistrelle commune *Pipistrellus pipistrellus*
- Pipistrelle pygmée *Pipistrellus pygmaeus*
- Grand Rhinolophe *Rhinolophus ferrumequinum*
- Petit Rhinolophe *Rhinolophus hipposideros*

Toutes les espèces de chauves-souris françaises sont protégées par l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Le **tableau** ci-après présente donc toutes les espèces de chiroptères recensées au sein du périmètre du DOCOB depuis 2016 par l'association OBIOS, ainsi que leurs statuts de protection, de conservation et leurs habitats.

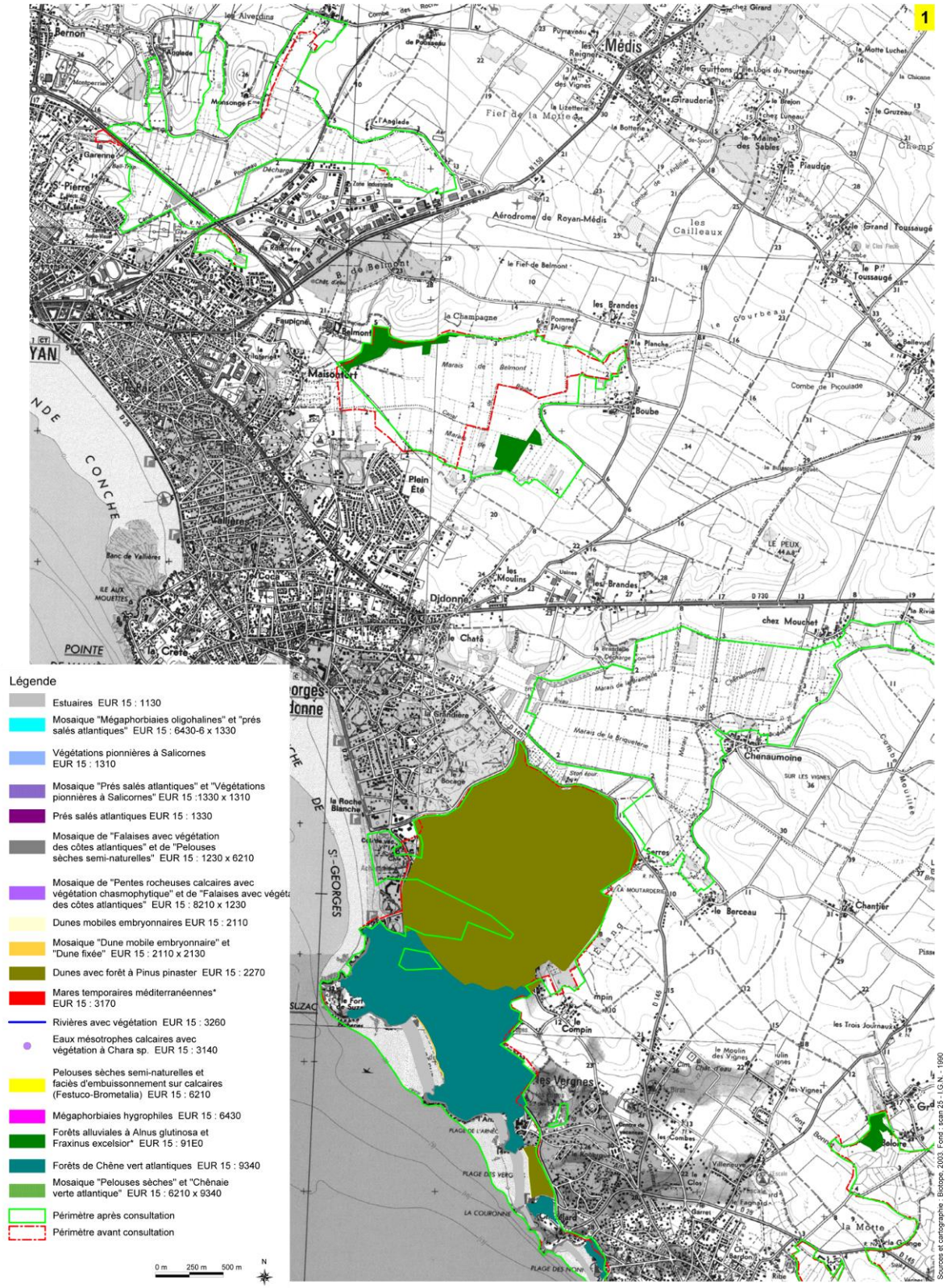
Noms français et scientifiques réglementaires	Statut européen	Texte(s) de protection et conservation au niveau national	Statut de l'espèce en Aquitaine	Répartition de l'espèce en Poitou-Charentes	Habitat favorable à l'espèce
Source des informations	*Directive habitats*	*Protection nationale : article 2, Livre rouge des vertébrés de France*	*Liste des espèces déterminantes ZNIEFF (Jourde et Terrisse, 2001)*	*Carte de distribution des chauves-souris Atlas des mammifères sauvages du Poitou Charentes (Prévost et Gailledrat, 2011)*	*gîtes* *milieux de chasse*
Grand Rhinolophe *Rhinolophus ferrumequinum*	II/IV	Protégée, Préoccupation mineure (LC)	Espèce déterminante	Commun	Gîtes de reproduction : bâti (greniers, vieux moulins, combles d'églises ou de châteaux), mines, grottes et caves suffisamment chaudes ; gîtes d'hibernation : cavités naturelles ou artificielles (mines, tunnels, viaducs) Paysages semi-ouverts, à forte diversité d'habitats, formés de boisements de feuillus, de prairies pâturées, des ripisylves, des landes, des friches.
Petit Rhinolophe *Rhinolophus hipposideros*	II/IV	Protégée, Préoccupation mineure LC	Espèce déterminante	Commun	cf. Grand Rhinolophe Paysages semi-ouverts où alternent bocage et forêt avec des corridors boisés
Murin d'Alcathoe *Myotis alcathoe*	IV	Protégée, Préoccupation mineure LC	Espèce déterminante	Assez rare	Gites de reproduction : anfractuosités diverses dans les arbres, bâti, falaises, etc. ; gites d'hivernage : cavités, mines, caves Milieux divers : lisières forestières, lisières, cours d'eau, plan d'eau, prairie humide,…
Noctule de Leisler *Nyctalus leisleri*	IV	Protégée, Quasi-menacée NT	Espèce déterminante	Assez rare	Gites de reproduction : essentiellement arboricoles (feuillus) et bâti ; gites d'hivernage : cavités d'arbres, nichoirs Forestière avec une préférence pour les massifs à essences caduques assez ouverts (chênaie, chataigneraie), proximité de milieux humides

Noms français et scientifiques réglementaires	Statut européen	Texte(s) de protection et conservation au niveau national	Statut de l'espèce en Aquitaine	Répartition de l'espèce en Poitou-Charentes	Habitat favorable à l'espèce
Source des informations	*Directive habitats*	*Protection nationale : article 2, Livre rouge des vertébrés de France*	*Liste des espèces déterminantes ZNIEFF (Jourde et Terrisse, 2001)*	*Carte de distribution des chauves-souris Atlas des mammifères sauvages du Poitou Charentes (Prévost et Gailledrat, 2011)*	*gîtes* *milieux de chasse*
Noctule commune *Nyctalus noctula*	IV	Protégée, Vulnérable VU	Espèce déterminante	Assez commun	Gites de reproduction: cavités arboricoles (creusées par les pics, foudre, etc) surtout chênes et platanes, bâti ; gîte d'hivernage : cavités arboricoles, nichoirs, bâti Massifs forestiers, prairies, plans d'eau, zones urbaines éclairées, etc.
Pipistrelle commune *Pipistrellus pipistrellus*	IV	Protégée, Quasi-menacée NT	Non déterminante	Espèce commune	Gites de reproduction : essentiellement anthropiques (bâti), dans les espaces confinés ; gites d'hiver : bâti, cavités d'arbres, cavités naturelles et artificielles... Espèce ubiquiste
Pipistrelle de Kuhl *Pipistrellus kuhlii*	IV	Protégée, Préoccupation mineure LC	Espèce déterminante	Assez commun	Gites de reproduction : essentiellement bâti, nichoirs, rarement cavités arboricoles ; Gîtes d'hivernage : bâti, parfois en cave et fissures de falaises Espèce ubiquiste : espaces ouverts/boisés, zones humides, zones urbaines éclairées, jardins...
Pipistrelle pygmée *Pipistrellus pygmaeus*	IV	Protégée, Préoccupation mineure LC	Espèce déterminante	Très rare	Gites de reproduction : essentiellement anthropiques (bâti), dans les espaces confinés ; gites d'hiver : bâti, cavités d'arbres zones humides et boisées

Diagnostic biologique du document d'objectifs "marais et falaises des coteaux de Gironde" FR 5400438 - Natura 2000

Carte n° 3

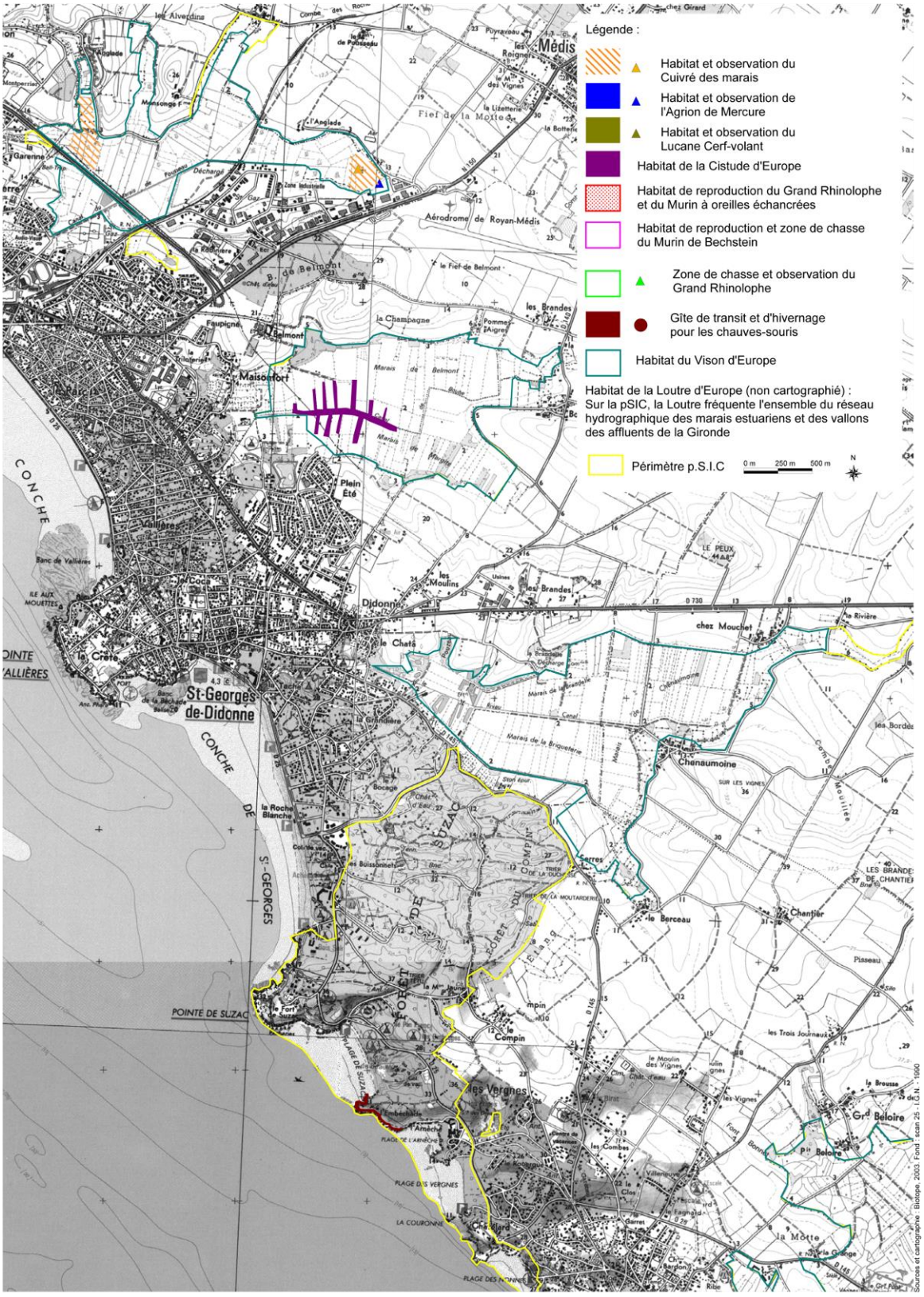
CARTOGRAPHIE DES HABITATS PRIORITAIRES ET NON PRIORITAIRES DE L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE HABITATS



Carte n° 4

Diagnostic biologique du document d'objectifs "marais et falaises des coteaux de Gironde" FR 5400438 - Natura 2000

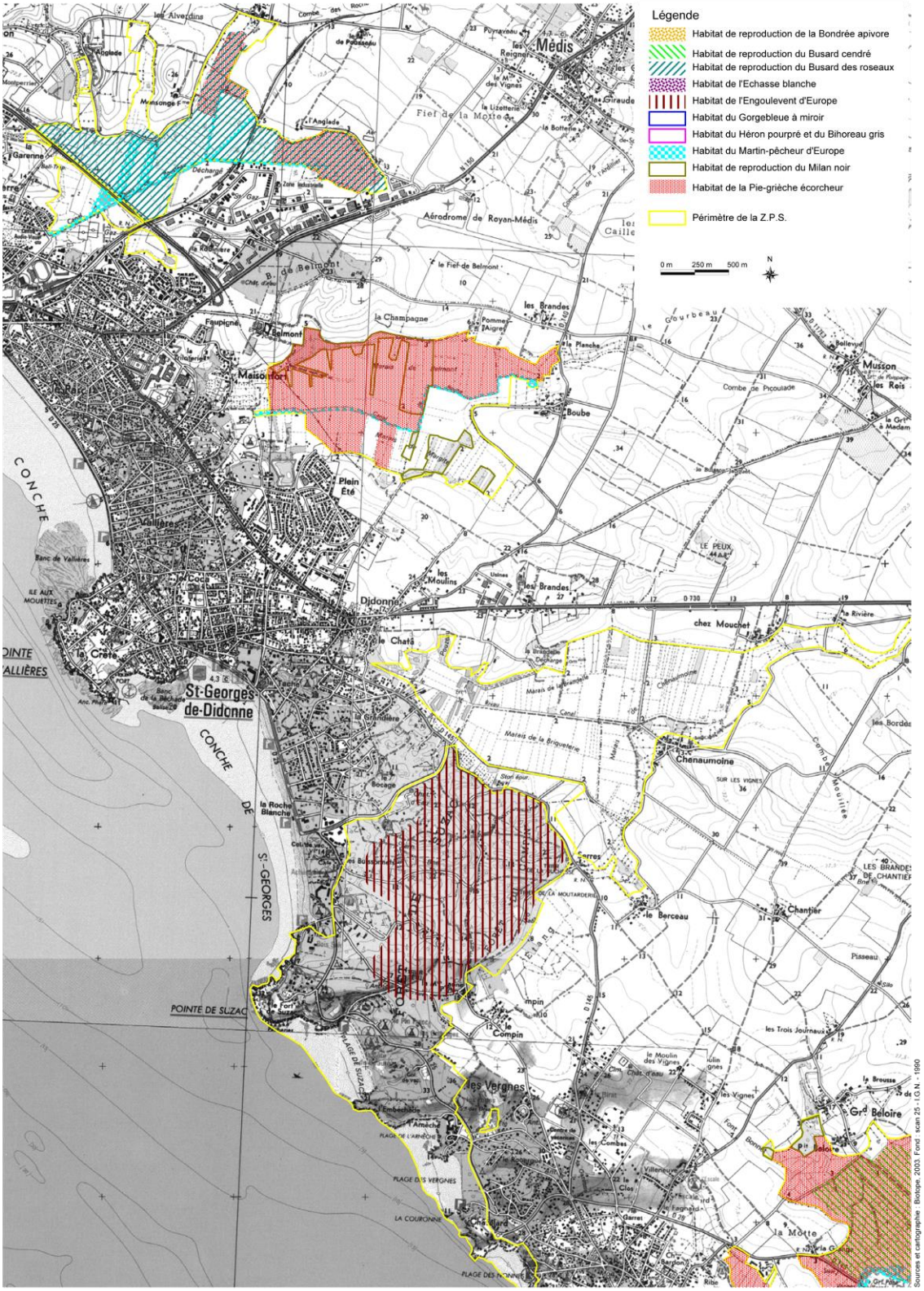
CARTOGRAPHIE DES HABITATS ET DES OBSERVATIONS D'ESPÈCES DE L'ANNEXE II DE LA DIRECTIVE HABITATS



Diagnostic biologique du document d'objectifs "marais et falaises des coteaux de Gironde" FR 5400438 - Natura 2000

CARTOGRAPHIE DES HABITATS D'OISEAUX NICHEURS DE L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE OISEAUX

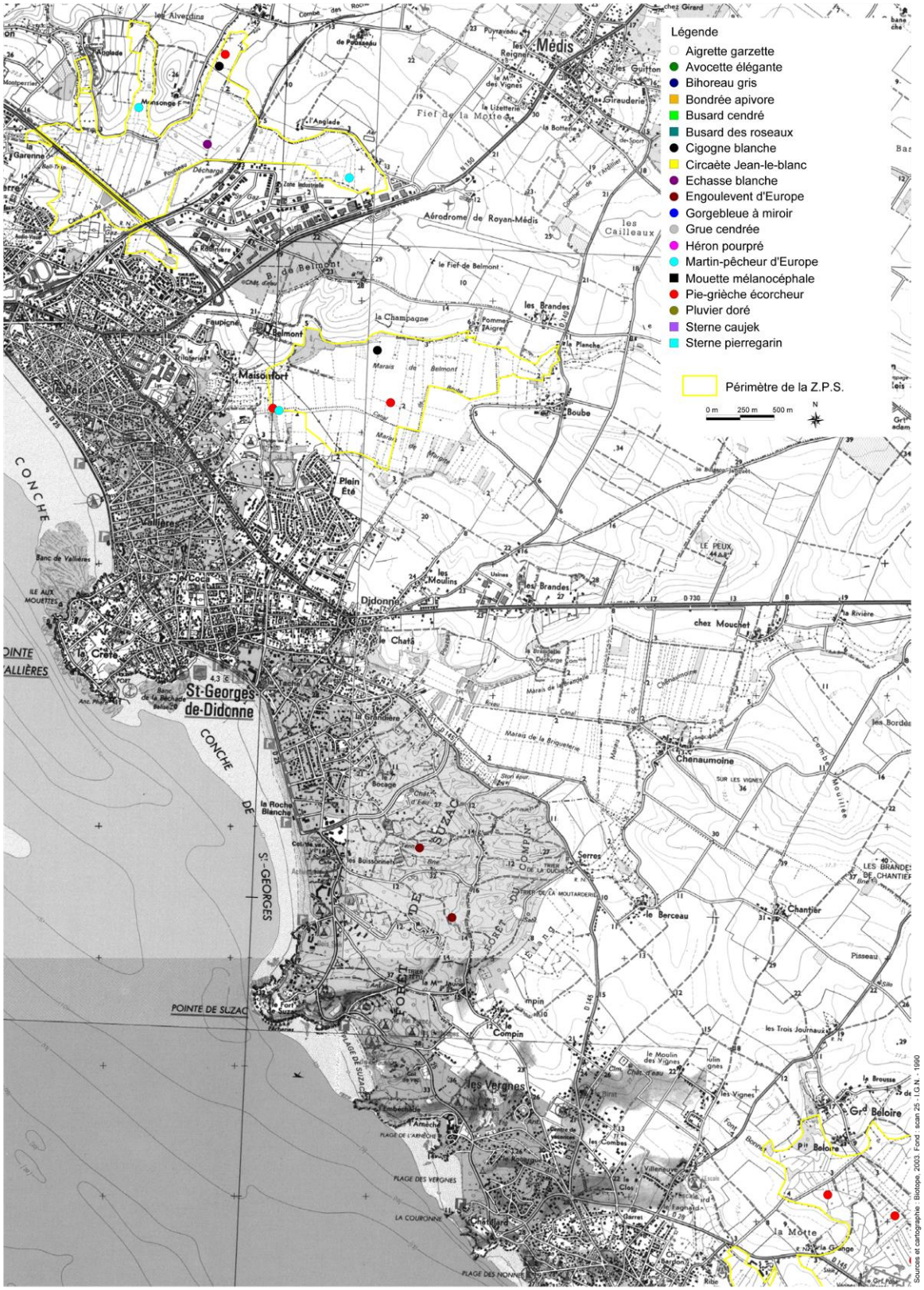
Carte n° 5



Diagnostic biologique du document d'objectifs "marais et falaises des coteaux de Gironde" FR 5400438 - Natura 2000

CARTOGRAPHIE DES OBSERVATIONS D'OISEAUX DE L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE OISEAUX

Carte n° 6



d) Natura 2000 sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne ZPS FR5412011 « Estuaire de la Gironde : marais de la rive Nord »

Le DOCOB regroupant les sites « marais et falaises des coteaux de Gironde FR5400438 et Estuaires de la Gironde, marais et rive nord FR5412011 » a été entériné par arrêté préfectoral le 26 mars 2014, ces sites sont en animation depuis 2015 par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

L'essentiel du site est constitué par les prairies naturelles humides. Des prés salés et des roselières étendues sont situés en avant des digues, entrecoupées par un réseau de fossés à dense végétation aquatique. Les vasières intertidales faisant partie de l'estuaire proprement dit sont également comprises dans le périmètre. Une ligne de falaises mortes ou vives de calcaire crayeux s'étendant de Mortagne à Talmont forme à certains endroits la limite Nord-Est de la ZPS. Quelques secteurs de marais bocagers subsistent en bordure du site.

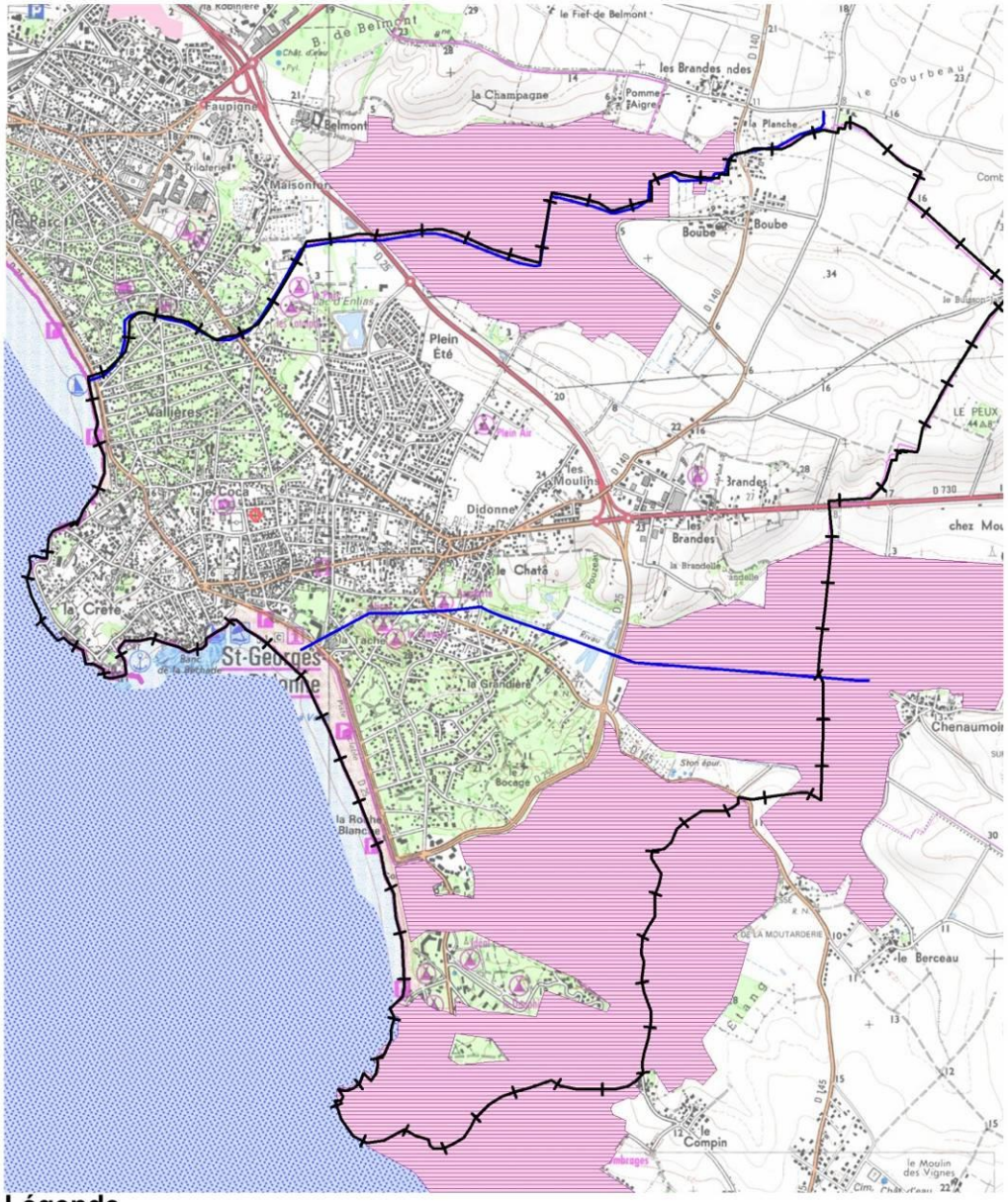
23 espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux sont inventoriées dans cette ZPS. Les espèces d'intérêts majeurs sont listées dans le Formulaire Standard de Données sont le Busard cendré (*Circus pygargus*), l'Echasse blanche (*Himantopus himantopus*), le Bihoreau gris (*Nycticorax nycticorax*), le Héron pourpré (*Ardea purpurea*), le Phragmite aquatique (*Acrocephalus paludicola*), l'Avocette élégante (*Recurvirostra avosetta*). Celles recensées comme à intérêts forts sont la Spatule blanche (*Platalea leucorodia*), le Busard des roseaux (*Circus aeruginosus*), la Marouette ponctuée (*Porzana porzana*), le Martin-pêcheur (*Alcedo atthis*), le Gorge-bleue à miroir (*Luscinia svecica*), la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*).

Etant situé sur une voie de migration, ce site présente une importance toute particulière comme lieu de passage et de halte migratoire de plusieurs espèces patrimoniales, dont le Butor étoilé, la Cigogne noire, la Spatule blanche, la Bondrée apivore, le Milan noir, la Marouette ponctuée, la Grue cendrée,…
Les prairies humides offrent des milieux propices à la reproduction de limicoles nicheurs et des Busards. Les roselières sont importantes pour la reproduction d'espèces paludicoles et de site de halte migratoire pour de nombreux passereaux.

Le facteur majeur de perte et d'altération des habitats est dû aux mutations agricoles récentes, se traduisant par le drainage et la mise en culture.

D'importantes surfaces de prairies naturelles autrefois consacrées au pâturage extensif sont maintenant occupées par des cultures. En outre, cette intensification entraîne également une nette dégradation de la qualité de l'eau qui circule dans les fossés (eutrophisation, pullulation de pestes végétales - Jussie des marais *Ludwigia sp.pl*. - et animales - ragondin-) qui se traduit par un appauvrissement des biocénoses aquatiques.

ESPACES DE PROTECTION RÉGLEMENTAIRE : SITES NATURA 2000



Légende

Sites d'Intérêt Communautaire
- Estuaire de la Gironde
- Marais et falaises de coteaux de Gironde

Zone de Protection Spéciale
- Estuaire de la Gironde : marais de la rive Nord

0 300 600 900
Mètres

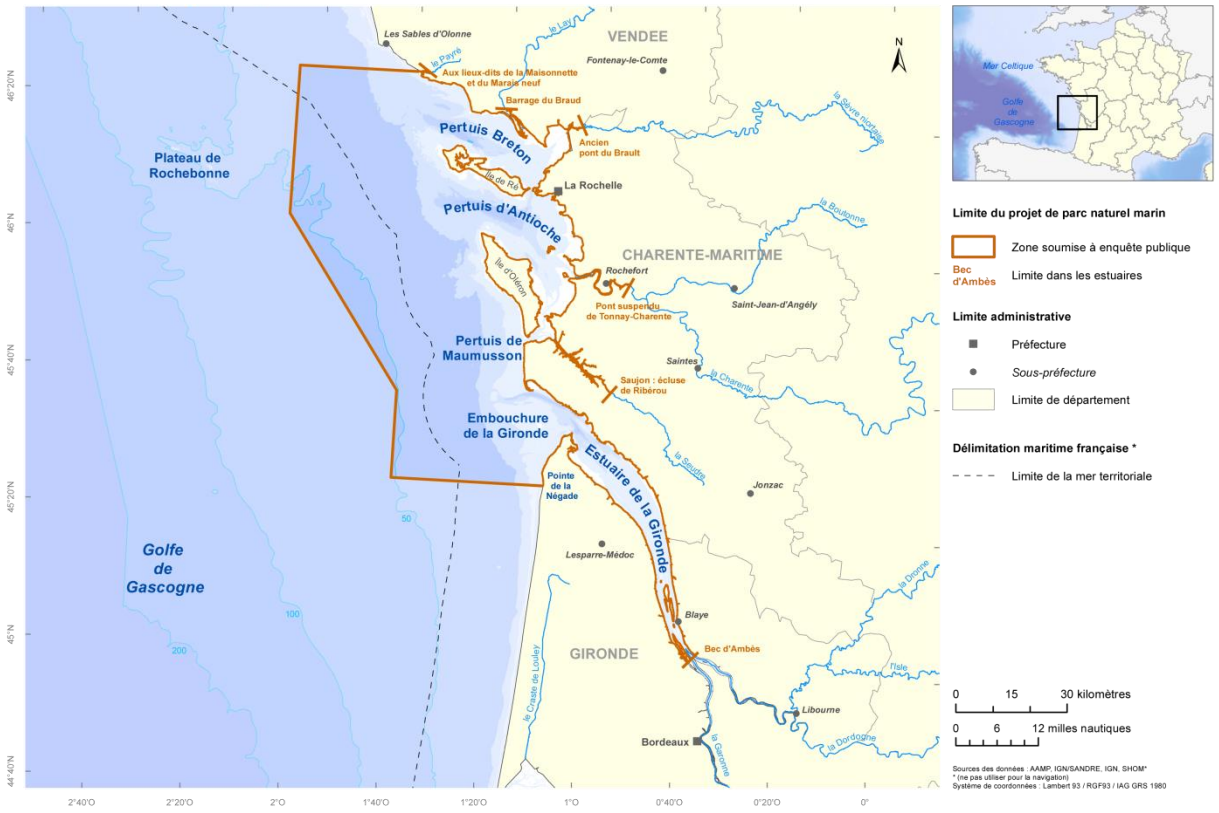
N W E S

Sources : DREAL Poitou-Charentes, Geoportail

6. Zones de protection réglementaire : le projet de parc marin

Sous la conduite des préfets de la Vendée, de la Charente-Maritime, de la Gironde et du préfet maritime de l'Atlantique, en concertation avec les usagers, un parc naturel marin est en projet pour répondre à des enjeux d'amélioration de la connaissance, de protection du milieu marin et de développement durable des activités maritimes.
Le futur parc comprend une mosaïque d'habitats interconnectés : fonds rocheux, vasières, îlots, estrans calcaires, sables. Ils abritent de nombreuses espèces : Tortue luth, Requin pèlerin, mammifères marins, Anguille, Maigre, etc. C'est une zone majeure pour les espèces migratrices : oiseaux ou poissons comme l'Esturgeon d'Europe, espèce en voie d'extinction.
Dans les eaux côtières, les huîtres et de nombreux poissons, juvéniles et adultes, comme le bar, trouvent abri et source de nourriture. Au large, les fonds permettent la reproduction des soles. Ces richesses naturelles, encore largement méconnues, sont fragiles (surexploitation de la ressource, pollutions…).
Cet espace marin accueille aussi de nombreuses activités professionnelles et de loisirs : activités portuaires et industrielles (dragage, extraction de granulats), conchyliculture, pêches professionnelles et de loisirs, nautisme, sports, tourisme balnéaire… Ces activités, en plein essor et en pleine transformation, doivent cohabiter sur une même zone.
La création du parc naturel marin permettra de gérer, localement, ces enjeux aussi bien écologiques qu'économiques, avec des moyens et une gouvernance adaptés.
Le périmètre du projet de parc naturel marin qui a été soumis à enquête publique du 22 août au 22 septembre 2011 est présenté sur la carte suivante.

Périmètre du projet de parc naturel marin



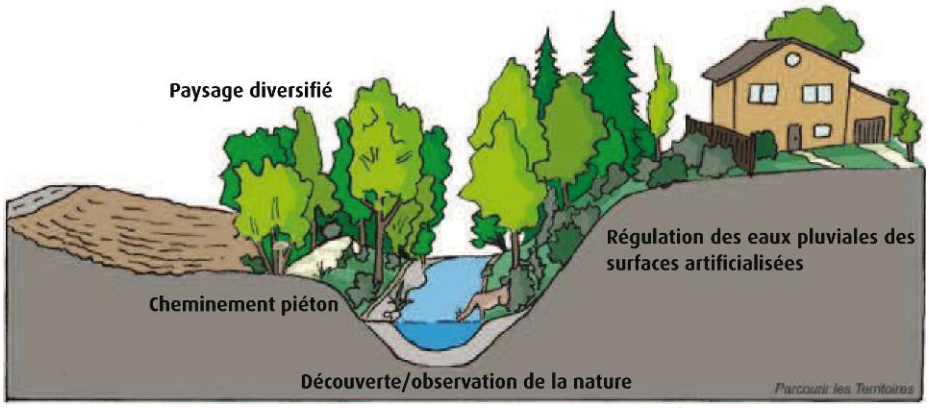
7. Les continuités écologiques de Saint-Georges-de-Didonne

a) Généralités

La biodiversité doit se comprendre comme un véritable tissu vivant qui peut apporter de nombreux services :

- *Services d'approvisionnement : biens produits par les écosystèmes et utilisés par les hommes, dépendant de la qualité de l'eau et de la terre, et permettant principalement leur alimentation : fourniture d'eau potable, de bois, de nourriture (espaces agricoles, jardins, cultures d'arbres fruitiers, vignes, gibiers, produits de cueillettes, etc.), carrières, gravières, etc.*
- *Services de régulation : processus de régulation de phénomènes naturels qui ont un impact positif sur le bien-être humain : végétalisation améliorant la qualité de l'air et permettant de réduire les effets des îlots de chaleur urbains, puits « carbone », dépollution des eaux par les zones humides, gestion des eaux pluviales en noues ou bassins d'orage végétalisés, etc.*
- *Services liés à la culture : bénéfices immatériels que l'être humain tire de la nature en termes de santé, de bien-être, de détente, de liberté, d'identité, de connaissances, de loisirs : attrait des paysages, cadre de vie, éducation à l'environnement, loisirs et aménités, etc.*
- *Services favorables à la vie sur terre : production de biomasse, d'oxygène, formation des sols, épuration de l'eau, pollinisation des plantes, etc.*

Les espaces de biodiversité revêtent donc au-delà des fonctions écologiques de nombreuses fonctions participant à la qualité de vie et au bon fonctionnement des territoires, y compris urbains.



Extrait de « La Trame verte et bleue dans les Plans locaux d'urbanisme - Guide méthodologique » - DREAL Midi-Pyrénées

La fragmentation des habitats ou leur disparition par des aménagements ou des activités humaines constituent la principale cause d'extinction des espèces animales et végétales. Afin de garantir, le fonctionnement écologique des différents sites naturels présents sur un territoire, il convient de préserver les corridors écologiques existants reliant ces différents espaces et ainsi ne pas aggraver les coupures déjà existantes. La notion de corridor écologique fait référence au réseau écologique structuré (maillage bocager, réseau hydrographique, etc.) qui réunit les conditions de déplacement d'une espèce animale ou végétale, d'un groupe d'espèces et de leurs gènes. Le concept de corridor écologique est présenté dans le schéma suivant.

Aussi, la loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, prend en compte la notion de continuités écologiques. L'instauration de la Trame Verte et Bleue a pour objectif principal d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.

L'élaboration de la trame verte et bleue repose sur trois niveaux d'intervention :

- *Des orientations nationales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Celles-ci doivent être prises en compte dans les documents de planification et les projets relevant du niveau national, et notamment les grandes infrastructures linéaires de l'Etat.*
- *Des schémas régionaux de cohérence écologique, élaborés par l'Etat et la région dans le cadre d'une démarche participative et soumis à enquête publique. Ces schémas présentent les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques et cartographient la trame verte et bleue et ses diverses composantes à l'échelle de la région. Ils contiennent également les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la restauration des continuités écologiques.*
- *Des documents de planification et des projets des collectivités territoriales et de leurs groupements qui doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique, notamment en matière d'aménagement de l'espace et d'urbanisme.*

Ainsi, le PLU doit prendre en compte ces corridors écologiques dans ces projets d'aménagement afin de contribuer à la mise en place d'un réseau efficace et cohérent.

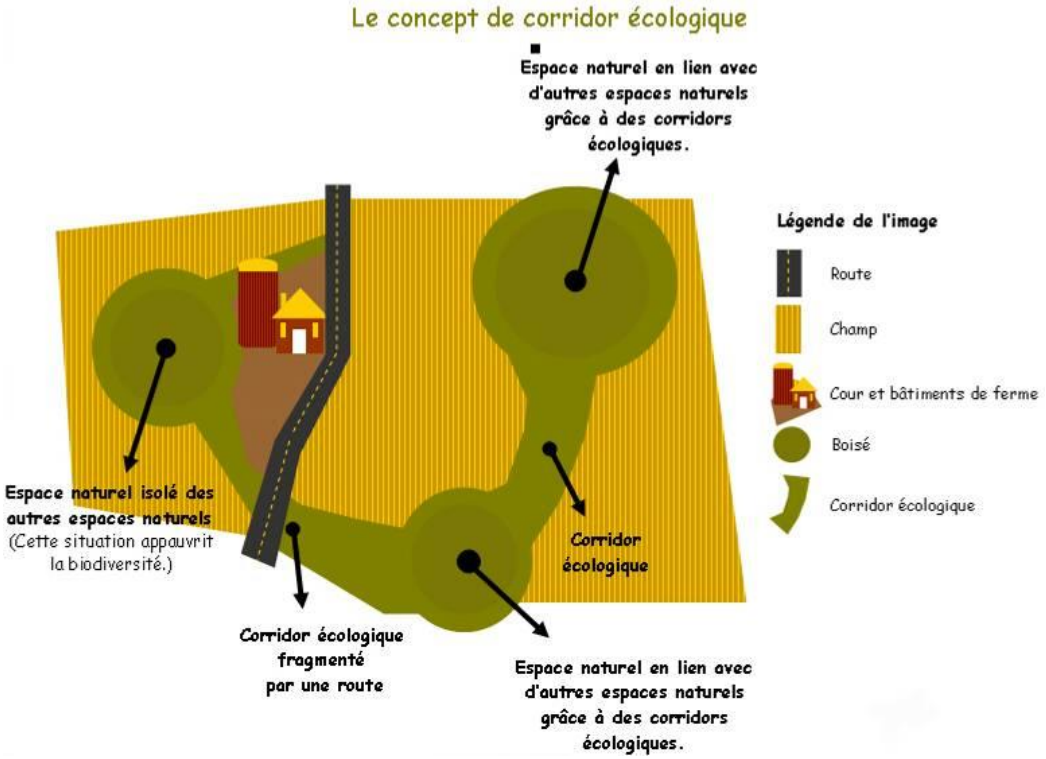


Schéma illustratif du concept de corridor écologique

(Source : DREAL Franche-Comté)

b) Les continuums écologiques identifiables sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne

Le territoire de Saint-Georges-de-Didonne est caractérisé par la présence d'habitats d'intérêt. Aussi, on peut définir les corridors majeurs suivants :

- *L'ensemble des boisements et la forêt de Suzac qui forme un ensemble cohérent et fonctionnel au niveau de Saint-Georges-de-Didonne mais également sur la commune de Meschers ;*
- *Les marais constitués par les canaux et quelques haies, le marais de Chenaumoine s'étendant sur la commune et celle de Semussac. Quant au marais de Margite, celui-ci est en connexion avec le marais de Belmont, qui présente très fortement des échanges avec le bois de Belmont ;*
- *La zone intertidale et les dunes, corridor beaucoup plus anecdotique et contraint par le développement de l'urbanisation fragmentant les échanges possibles entre le littoral des différentes communes. Cette zone accueille également des secteurs de pelouses sèches calcicoles.*

Ces espaces remarquables constituent des axes de déplacement pour de nombreuses espèces piscicoles, pour l'avifaune mais également pour des espèces affectionnant les milieux humides associés au réseau hydrographique.
L'ensemble de ces espaces naturels bénéficient d'outils de protection réglementaire telles que l'identification au titre du réseau Natura 2000, la Directive Cadre sur l'Eau mais également sont pour certains, identifiés au titre de l'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

Les principaux obstacles à la circulation des espèces sont souvent d'ordre structurel notamment pour les corridors terrestres.

Le développement de l'urbanisation et des infrastructures routières rend difficile voire impossible le passage de certaines espèces animales notamment du fait des risques de collision.

Les obstacles pouvant présenter une gêne incontournable du fait de la forte fréquentation sont la D730, la D25. La D730, constitue une rupture forte et contribue à la fragmentation et à la diminution des échanges entre les marais de Margite et marais de Chenaumoine.

Cette fragmentation s'est vue renforcée par le développement de la zone d'activité.
Concernant la RD25, celle-ci représente également une barrière entre la forêt et le Parc de l'Estuaire, vraisemblablement infranchissable pour de nombreux invertébrés, voire de vertébrés. La mortalité directe engendrée par le trafic routier, en période estivale notamment, pourrait constituer un facteur limitant supplémentaire.

Le Parc de l'Estuaire constitue néanmoins une zone attractive pour de nombreuses espèces de petite taille, notamment celles capables de se déplacer par voie aérienne.

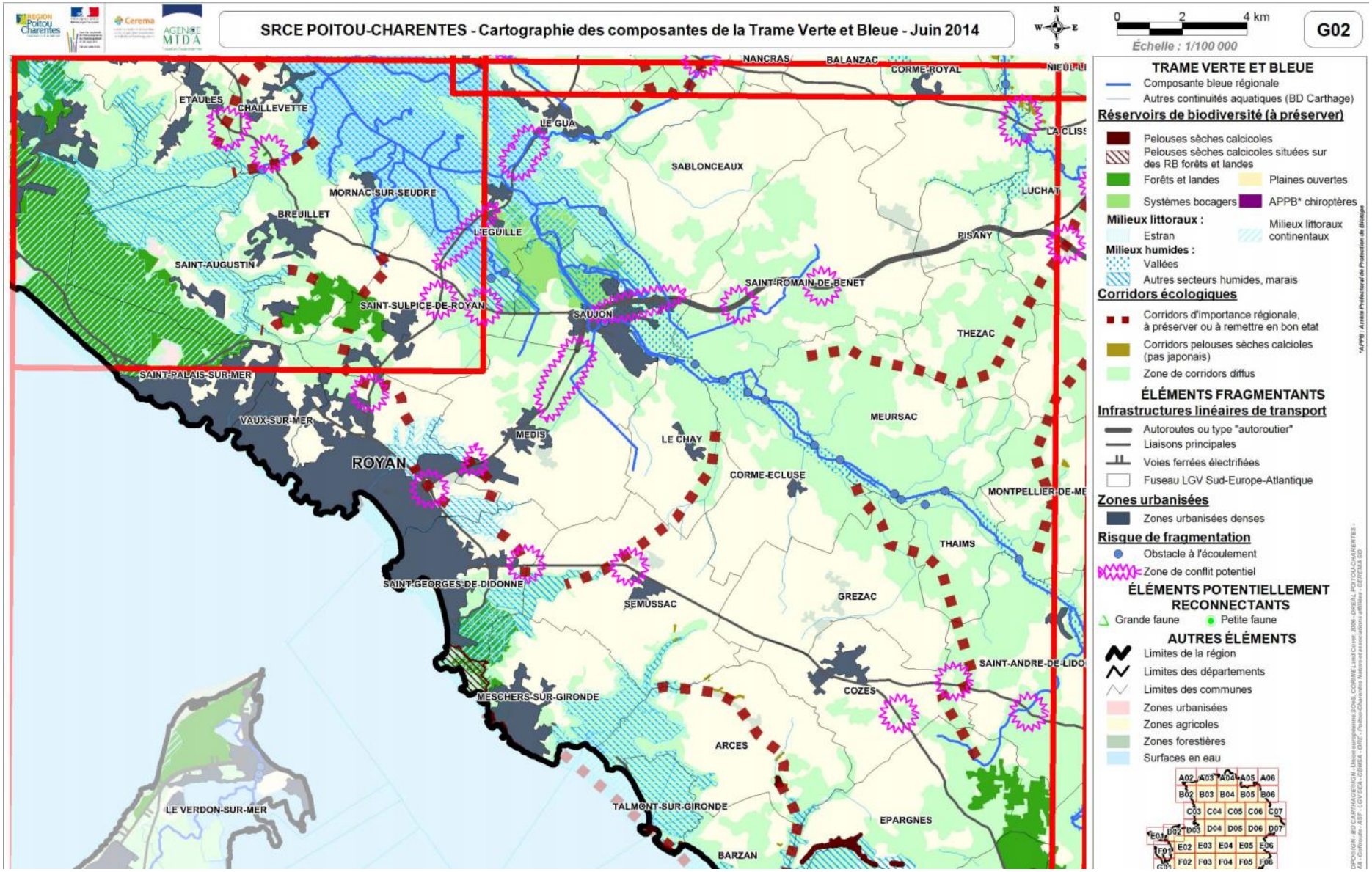
La fange littorale présente un ourlet boisé quasi-continu entre la pointe de Suzac et le Parc de l'Estuaire, qui permet des échanges entre ces deux sites et facilite les déplacements de nombreux papillons notamment.

Les autres infrastructures étant moins fréquentées et de taille plus réduite que les premières citées, les risques de collisions sont moindres mais présentent tout de même une gêne importante.

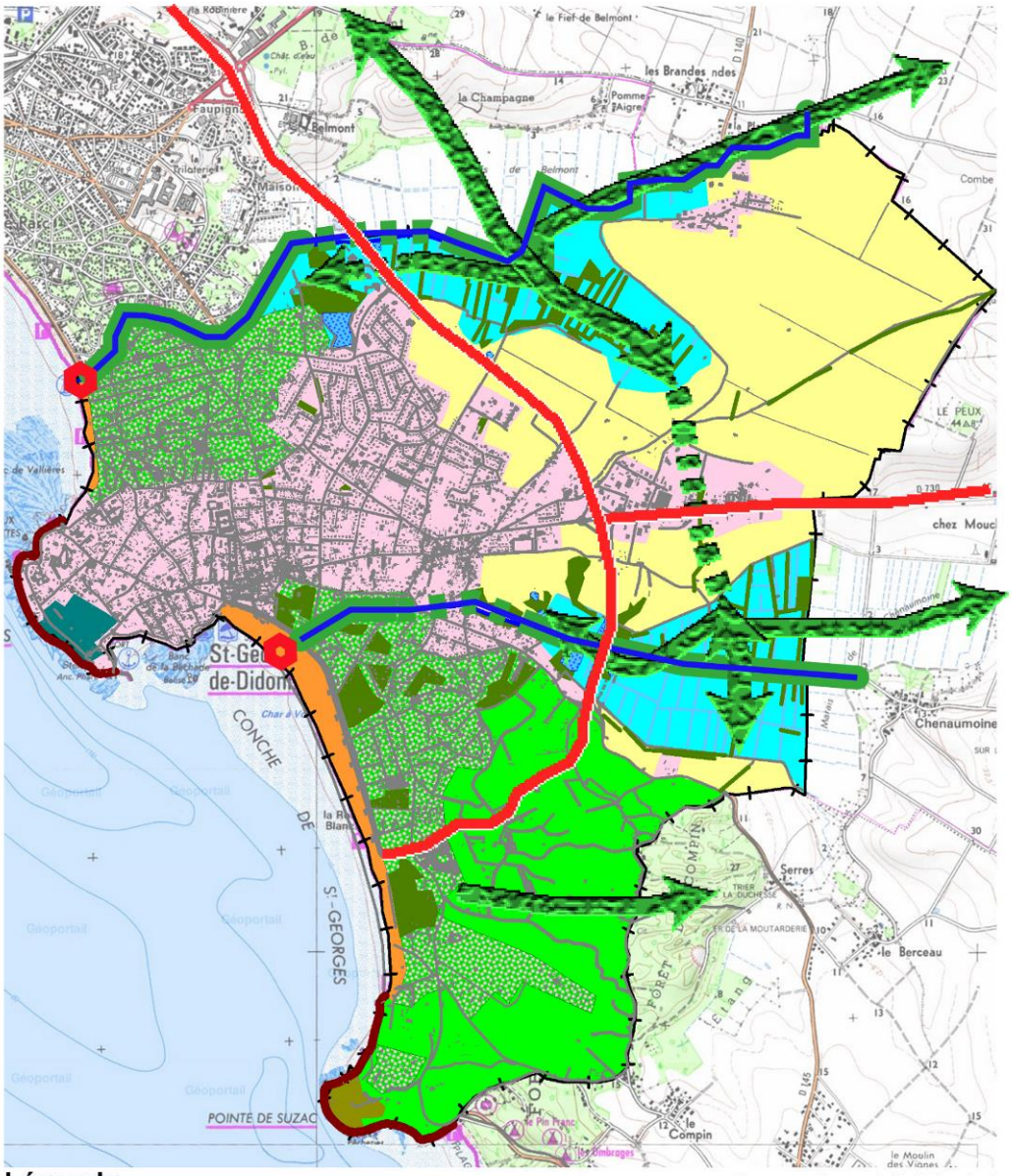
Aux infrastructures de transport viennent s'ajouter le tissu urbain qui présente selon les cas une gêne plus ou moins importante en fonction de ses caractéristiques. En effet, plus l'habitat est dense, plus il sera difficile pour certaines espèces de circuler.

Aussi, la zone du centre bourg constitue des zones peut propice aux déplacements des espèces.

Les quartiers de Vallières et les quartiers situés en partie Sud présentent une structure sous couvert boisé, permettant d'assurer une connexion entre les différents espaces naturels et agricoles, notamment pour l'avifaune.


SRCE POITOU-CHARENTES - Cartographie des composantes de la Trame Verte et Bleue - Juin 2014
0 2 4 km
Échelle : 1/100 000
G02
NANCRAS
BALANZAC
CORME-ROYAL
ETAULES
CHAILLEVETTE
LE GUA
SABLONCEAUX
MORNAC-SUR-SEUDRE
BREUILLET
L'EGUILLE
LUCHAT
PISANY
SAINT-AUGUSTIN
SAINT-ROMAIN-DE-BENET
SAINT-SULPICE-DE-ROYAN
SAUJON
THEZAC
SAINT-PALAIS-SUR-MER
VAUX-SUR-MER
MEDIS
LE CHAY
MEURSAC
ROYAN
CORME-ECLUSE
MONTPELLIER-DE-ME
THAIMS
SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
SEMUSSAC
GREZAC
SAINT-ANDRE-DE-LIDO
MESCHERS-SUR-GIRONDE
COZES
ARCES
LE VERDON-SUR-MER
TALMONT-SUR-GIRONDE
EPARGNES
BARZAN
TRAME VERTE ET BLEUE
Composante bleue régionale
Autres continuités aquatiques (BD Carthage)
Réservoirs de biodiversité (à préserver)
Pelouses sèches calcicoles
Pelouses sèches calcicoles situées sur des RB forêts et landes
Forêts et landes
Plaines ouvertes
Systèmes bocagers
APPB* chiroptères
Milieux littoraux :
Estran
Milieux littoraux continentaux
Milieux humides :
Vallées
Autres secteurs humides, marais
Corridors écologiques
Corridors d'importance régionale, à préserver ou à remettre en bon etat
Corridors pelouses sèches calcioles (pas japonais)
Zone de corridors diffus
ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
Infrastructures linéaires de transport
Autoroutes ou type "autoroutier"
Liaisons principales
Voies ferrées électrifiées
Fuseau LGV Sud-Europe-Atlantique
Zones urbanisées
Zones urbanisées denses
Risque de fragmentation
Obstacle à l'écoulement
Zone de conflit potentiel
ÉLÉMENTS POTENTIELLEMENT RECONNECTANTS
Grande faune
Petite faune
AUTRES ÉLÉMENTS
Limites de la région
Limites des départements
Limites des communes
Zones urbanisées
Zones agricoles
Zones forestières
Surfaces en eau
*APPB : Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope

CONTINUITES ECOLOGIQUES



Légende

Sources : Geoportail, Orthophoto

Principaux continuums écologiques

- Corridor terrestre (trame verte)
- Ripisylve continue
- Ripisylve discontinue
- Corridor aquatique (trame bleue)

Obstacle aux échanges

- Infrastructure linéaire
- Discontinuité urbaine
- Canal busé

0 300 600 900
Mètres

N W E S

Concernant les corridors aquatiques, ils concernent d'une part les espèces aquatiques mais également les espèces inféodées à ces milieux mais ne vivant pas nécessairement dans l'eau. Pour cela les corridors aquatiques englobent le lit mineur des cours d'eau et les milieux humides attenants permettant la circulation des espèces.

Ces axes de circulation sont en général contrariés par la présence d'obstacles longitudinaux qui peuvent être de plusieurs ordres : ripisylves absentes ou trop éparses, seuils trop prononcés, ouvrages hydrauliques non aménagés pour le déplacement des animaux.

Les canaux du marais de Boube et du marais de Chenaumoine, présents sur le territoire sont essentiellement intéressants pour le déplacement de la faune terrestre (ripisylve continue en général).

Néanmoins, le canal du marais de Chenaumoine se voit beaucoup plus contraint quand il arrive en milieu urbain : la ripisylve est souvent absente et celui-ci s'est vu fortement recalibré. En termes de continuité aquatique, leur busage ne permet pas des échanges efficaces entre l'estuaire et ces derniers.

Sites remarquables	
Atouts	**Faiblesses**
Le réseau Natura 2000 est très présent sur le territoire communal, et représente le témoin d'une richesse écologique élevée, et de l'intérêt de conservation qui s'y rattache. Les projets d'aménagement envisagés à proximité des sites Natura 2000 doivent faire l'objet d'une étude d'incidence particulière, liée aux habitats naturels et aux espèces d'intérêt communautaire du site.	Le réseau Natura 2000 et le document d'objectifs (Docob) qui détermine sa gestion n'ont pas de valeur réglementaire. Les actions de gestion sont menées sur la base du volontariat. Les moyens humains mis à disposition pour faire respecter les règlements d'usage ou de protection ne sont pas toujours suffisants. Les sites remarquables doivent faire face au risque de colonisation par des espèces invasives. Le manque de prise de conscience publique de l'impact des comportements individuels sur les écosystèmes ne permet pas la mise en place de mesures de conservation efficaces. La zone d'activité s'est développée en espace identifiée comme remarquable au titre du SDAGE et du SAGE.
Opportunités	**Menaces**
S'ils le souhaitent les propriétaires et gestionnaires de parcelles incluses dans le périmètre Natura2000 peuvent être accompagnés techniquement par l'animateur du site, et financièrement par des fonds européens et de l'Etat. La désignation de nombreux sites Natura 2000 participent à la préservation des trames bleue et verte au niveau local, départemental, régional,… La loi Littoral permet de protéger des secteurs remarquables non protégés aujourd'hui par des protections environnementales. La prise en compte croissante des enjeux littoraux dans les documents de planification (SMVM, Scot,…) est une réelle opportunité pour la conservation de cet écosystème fragile et soumis à une pression urbaine importante.	Les activités humaines au sein d'un site Natura 2000 ne sont pas réglementées, ce qui peut engendrer des incidences négatives en l'absence d'études d'impact acceptable. Le développement économique et urbain risque d'augmenter les pressions exercées sur l'environnement.

C. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : SYNTHESE DES ENJEUX

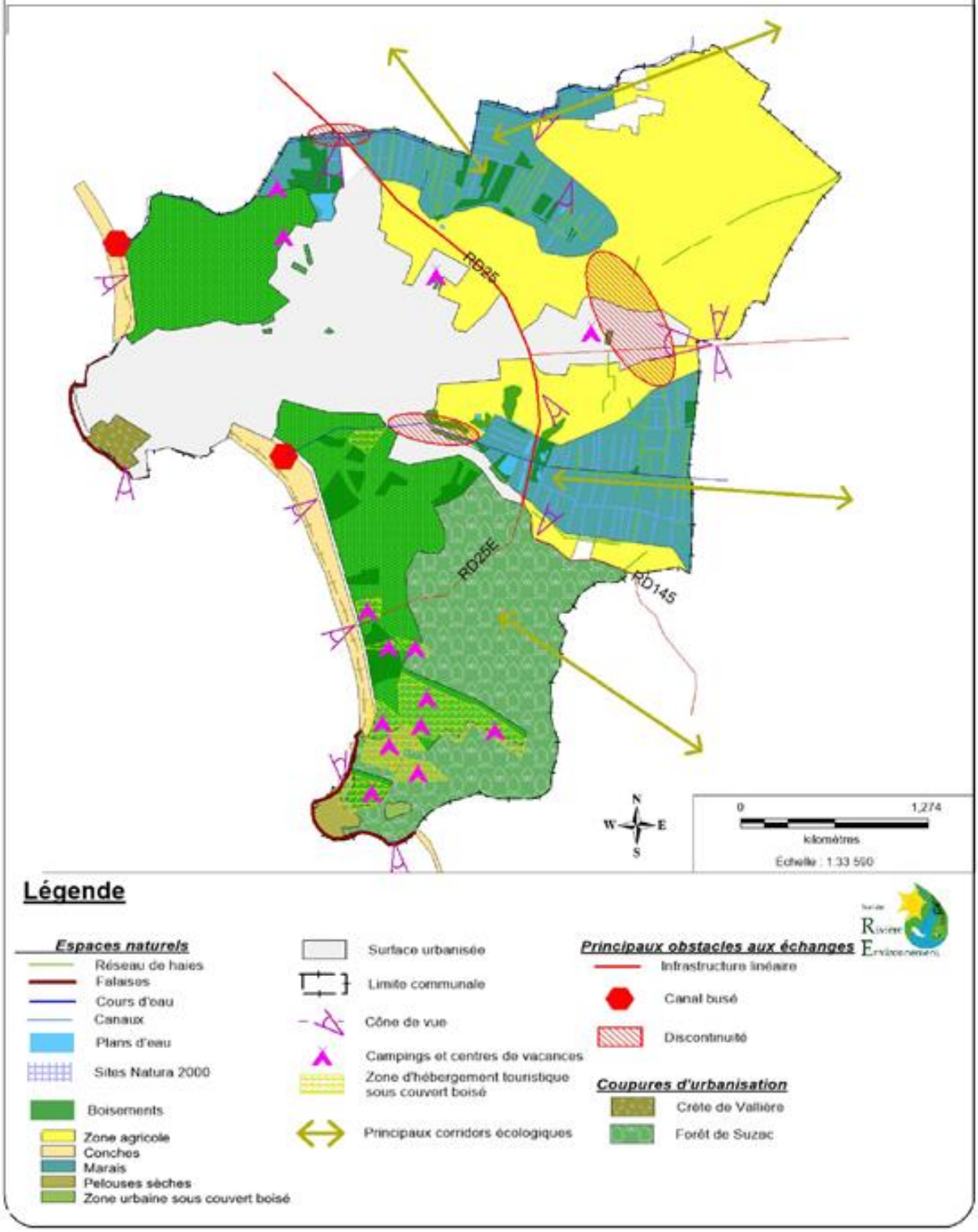
Les principaux enjeux communaux sont présentés par grande thématique environnementale.

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Echelle de prise en compte	Influence des activités humaines
Biodiversité et milieux naturels	Littoral : préserver le milieu contre l'artificialisation et veiller à la conservation des espèces et habitats d'intérêt écologique	Communale / Supracommunale	Artificialisation du littoral Pression liée à l'urbanisation Plantation d'espèces exogènes
	Zones humides et marais : préserver ces milieux naturels et lutter contre les espèces invasives	Communale / Supracommunale	Pression liée à l'urbanisation Pression liée à l'agriculture
	Espaces d'intérêt écologique non classés : maintenir les boisements, haies, plans d'eau artificiels	Communale	
	Assurer les liaisons entre les espaces naturels et préserver les corridors écologiques	Communale / Supracommunale	Cloisonnement par les axes de communication Dégradation du système bocager Pression liée à l'agriculture intensive
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Communale	Pression liée à l'urbanisation
Les ressources et leur gestion	Alimentation en eau potable	Supracommunale	Consommation importante d'eau potable
	Maîtriser l'urbanisation	Communale	Pression foncière Augmentation des surfaces urbanisées
	Agriculture : maintien de l'activité sur la commune	Communale	Pression foncière
	Assurer une gestion durable et cohérente de la ressource en eau (limitation de l'imperméabilisation des sols, maintien des boisements et des haies, etc.)	Communale / Supracommunale	Pression foncière

Thèmes environnement aux	Principaux enjeux liés au thème	Echelle de prise en compte	Influence des activités humaines
Pollutions et nuisances	Qualité des eaux de baignade : améliorer la qualité et les connaissances des sources de pollutions	Supracommunale	Pollutions liées aux activités humaines
	Concilier agriculture et maintien de la qualité des milieux	Communale	Agriculture intensive sur la commune
	Prendre en compte la qualité des sols (sols pollués ou potentiellement pollués)	Communale	Présence d'anciennes décharges Présence de sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)
Risques naturels et technologiques	Améliorer la prise en compte du risque TMD et du risque feu de forêt, notamment vis-à-vis des aménagements touristiques (campings)	Communale / Supracommunale	Proximité de zones urbanisées (campings, urbanisation au sein de la forêt) qui entraîne une augmentation du risque
	Mise en danger des biens et des personnes : prendre en compte le risque d'érosion et avoir une attention particulière sur le secteur de la pointe de Vallières	Communale	Artificialisation du littoral Volonté de lutte contre l'érosion
	Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas renforcer les risques d'inondation pesant sur les biens et les personnes	Communale / Supracommunale	Pression foncière
	Informer la population sur l'existence du risque retrait et gonflement des argiles et remontée de nappes	Communale	
Vie quotidienne, cadre de vie et accès à la nature	Préservation des grandes entités paysagères (zones humides, frange littorale, zones agricoles)	Communale / Supracommunale	Pression urbaine et foncière
	Favoriser une meilleure intégration paysagère vis-à-vis des aménagements	Communale	Ouvrages de protection du littoral
	Préservation du patrimoine architectural	Communale	
	Favoriser le développement des modes de déplacements doux, notamment assurer une liaison entre le quartier de Boube et le reste du territoire	Supracommunale	
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Communale	

ESPACES DE VALEUR ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE

SYNTHESE DES ENJEUX



D. PERSPECTIVES D'EVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT SI LE PLAN LOCAL D'URBANISME N'ETAIT PAS MIS EN ŒUVRE

Dans le cas où l'aménagement du territoire de Saint-Georges-de-Didonne continuerait à être réglementé par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, l'évolution probable de l'environnement a été analysée.

Différentes incidences se dégagent et se dessinent déjà sur le territoire. Celles-ci sont présentées dans le tableau suivant par grande thématique environnementale.

Thématique environnementale	Tendances évolutives
Biodiversité et milieux naturels	(+) La présence d'espaces boisés classés permet d'identifier et de préserver les boisements les plus significatifs et les plus remarquables du territoire. (+) La forêt de Suzac extra-rocade est préservée et concernée par un règlement plus strict (zone Nr). Sa protection est renforcée par la présence d'un espace boisé classé. **(-) L'absence d'orientation d'aménagement ne permet pas de maîtriser la composition des quartiers et de prendre en compte les sensibilités écologiques situées au sein de la zone ou à proximité.** **(-) La zone d'activité s'est développée en zone humide, identifiée dans le cadre du SDAGE et du SAGE.** **(-) Une partie des zones humides identifiées dans le SDAGE et le SAGE sont concerné par un zonage de type Ne, secteur destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif légers. Afin de préserver ces entités, le règlement aurait dû interdire les constructions, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.** **(-) La forêt intra-Dulin est destinée à être urbanisée. La perte de ce noyau de biodiversité sera néfaste pour le maintien du caractère boisé des quartiers (banque de graine).** **(-) Le règlement n'impose pas de marge de recul par rapport aux riveaux.**
Les ressources et leur gestion	**(-) Le développement des zones urbaines, et notamment des zones pavillonnaires, entraine une forte consommation en espace agricole. Ce développement touche plus particulièrement les secteurs intra-rocade.** (+) Les plus grandes surfaces agricoles sont préservées et sont identifiées par un zonage de type A et Nr. **(-) Les possibilités de développement étant très importantes entraineront une forte imperméabilisation des sols, limitant ainsi la reconstitution de la ressource en eau mais également augmentant les transferts de polluants vers le réseau hydrographique via un ruissellement non maîtrisé.** **(-) Le projet de territoire actuel ne permet pas de construire un schéma de développement durable et en accord avec la problématique de gestion des ressources naturelles (réflexion à avoir sur les déplacements, etc.). Par exemple, le renforcement du quartier « Boube », éloigné des centralités, entrainera nécessairement une forte utilisation de la voiture.** **(-) Le point bas situé au niveau du stade est en zone de type Ue, permettant l'implantation d'aménagements qui pourraient entrainer une imperméabilisation de ce secteur.**
Pollutions et nuisances	**(-) Le règlement ne comporte pas de marge de recul par rapport aux riveaux.** **(-) Sans mesures d'accompagnement et de compensation, le développement du secteur AUX renforcera les problèmes de pollution liés à la casse auto et à la présence de l'ancienne décharge.** (+) La majeure partie de la commune est desservie par l'assainissement collectif.

Thématique environnementale	Tendances évolutives
Risques naturels et technologiques	**(-) Le développement de l'urbanisation va entrainer une augmentation de l'imperméabilisation des sols, constituant ainsi un facteur d'aggravation en termes d'inondation.** **(-) Aucune recommandation n'est faite en ce qui concerne les autres risques (argile, etc.).** (+) Les zones de développement se situent hors zone d'aléa moyen concernant le risque retrait et gonflement des argiles. **(-) Le maintien d'une zone urbaine en secteur d'aléa érosion marine et l'absence de connaissance sur les réseaux de cavités qui sont présentes en sous-sol constituent une menace pour les futurs aménagements (estimation du retrait de côte à 2 m tous les deux ans). Il est à noter qu'au vue de l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes de tempête, le risque est de plus en plus important.** **(-) La commune est soumise au risque incendie, dont un aléa faible à fort au niveau des quartiers sous couvert boisé.**
Vie quotidienne, cadre de vie et accès à la nature	**(-) Le développement non maîtrisé de l'urbanisation entrainera une banalisation du paysage et fermera certains points de vue de la commune.** **(-) La forêt intra-Dulin est destinée à être urbanisée.** **(-) La zone Ub en front de mer permet l'implantation de constructions pouvant atteindre 10 mètres.** (+) L'article 13 du règlement concernant les espaces libres, plantations est précis et permet de prendre en compte les plantations existantes et instaure une mesure de compensation en cas d'abattage. (+) Les quartiers de Vallières et de Suzac sont concernés par un règlement spécifique permettant de maîtriser les projets dans ces secteurs et ainsi respecté la typicité des lieux.

V. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

A. ANALYSE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD

Le PLU est le cadre et l'outil du développement urbain et est garant de la qualité du projet communal, contenant à la fois les objectifs à atteindre et les outils pour y parvenir. Le Projet d'Aménagement de de Développement Durables constitue la pièce clé pour la conduite de ce projet.

Ce document donne les orientations générales en termes d'urbanisme et d'aménagement pour l'ensemble de la commune mais également des orientations pour la mise en place de projets plus durables et respectueux de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Ainsi, le PADD est construit en grandes orientations générales, se déclinant en une série d'orientations.

L'analyse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objet de croiser ses grandes orientations avec les enjeux issus de l'état initial de l'environnement.

Ceci permettra de mettre en exergue la manière dont le projet communal prend en compte l'environnement mais également l'influence qu'il aura sur son évolution future, qu'elle soit positive ou négative.

Cette analyse permettra ainsi d'avoir une vision d'ensemble des orientations et de leur compatibilité avec les enjeux environnementaux.

Ceci constitue également une étape importante pour pouvoir anticiper et dessiner au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement des mesures visant à réduire, supprimer, voire compenser les incidences négatives qui pourraient se dégager.

Aménagement, économie et habitat :

Le développement du territoire repose sur la création de nouveaux quartiers et aménagements. L'urbanisation d'un territoire peut entrainer un certain nombre d'incidences (imperméabilisation des sols et augmentation des quantités ruisselées vers les milieux naturels, banalisation du paysage, etc.).

Aussi, lors de sa construction, le PLU a veillé à prendre en compte la survenue de ces impacts afin d'aboutir à des projets de territoire plus durables dans le respect des grandes thématiques environnementales.

De plus, le choix porté par la collectivité d'inscrire la zone de Margite en ZAC lui permet d'avoir une maîtrise de ce qui va s'y développer.

Une orientation forte est prise en matière d'habitat avec la volonté de maintenir une population active à l'année par le biais de la mixité sociale.

Le fait de favoriser le développement des résidences principales est nécessaire à l'activité touristique mais également sera favorable au maintien des classes et au maintien/développement des commerces de proximité.

Le développement de Saint-Georges-de-Didonne et la vie de la commune pendant la saison et hors saison repose également sur le maintien des commerces.

Aussi, soucieuse de cet enjeu majeur la collectivité a fait le choix d'inscrire cette orientation au sein de son PADD. Le maintien de commerces à proximité directe de l'habitat permettra de répondre à des besoins et ainsi d'apporter une offre aux habitants qui pourront plus facilement éviter d'utiliser la voiture pour aller faire leurs courses.

Cadre de vie, loisirs et déplacements :

L'alternative à l'utilisation de la voiture étant très peu développée sur le territoire, cette orientation vise à définir une politique allant vers un accroissement des cheminements doux. Ceci sera bénéfique sur différents points de vue : la diminution des émissions des gaz à effet de serre, une amélioration du cadre de vie communale et un accès facilité aux différents pôles d'attraction de la commune.

Une attention particulière devra néanmoins être portée concernant la création de cheminements en contact direct avec les espaces remarquables. Ces derniers devront être intégrés au site (notion de paysage), ne pas induire une imperméabilisation des sols (règlement devant encadrer les possibilités d'aménagement) et être en accord avec les sensibilités des sites.

En matière de loisirs, orientation s'ancrant tout particulièrement dans l'amélioration du cadre de vie, le PADD fixe la volonté d'offrir des lieux de rencontre et de détentes à l'ensemble des habitants qu'ils soient en bordure de l'estuaire ou plus en arrière par rapport à la bande littoral.

L'amélioration des circuits au sein de Suzac permettra de mieux canaliser la fréquentation, cette dernière pouvant être préjudiciable si elle n'est pas contrôlée.

Gestion des espaces naturels et agricoles :

Dans le cadre d'une nouvelle façon de penser l'aménagement et dans un souci de conservation des espaces agricoles et naturels, le PLU s'est vu ambitieux et répond parfaitement à ces enjeux majeurs. Ce PLU constitue également la base de la réflexion pour reconstruire la ville sur la ville.

Des espaces remarquables sont ainsi préservés : la forêt intra-Dulin et la pointe de Vallières. L'encadrement de l'aménagement de cette pointe répond également à d'autres aspects : valoriser cet espace caractéristique du territoire, instaurer le principe de précaution face aux risques littoraux.

D'une manière générale, l'objectif de protection des espaces naturels va dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement que ce soit des espaces naturels remarquables mais également des espaces de nature ordinaire au cœur de la ville.

Il ne s'agit plus de penser seulement à la nature remarquable mais également de l'intégrer au sein des programmes d'aménagement et ce afin de répondre à des enjeux divers : la protection de la biodiversité et des ressources, la mise en place d'un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants, l'instauration d'une continuité verte au sein du tissu urbain.

B. ANALYSE DES INCIDENCES RELATIVES AU ZONAGE ET AU REGLEMENT

1. Analyse des incidences générales sur les enjeux par grandes thématiques environnementales

Les incidences sur l'environnement de la mise en place du Plan Local d'Urbanisme sont envisagées au regard de l'état initial de l'environnement et de ses perspectives d'évolution. Pour chaque grande thématique, les effets du PLU sont énumérés, c'est-à-dire les conséquences du PLU quel que soit le territoire affecté. Les incidences sont évaluées qu'elles soient négatives ou positives.

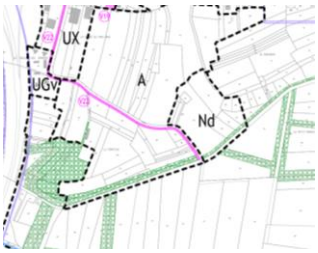
a) Incidences générales « Biodiversité et milieux naturels »

Rappel des enjeux

- *Littoral : préserver le milieu contre l'artificialisation et veiller à la conservation des espèces et habitats d'intérêt écologique ;*
- *Zones humides et marais : préserver ces milieux naturels et lutter contre les espèces invasives ;*
- *Espaces d'intérêt écologique non classés : maintenir les boisements, haies, plans d'eau artificiels ;*
- *Assurer les liaisons entre les espaces naturels et préserver les corridors écologiques ;*
- *Maintenir une zone de boisement intra-rocade.*

Analyse des incidences
(+) Les espaces remarquables ont été identifiés au plan de zonage par un zonage spécifique de type NR (zones humides du SDAGE et SAGE, ZNIEFF, réseau Natura 2000). Ceci a permis d'instaurer un règlement plus strict sur ces espaces afin d'en assurer leur conservation. **(-) Quelques secteurs font malgré tout l'objet d'un classement différent** (cf. localisation sur la carte PLU et espaces naturels de grande valeur écologique + cartes de superposition espaces protégés, inventoriés et plan de zonage pour plus de détails).

Secteur 1
(PLU avant/après révision)

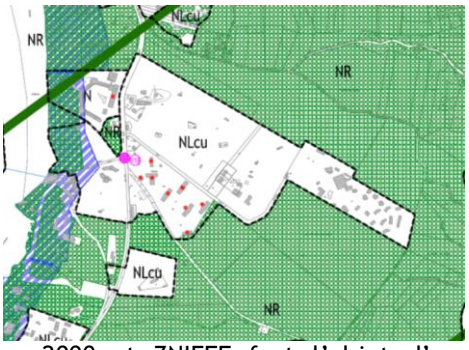


Une partie du site Natura 2000 se situe en zone agricole. Néanmoins, afin de prendre en compte les sensibilités du site, ce secteur a fait l'objet d'un classement en espaces boisés classés.

Secteur 2
(PLU avant/après révision)

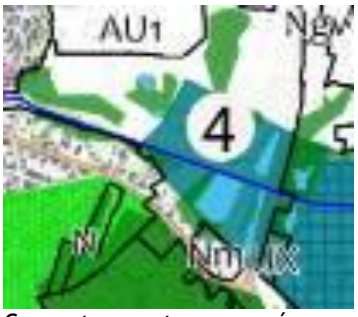
Ce secteur en zone NL/NLcu est pour partie en zone Natura 2000 et en ZNIEFF (cf. cartes de superposition avec le PLU). Aussi, afin de prendre en compte ses spécificités, les boisements font l'objet d'un classement en EBC.

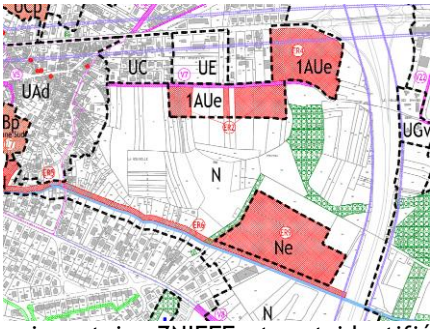
Secteurs 3
(PLU avant/après révision)



Ces secteurs concernés par les zones Natura 2000 et ZNIEFF font l'objet d'un classement NLcu permettant la mise en place d'un règlement strict afin de préserver les enjeux présents, à savoir les boisements. Ainsi, le règlement précise que « Dans le secteur NLcu, sont admis, à condition d'être nécessaire à l'exploitation ou à l'amélioration des sites d'hébergements touristiques autorisés à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas augmenter les capacités d'accueil d'hébergement, à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et à condition de ne pas étendre la superficie des campings soumis au risques naturels », certains aménagements (se reporter au règlement pour plus de précisions).

Secteur 4
(PLU avant/après révision)



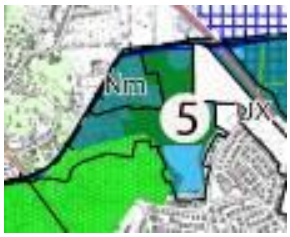


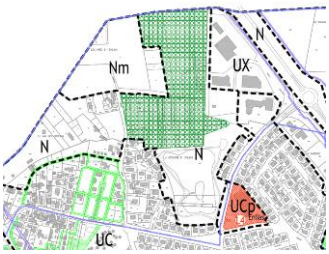
Ce secteur est concerné par un inventaire ZNIEFF et, est identifié en zone humide par le SDAGE. Par ailleurs, la cartographie du BRGM concernant l'aléa remontée de nappes cartographie la nappe comme étant subaffleurante. Au cours de l'étude, l'évaluation environnementale a recommandé le classement en zone naturelle remarquable de ce secteur et le classement du boisement existant (espaces remarquables au titre de la loi littoral, zones humides).
Néanmoins, cette solution n'a pas été retenue et le secteur a été classé en zone naturelle N.

En effet, la commune souhaite se laisser la possibilité de créer un lagunage sur ce secteur afin d'améliorer la qualité des eaux arrivant vers les marais, et a également souhaité créer un emplacement réservé. Concernant cet aménagement, l'évaluation environnementale préconisait de faire l'aménagement sur les zones de grandes cultures car le secteur de la ZNIEFF de par ses caractéristiques est en eau durant l'hiver. Aussi, les pelouses sèches identifiées ont nécessité une réduction de la zone 1AUe. Ce point est développé dans la partie analyse des secteurs à projet.

Secteurs Nm
Les zones Nm correspondent aux secteurs de maraichage.
Ces espaces sont en partie concernés par l'identification de zones humides au SDAGE.
L'activité de maraichage n'étant pas incompatible avec le caractère de la zone, il est néanmoins précisé certaines règles au règlement écrit afin de prendre en compte les sensibilités des milieux : les voies et cheminements ne devront être ni cimentés, ni bitumés, et être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, pareil pour les aménagements.

Secteur 5
(PLU avant/après révision)





Ce secteur identifié en tant que ZNIEFF et zone humide du SDAGE a fait l'objet d'une attention particulière avec la mise en place d'une zone naturelle N et d'un classement en EBC afin de renforcer la protection de ces boisements.

(+) Le rapport de présentation expose la problématique des espèces invasives et donnent des prescriptions en termes de plantation. Ces préconisations s'accompagnent d'un schéma de recommandation sur l'implantation de ces haies et d'une liste d'espèces pouvant composer la palette végétale.

(+) La présence d'espaces boisés classés permet d'identifier et de préserver les boisements les plus significatifs et les plus remarquables du territoire.

(+) La forêt de Suzac est préservée dans son intégralité et concernée par un règlement plus strict (zone NR). Sa protection est renforcée par la présence d'un espace boisé classé.

(+) Le maintien du boisement intra-Dulin constitue un atout à différents niveaux pour le territoire : corridor écologique, banque de graine alimentant le quartier sous couvert boisé de Suzac, accès à la nature, puits de carbone.

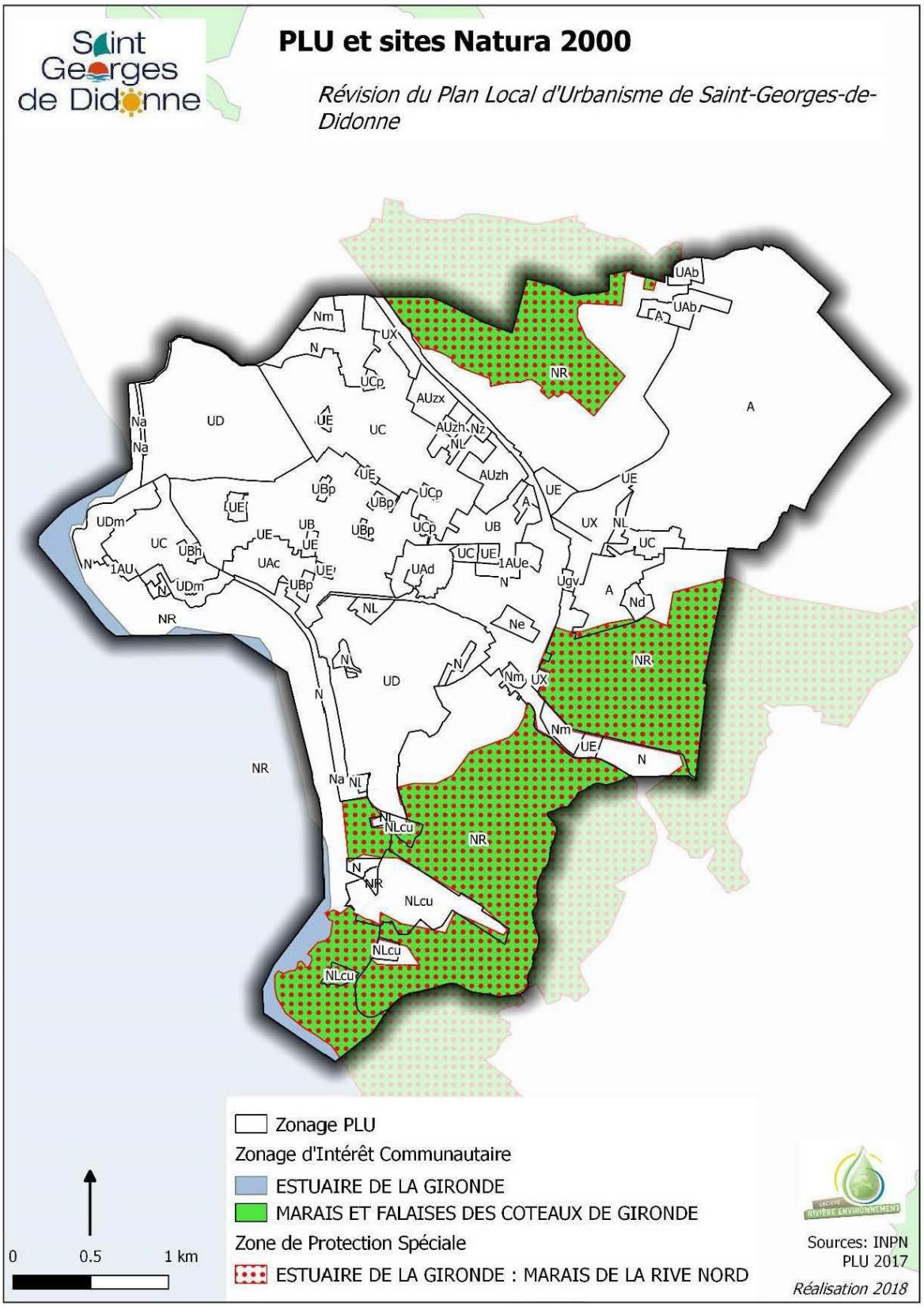
(+) Les espaces agricoles sont identifiés par un zonage de type A.

(+) Les zones humides sont préservées du développement de l'urbanisation, contrairement à ce qui a pu se produire par le passé, notamment au niveau de la zone d'activité (UX au Nord de la commune). Le règlement interdit dans ces secteurs les constructions, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

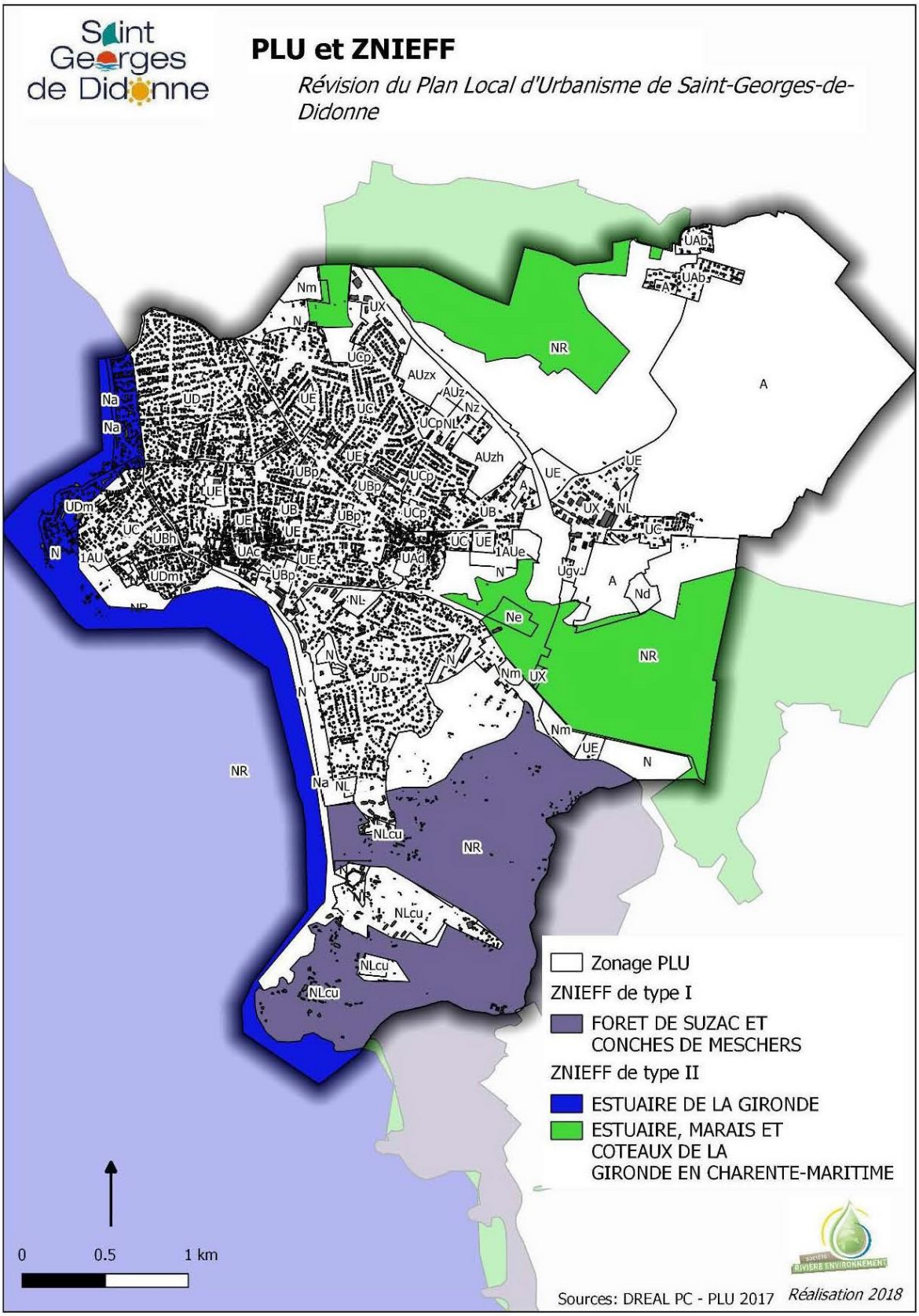
(+) Les choix de développement au niveau du quartier de Boube se sont vus évolués. Ainsi, des zones initialement identifiées en réserves foncières se sont vues restituées au secteur naturel pour prendre en compte leur caractère humide mais également limiter le mitage du territoire, et respecter les principes de la loi littoral.

(-) Du fait de la topographie, les futurs quartiers auront une incidence sur la qualité des milieux environnants. (+) Néanmoins, contrairement au PLU de 2006, les orientations d'aménagement et de programmation et l'application du schéma directeur des eaux pluviales permettent d'atténuer cette menace.

(+) La protection des boisements est renforcée avec leur classement en EBC de 241,95 hectares, soit +34,02 ha par rapport au PLU en vigueur.



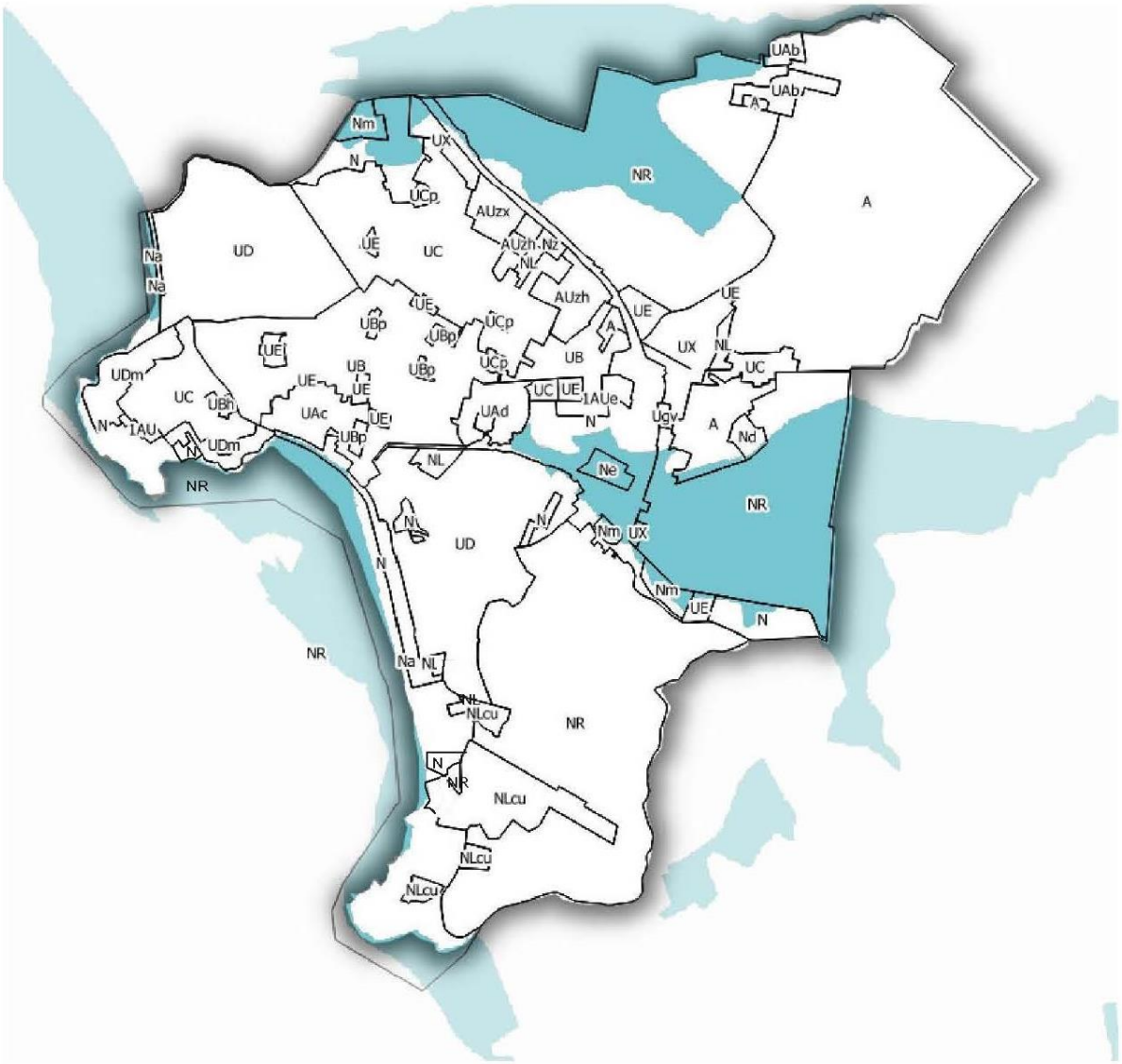
actualisation janvier 2021



actualisation janvier 2021

PLU et zones humides identifiées au SAGE

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



Zonage PLU
Enveloppe territoriale des principales zones humides

0 0.5 1 km

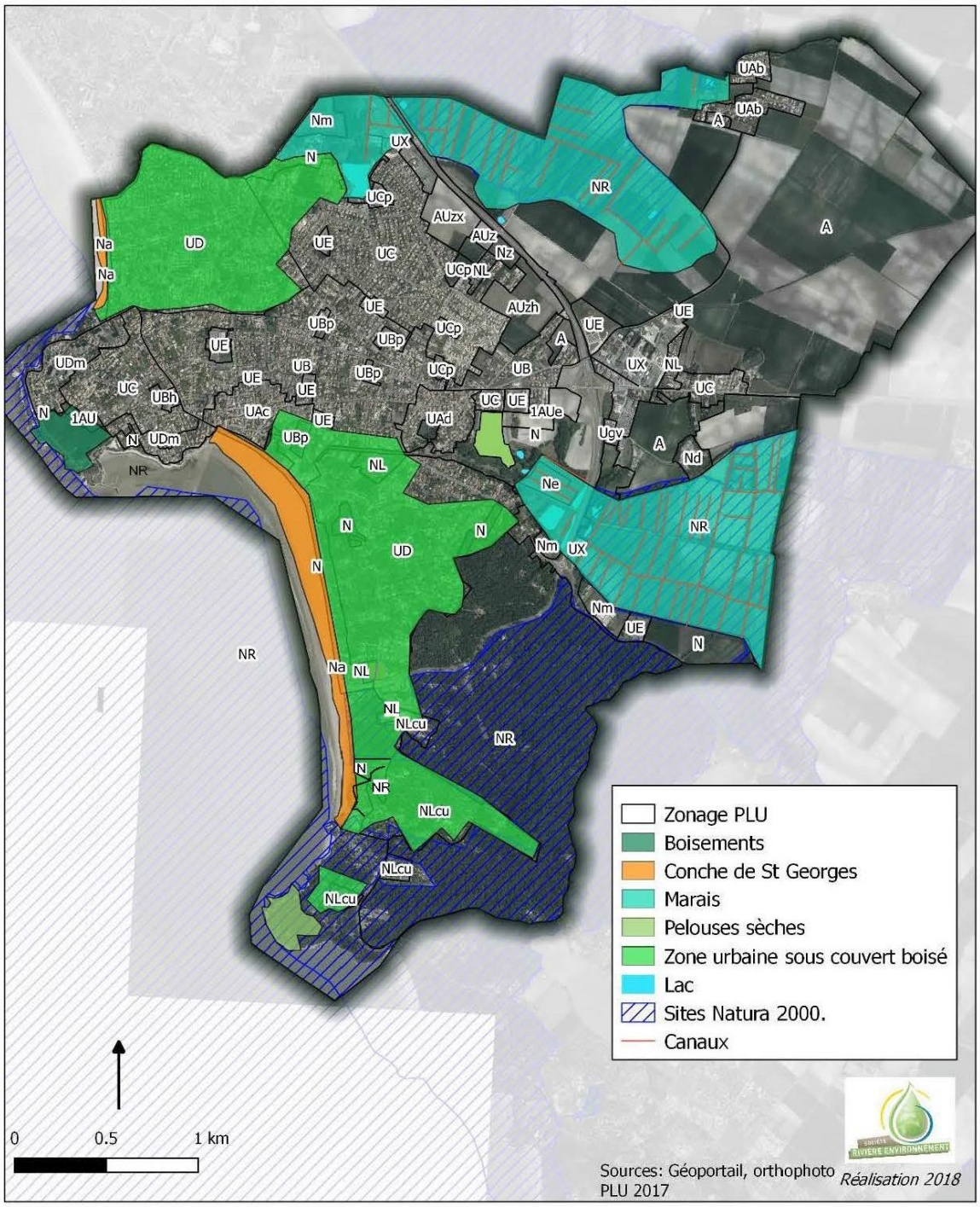
Sources: Géoportail, SMIDDEST, BD Carthage PLU 2017

Réalisation 2018

actualisation janvier 2021

PLU et espaces naturels de grande valeur écologique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



actualisation janvier 2021

b) Incidences générales « Ressources et leur gestion »

Rappel des enjeux

- *Alimentation en eau potable : gestion de la ressource ;*
- *Maîtriser l'urbanisation ;*
- *Agriculture : maintien de l'activité sur la commune ;*
- *Assurer une gestion durable et cohérente de la ressource en eau (limitation de l'imperméabilisation des sols, maintien des boisements et des haies, etc.).*

Analyse des incidences

(-) L'accueil de nouvelles populations entrainera nécessairement une augmentation de la consommation d'eau potable.

(+) Les rendements sont passés de 76,6% en 2010 à 86,1% en 2011. Ces résultats montrent une réelle prise en compte de la nécessité de gérer durablement la ressource en eau et confirment qu'une politique efficace est prise en faveur des économies d'eau.

(-) L'augmentation de l'imperméabilisation du sol est un frein au cycle naturel de l'eau et à la reconstitution de la ressource.

(+) Le règlement comporte des mesures en termes de gestion des eaux pluviales au travers de son article 4.

(+) Des éléments de recommandations accompagnent le PLU en termes de gestion des eaux pluviales et préconisent l'utilisation des mesures alternatives, telles que les noues, etc. afin de se rapprocher au plus près du cycle de l'eau.

(+) Le développement des liaisons douces et notamment celle reliant Boube à Didonne, vont permettre d'offrir une alternative à l'utilisation de la voiture aux habitants. Ceci se traduit par la mise en place d'un emplacement réservé pour compléter le tracé déjà existant.

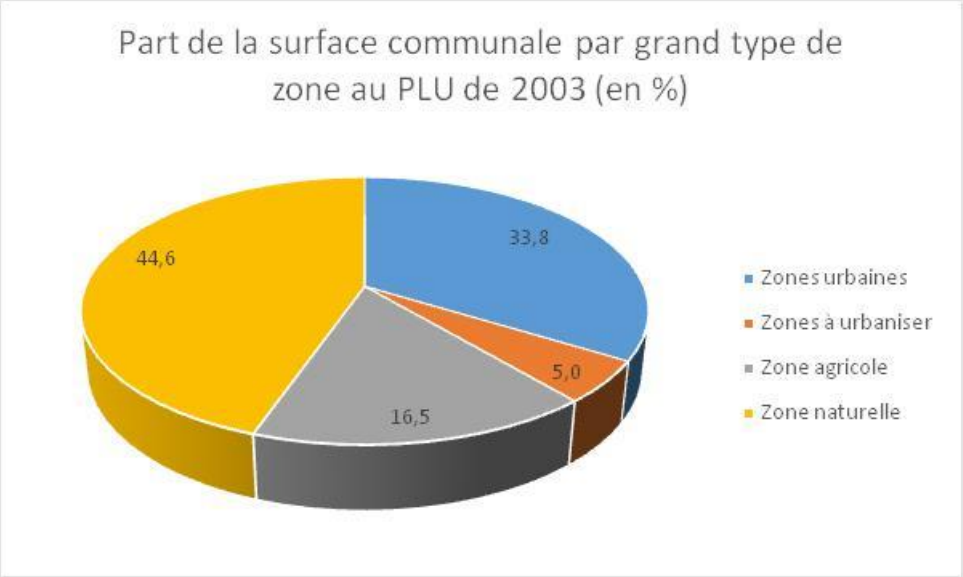
(-) Le projet urbain au niveau de l'ancien stade (point bas, nappe sub-affleurante) posera très certainement des problèmes en matière de gestion des eaux pluviales. Il constitue le dernier point bas non imperméabilisé du secteur.

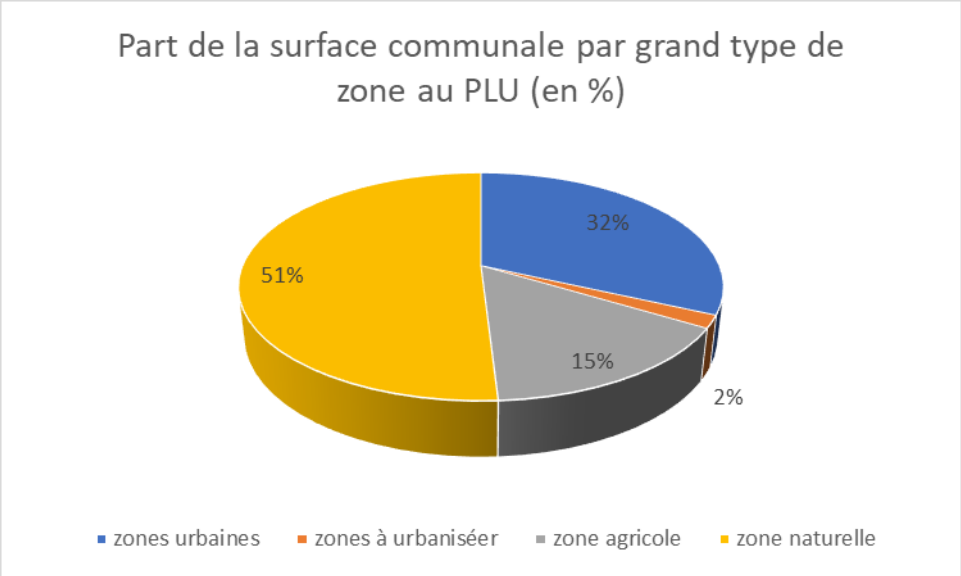
(+) Les zones humides sont restituées aux espaces naturels.

(+) Les espaces agricoles sont identifiés par un zonage de type A ou NR.

(-) L'artificialisation de plus de 41 ha au PLU (zones à urbaniser, dites AU au PLU) se fait au détriment d'espaces agricoles et naturels (pointe de Vallières).

(+) Par rapport au PLU de 2006, 88 hectares sont restitués aux espaces naturels. Notons la suppression de 37 ha de zones à urbaniser principalement dans la forêt Intra Dulin.


Part de la surface communale par grand type de zone au PLU de 2003 (en %)
33,8
5,0
16,5
44,6
Zones urbaines
Zones à urbaniser
Zone agricole
Zone naturelle


Part de la surface communale par grand type de zone au PLU (en %)
32%
2%
15%
51%
zones urbaines
zones à urbaniséer
zone agricole
zone naturelle

c) Incidences générales « Pollutions et nuisances »

Rappel des enjeux

- *Qualité des eaux de baignade : améliorer la qualité et les connaissances des sources de pollutions ;*
- *Concilier agriculture et maintien de la qualité des milieux ;*
- *Prendre en compte la qualité des sols (sols pollués ou potentiellement pollués).*

Analyse des incidences

(-) L'imperméabilisation des sols entraine de manière indirecte l'augmentation de la charge en polluants des eaux pluviales.

(-) A termes, le stade présent en centre-ville fera l'objet d'une opération d'aménagement. Cet équipement sera alors déplacé **ce qui augmentera les distances à parcourir pour les usagers du centre, et notamment les écoles.**

(+) Le règlement comporte des mesures en termes de gestion des eaux pluviales au travers de son article 4.

(+) Des éléments de recommandations accompagnent le PLU en termes de gestion des eaux pluviales et préconisent l'utilisation des mesures alternatives, telles que les noues, etc. afin de se rapprocher au plus près du cycle de l'eau.

(+) La quasi-totalité de la commune est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le projet de réhabilitation du front de mer va engendrer le renouvellement d'1 km de canalisation du réseau. De même, chaque année, une partie du linéaire est renouvelé permettant ainsi de résorber les points noirs, préjudiciables à la qualité des milieux environnants.

(+) Le développement des liaisons douces et notamment celle reliant Boube à Didonne, vont permettre d'offrir une alternative à l'utilisation de la voiture aux habitants. Ceci se traduit par la mise en place d'un emplacement réservé pour compléter les axes existants.

(+) Une marge de recul par rapport aux riveaux permet de mettre en place une bande tampon entre aménagement et cours d'eau. Les cours d'eau et leurs abords sont classés en zone naturelle N.

(+) L'ancienne décharge est identifiée au plan de zonage par un secteur spécifique (Nd) permettant ainsi de garder la mémoire de ce site.

d) Incidences générales « Risques majeurs »

Rappel des enjeux

- *Améliorer la prise en compte du risque littoral, TMD et du risque feu de forêt, notamment vis-à-vis des aménagements touristiques (campings) ;*
- *Mise en danger des biens et des personnes : prendre en compte le risque d'érosion et avoir une attention particulière sur le secteur de la pointe de Vallières ;*
- *Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas renforcer les risques d'inondation pesant sur les biens et les personnes ;*
- *Informer la population sur l'existence du risque retrait et gonflement des argiles et remontée de nappes.*

Analyse des incidences

(-/+) Certaines zones constructibles sont soumises à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Cet aléa est jugé faible. L'incidence sera donc modérée, ponctuelle et peut être nulle lorsque des dispositions seront prises lors de la construction de nouvelles habitations. Afin d'informer les populations, les recommandations du BRGM sont présentées dans le rapport de présentation.

(-) Le développement de l'urbanisation va entrainer une augmentation de l'imperméabilisation des sols, constituant ainsi un facteur d'aggravation en termes d'inondation.

(+) Le règlement comporte des mesures en termes de gestion des eaux pluviales au travers de son article 4.

(+) Des éléments de recommandations accompagnent le PLU en termes de gestion des eaux pluviales et préconisent l'utilisation des mesures alternatives, telles que les noues, etc. afin de se rapprocher au plus près du cycle de l'eau.

(-/+) Le maintien d'une zone urbaine en secteur d'aléa érosion marine et l'absence de connaissance sur les réseaux de cavités qui sont présentes en sous-sol constituent une menace pour les futurs aménagements (estimation du retrait de côte à 2 m tous les deux ans). Il est à noter qu'au vue de l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes de tempête, le risque est de plus en plus important. Afin de prendre en compte cet aléa, la zone AU s'est vue diminuée au profit d'un projet de valorisation du site.

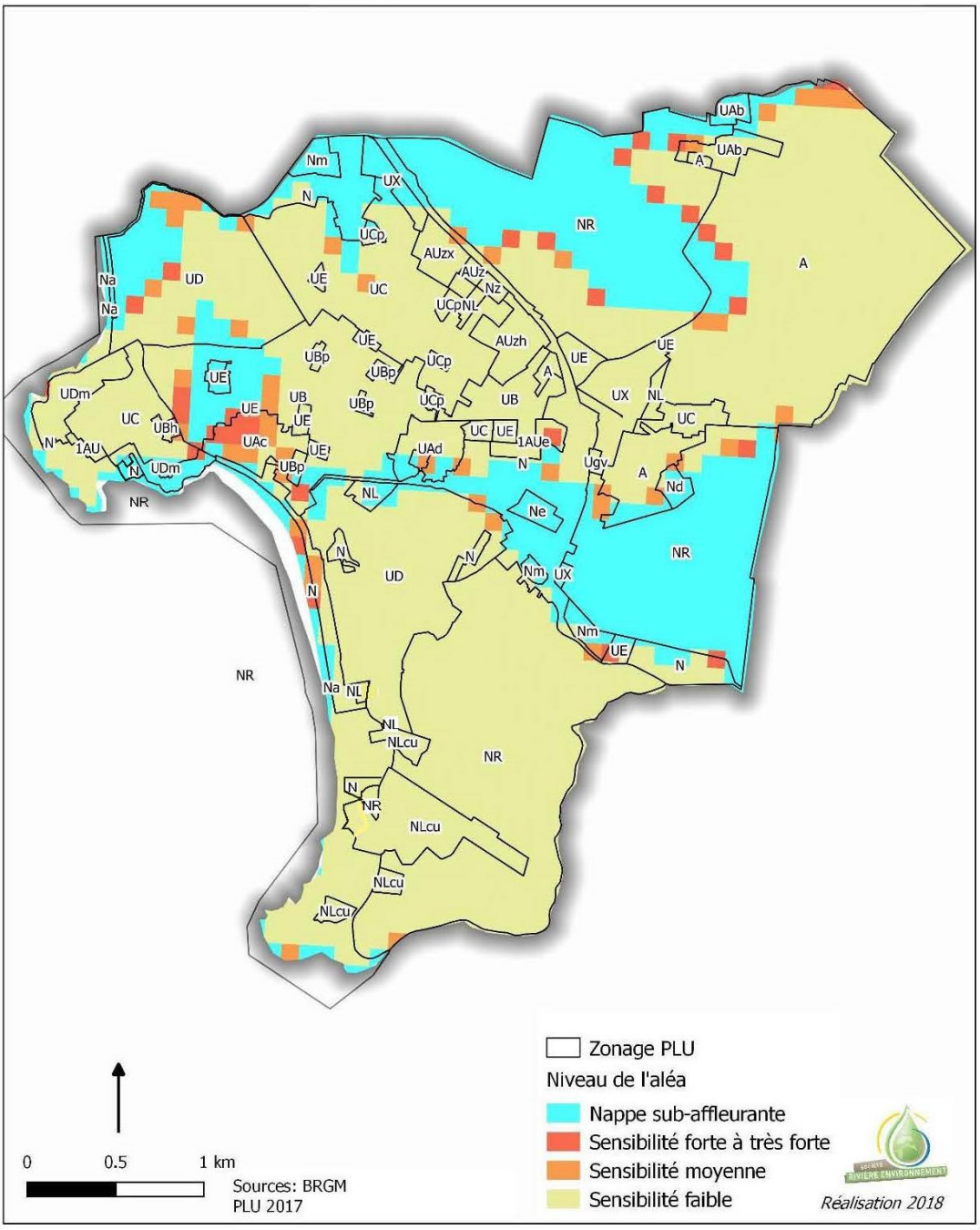
(-) La commune est soumise au risque incendie, dont un aléa faible à fort au niveau des quartiers sous couvert boisé.

(-/+) Certaines zones constructibles sont soumises au risque de remontée de nappe phréatique, parfois d'une sensibilité forte à très forte. Le règlement comporte des mesures afin de limiter l'exposition au risque.

(+) Le secteur du camping des Catalpas est partiellement soumis au risque de remontée de nappe phréatique, d'une sensibilité particulièrement forte. Le zonage prévu sur cette zone limite l'exposition au risque.

PLU et risque remontée de nappe phréatique

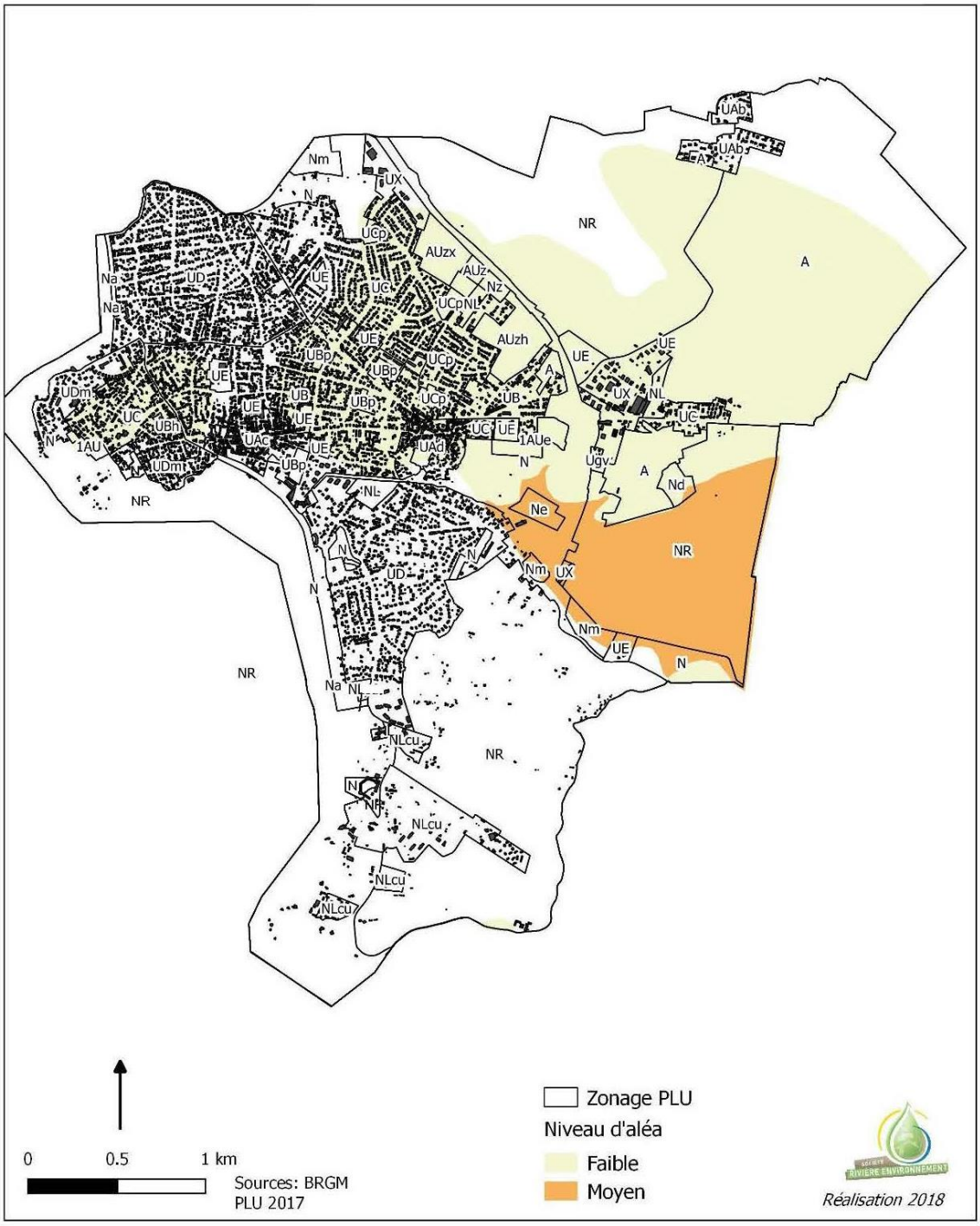
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



actualisation janvier 2021

PLU et risque de retrait et gonflement des argiles

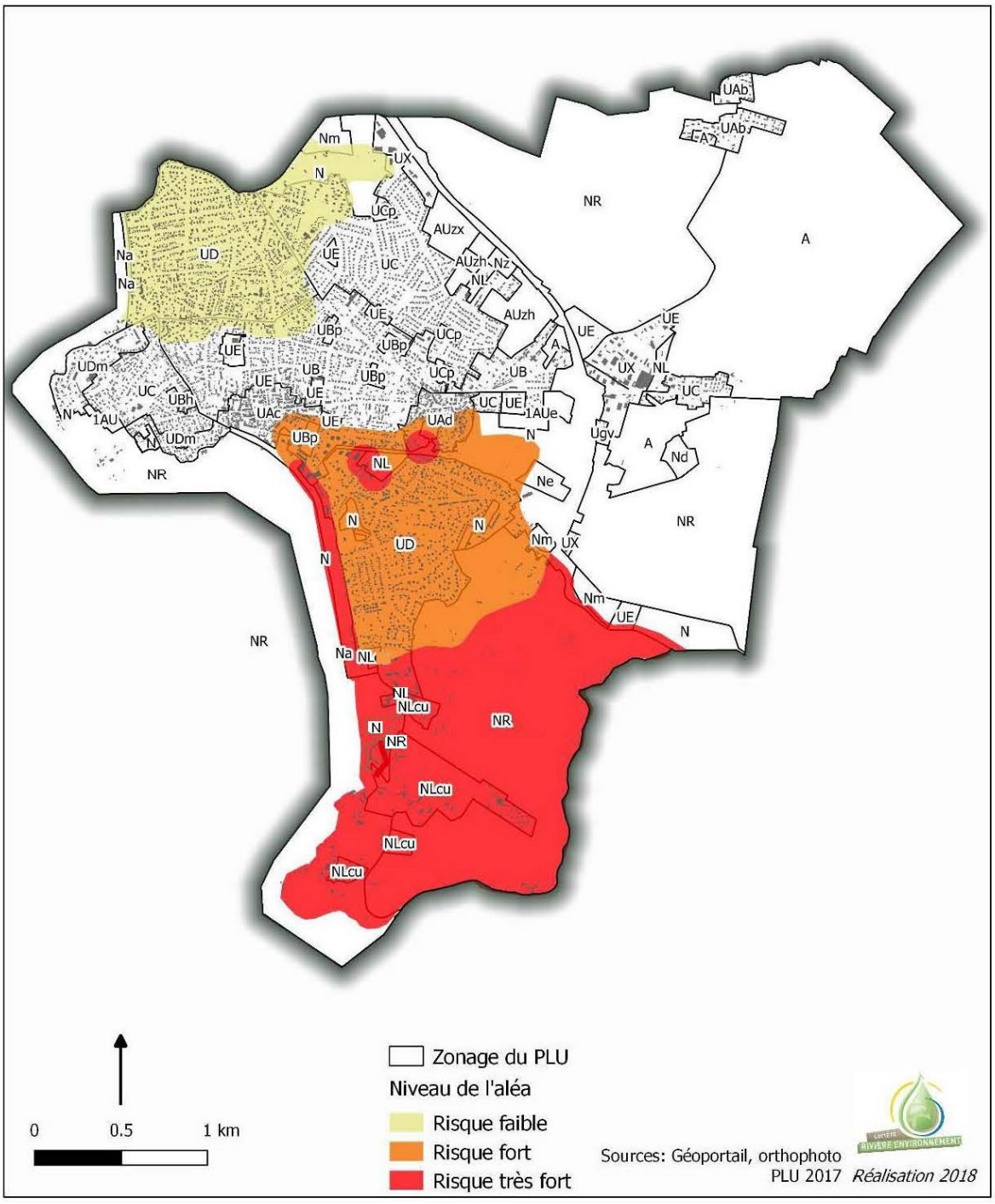
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



actualisation janvier 2021

PLU et risque feu de forêt

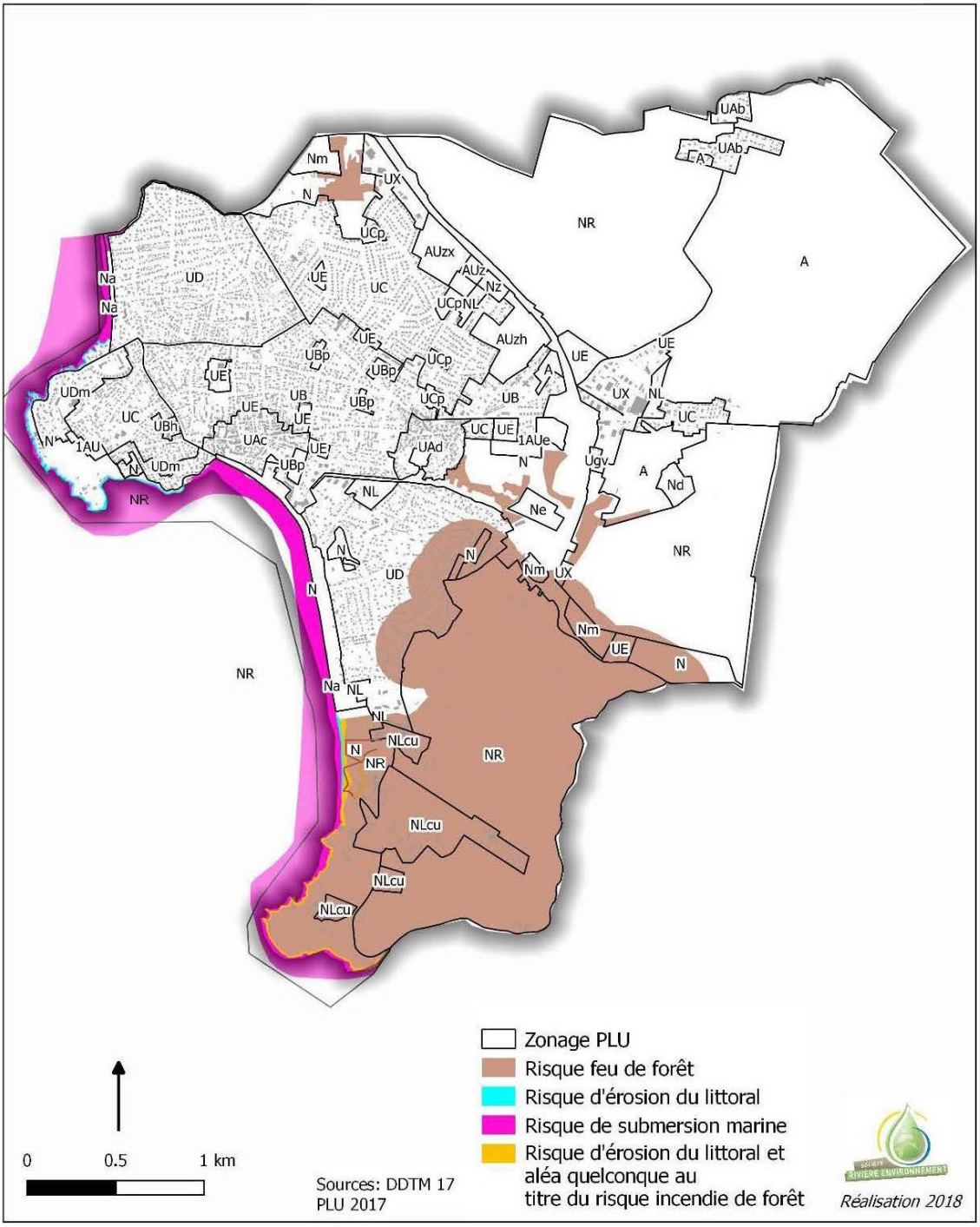
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



actualisation janvier 2021

PLU et risque littoral

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



actualisation janvier 2021

e) Incidences générales « Cadre de vie et patrimoine »

Rappel des enjeux

- *Préservation des grandes entités paysagères (zones humides, frange littorale, zones agricoles) ;*
- *Favoriser une meilleure intégration paysagère vis-à-vis des aménagements ;*
- *Préservation du patrimoine architectural ;*
- *Favoriser le développement des modes de déplacements doux, notamment assurer une liaison entre le quartier de Boube et le reste du territoire ;*
- *Maintenir une zone de boisement intra-rocade.*

Analyse des incidences

(+) Le classement des boisements et haies en Espaces Boisés Classés permet de maintenir ce paysage caractéristique des marais.

(+) Afin de préserver le paysage communal, le PLU classe en zone naturelle la majeure partie de ces espaces et classe ces espaces agricoles.

(-) L'étalement de la ville contribue à banaliser les paysages.

(-) Le développement non maîtrisé de l'urbanisation entrainera une banalisation du paysage et fermera certains points de vue de la commune. Aussi, les orientations d'aménagement et de programmation devront prendre en compte cet aspect, notamment au niveau de la zone des Rousselles sur la route de Bordeaux. Ce secteur offre en effet un point de vue remarquable vers les marais.

(+) Des zones spécifiques ont été identifiées afin de préserver le front de mer et maîtriser la qualité de ces espaces.

(+) L'article 13 du règlement concernant les espaces libres, plantations est précis et permet de prendre en compte les plantations existantes et instaure une mesure de compensation en cas d'abattage.

(+) Les quartiers de Vallières et de Suzac sont concernés par un règlement spécifique permettant de maîtriser les projets dans ces secteurs et ainsi respecté la typicité des lieux.

(+) La forêt intra-Dulin et la pointe de Vallières sont préservés et sont autant d'atouts pour la valorisation du patrimoine communal.

2. Incidences des mesures et des projets de développement

Préambule

Le diagnostic environnemental a permis d'identifier les secteurs à enjeux. Aussi, cette délimitation spatiale a abouti dans un premier temps à la mise en place d'un zonage spécifique en accord avec la préservation de ces espaces remarquables (zones NR et N). Dans un second temps, l'ensemble des projets communaux ont été étudiés afin de définir leurs incidences sur l'environnement que ce soit par rapport à la nature « ordinaire » présente sur site ou par rapport à la nature « remarquable » avec laquelle les futurs aménagements pouvaient avoir une incidence indirecte. Aussi, de nombreuses évolutions se sont dessinées par rapport au PLU en vigueur.

La finalité de l'analyse qui va suivre est d'émettre un certain nombre de préconisations permettant la cohabitation des enjeux écologiques et urbains. Les caractéristiques de ces zones sont retranscrites sous forme de fiches. Celles-ci présentent :

- *Une présentation du projet et une explication des raisons économiques, sociales ou environnementales justifiant la mise en place du projet ;*
- *L'état initial de l'environnement ;*
- *Une analyse des incidences ;*
- *Les mesures d'accompagnement, d'atténuation et de compensation permettant de prendre en compte les enjeux environnementaux.*

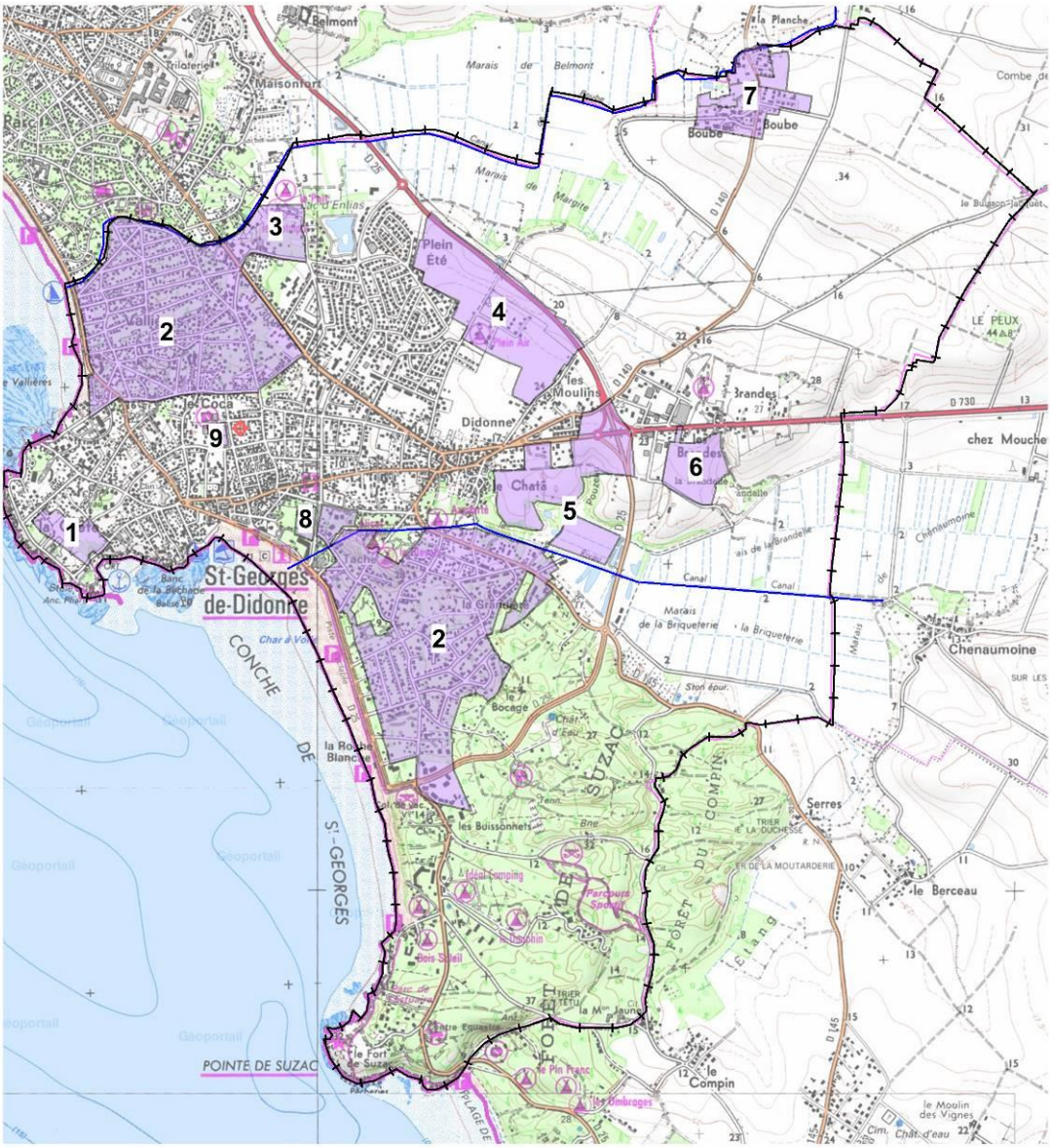
L'élaboration de ces fiches se base sur :

- *Une recherche bibliographique des données disponibles (Documents d'objectifs, etc.) ;*
- *Des inventaires de terrain qui se sont déroulés en juin, juillet, novembre 2012, avril 2013 et en décembre 2016*

La carte suivante localise les différentes zones étudiées.

Note : les deux zones AU enclavées dans les zones urbaines n'ont pas fait l'objet de remarques particulières (grandes cultures, jardins). La plus au Sud est référencée par le BRGM sur un secteur de nappe sub-affleurante. Les aménagements sont en cours sur ce secteur.

LOCALISATION DES SECTEURS D'ÉTUDES



Légende

Secteurs d'études

Sources : PLU 2016, Géoportail

0 300 600 900
Mètres

N
W E
S

Réalisation avril 2014

« LES CAILLAUDS » - SECTEUR N°1

Présentation du projet
Le secteur est inscrit en zone 1AU, secteur avec pour vocation d'accueillir de l'habitat et un équipement touristique.

Etat initial de l'environnement
(Rappels des éléments de l'état initial de l'environnement)
Cette parcelle ne présente pas de couvert végétal arborée sur l'ensemble de sa surface mais plutôt une mosaïque d'habitats composés de milieux ouverts, fourrés arbustifs et de quelques arbres de haut jet. La structure verticale de la végétation comprend les trois strates habituelles sur au moins une partie de la surface. La richesse en essences est respectable mais la plupart sont cantonnées au stade d'arbustes. Les milieux ouverts sont omniprésents et on observe quelques arbres à micro-habitats et bois morts au sol de petite taille.
L'absence de gros bois vivants ou morts est flagrant tout comme la faible présence d'arbres de haut jet. La proximité immédiate de la mer et surtout de ce que cela implique (vents violents, oligotrophie du sol, embruns, faible épaisseur de substrat) est responsable de ce manque. Les arbres ne sont pas adaptés à ces conditions et laissent leur place aux arbustes et petits ligneux dont les ronces qui colonisent de plus en plus le secteur. Cette zone n'est pas disposée à accueillir un peuplement de type forestier mais plutôt une lande atlantique composée d'espèces adaptées à la rudesse des conditions. On peut citer le Genêt ou l'Ajonc pour leur capacité à croître sur un sol très pauvre en nutriments, les Bruyères qui résistent aux fortes rafales grâce à leur petite taille ou encore le Prunellier et l'Aubépine qui forment des massifs compacts pour se protéger.

De gauche à droite : Vue de la friche, Ajonc d'Europe

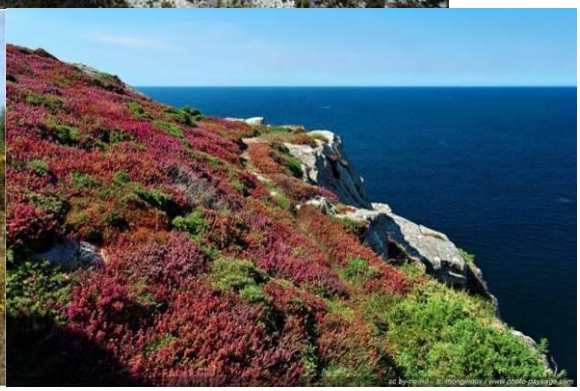
Contexte réglementaire

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
Proximité du site « *Estuaire de la Gironde* »	Espaces proches du rivage	Risques littoraux (érosion et présence de cavités) Une partie du site concerné par l'aléa retrait et gonflement des argiles (niveau faible)

Enjeux et analyse des incidences potentielles
Il paraît capital de mettre en valeur ce site afin d'éviter son enfrichement. Les espèces qui peuplent normalement ce type d'habitat sont parfois d'intérêt patrimonial de par leur faible amplitude écologique.
Le développement de ce secteur semble problématique du fait du manque de connaissance face au risque lié à la présence de nombreuses cavités en sous-sol. Des études réalisées par le BRGM sont en cours sur ce site.
Par ailleurs, ce site constitue un lieu emblématique du territoire et son intérêt paysager et les perceptions depuis la promenade sont à préserver et mettre en valeur. Sa valorisation devra également passer par une connexion de ce site avec les autres points emblématiques de la pointe de Valières (estuaire, phare, liaison avec la promenade Charles Martel).

Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction
La première mesure consiste à réduire la zone 1AU et à identifier l'espace naturel afin de pouvoir en assurer une certaine gestion et valorisation. Une réouverture du milieu et un contrôle de la prolifération des ronciers permettrait d'aboutir à moyen terme à une lande atlantique très intéressante d'un point de

vue écologique et paysager. Dans le cadre de l'ouverture de ce site au public, il est éventuellement envisageable de planter des arbustes au réseau racinaire développé et au houppier présentant une faible prise au vent pour le côté paysager. Cet espace est en connexion avec d'autres sites emblématiques de la commune (le phare, la promenade Charles Martel, l'estuaire) et mériterait d'être mis en valeur au travers l'aménagement d'un parc équipé d'un parcours découverte présentant les espèces locales du littoral.
A titre d'exemple, les photos suivantes illustrent les espèces qui pourraient être plantées.

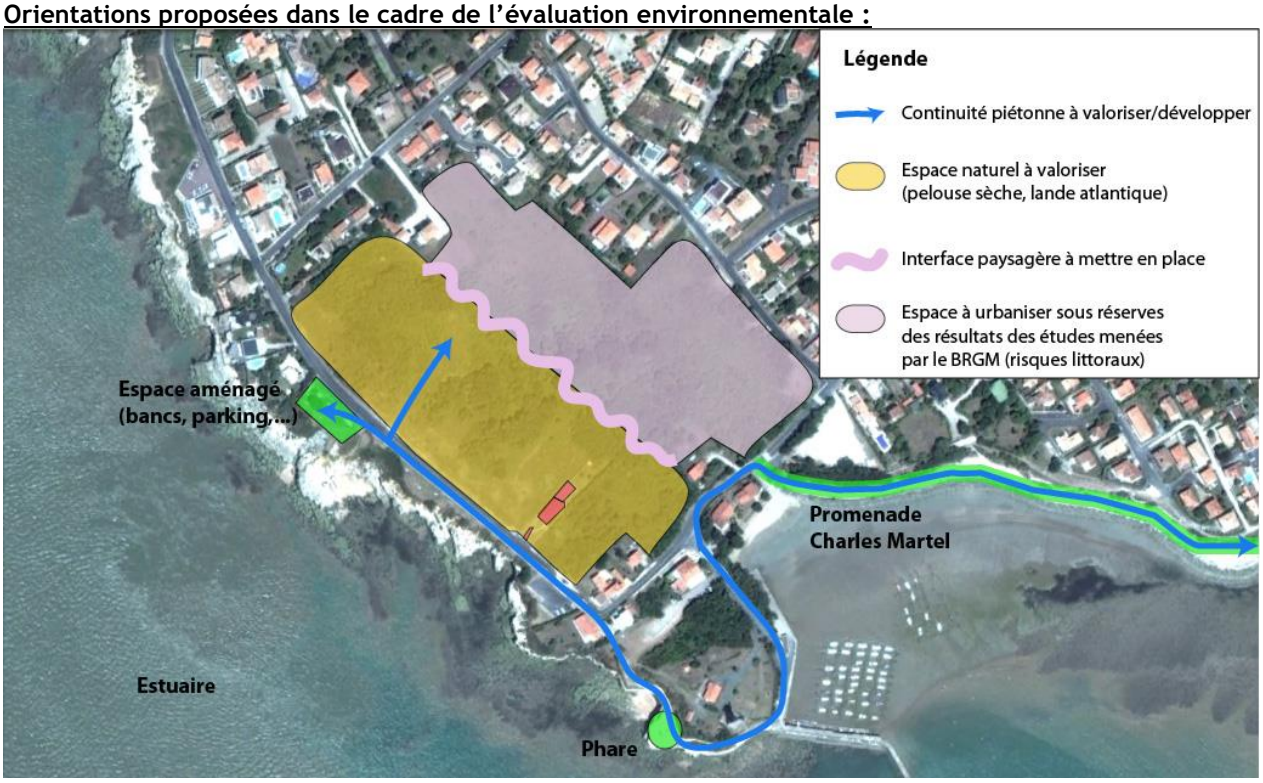


Liste non exhaustive d'espèces adaptées au milieu :

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
Aubépine (*Crataegus monogyna*)
Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
Brande (*Erica scoparia*)
Bruyère cendrée (*Erica cinerea*)
Callune (*Calluna vulgaris*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
Chêne vert (*Quercus ilex*)
Cormier (*Sorbus domestica*)
Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)
Orme champêtre (*Ulmus minor*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Saule roux (*Salix atrocinerea*)
Troëne commun (*Ligustrum vulgare*)

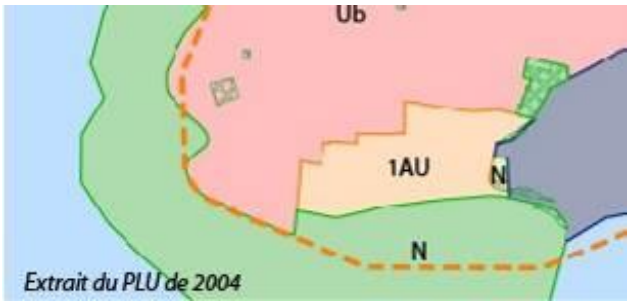
Enfin, concernant la prise en compte du risque, l'incidence ne peut être jugée nulle étant donné l'absence de connaissances précises sur cet aléa et sur le réseau de cavités présent sous ce site.

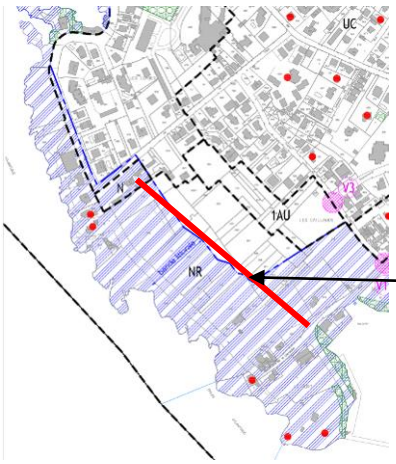
Orientations proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale :



Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010) :

Initialement, le secteur couvrait une surface de 5,77 ha. Celle-ci s'est vu réduite au PLU révisé. Le scénario retenu par la collectivité est quelque peu plus étendu que les préconisations environnementales et ce afin d'assurer la viabilité économique de l'aménagement.





Limite proposée dans le cadre de l'évaluation environnementale

QUARTIERS SOUS COUVERT BOISE « VALLIERES » ET « SUZAC » - SECTEURS N°2

Présentation du site
Ces secteurs correspondent aux quartiers sous couvert boisé, spécificité que la commune souhaite conserver et valoriser. Un zonage UD a été proposé.

Etat initial de l'environnement
(Rappels des éléments de l'état initial de l'environnement)
Les boisements des quartiers de Vallières et de Suzac sont semblables. Il s'agit de zone d'habitation sous couvert végétal. Cela a pour conséquence un blocage de la dynamique forestière par un entretien rigoureux et le retrait d'éléments tels que les arbres sénescents ou les bois morts au sol pour des raisons esthétiques. De plus, certains éléments tels que les arbres morts sur pieds ne peuvent être gardés pour des raisons de sécurité. Il est donc logique que les notes obtenues pour ces critères soient nulles. Par contre, même si la présence de ces éléments est avant tout un facteur de développement de la biodiversité, ils jouent aussi un rôle de ressource alimentaire pour les saproxyliques qui permettent le renouvellement des nutriments du sol. En retirant systématiquement toute la matière organique avant sa minéralisation, on aboutira à long terme à un appauvrissement du sol qui ne pourra être comblé que par un apport extérieur. De plus, l'entretien rigoureux des jardins empêche la régénération naturelle des ligneux. On observe donc un peuplement arboré mature, certes encore vigoureux mais dont la relève n'est pas assurée, ce qui pourrait causer la perte de la strate arborescente à moyen ou long terme.

Toutefois, on remarque des points positifs non négligeables pour un boisement en milieu urbain :

- La présence de très gros bois vivants (pins notamment) nous montre que l'état boisé est ancien et qu'il n'a pas été totalement défriché lors de l'urbanisation. Le substrat bénéficie encore d'un caractère forestier et possède donc une banque de graine intéressante. De plus, ces grands arbres améliorent la qualité paysagère du quartier et sont des composantes identitaires du territoire et permettent d'atténuer les vents du littoral au niveau des logements ;
- La structure verticale du peuplement est composée de trois strates : herbacée, arbustive et arborée de moins de 20m. Certes ces strates sont relativement éparses sur le secteur mais réparties de manière homogène alors qu'en temps normal, on les retrouve cantonnées au niveau des parcs urbains. Aussi, les arbres de haut jet sont majoritairement représentés par essences indigènes et spontanées, qui sont donc très bien adaptés aux conditions locales et contribuent au bon fonctionnement de l'écosystème. En revanche, les arbustes et buissons sont majoritairement composés d'espèces ornementales plantées par les propriétaires. Ces espèces ne peuvent souvent pas se reproduire naturellement et le renouvellement de la strate arbustive est donc uniquement assuré par de nouvelles plantations. Enfin, la végétalisation de certains trottoirs est un plus pour l'intégration paysagère et la biodiversité ;
- La richesse en essences s'intéresse uniquement aux espèces autochtones de la strate arborée, qui sont majoritaires sur le secteur, mais peu diversifiées (Chênes vert et pédonculé, Pin maritime). Cela s'explique par la proximité de l'océan qui implique des conditions particulières que seules peu d'espèces peuvent supporter, et par la forte présence du Pin dont les aiguilles ont la propriété d'acidifier le sol. Par conséquent, cette faible diversité est tout à fait normale puisque seules ces espèces peuvent assurer un couvert arborescent sain.

Globalement, le couvert arboré des quartiers de Vallières et de Suzac est en bon état écologique, avec des essences locales adaptées contribuant au bon fonctionnement de l'écosystème. Le peuplement ne doit pas être densifié pour conserver le caractère lumineux du quartier mais il est indispensable de

réfléchir au renouvellement progressif de ce couvert car la plupart des sujets sont de la même tranche d'âge. La strate arbustive quant à elle pourrait être densifiée pour assurer la présence d'un sous-bois optimal pour la pérennité du couvert, mais c'est surtout la proportion d'espèces indigènes (Troène, Fusain, Aubépine, Sureau, Cornouiller) qui doit être augmentée pour assurer de bonnes interactions entre les arbustes et les arbres. Enfin, la présence de compost ou autre tas de végétaux et bois mort en décomposition favoriserait la restitution des nutriments dans le sol et augmenterai le caractère forestier de la zone.

Contexte réglementaire

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
Proximité du site « *Estuaire de la Gironde* »	Espaces proches du rivage	Zone UC concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles (niveau faible) Zones UD concernées par l'aléa feux de forêt (respectivement niveau faible et fort) Zones UDm proches du rivage, soumises aux risques littoraux

Enjeux et analyse des incidences potentielles

L'enjeu est ici d'assurer le maintien du caractère boisé de ces quartiers qui façonne leur identité et qui participe à la création d'une trame verte au sein du tissu urbain.

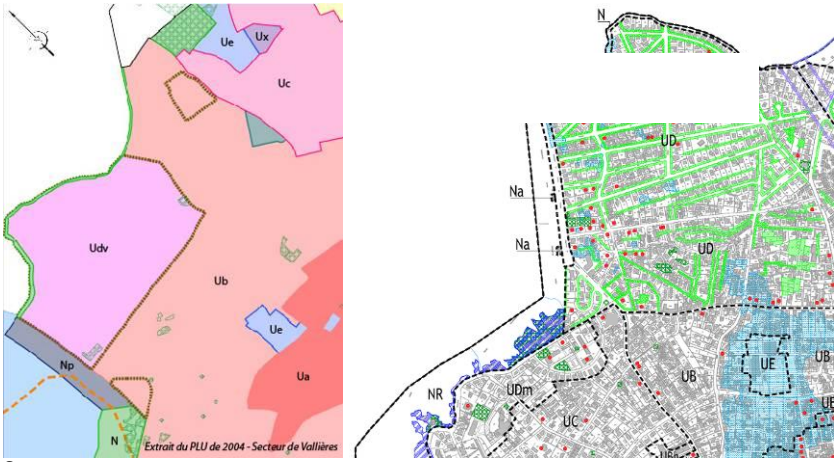
Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction

Différentes mesures ont été prises :

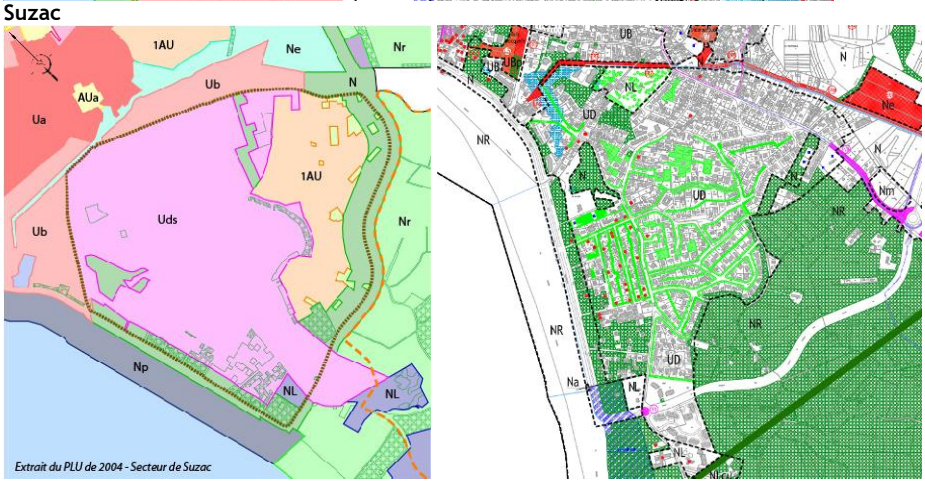
- *La conservation de la forêt de Suzac située à l'intérieur de la rocade, qui joue un rôle dans la dissémination des graines vers le quartier de Suzac ;*
- *Un règlement permettant la protection de ce couvert boisé.*
- *Le règlement détermine des règles de hauteur (6m), d'emprise au sol (30%) et d'interdiction d'imperméabiliser plus de 50% de la surface du terrain.*
- *Identification des continuités végétales au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.*

Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021 :

Vallières



Suzac



« LE CLOS DES CHENES » - SECTEUR N°3

Présentation du projet

Ce secteur a fait l'objet de permis qui ont été déposés à la fin de l'année 2012. Trois lots ont été accordés sur la partie Est.

Etat initial de l'environnement

Le petit bois du Clos des Chênes est très intéressant car il est presque exclusivement composé d'arbres feuillus, avec une grande diversité d'essence. La structure du peuplement est variée, seule la strate arborée supérieure à 20 m de haut est absente, ce qui est normal au vu de la taille du boisement. Par ailleurs, de nombreuses « sous strates » sont présentes au sein du bois aboutissant à la formation d'un sous-bois dense capable d'abriter une faune diversifiée. On remarque aussi la présence modérée mais non négligeable d'arbres à micro-habitats et de très gros bois vivant qui nous indiquent l'ancienneté du boisement.

L'absence de milieux ouverts sur la parcelle ne nuit pas à la qualité du boisement car leur fonction est assurée par les lisières omniprésentes de par la petite taille du boisement. Le seul problème constaté est l'absence de bois mort au sol et sur pied, qui doit très certainement être exploité par les propriétaires. Cela a un impact sur les communautés saproxyliques et la restitution des nutriments dans le sol après leur utilisation par les plantes.

De gauche à droite : Strate sous arbustive de Fragon et Troène en fruits

Cette parcelle boisée constitue donc un petit réservoir de biodiversité « autonome », capable de fonctionner correctement sans importation naturelle ou anthropique, ce qui n'est pas toujours le cas pour un boisement de cette taille. Celui-ci présente un sol de qualité, de nombreuses espèces végétales capables de se reproduire au sein du boisement par l'action du vent ou des insectes, et des ressources alimentaires suffisantes pour assurer la reproduction de nombreuses espèces faunistiques (insectes, oiseaux, micromammifères). Un seul petit bémol a été constaté par l'absence de bois mort qui pourrait être enrayé par une non-intervention sur un secteur du boisement. Une partie de ce boisement fait l'objet d'un permis déposé.

Contexte réglementaire

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
-	-	Aléa feux de forêts de niveau faible

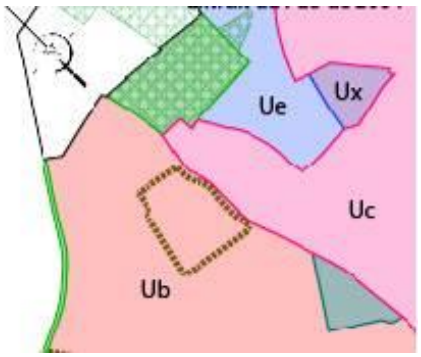
Enjeux et analyse des incidences potentielles

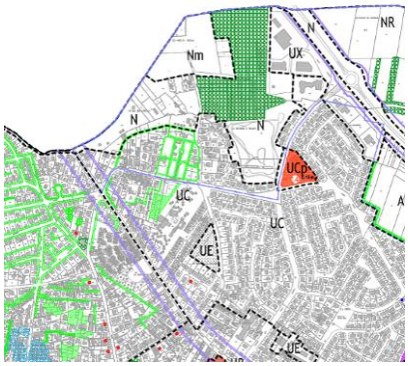
Les permis de construire étant déjà délivrés, le développement de l'urbanisation va nécessairement induire une diminution et une fragmentation de cette entité boisée.

Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction

La principale évolution concernant ce secteur a été de l'identifier au sein du zonage UDv afin d'assurer la conservation de son caractère boisé et ainsi maintenir cette coulée verte allant des marais à la pointe de Vallières. Les bandes boisées sont conservées en façade et la collectivité a exigé en mesure compensatoire que chaque arbre de haute tige abattu devra être remplacé.

Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021) :





ZAC DE « MARGITE » - SECTEUR N°4

Présentation du projet
Les éléments sont extraits du diagnostic/état des lieux réalisé dans le cadre de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour le projet de Zone d'Aménagement Concerté (Atis Conseil, Agence Duret, GéoPlusEnvironnement, Asteo Ingénierie – Septembre 2012).

La commune de Saint-Georges-de-Didonne projette la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation mixte en limite de l'espace urbanisé des lotissements « Plein été » et « La Marandière » et de la zone commerciale et de services de la Raboine. Ce secteur est en contact direct de la rocade (RD25).

Le secteur d'étude, situé aux lieux-dits « Margite Ouest » à l'Ouest et « Les Moulins » à l'Est, a été défini comme stratégique pour le développement du territoire communal à l'échéance des dix prochaines années.

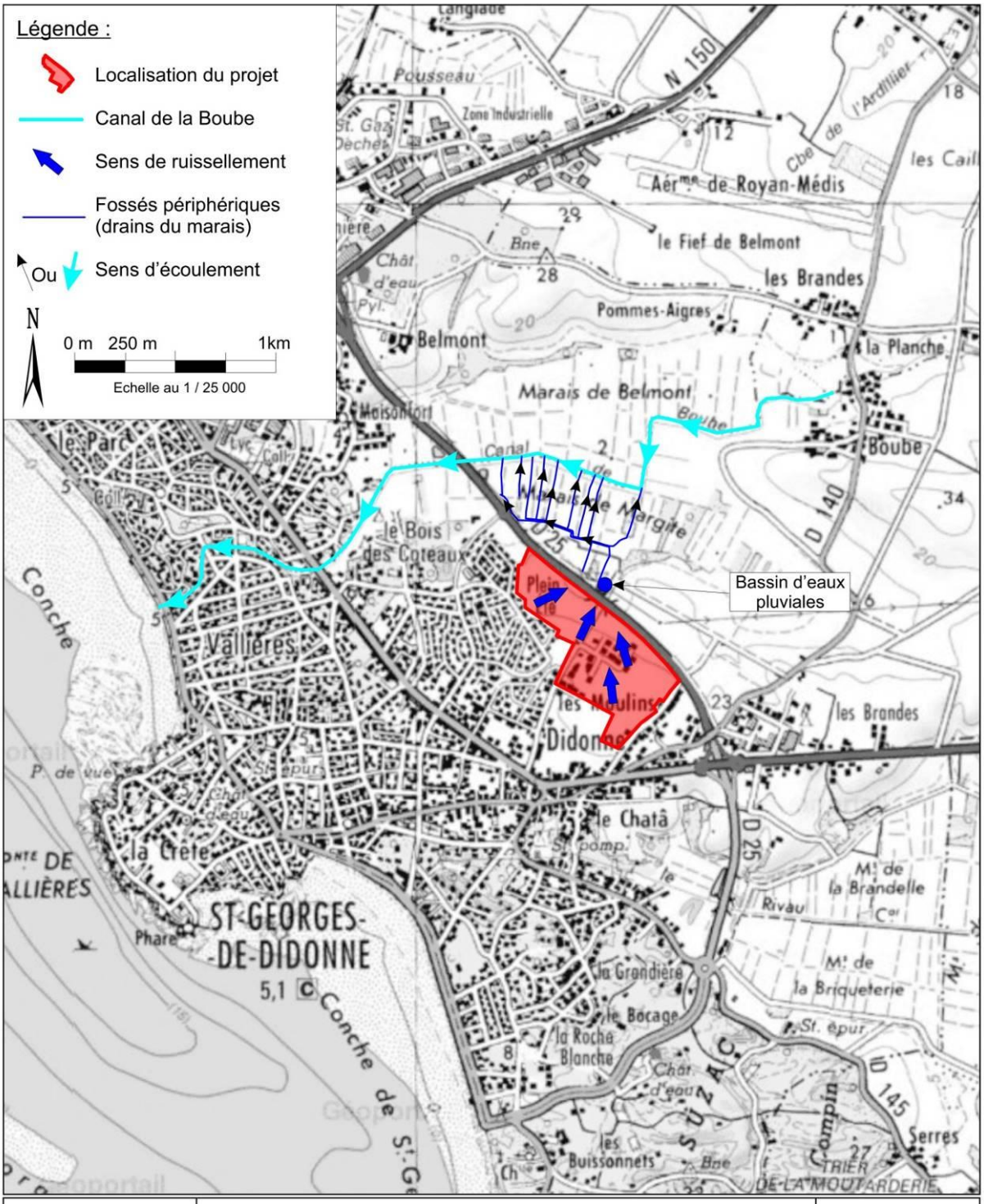
Le choix s'est porté sur la réalisation d'un projet exemplaire permettant :

- *De proposer un projet urbain d'ensemble garant d'une cohérence dans les choix d'aménagement et d'une intégration au sein de l'organisation urbaine dans le respect de l'identité, de l'ambiance et de l'échelle du lieu ;*
- *De maîtriser les opportunités foncières dans un contexte local sous pression et d'y organiser un développement urbain raisonné, répondant à des objectifs ambitieux tant dans la recherche des mixités, que dans la réponse aux ambitions environnementales ;*
- *De créer un véritable lieu de vie, constitué autour de la création d'un nouveau quartier novateur par la recherche de la qualité dans l'ambiance générale, la conception des espaces publics, l'intégration paysagère et le parti-pris architectural et urbain ;*
- *De proposer une vision de l'aménagement de l'espace en privilégiant différentes échelles d'appréciation du projet (intégration à l'échelle de la ville, relations au sein des quartiers périphériques, gestion des lisières, traitement de la fenêtre urbaine en entrée de ville le long de la départementale, etc.) ;*
- *D'organiser harmonieusement l'aménagement d'un quartier aux mixités sociales, fonctionnelles et d'usages à travers une composition urbaine adaptée et diversifiée ;*
- *D'initier une politique de l'habitat mixte fondée sur une offre de logements répondant aux besoins en logements sociaux, mais également à l'accueil des ménages actifs ;*
- *De répondre aux enjeux des mixités fonctionnelles pour répondre au confortement des activités économiques, artisanales, de commerces de proximité et de services en réponse aux besoins du bassin de vie et à l'ambition de l'emploi local ;*
- *D'améliorer la convivialité du lieu et plus particulièrement en proposant des liaisons inter-quartiers, des déplacements doux, des espaces de respiration, etc. ;*
- *De promouvoir un projet ambitieux intégré dans une démarche de développement durable.*

Etat initial de l'environnement

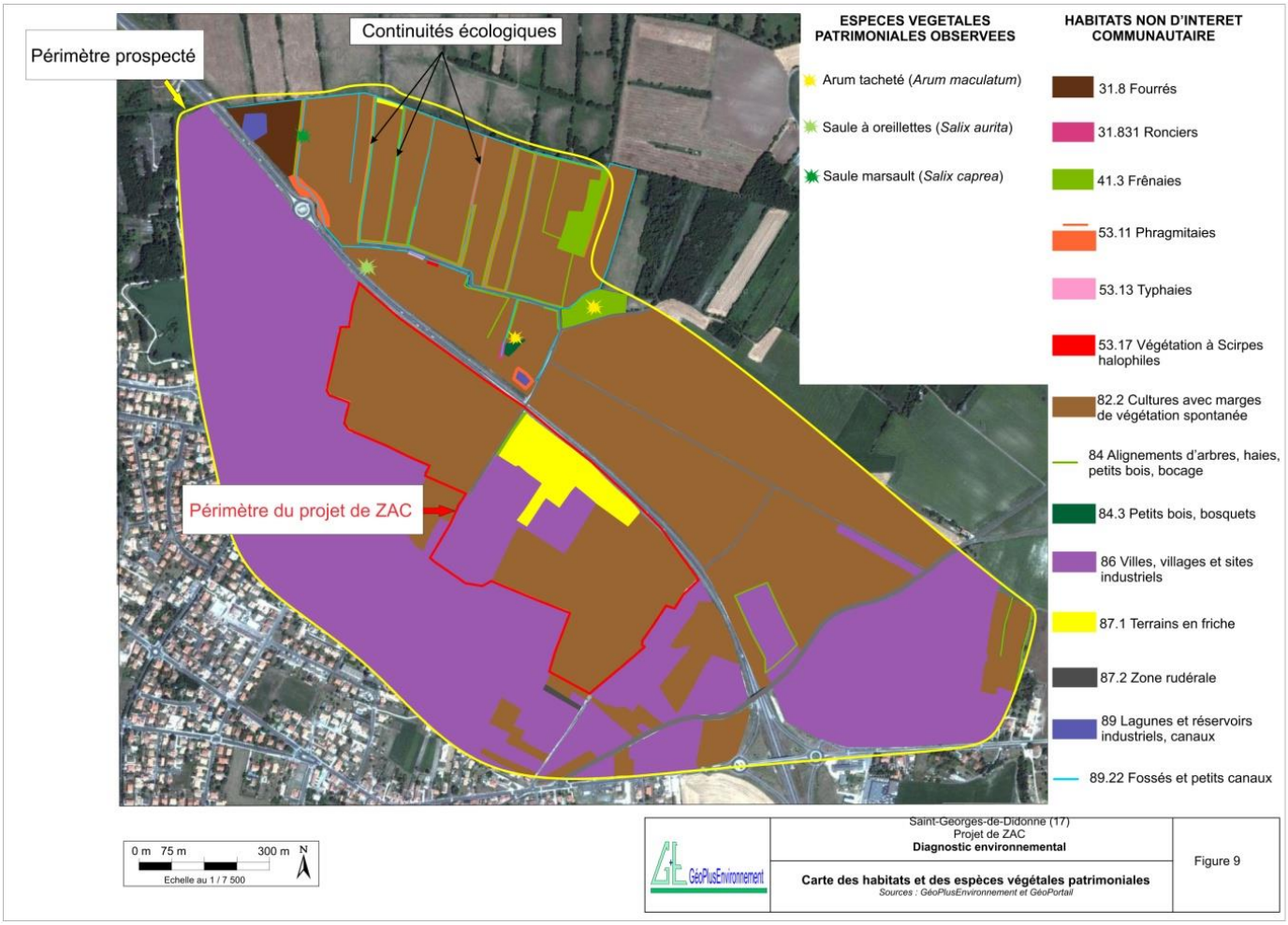
Les éléments sont extraits du diagnostic environnemental réalisé pour le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (étude de GéoPlusEnvironnement – Septembre 2012).
Les terrains concernés par le projet sont situés en amont du marais de la Margite. Les eaux de ruissellement au droit du site, d'après la topographie, sont dirigées le long de la RD 25. Les eaux pluviales peuvent ruisseler jusqu'au talus RD 25, mais sont actuellement entièrement infiltrées sur le site (cf. carte).

Les drains du marais de Margite, quant à eux, sont dirigés vers le canal situé de Boube situé au Nord du projet. Ces eaux rejoignent ensuite l'Océan Atlantique à Saint-Georges-de-Didonne, au Nord de la Pointe de Vallières.



GéoPlusEnvironnement	Commune de Saint-Georges-de-Didonne (17) *Projet de création de ZAC* **Diagnostic environnemental**	Figure 6
	Réseau hydrographique *Sources : GéoPortail et GéoPlusEnvironnement*	

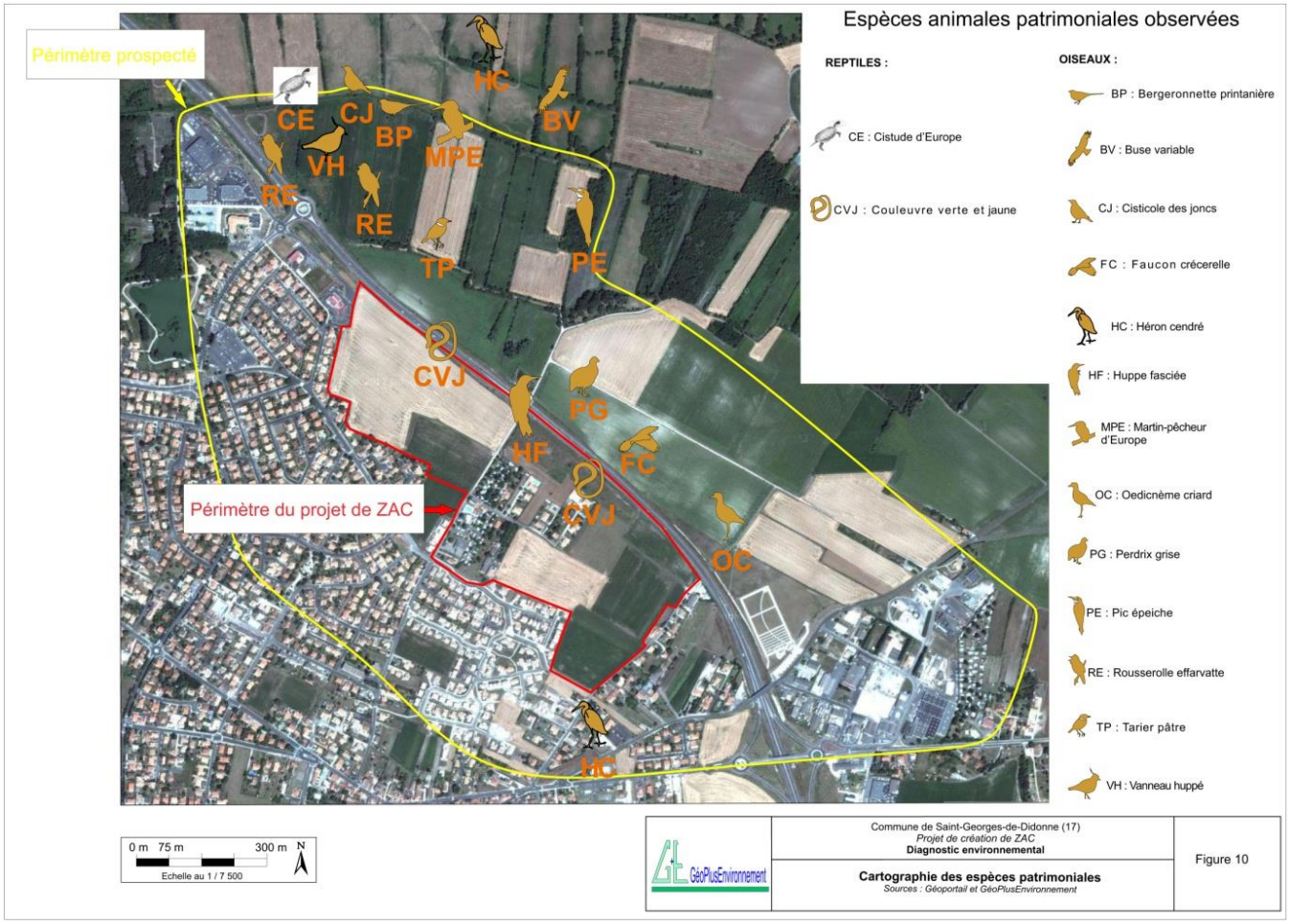
Au sein du périmètre du projet, aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent. Les habitats recensés restent communs et peu riches. Ce sont principalement des cultures et des zones habitées.



LISTE DES HABITATS ET ESPECES D'INTERET ECOLOGIQUE	PRESENCE SUR LE SITE CONCERNE PAR LE PROJET DE ZAC	PRESENCE SUR LE MARAIS DE MARGITE	PRESENCE SUR LES PARCELLES AGRICOLES (au Sud-Est du marais de Margite)	PRESENCE SUR LES PARCELLES URBANISEES (à l'Ouest et au Sud du site du projet de ZAC)
HABITATS				
Aucun habitat d'intérêt communautaire				
ESPECES VEGETALES				
Arum tacheté *Arum maculatum*	NON	OUI	NON	NON
Saule à oreillettes *Salix aurita*	NON	OUI (en bordure de la RD25, sur talus)	NON	NON
Saule marsault *Salix caprea*	NON	OUI	NON	NON
ESPECES ANIMALES				
OISEAUX				
Œdicnème criard *Burhinus oedicnemus*	NON	NON	OUI	NON
Martin-pêcheur d'Europe *Alcedo atthis*	NON	OUI	NON	NON
REPTILES				
Cistude d'Europe *Emys orbicularis*	NON	OUI	NON	NON
Couleuvre verte et jaune *Hierophis viridiflavus*	**OUI**	POSSIBLE	OUI	NON

Aucune espèce avifaunistique d'intérêt communautaire n'est présente sur le site concerné par le projet de ZAC, même si l'exploitation des parcelles du site par de telles espèces n'est pas à exclure.
En contrepartie, 2 espèces contactées à proximité des terrains concernés par le projet de ZAC le sont : le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*) sur le marais de Margite et l'OEdicnème criard (*Burhinus oedicnemus*) sur les parcelles agricoles (au Sud-Est du marais de Margite). 4 espèces communes protégées sont présentes sur le périmètre du projet de ZAC : la Huppe fasciée (*Upupa epops*), l'Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*), le Martinet noir (*Apus apus*) et le Rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*).
Aucune espèce de mammifère protégée n'a été recensée sur le secteur du projet de ZAC.
Une espèce de reptile d'intérêt communautaire, la Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*) a été observé dans le périmètre du projet ainsi qu'en bordure sur le talus de la RD25. Une seconde espèce d'intérêt communautaire a été repérée en dehors du périmètre, dans le marais de Margite, la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*).
Aucune espèce d'insecte protégé n'a été identifiée sur la zone.
De plus, l'Ecrevisse rouge de Louisiane (*Procambarus clarkii*) ayant été notée sur le marais de Margite, une attention particulière devra lui être accordée lors du réaménagement afin de limiter sa propagation.

L'inventaire de la flore a permis de recenser 82 espèces. Aucune espèce protégée, rare ou menacée n'a été observée au sein de la zone concernée par le projet de ZAC. Une espèce de la liste rouge de Poitou-Charentes est située à proximité du site du projet de ZAC, au niveau du marais de Margite ; le Saule à oreillettes (*Salix aurita*), ainsi que 2 espèces déterminantes en Charente-Maritime ; l'Arum tacheté (*Arum maculatum*) et le Saule marsault (*Salix caprea*).
2 espèces d'orchidées à statut de conservation « préoccupation mineure » sont également présentes en bordure du secteur concerné par le projet de ZAC : l'Ophrys abeille (*Ophrys apifera*) et l'Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*). Un pied d'Orchis pyramidal a été inventorié à l'intérieur du périmètre du projet de ZAC, sur le talus longeant la RD25.



Contexte réglementaire

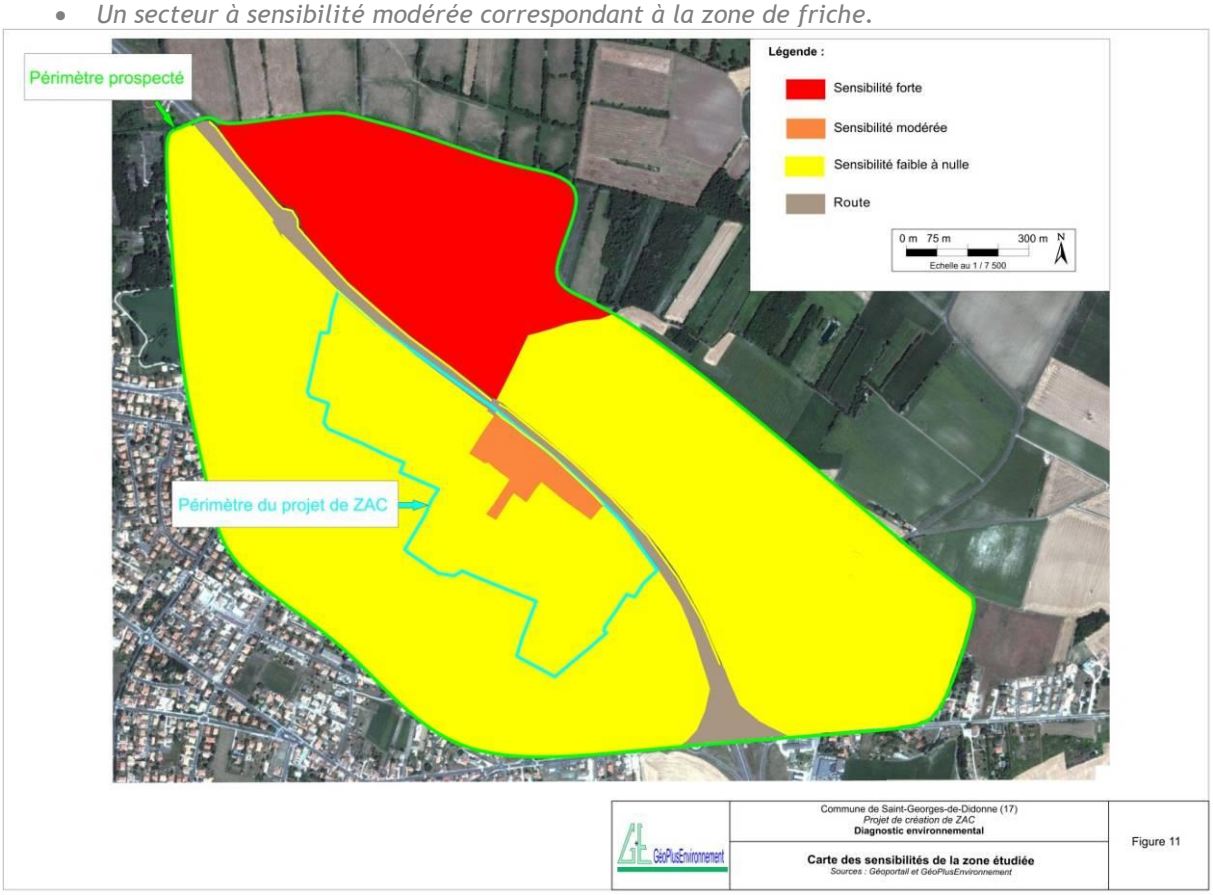
Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
Relation fonctionnelle avec le site « *Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime* »	-	Aléa faible concernant le risque retrait et gonflement des argiles

Enjeux et analyse des incidences potentielles

L'intérêt écologique de la zone même du projet est assez faible en raison de la prédominance de parcelles cultivées et de zones habitées (lotissements, camping).
Les quelques milieux d'intérêt sont représentés par le talus longeant la RD25 et les parcelles en friche localisées entre la RD25, le chemin de Margite, le camping et les zones habitées. Ceux-ci accueillent la Couleuvre verte et jaune (espèce d'intérêt communautaire). Le talus routier constitue un corridor biologique pour cette espèce. Elle fréquente la zone en friche bien qu'étant en terrain découvert où elle peut être prédatée par des rapaces notamment le Circaète Jean-le- Blanc (noté comme présent dans la ZPS Estuaire de la Gironde : marais de la rive nord »).
Les enjeux en termes de destruction d'habitats ou d'espèces protégées dans le périmètre du projet de ZAC sont donc faibles au niveau du talus routier (500 m) et modérés au niveau de la zone en friche (3,25 ha) pour la Couleuvre verte et jaune.

En résumé, il est possible de distinguer deux secteurs de sensibilité différente vis-à-vis du projet de ZAC au sein du site concerné par ce projet (cf. carte) :

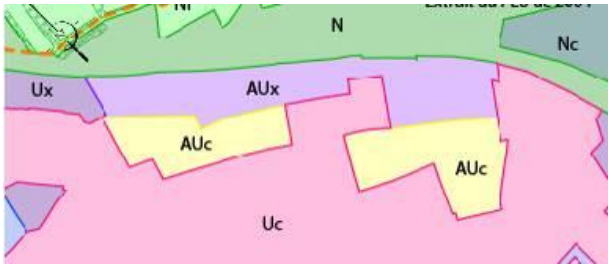
- *Un secteur à sensibilité faible correspondant aux zones habitées et aux cultures ;*
- *Un secteur à sensibilité modérée correspondant à la zone de friche.*

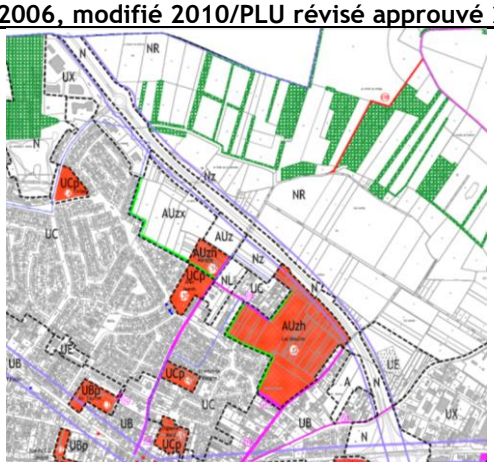


Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction
Les parties basses du site (point le plus bas) sont préservées et permettent le maintien d'un espace tampon entre milieux naturels sensibles et milieux urbains. Cet espace de transition servira de transition entre ces espaces mais également pourra être le support pour une gestion alternative des eaux pluviales.
Afin de maintenir l'habitat de la couleuvre verte et jaune, des mesures de gestion différenciée pourront être mises en place.

Le secteur fait l'objet d'OAP Cf. Pièce 3

Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021) :





« LES ROUSSELLES » - SECTEUR N°5

Présentation du projet
Le secteur a pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt collectif, sportifs, de loisirs, culturels. Par ailleurs, le schéma de gestion des eaux pluviales préconise la réalisation d'une station de lagunage.

Etat initial de l'environnement
L'ensemble de des parties hautes du site est actuellement occupé par de grandes cultures céréalières (maïs) sans bandes de végétation spontanée, présentant donc un faible niveau d'enjeu écologique. Vues de la partie haute :

En revanche, ces cultures surplombent des zones marécageuses d'intérêt pouvant être indirectement impactées par l'aménagement de la zone. De plus, la topographie sur le secteur est relativement prononcée en direction de ces zones marécageuse. Aussi, la limite basse de la zone Au se trouve juste devant une rupture de pente maintenue par une haie vieillissante.
Vues de la haie précédant la rupture de pente, ainsi que du boisement humide et la prairie à hautes herbes humide situés en contrebas :

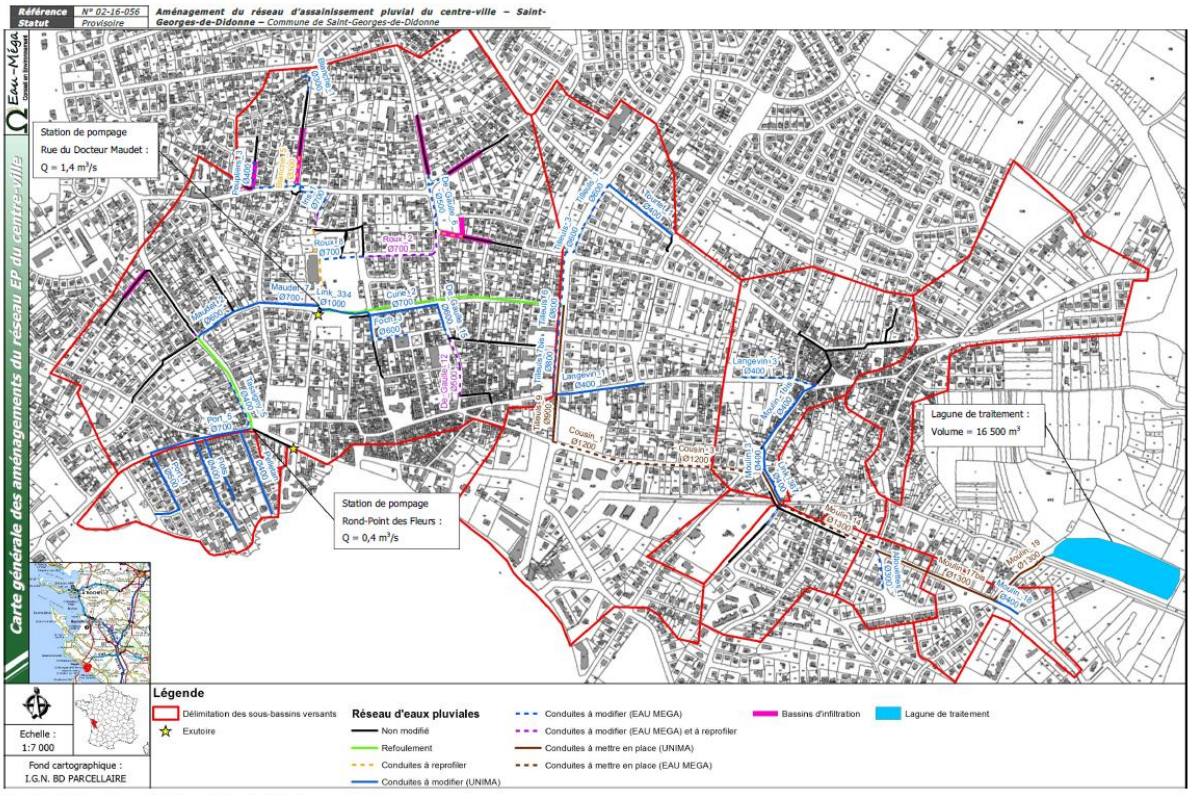
On notera enfin la présence au nord de la zone N (entre la grande culture et le boisement humide) d'un petit secteur ouvert à végétation herbacée, jouant le rôle de transition et d'espace tampon entre les deux occupations de sol, et accueillant un chemin carrossable permettant de rejoindre les cultures situées à l'est du boisement. Vue de la zone ouverte à préserver :

A l'Ouest du site, des parcelles ont été identifiées en pelouses sèches. L'étude du département OBIOS a introduit de nouveaux éléments de connaissance, confirmés par des inventaires de terrain. De nombreux indicateurs biologiques faunistiques et floristiques ont été retrouvés sur site (oedipode rouge, serpolet, troque élégante/cornet méditerranéen/cornet étroit). Les parcelles fonctionnent dans une globalité, et s'inscrivent comme pas japonais dans la trame « pelouses sèches » identifiées par le SRCE Poitou-Charentes, en lien avec les pelouses sèches situées à l'Est du territoire. La pelouse sèche correspond à une formation végétale de plantes herbacées vivaces. Elles se rencontrent sur sol calcaire.

Il n'existe pas de réglementation directement associée à la pelouse sèche, mais son caractère fragile et évolutif conduit à considérer la pelouse sèche comme un milieu naturel à préserver.
La pelouse sèche identifiée sur le secteur est favorable à la présence de l'azuré du serpolet. L'azuré du serpolet est une espèce protégée, inscrite à l'Annexe Iv de la Directive Européenne dite Directive Habitats-Faune-Flore, et fait partie de la liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (Article 2). A l'échelle régionale, cette pelouse apparait comme relictuelle pour cette espèce.

La destruction de la partie Nord entrainerait donc une perte de la fonctionnalité de l'habitat, une baisse de gîte pour certaines espèces exigeantes et une diminution de l'intérêt pour son gestionnaire, provoquant une détérioration de son état de conservation, jusqu'à son abandon total. Initialement prévu en AU, le secteur est classé en N afin de favoriser sa préservation et sa fonctionnalité écologique globale.

Une étude (note de calcul hydraulique) est également en cours sur le secteur en vue de la gestion des eaux pluviales du centre-ville de la commune. Elle prévoit l'implantation d'un bassin de lagunage afin de gérer qualitativement et quantitativement les eaux de ruissellement, d'un volume de 16 500 m3.



Source : étude Eau-Mega

Contexte réglementaire

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
Relation fonctionnelle avec le site « *Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime* »	-	Aléa faible concernant le risque retrait et gonflement des argiles Nappe sub-affleurante en partie basse

Enjeux et analyse des incidences potentielles

Du fait de la topographie, de la présence de pelouses sèches et du sens des écoulements des eaux de ruissellement, l'enjeu principal est de s'assurer de ne pas renforcer la pression s'exerçant sur les marais et de maintenir la fonctionnalité et qualité écologique du secteur des pelouses sèches.

En fonction de la nature des activités, des transferts de polluants accrus pourraient survenir et constituer une menace supplémentaire pour la ressource en eau mais également pour les espèces et habitats patrimoniaux.

Enfin, le développement de ce secteur entrainera nécessairement une consommation supplémentaire d'espaces agricoles.

Différents enjeux se dégagent sur ce secteur :

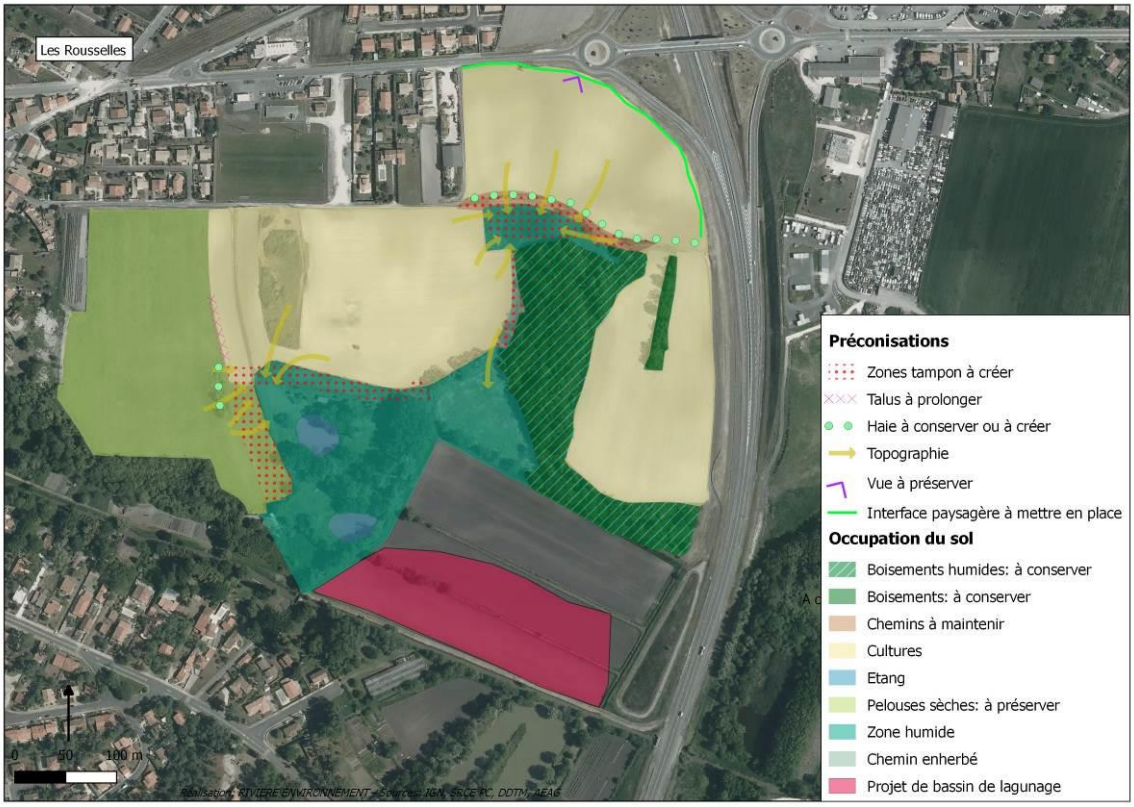
- *Assurer le maintien de percées visuelles depuis la route pour ne pas banaliser la vue lorsque l'on arrive de l'avenue du Général Andrieux ;*
- *Gérer les eaux pluviales afin de ne pas nuire à la qualité des milieux récepteurs (les marais, boisements, et prairies humides) ;*
- *Respecter la topographie du site*
- *Assurer une transition douce entre espaces urbains et espaces naturels en jouant sur la densité, sur la présence de jardins ou d'espaces verts.*
- *Maintenir une zone tampon « naturelle » entre les espaces aménagés et les sites à enjeu,*
- *Eviter la destruction des pelouses sèches, milieu favorable à l'accueil d'espèces préservées (Azuré du Serpolet) ;*

Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction

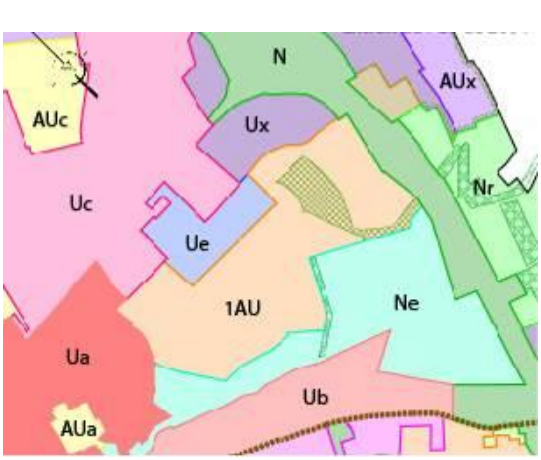
Afin de prendre en compte les sensibilités de ce secteur, différentes mesures sont définies par l'évaluation environnementale :

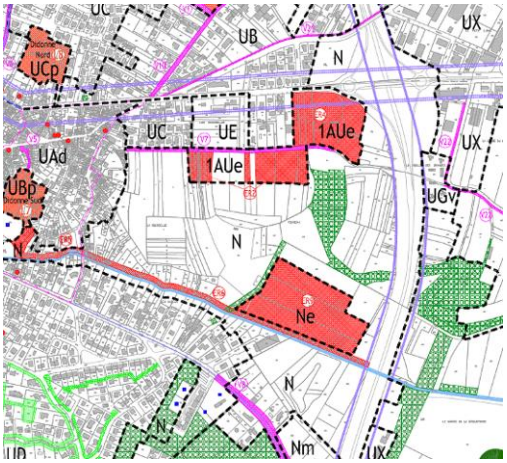
- *Limiter le bâti à la partie haute ou la pente est faible, prévoir des haies sur talus avec fossé ;*
- *Planter une haie perpendiculaire à la pente (et/ou renforcer la haie existante) : épuration de l'eau avant l'arrivée dans les marais, frein à l'érosion du sol par lessivage ;*
- *Favoriser l'implantation d'une végétation herbacée haute sur les zones tampon, en limitant la pression d'entretien à une fauche bisannuelle ou trisannuelle (sauf sur le chemin agricole) ;*
- *Classement des boisements présents et notamment du boisement humide de la partie Est ;*
- *Au niveau des marais, favoriser l'implantation en bordure immédiate des fossés d'espèces gourmandes pour purifier l'eau (aulnes, peupliers noirs), en évitant les jeunes sujets lors de l'entretien ou en effectuant des plantations ;*
- *Conserver des ouvertures dans les aménagements pour préserver la vue vers les marais ;*
- *Inscrire en zone N les espaces les plus sensibles (zones humides, ZNIEFF, pelouses sèches) ;*
- *Inscrire sous forme de bande rectangulaire le Nord du secteur en 1AUe afin de préserver les parties basses par un classement en N. Ces parcelles laniérées dans le sens Nord/Sud peuvent être une contrainte à la vente, mais ce découpage permet à la commune de les gérer afin de préserver les marais de Pouzeau, situés en contre-bas (zone tampon).*

Orientations proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale :



Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021) :





ZONE D'ACTIVITE DU « PAIN BENI » - SECTEUR N°6 - ZONE UX

Présentation du projet
L'ouverture de ce site à l'urbanisation repose sur différents besoins :

- *Des besoins d'extension pour la casse auto ;*
- *Un besoin de déplacer les ateliers municipaux, à l'heure actuelle enclavée au centre-ville et générant des nuisances pour les riverains ;*
- *La volonté de créer une déchetterie intercommunale.*

Etat initial de l'environnement
La zone présente certaine similarité avec le secteur précédent :
Le site du projet est caractérisé par la présence de systèmes culturaux sans bandes de végétation spontanée. Les alentours sont le résultat d'activités passés (ancienne décharge) ou actuelles (casse-auto) qui exercent déjà une pression sur les milieux environnants. En effet, on constate au niveau des marais un développement végétal caractéristique de l'eutrophisation des canaux (Lentilles d'eau, Phragmite...).

En revanche, ces cultures surplombent elles aussi des zones marécageuses d'intérêt pouvant être indirectement impactées par l'aménagement de la zone. La présence de haies en contre-bas (hors site, limite du marais) est intéressante à plusieurs niveaux : participation à la trame verte et filtre naturel pour l'épuration des eaux ruisselées. Cependant, il est à noter que sur une partie du linéaire celles-ci présentent une densité moindre.

Vues de la zone de projet :

Vues de la haie précédant les marais :

Contexte réglementaire

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
Relation fonctionnelle avec le site « *Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime* »	-	Aléa faible concernant le risque retrait et gonflement des argiles

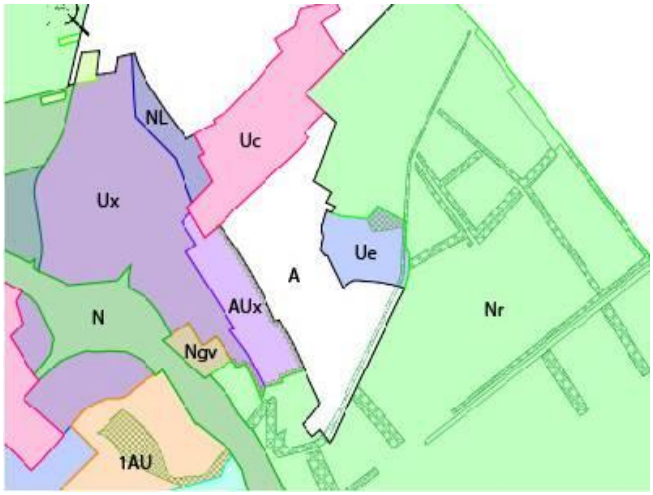
Enjeux et analyse des incidences

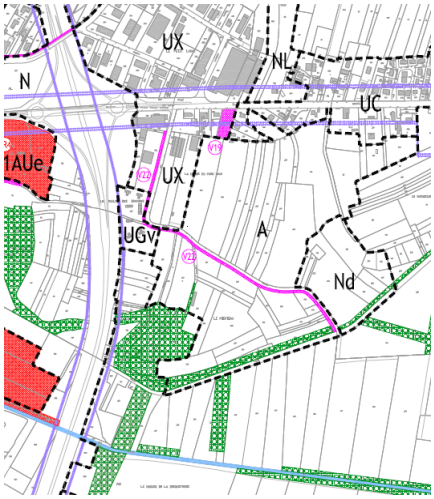
Les enjeux génériques se recoupent avec le secteur précédent :
Du fait de la topographie et du sens des écoulements des eaux de ruissellement, l'enjeu principal est de s'assurer de ne pas renforcer la pression s'exerçant sur les marais.
En fonction de la nature des activités, des transferts de polluants accrus pourraient survenir et constituer une menace supplémentaire pour la ressource en eau mais également pour les espèces et habitats patrimoniaux.
D'un point de vue paysager, le durcissement de ce site entrainera une banalisation renforcée de cet espace.
Enfin, le développement de ce secteur entrainera nécessairement une consommation supplémentaire d'espaces agricoles.

Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction

Au vu des enjeux du site et de par l'application de la loi littoral, le projet a été abandonné.

<u>Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021) :</u>





QUARTIER DE « BOUBE » - SECTEUR N°7

Présentation du projet
Il s'agit d'accueillir quelques constructions supplémentaires.

Etat initial de l'environnement
Le secteur est majoritairement concerné par la présence de systèmes culturaux. Seules quelques parcelles sont en friches.
Le canal du marais de Boube passe en limite Nord.
Les parcelles situées en zone N au PLU de 2013 présentent un caractère humide.

Contexte réglementaire

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
A proximité du site « *Estuaire, marais et coteaux de la Gironde* »	Quartier dit de « 3e voie »	Nappes sub-affleurantes

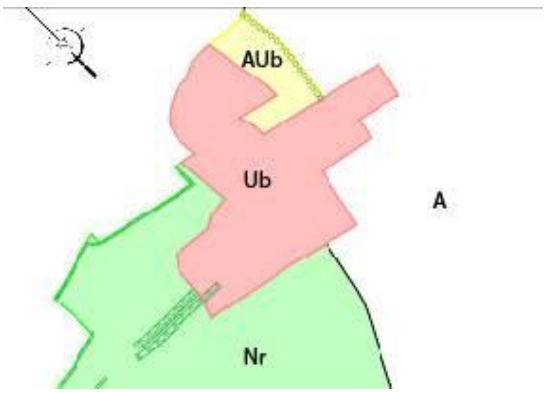
Enjeux et analyse des incidences potentielles
Différents aspects sont à retenir sur ce secteur :

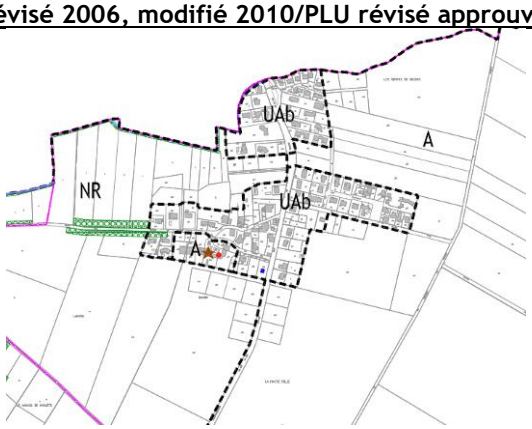
- *Préserver les abords du canal du marais de Boube afin de ne pas perturber le fonctionnement de ce milieu ;*
- *Contenir le développement urbain pour ne pas toucher aux zones à caractère plus humides ;*
- *Renforcer l'habitat de manière mesurée, dans les « dents creuses », du fait de l'éloignement du quartier des centralités.*

Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction
Différentes mesures ont été prises :

- Etre en accord avec la loi littoral en supprimant la zone AU, initialement prévue au PLU de 2006 ;
- Limiter et encadrer le développement de l'urbanisation, en restituant des parcelles actuellement en Ub, en zone N pour prendre en compte les milieux humides d'une part (partie Ouest du quartier) et d'autre part assurer le maintien d'une bande tampon entre aménagements et riveau ;
- Limiter les possibilités de densification de ce secteur éloigné des centralités en imposant une emprise au sol maximale de 60% ;
- Valoriser une liaison douce assurant une connexion entre Boube et Didonne et ainsi offrir une alternative à l'utilisation de la voiture aux habitants actuels et futurs (ER n°8).
- Imposer la mise en place de clôture perméable afin de répondre aux enjeux de continuités écologiques et de préservation du caractère rural de ce quartier. L'interdiction de construction de murs, qui cloisonnerait l'espace, permettra de conserver la relation avec les milieux environnants et de ne pas renforcer l'isolement et le caractère individualiste de l'urbanisation.

Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021) :





PARC MOCQUERIS – SECTEUR N°8

Présentation du projet
L'évolution du projet de parc public justifiant le secteur Ne dans le PLU 2006 conduit à remplacer et à redélimiter ce secteur par un nouvel emplacement réservé destiné à la réalisation d'un espace vert public. La règle de hauteur en secteur UBp admet un niveau supplémentaire pour favoriser la mixité du programme de logements, ce qui n'a pas d'effet sur le paysage urbain au regard du projet de parc public et de l'immeuble « Les Albatros » (R+6).

Etat initial de l'environnement
C'est un petit boisement relativement enclavé au sein du tissu mais urbain mais cependant connecté à la forêt de Suzac via les quartiers sous couvert boisé. Deux strates sont majoritaires, une arborée et une herbacée, ainsi que quelques buissons ponctuels. La composition du boisement est atypique et présente des fonctionnalités réduites : la strate arborée est largement dominée par des espèces invasives (Robinier faux-acacia et laurier) et la strate herbacée par une espèce exogène (Bambou). On notera tout de même la présence marginale de quelques espèces indigènes intéressantes (If, Erable sycomore, tilleul, chêne vert/sessile/pédonculé, ailant, fragon, etc.).
Les fonctionnalités pour la faune sont encore limitées par la présence d'espèces exogènes (les espèces locales sont privilégiées par la faune pour nicher, se nourrir…). En revanche, les arbres présents contribuent à stocker le carbone et épurer l'air.

Contexte réglementaire

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
A proximité du site « *Estuaire, marais et coteaux de la Gironde* »		Risque remontée de nappes : sensibilité moyenne Risque feu de forêt : aléa fort

Enjeux et analyse des incidences potentielles
Les seuls enjeux significatifs du site sont donc liés :

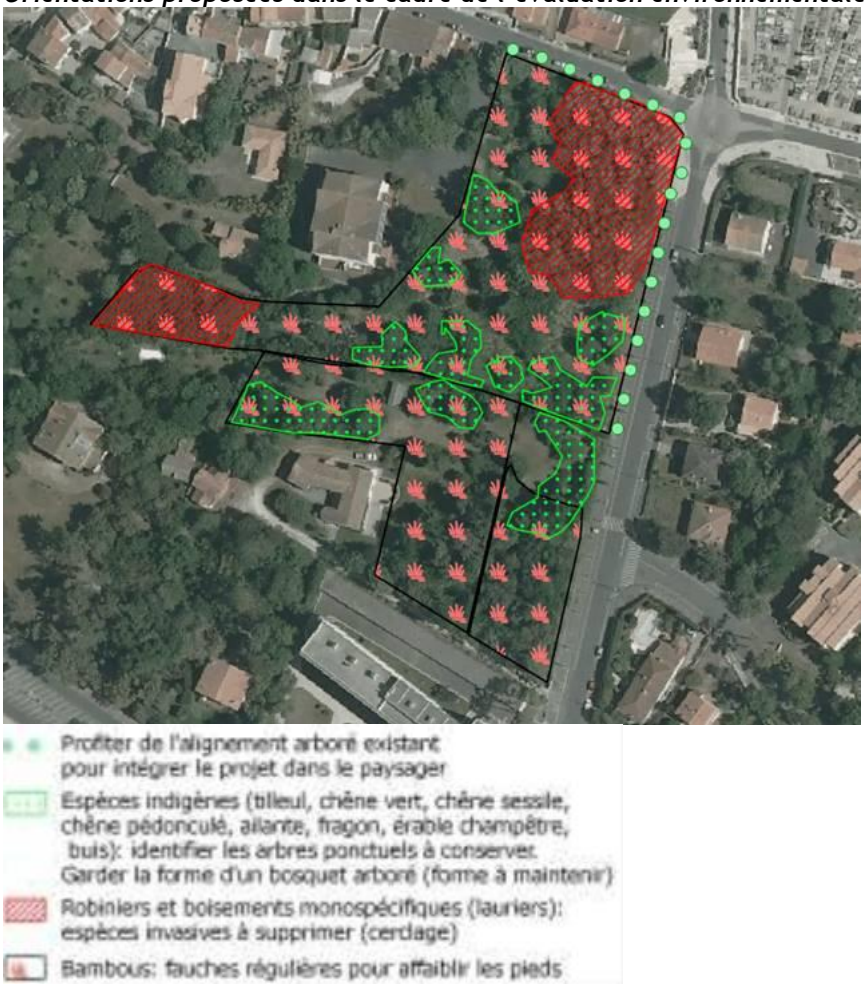
- *Au stockage du carbone et au renouvellement de l'air, mais ceux-ci restent limités par la faible taille des sujets présents ;*
- *A cette frange boisée qui accompagne la voie en allant vers le front de mer.*

Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction
Les arbres détruits devront être remplacés en priorité à proximité du site et/ou au sein du tissu urbain, à minima deux arbres plantés pour un arbre détruit. A court termes, les incidences seront négatives car les jeunes sujets seront moins performants que ceux présents actuellement sur la parcelle, mais les effets seront positifs à moyen et long terme. De plus, les plantations s'effectueront sur des secteurs stratégiques visant à densifier la trame verte urbaine. Les espèces indigènes identifiées devront être conservées, dans le respect de leur forme végétale initiale, dans la mesure du possible.

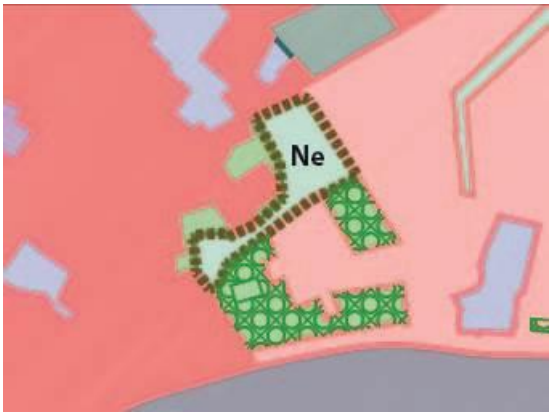
Afin de préserver les vues lorsque l'on se rend vers le littoral, un écran végétal le long de la rue Jean Pierre Coulon et de l'avenue Mocqueris devra être mis en place.

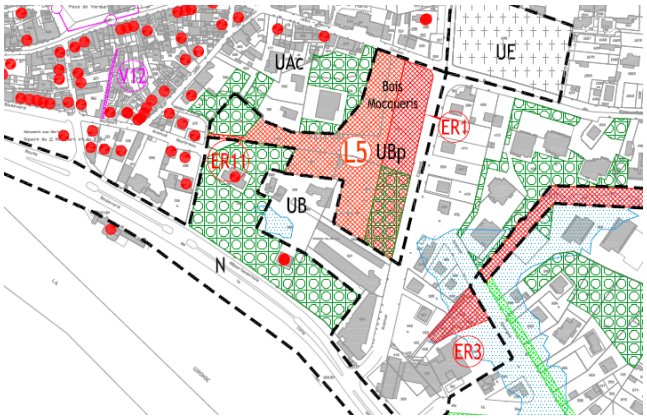
Enfin, il convient d'ajouter que l'aménagement de dents creuses au sein du tissu urbain permet indirectement de préserver des milieux agricoles et naturels.

Orientations proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale



<u>Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021) :</u>





LE STADE – SECTEUR N°9

Présentation du projet
Il s'agit ici d'aménager en espaces publics les espaces situés à proximité du centre bourg.
La densification sera mesurée : aménagement de stationnement et aires de jeux, pas habitat.

Etat initial de l'environnement
L'occupation actuelle du sol se traduit par la présence d'un stade et de bâtiments annexes.

Contexte réglementaire

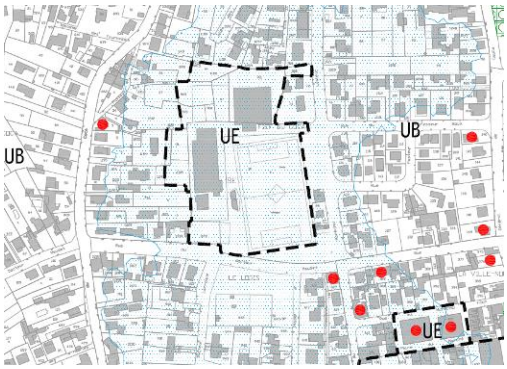
Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
-	-	Nappes sub-affleurantes

Enjeux et analyse des incidences potentielles
Différentes incidences sont à noter :

- *L'imperméabilisation du dernier point bas du centre-ville ;*
- *Le déplacement de l'équipement ce qui augmentera les distances à parcourir pour les usagers du centre, et notamment les écoles ;*
- *Il s'agit ici de densifier Saint-Georgeais et répondre ainsi aux problématiques de limitation de la consommation en espaces agricoles et naturels.*

Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction
L'évaluation environnementale préconise le maintien du stade sur ce secteur ou une densification mesurée pour limiter l'imperméabilisation de cet espace.

Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021) :



3. Incidences des emplacements réservés

N°	Objet	Enjeux / Incidences
ER1	Espaces verts (Av. Mocqueris) et accès à l'îlot Mocqueris	Les enjeux significatifs du site sont liés : Au stockage du carbone et au renouvellement de l'air, mais ceux-ci restent limités par la faible taille des sujets présents ; A la frange boisée qui accompagne la voie en allant vers le front de mer. Forte présence d'espèces exogènes. **Pas d'incidences significatives.**
ER2	Création d'un terrain de sports (Les Rousselles)	Cf. analyse des incidences de la zone 1AUe « Les Rousselles"
ER3	Réalisation d'un espace vert, de cheminements piétons et de stationnement	Secteur déjà arboré. Absence d'enjeux environnementaux
ER4	Aménagement d'un équipement d'intérêt collectif	Cf analyse des incidences de la zone 1AUe « Les Rousselles ».
ER5	Création d'une liaison piétonne et cyclable et d'un espace public (Didonne Sud)	Accès déjà existants – voies enherbées à l'heure actuelle déjà utilisées. Nécessité de réglementer le type d'aménagement à mettre en place : utilisation de matériaux perméables pour une meilleure prise en compte des eaux pluviales.
ER6	Création d'une liaison piétonne et cyclable le long du Canal de Chenaumoine – emprise de 12m – avec maintien des ripisylves	Accès déjà existants – voies enherbées à l'heure actuelle déjà utilisées Nécessité de réglementer le type d'aménagement à mettre en place : utilisation de matériaux perméables pour une meilleure prise en compte des eaux pluviales
ER7	Création d'une liaison piétonne et cyclable le long du canal de Chenaumoine – emprise de 12m – avec maintien de la ripisylve	Accès déjà existants – voies enherbées à l'heure actuelle déjà utilisées Nécessité de réglementer le type d'aménagement à mettre en place : utilisation de matériaux perméables pour une meilleure prise en compte des eaux pluviales
ER8	Création d'une liaison piétonne et cyclable de la rue du Marais de Boube au Chemin de Margite – emprise 4m	Accès déjà existants – voies enherbées à l'heure actuelle déjà utilisées Nécessité de réglementer le type d'aménagement à mettre en place : utilisation de matériaux perméables pour une meilleure prise en compte des eaux pluviales. Emplacement réservé situé en site Natura 2000. Il peut entraîner des incidences négatives liées à la phase de travaux avec les déplacements d'engins notamment (Cf 4.2.)
ER9	Création d'un bassin pluvial	Le Canal du Rivau jouxtant le site est en connexion avec le réseau de fossés fractionnant les parcelles cultivées, affirmant leur rôle de vecteur de déplacement d'espèces aquatiques et semi-aquatiques. Ces fossés présentent un enjeu fort, et ils devront être préservés en aménageant différents bassins reliés par une surverse canalisée au-dessus des fossés.
ER11	Création d'une liaison douce	Présence immédiate d'EBC. Préserver les arbres sur pied. Incidences peu significatives.
V1	Prolongement de voirie – Emprise de 12m (liaison Marrandière/chemin des Moulins)	Dent creuse urbaine. Absence d'enjeux environnementaux. Création zone AUzh Margite. Augmentation des surfaces imperméabilisées.
V2	Prolongement de voirie – Emprise de 10m (rue Bataillon Bigorre)	Secteur urbanisé. Absence d'incidence significative
V3	Aménagement d'un giratoire (chemin de Bel Air/rue du Gouverneur Miguel de Pereira)	Secteur des Caillauds (Cf. zone 1AU). Absence d'enjeux environnementaux.
V4	Elargissement et aménagement de carrefour – RD 25 E (avenue de Suzac-avenue du Président Dulin	Secteur urbanisé. Absence d'incidence significative

N°	Objet	Enjeux / Incidences
V5	Aménagement d'une voie piétonne –Emprise de 4m (rue de Saujon -Didonne)	Secteur urbanisé. Absence d'incidence significative
V6	Elargissement de voirie - Emprise 10 m (chemin Margite)	Voirie existante. Absence d'incidence significative
V7	Elargissement de voirie - Emprise 9 m (chemin Pouzeau – Les Rouselles)	Chemin existant. Cf. analyse des incidences de la zone 1AUe « Les Rousselles"
V8	Aménagement de la rue J. Moulin RD145 et rétablissement du corridor écologique	Secteur urbanisé Voirie existante. Absence d'incidence significative
V9	Rectification de virages et recalibrage de voirie – Emprise 20 m (J. Moulin après giratoire)	Imperméabilisation des sols – transfert de polluants via les eaux pluviales vers les marais.
V10	Elargissement de voirie - Emprise 10 m (chemin des Moulins)	Voirie existante. Absence d'incidence significative
V12	Aménagement d'une voie piétonne - Emprise 1,50 m (allée Jardins)	Secteur urbanisé. Absence d'incidence significative
V16	Aménagement d'un giratoire franchissable (rue de la Crête/ rue du Gouverneur Miguel de Pereira)	Secteur urbanisé. Absence d'incidence significative
V17	Aménagement d'un giratoire (rue du Port/chemin Bel Air)	Secteur des Caillauds (Cf. zone 1AU). Absence d'enjeux environnementaux.
V18	Aménagement d'un carrefour (Avenue Paul Roullet/chemin Fort de Suzac)	Présence d'EBC à proximité immédiate du giratoire. Veiller à la conservation des arbres sur pied.
V19	Ccréation de voirie pour zone d'activités (emprise de 1787 m²) avenue du général Andrieux	Dent creuse urbaine. Absence d'enjeux environnementaux. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols.
V20	Elargissement de voirie - Emprise 5 m (chemin d'Icare)	Voirie existante en limite de la zone UC et AUzh (ZAC de Margite). Absence d'incidence significative. Fait partie de l'OAP.
V21	Aménagement d'une piste cyclable - Emprise 3 m (rue de Médis)	Aménagement de la piste en bordure de la voierie existante. Présence d'un fossé. Veiller au bon écoulement des eaux pluviales.
V22	Elargissement de voirie - Emprise 5 m (rue Thomas Edison)	Voirie existante. Cf Analyse zone UX du Pain Béni.
V24	Elargissement de voirie - Emprise 2 m (rue de la Haute Folie - Boube)	Voirie existante en limite de la zone A et UAb. Absence d'enjeux environnementaux.

L1	Réalisation d'un programme mixte de logements (Av. Tilleuls), programme comportant 30 % de LLS	Dent creuse urbaine. Absence d'enjeux environnementaux. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols. OAP sur la zone.
L2	Réalisation d'un programme mixte de logements (Av. Lavigne), programme comportant 30 % de LLS	Dent creuse urbaine. Absence d'enjeux environnementaux. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols. OAP sur la zone
L3	Réalisation d'un programme mixte de logements (Av. Tourtet), programme comportant 30 % de LLS	Dent creuse urbaine sans enjeux environnementaux, occupée par des cultures de maïs. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols. OAP sur la zone
L4	Réalisation d'un programme mixte de logements (Enlias), programme comportant 30 % de LLS	Secteur urbanisé. Absence d'enjeux environnementaux. OAP sur la zone
L5	Réalisation d'un programme mixte de logements (Bois Mocqueris), programme comportant 25 % de LLS	Les enjeux significatifs du site sont liés : Au stockage du carbone et au renouvellement de l'air, mais ceux-ci restent limités par la faible taille des sujets présents ; A la frange boisée qui accompagne la voie en allant vers le front de mer. Forte présence d'espèces exogènes. **Pas d'incidences significatives.** OAP sur la zone
L6	Réalisation d'un programme mixte de logements (La Motte aux Prêtres), programme comportant 100 % de LLS	Dent creuse urbaine. Absence d'enjeux environnementaux. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols.
L7	Réalisation d'un programme mixte de logements (Didonne Sud), programme comportant 100 % de LLS	Dent creuse urbaine. Absence d'enjeux environnementaux. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols. OAP sur la zone.
L8	Réalisation d'un programme mixte de logements (Didonne Nord), programme comportant 30 % de LLS	Dent creuse urbaine. Absence d'enjeux environnementaux. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols. OAP sur la zone.
L9	Réalisation d'un programme mixte de logements (Chemin de Margite), programme comportant 100 % de LLS	Dent creuse urbaine sans enjeux environnementaux, occupée par des cultures de maïs. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols. OAP sur la zone
L10	Réalisation d'un programme mixte de logements (Jean Jaurès), programme comportant 30 % de LLS	Artificialisation de parcelles de cultures. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols. OAP sur la zone.
L11	Réalisation d'un programme mixte de logements (Margite), programme comportant 50 % de LLS	Cf analyse incidences « ZAC de Margite »
L12	Réalisation d'un programme mixte de logements (Les Moulins), programme comportant 30 % de LLS	Cf analyse incidences « ZAC de Margite ».

4. Incidences sur les sites Natura 2000

a) Généralités

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est dans une situation particulière. En effet, elle est concernée par les Sites d'Intérêt Communautaire « *Estuaire de la Gironde* », « *Marais et falaises de coteaux en Gironde* » et la Zone de Protection Spéciale « *Estuaire de la Gironde : marais de la rive Nord* ». C'est pourquoi, l'analyse des incidences du PLU sur ces sites est réalisée afin de savoir s'il prévoit des aménagements risquant d'affecter l'intégrité de ces espaces.
Cette analyse se fera au regard des objectifs de conservation des habitats et des espèces (animales et végétales) d'intérêt communautaire pour lesquels le site a été désigné. Ainsi, les orientations du PLU ne devront pas rentrer en contradiction mais devront être compatibles avec l'ensemble des mesures requises pour conserver ou rétablir les habitats naturels et maintenir les espèces sauvages à long terme. En cas d'impact notable dommageable sur les sites Natura 2000, le PLU devra les prendre en compte et évoluer pour les supprimer ou les atténuer.

Les effets du PLU révisé sur la conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire sont compris comme des effets négatifs susceptibles de porter atteinte à l'état de conservation des espèces ou de remettre en cause la réalisation des objectifs de conservation définis dans les documents d'objectifs. Elles peuvent être liées à la phase de travaux ou à la phase d'exploitation.
Plusieurs types d'atteintes peuvent survenir dans le cadre d'un projet d'aménagement en zone Natura 2000.
Pour les habitats, la principale incidence est l'altération ou la destruction d'habitat occupant l'emprise du chantier (lors du défrichement, des terrassements, etc.) et des aménagements annexes (zones de circulation, de dépôts, etc.).
Pour les espèces faunistiques, les incidences peuvent être de différentes natures :

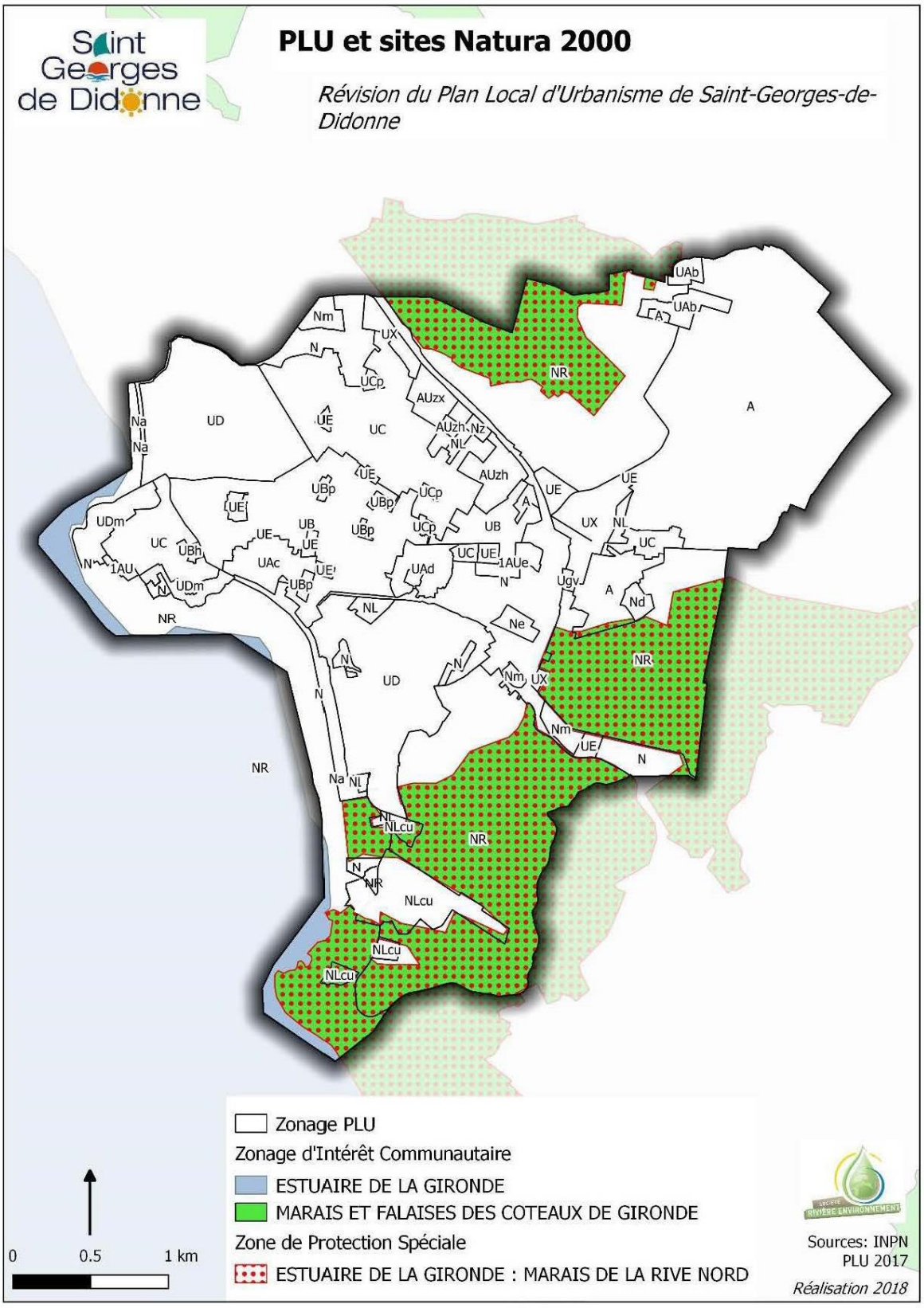
- *La destruction des œufs, larves ou jeunes individus peu mobiles sur l'emprise du chantier ;*
- *La destruction des sites de reproduction ;*
- *L'altération ou la destruction des habitats d'alimentation des espèces ;*
- *La fragmentation éventuelle des habitats qui pourra morceler les territoires ;*
- *Le dérangement des espèces lors de la phase de chantier ;*
- *L'atteinte aux fonctionnalités écologiques.*

Incidences directes du PLU sur les sites Natura 2000
Les périmètres des zones à urbaniser et des zones urbaines telles qu'elles ont été définies dans le PLU sont situés hors des sites Natura 2000. De plus, la quasi-totalité des sites Natura 2000 concernant le territoire de Saint-Georges-de-Didonne a été classé en zone naturelle protégée (zones NR). Cette mesure est renforcée par l'identification de l'ensemble des boisements et haies en Espaces Boisés Classés.

Dans la partie Sud de la commune, les zones de campings ont notamment été classées en secteur NLr. Une partie de ces zones est comprise au sein des périmètres Natura 2000 « *Marais et falaises de coteaux de Gironde* » *et* « *Estuaire de la Gironde : marais de la rive Nord* ». Dans ces secteurs déjà en partie urbanisés, le règlement interdit toute nouvelle construction ou agrandissement des capacités d'accueil. De plus, afin de préserver l'habitat d'intérêt communautaire « *Dunes avec forêt à Pinus pinaster* », les boisements présents sur site ont fait l'objet d'un classement en EBC.

L'emplacement réservé n°8 est situé dans le marais de Belmont classé en site Natura 2000. La création d'une liaison piétonne et cyclable (environ 500m) de la rue du Marais de Boube au Chemin de Margite peut avoir des incidences négatives liées notamment à la phase de travaux et à l'apport d'engins (Cf. paragraphe ci-dessous). Les documents d'objectifs des sites Natura 2000 font état de la présence d'habitats naturels de 3 espèces d'intérêt communautaire à proximité : le Pie grièche écorcheur, le Martin pêcheur et le Vison d'Europe. De plus, cette liaison devrait longer (par un chemin existant) l'habitat d'intérêt communautaire 91E0 Forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne commun.
L'aménagement de la liaison douce n'entraînera pas de destruction directe de l'habitat de ces espèces (ni de l'aulnaie) car elle sera réalisée sur le chemin existant. Elle pourra néanmoins créer un dérangement de ces espèces lié à la phase de travaux mais la présence d'habitats favorables à proximité et dans le marais en général devrait limiter l'impact. Le chantier devra respecter les périodes sensibles de ces espèces (printemps/début d'été).
L'aulnaie frênaie d'intérêt communautaire est classée en Espace Boisé Classé au PLU.

b) Analyse des incidences directes et indirectes sur l'état de conservation des sites Natura 2000



actualisation 2021

Incidences indirectes du PLU sur les sites Natura 2000

Les tableaux ci-après proposent de façon synthétique pour chaque zone du règlement graphique du PLU et une analyse des incidences indirectes générales.

- ***Zones agricoles***

Zonage PLU en révision	**Relation avec le site Natura 2000**	**Incidences sur les sites Natura 2000**	**Mesures d'accompagnement, 'atténuation, voire de compensation**
A - Zone agricole à protéger	Hors site Natura 2000	-	-

- ***Zones naturelles***

Zonage PLU en révision	**Relation fonctionnelle avec le site Natura 2000**	**Incidences sur les sites Natura 2000**	**Mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation**
N - Zone naturelle à protéger	Hors site Natura 2000 mais relation fonctionnelle avec le site	**(-) Travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés**	Les aménagements légers ne devront pas entrainer une augmentation de l'imperméabilisation des sols. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables ne doivent être ni cimentés, ni bitumés.
		Nouvelles constructions interdites	-
Na – Constructions démontables destinées à l'animation et la restauration sur la plage	Hors site Natura 2000	**-**	-
Nd - Ancienne décharge	Hors site Natura 2000 mais relation fonctionnelle avec le site	**(-) Transferts potentiels de polluants vers les marais - Incidence existante**	Identification au plan de zonage de cet ancien site pollué
Ngv - Aire d'accueil des gens du voyage	Hors site Natura 2000	-	-
Nm - Zones de maraîchage	Hors site Natura 2000 mais relation fonctionnelle avec le site	(+) Les voies et cheminements ne devront être ni cimentés, ni bitumés, et être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. (+) Constructions et installations nécessaires à une activité agricole maraîchère autorisées (notamment les serres) à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel	-
NL – Zone correspondant aux campings et aux centres de vacances	Hors sites Natura 2000	**(-) Pression de fréquentation déjà existante**	-
NLcu - Secteurs à vocation touristique	Hors site Natura 2000, **hormis un secteur**	**(-) Secteur NLcu comprenant un habitat d'intérêt communautaire «*Dunes avec forêt à Pinus pinaster*»**	Classement Espaces Boisés Classés des boisements sur le secteur NLcu. Règlement avec règles pour protection stricte des boisements.
NR-- Espaces remarquables	**Sites Natura 2000**	(+) Toutes les constructions et utilisations sont interdites.	-

- ***Zones urbaines***

Zonage PLU en révision	Relation avec le site Natura 2000	Incidences sur les sites Natura 2000	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation
UAc – Centre-ville de Saint-Georges	Hors sites Natura 2000 Relation fonctionnelle avec le site	Incidences déjà existantes **(-) Augmentation des quantités ruisselées du fait des opérations de densification**	Révision du schéma directeur de gestion des eaux pluviales Programme de travaux en cours pour améliorer la gestion des eaux pluviales et résorber les points noirs
UAd – Bourg de Didonne			
UAb – Quartier de Boube			
UB – Extension du centre-ville			
UBp – Secteur d'extension du centre-ville dit « Mocqueris »			
UBh – Polyclinique de Saint-Georges			
UC – Habitat pavillonnaire contemporain			
UD – Habitat sur dune sous boisement			
UDm – Franges littorales bâties			
UX – Zones d'activités économiques	Hors sites Natura 2000 Relation fonctionnelle avec le site	**(-) Ruissellement arrivant vers le site - Risque de pollutions déjà existant** (+) Pas de renforcement de la zone	Classement en EBC des haies présentes en limite de marais (rôle dans l'épuration des eaux)

- ***Zones à urbaniser***

Zonage PLU en révision	Relation avec le site Natura 2000	Incidences sur les sites Natura 2000	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation
AUzh, AUzx – Urbanisation à court et moyen terme - ZAC	Hors sites Natura 2000 Relation fonctionnelle avec le site	**(-) Augmentation des quantités d'eaux ruisselées arrivant vers le site - Risque de pollutions**	Urbanisation des parties hautes pour conserver les parties basses pour la gestion des eaux pluviales et assurer le maintien d'une zone tampon et de transition entre urbain et milieux naturels Schéma de gestion des eaux pluviales
1AUe – Urbanisation à moyen et long terme – Les Rousselles	Hors sites Natura 2000 Relation fonctionnelle avec le site	**(-) Augmentation des quantités d'eaux ruisselées arrivant vers le site - Risque de pollutions**	Urbanisation des parties hautes pour conserver les parties basses pour la gestion des eaux pluviales et assurer le maintien d'une zone tampon et de transition entre milieux urbains et milieux naturels Zonage N sur les parties sensibles : pelouse sèche, pentes. Classement de boisements et de haies en EBC Renforcement des haies existantes Schéma de gestion des eaux pluviales
1AU – Urbanisation à moyen et long terme – Les Caillauds	Hors sites Natura 2000	**(-) Modification du paysage et des vues depuis la côte**	Réduction de la zone

- ***Emplacements réservés (ER, V) et servitudes de logements (L)***

De manière générale, les emplacements réservés ne portent pas atteinte de manière significative à la conservation des habitats naturels et espèces d'intérêt communautaires des sites Natura 2000.

En effet, ces zones réservées sont prévues sur des aménagements existants (chemins piétons, voieries…). Les incidences potentielles peuvent venir essentiellement de l'augmentation des surfaces imperméabilisées et ainsi la quantité d'eau ruisselée vers les sites Natura 2000.

Ces aménagements devront notamment respecter le schéma des eaux pluviales de la ville.

Les servitudes de logements « L » (article L.151-15 du CU) sont toutes hors Natura 2000.

Conclusion sur l'atteinte du PLU sur l'état de conservation des sites Natura 2000

Le développement de Saint-Georges-de-Didonne et l'urbanisation déjà existante ont incontestablement eut une influence sur la dynamique d'évolution du site Natura 2000 du fait de leur proximité et des caractéristiques écologique des espèces qu'il abrite. Cette influence est possible par des liens fonctionnels d'ordre physique (influence sur la qualité de l'eau et des milieux aquatiques par le réseau hydrographique, logique de bassin versant,) ou biologique (habitats d'espèce).

Par rapport au site Natura 2000, les facteurs d'influence les plus sensibles sont la maîtrise des eaux pluviales et l'assainissement des eaux usées des futures zones de développement. Aussi, le PLU révisé prend diverses dispositions :

- *La mise en place systématique d'une bande tampon entre les espaces urbains et les espaces naturels (réduction de zone, orientation d'aménagement et de programmation instaurant ce principe, instauration d'une zone NR limitant les possibilités d'aménagement, etc.) ;*
- *La plantation de haies avec des espèces adaptées pour leur fonction de filtre naturel ;*
- *La limitation de l'imperméabilisation des sols ;*
- *La conservation d'espaces naturels et agricoles au-delà de la zone NR permettant d'avoir une zone tampon intéressante entre les espaces urbains et les espaces à enjeux ;*
- *Un raccordement obligatoire au collectif, limitant ainsi les risques de pollutions des milieux ;*
- *Une prise en compte de la topographie dans la construction des projets ;*
- *L'application du schéma de gestion des eaux pluviales.*

Concernant l'assainissement (compléments suite à l'arrêt du PLU :

- **Le secteur 4 « Margite » est prévu en zone d'assainissement collectif dans le projet de zonage qui passera à enquête publique au 1er semestre 2018.** La zone d'aménagement concertée envisagée sera raccordée au réseau public d'assainissement.
- **Le secteur 5 « Les rousselles » qui a pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt collectif, sportifs, de loisirs, culturels est en partie en zone d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif selon le zonage projeté. Le réseau d'assainissement est présent avenue du Général Andrieux et chemin de Pouzeau**, et par conséquent les projets d'aménagement groupé pourront s'y raccorder.
- **Le secteur 6 « Le Rainsour » qui pourrait être ouvert à l'urbanisation est en partie en zone d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif selon le zonage projeté. Le réseau d'assainissement est présent avenue du Général Andrieux**, et par conséquent les projets d'aménagement groupé pourront s'y raccorder.

Bien que la rocade constitue une barrière physique entre les projets et les sites Natura 2000, une attention particulière a été portée aux espaces de transition. Ainsi, la conservation de cœur de nature entre les zones d'extension de la ville et les espaces remarquables fait que le PLU n'est pas de nature à engendrer des perturbations sur les espèces ayant servi à la désignation du site.

Les milieux potentiellement favorables aux espèces présentes sur les sites Natura 2000 ont été classés en zone naturelle NR permettant ainsi d'avoir un règlement plus strict sur ces secteurs à forts enjeux. De même, les boisements ont été classés en Espaces Boisés Classés, entrainant une protection renforcée de ces espaces.
Les espèces de chiroptères identifiées exploitent aussi bien les habitats forestiers (site d'alimentation, de transit et de gîte) que les zones de falaises (espèces cavernicoles). Ces zones favorables, mentionnées précédemment, ont été préservées avec les différents outils déclinables du PLU, pour maintenir les habitats ainsi que les corridors exploités par les chiroptères au sein du site Natura 2000.

VI. CAPACITE D'ACCUEIL

La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi « littoral », pose les principes de protection et de mise en valeur des espaces littoraux, des mers et grands lacs intérieurs, qui présentent des enjeux majeurs de protection de la nature et de maîtrise du développement, pour la France métropolitaine et l'outre-mer.

La loi « littoral » s'applique à toutes les communes riveraines des mers, océans et plans d'eau intérieurs de plus de mille hectares. Le décret n° 2004-311 du 29 mars 2004 a fixé la liste des communes riveraines des estuaires et des deltas considérées comme littorales en application de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

La limite administrative entre le domaine maritime et le domaine estuarien est fixée à la ligne reliant à l'ouest la pointe de Grave, sur la rive gauche, et à l'est la pointe de Suzac sur la rive droite. La commune de Saint-Georges-de-Didonne est ainsi considérée comme « commune littorale ».

L'objectif poursuivi est l'équilibre entre la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, la maitrise de l'urbanisation, la protection des équilibres biologiques et écologiques et la préservation des sites, des paysages et du patrimoine naturel et culturel du littoral.

1. Article L121-21 du code de l'urbanisme

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

-de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

-de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

-des 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. (...) »

Le littoral est une ressource limitée. A cet égard, la notion de « capacité d'accueil » introduite par la loi « Littoral » préfigure la notion de « développement durable » introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et réaffirmée dans les lois « Grenelle de l'Environnement », pour l'ensemble du territoire français. La maîtrise de l'urbanisation doit être déterminée afin de permettre d'assurer les conditions d'équilibre liées au partage des usages de l'espace littoral et la cohérence avec les moyens de protection mis en œuvre.

La révision du PLU de Saint Georges de Didonne s'est basée sur le respect des dispositions de la loi « Littoral » qui a permis d'identifier la capacité d'accueil de la commune au regard des prérogatives liés à la préservation des espaces remarquables, des secteurs d'enjeux agricoles et des conditions de fréquentation des espaces naturels et du rivage par le public.

2. Eléments de cadrage

Superficie communale (cadastrée)	1350 ha (surface cadastrée) 1058 ha (surface administrative)
Localisation générale	Un territoire d'articulation entre : • Au nord-est : les espaces ruraux agricoles (coteaux royannais / Semussac) • Au nord et à l'est : les marais rétro-littoraux partagés avec Royan/ Médis d'une part et Meschers / Semussac d'autre part • Au centre, les principaux espaces de fonctions urbaines (résidentielle, touristique, commerciales, de services...) • A l'ouest et au sud, les falaises, plages et boisements d'interface avec l'estuaire de la Gironde
Attractivité générale	Une attractivité touristique et résidentielle importante liée à : • La contigüité avec Royan, station balnéaire reconnue (dès 1820, avec de grands essors entre 1850-1870, entre 1920-1939 et entre 1960-80) • la pointe et les falaises de Vallières, au sud de la Conche de Royan • 2 sites de plages avec activités nautiques associées et petit port de plaisance • la forêt et la pointe de Suzac, avec le « Parc de l'Estuaire » (pôle nature du département de la Charente-Maritime) • des paysages côtiers et arrière-littoraux variés, accessibles à la promenade
Organisation des espaces urbanisés	Environ 490ha (soit 36% de la superficie communale) comprenant : • Une agglomération principale en continuité urbaine avec Royan, ayant englobé l'ancien bourg de Didonne et caractérisé par 2 ensembles résidentiels sous boisements : quartier du Parc de Vallières (au nord – en continuité avec le quartier du Parc sur Royan) et quartier du Parc de Suzac (au sud-est) • Un quartier au noyau ancien, en 2 entités (Boube) au nord-est du territoire
Organisation spatiale des espaces naturels, agricoles et forestiers	• Plateau et coteaux agricoles au nord-est (environ 255ha soit 19% de la surface communale) et secteurs agricoles (environ 130ha) • Marais au nord-est (environ 120ha) et à l'est (environ 110ha) soit 17% de la surface communale. • massif forestier de Suzac (environ 245ha soit 18% de la surface communale incluant urbanisation diffuse, 5 établissements de camping (pour 7 sites), centres de vacances)
Organisation des résidences	Population permanente : 5383 habitants en 2015 (insee 2018) Parc de résidences principales : 2736 logements en 2014 (insee 2018) Parc de résidences secondaires : 5552 logements en 2014 (insee 2018) Capacité d'accueil en nombre de lits : 34859 lits (INSEE-direction du Tourisme – 2012) Parc vacant : 329 logements en 2014 (insee 2018)

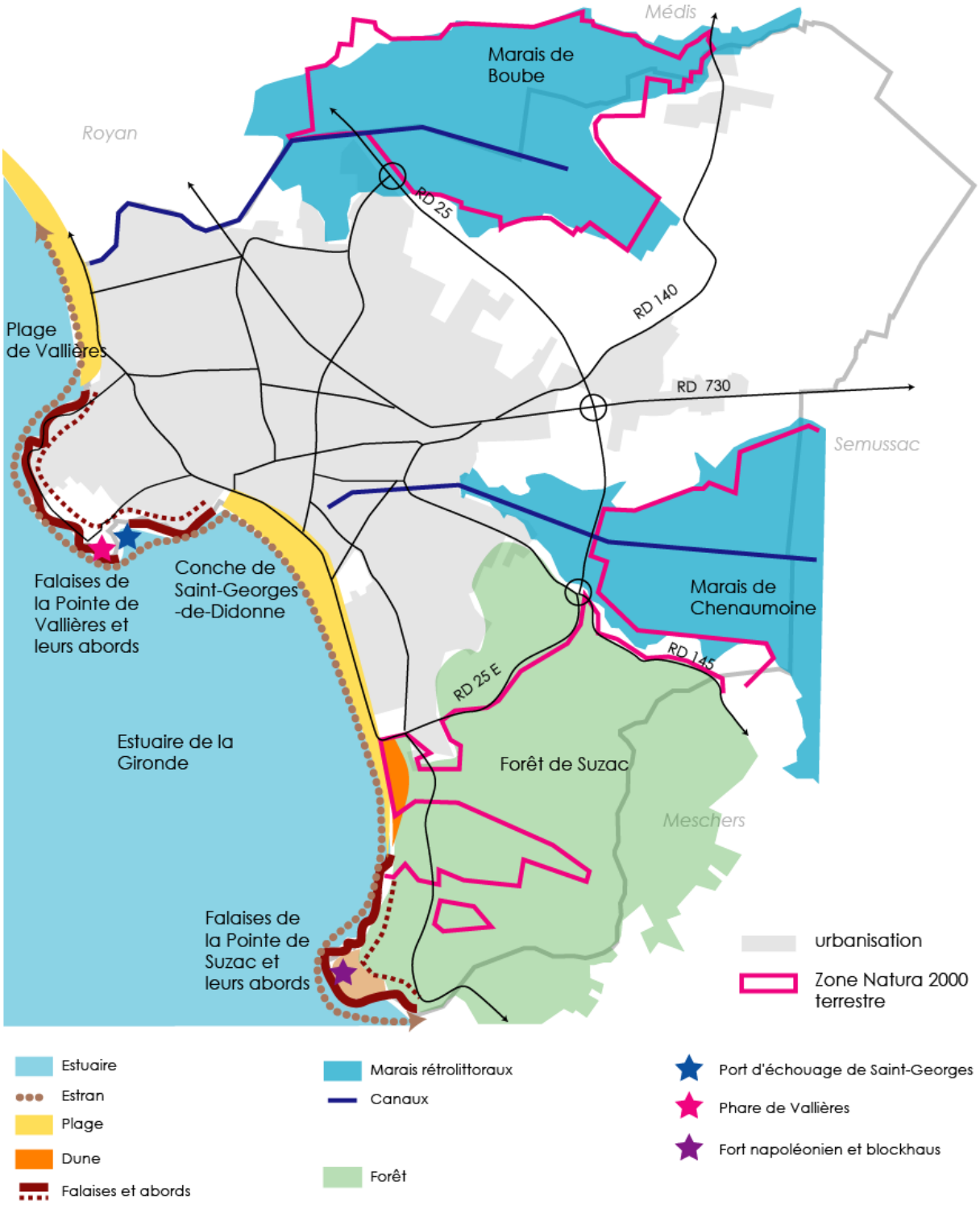
3. La préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L121-23 du code de l'urbanisme

Extrait de l'article L121-23 du code de l'urbanisme

« 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. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves ».

Espace marin	Océan Atlantique (selon limite administrative - Estuaire de la Gironde selon l'habitude locale)) Estran Conche de Royan (plage de Vallières) Conche de Saint-Georges
Espace terrestre / Sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral	Estuaire de la Gironde (zone Natura 2000 FR7200677) Conche de Royan Pointe de Vallières (falaises) Phare de Vallières (monument classé en 2012) et port d'échouage de Saint-Georges Conche de Suzac Dune avec forêt de pins et chênes vert Massif forestier de Suzac Pointe de Suzac (falaises et pelouses) Fort napoléonien et blockhaus de Suzac
Milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques	Rivau du marais de Boube Marais rétro-littoral de Boube Rivau du marais de Chenaumoine Marais rétro-littoral de Chenaumoine Lisières forestières en contact des marais

Espaces et milieux mentionnés à l'art. L121-23 du code de l'urbanisme sur Saint Georges de Didonne

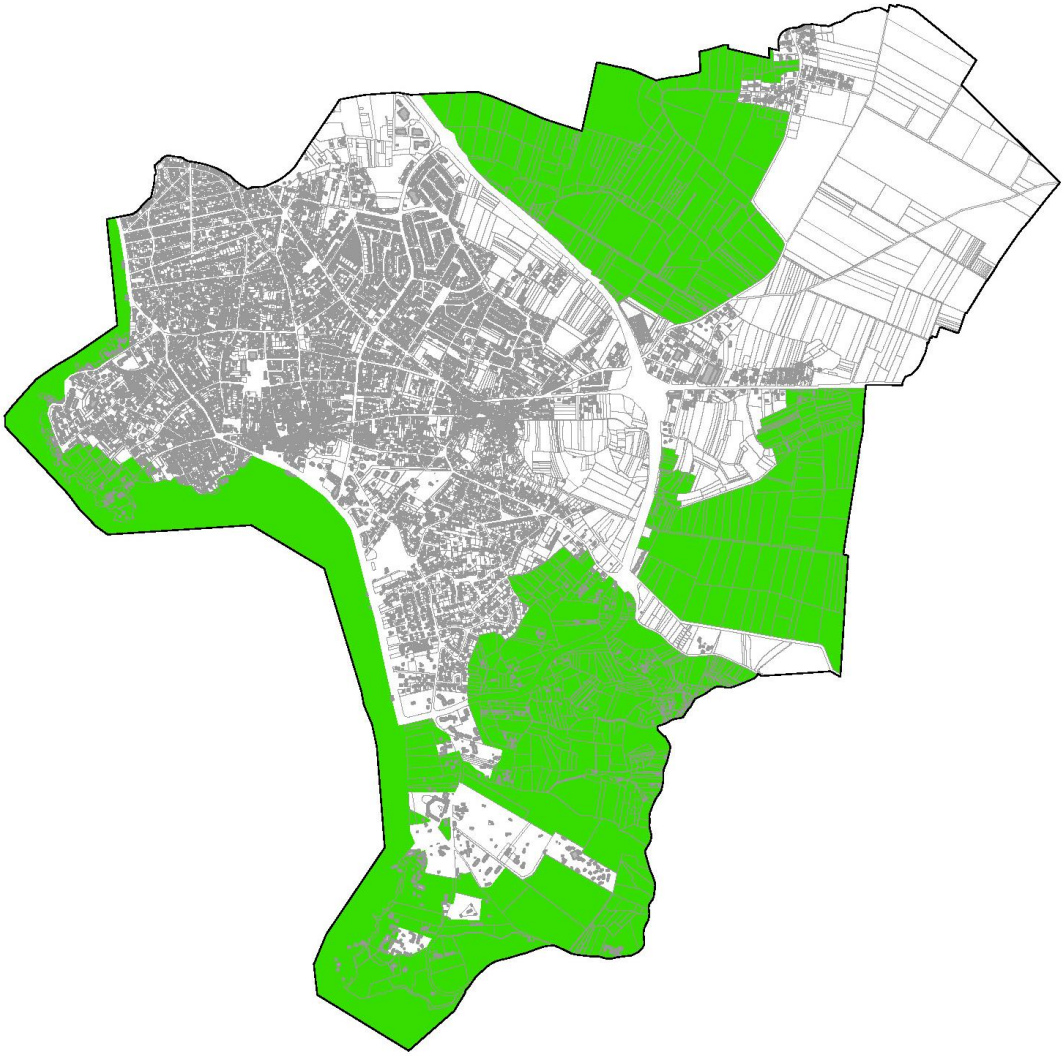


Unités naturelles concernées sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Sensibilité aux évolutions ou pressions	Attendus dans le PLU
	Qualités	Dégradations	Menaces potentielles		
Estuaire de la Gironde	Circulation d'eau douce et sédimentaire ; production primaire ; Continuité pour les poissons amphihalins ; « nurserie » pour les poissons ; axe migratoire pour l'avifaune.	Pollution chimique (produits poly-métalliques, produits phytosanitaires, substances médicamenteuses ; rejet des ports) et risque écotoxicologique	Extraction de granulats Pollutions accidentelles liées à la navigation et à la CNPE du Blayais Rejets urbains	Globalement (par effets cumulés) faible Ponctuellement forte en ce qui concerne la pression du bassin versant urbains de Saint-Georges de Didonne (insuffisance des équipements de traitement des eaux pluviales urbaines avant rejet)	Articulation avec le SAGE Estuaire de la Gironde Gestion des eaux pluviales du bassin versant urbanisé
Estran et Conches	Production primaire ; continuité pour la flore et la faune adaptée à la zone de balancement des eaux ; zone d'alimentation pour la faune	Aménagements portuaires ou liés aux activités halieutiques (carrelets) et/ou nautiques (constructions, stockages, accès)	Pollutions accidentelles liées à la navigation et à la CNPE du Blayais Rejets urbains Travaux de défense du littoral	Ponctuellement forte en ce qui concerne la pression du bassin versant urbains de Saint-Georges de Didonne (insuffisance des équipements de traitement des eaux pluviales urbaines avant rejet)	Gestion des eaux pluviales du bassin versant urbanisé Articulation avec les Plans de Prévention des Risques Littoraux Articulation avec le règlement des Autorisations d'Occupation Temporaires du DPM
Pointe de Vallières	Paysage du littoral de Royan et de Saint-Georges-de-Didonne Belvédère sur l'estuaire Dernière pointe en contexte urbain possédant des espaces non urbanisés	Route en corniche Urbanisation Abandon de l'agriculture et enfrichement (vers un habitat de landes littorales ?)	Urbanisation Mouvements de terrain (effondrement de cavités karstiques ?)	Moyenne en ce qui concerne la pression urbaine (forte en surface dans le PLU 2006 mais faible par le classement réglementaire) Inconnue en ce qui concerne l'aléa de mouvement de terrain	Extension en continuité de l'agglomération, de façon limitée en espaces proches du rivage et interdite dans la bande littorale Articulation avec les Plans de Prévention des Risques Littoraux
Pointe de Suzac	Pointe naturelle en contexte forestier Pelouses calcaires littorales (intérêt floristique)	Croissance des visiteurs	Néant (maîtrise foncière publique)	Faible (maîtrise publique)	Classement en zone naturelle et en espaces remarquables
Dune boisée de Suzac	Stockage de sable ; réservoir de biodiversité (flore et faune dunaire) Dernier segment de dune boisée sur le territoire de Saint-Georges	Artificialisation par l'occupation des campings	Erosion littorale Travaux de défense du littoral	Forte en ce qui concerne la pression des campings Forte en ce qui concerne l'évolution du trait de côte	Extension des campings interdite dans la bande littorale Classement en EBC et en espace naturel remarquable

Unités naturelles concernées sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Sensibilité aux évolutions ou pressions	Attendus dans le PLU
	Qualités	Dégradations	Menaces potentielles		
Marais et milieux humides associés de Boube et Chenaumoine	Marais doux, coupés des influences marines par des ouvrages (inondation et salinité) ; réservoir de biodiversité pour les espèces inféodées aux zones humides ; stockage d'eau	Pollution chimique de l'ancienne décharge de La Brandelle, du bassin versant urbanisé (Royan Saint-Georges-de-Didonne, Médis, Semussac, Meschers Agriculture intensive et disparition de la trame bocagère Segmentation par les voies de circulation	Abandon de l'entretien des ouvrages et canaux (associations syndicales) Plantes invasives (ex. Jussie) Artificialisation (urbanisation ou travaux publics)	Forte en ce qui concerne la pression agricole (marais occupés globalement par de grandes parcelles en monoculture annuelle) Faible en ce qui concerne la pression directe d'urbanisation Forte en ce qui concerne la pression indirecte des bassins versants urbains et assimilés (décharge de la Brandelle – faiblesse des équipements de traitement des eaux pluviales urbaines avant rejet)	Classement en espace naturel remarquable et identification de la trame bocagère à préserver Gestion des eaux pluviales du bassin versant urbanisé Traitement du site de La Brandelle
Phare de Vallières et port de Saint-Georges-de-Didonne	Pittoresque et historique La première « photographie » du littoral saint-georgeais Lieu de l'identité littorale de Saint-Georges	Naturelle due aux effets de la mer sur les falaises et ouvrages	Non ou manque d'entretien des ouvrages Extension non limitée de l'urbanisation des abords Travaux portuaires	Moyenne en ce qui concerne la pression urbaine (forte en surface dans le PLU 2006 mais faible par le classement réglementaire) Faible en ce qui concerne la pression portuaire	Extension en continuité de l'agglomération, de façon limitée en espaces proches du rivage et interdite dans la bande littorale, ne nuisant pas voire mettant en valeur les lieux de co-visibilité avec le phare (monument historique)
Pointe de Suzac	Patrimoine de l'histoire défensive du littoral	Croissance des visiteurs	Néant (maîtrise foncière publique)	Faible	Identification comme élément de paysage à préserver au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral saint-georgeais ont été identifiés et font l'objet de mesure de protection soit par le règlement des zones naturelles (NR) soit par la protection en Espaces Boisés Classés soit par la protection prévue à l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

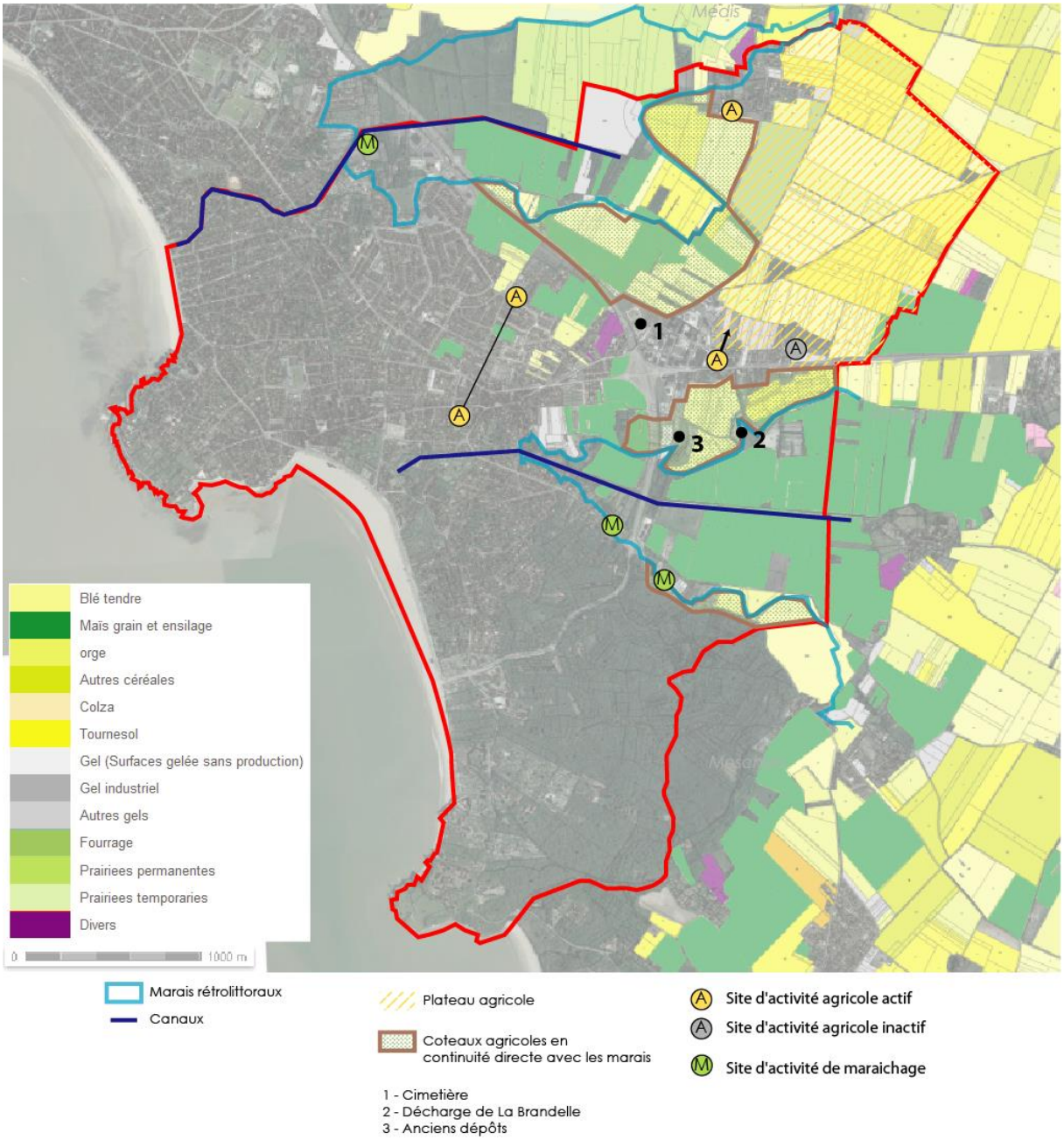
Les espaces remarquables identifiés (zone NR)



4. Les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

Avertissement : il n'est pas recensé d'activité pastorale et d'activité forestière sur le territoire de Saint Georges de Didonne.

Les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles



Espaces et activités agricoles sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Sensibilité aux évolutions ou pressions	Attendus dans le PLU
	Qualités	Dégradations	Menaces potentielles		
Plateau agricole du nord-est	Extrémité occidentale du plateau agricole de Semoussac	Néant	Urbanisation Travaux publics (infrastructures routières)	Faible de manière globale Forte sur les secteurs de Boube et des Brandes Faible en ce qui concerne les travaux d'infrastructures routières	Classement en zone agricole A Pas d'extension du quartier de Boube (« 3e voie » au titre de la loi littoral selon le guide des bonnes pratiques DDTm17, mars 2016)
Coteaux agricoles en continuité du marais de Boube	Espace participant aux équilibres écologiques du marais de Boube	Réalisation du nouveau cimetière (au sud)	Travaux publics (infrastructures routières) Urbanisation (ZI Portes de l'Estuaire)	Faible en ce qui concerne les travaux d'infrastructures routières Forte en ce qui concerne l'urbanisation	Classement en zone de constructibilité limitée (A ou N) y compris pour les bâtiments agricoles Limitation de l'urbanisation en continuité de l'agglomération (ZI des Portes de l'Estuaire)
Coteaux agricoles en continuité du marais de Chenaumoine	Espace participant aux équilibres écologiques du marais de Boube Premier plan des vues depuis l'entrée d'agglomération sur les paysages de marais	Ancienne décharge de la Brandelle et pollution des sols Anciens dépôts d'une activité de brocante	Pollution accidentelles liés à l'activité de la Casse Auto Chevalier Urbanisation	Forte en ce qui concerne la pollution des sols Faible en ce qui concerne l'urbanisation (à vocation économique ou résidentielle)	Articulation avec les objectifs du projet SCOT en cours de révision, en matière de développement économique Classement en zone agricole A Limitation de l'urbanisation en continuité de l'agglomération (ZI des Portes de l'Estuaire / les Brandes)
Boube	1 site d'activité en reprise 1 projet d'installation (délocalisation)	Développement résidentiel et contraintes d'accessibilité des engins	Développement urbain	Forte en ce qui concerne la pression urbaine	Pas d'extension du quartier de Boube, peu dense et en dissu discontinu (2 noyaux) (*ou dit de« 3e voie » au titre de la loi littoral selon le guide des bonnes pratiques DDTm17, mars 2016)* Classement en zone agricole A des sites et unités foncières agricoles Changement de destination d'une partie du bâti
Les Brandes- Est	1 ancien site agricole (retraité agricole) en continuité du plateau agricole	Néant	Développement urbain	Faible en ce qui concerne la pression urbaine	Classement en zone agricole A du site inactif pour assurer une reprise agricole

Espaces et activités agricoles sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Sensibilité aux évolutions ou pressions	Attendus dans le PLU
	Qualités	Dégradations	Menaces potentielles		
Les Brandes-Ouest	1 ancien site agricole avec projet de relocalisation/ diversification sur Boube	Diversification touristique (camping) ayant fait perdre la continuité avec les terres agricoles Urbanisation économique et résidentielle	Développement urbain (Margite) Besoin d'espaces de gestion des eaux pluviales du bassin versant urbanisé (marais agricole intra-rocade)	Forte en ce qui concerne la pression urbaine	Classement en zone agricole A du site de relocalisation (Boube) Classement en zone agricole A du site inactif pour assurer une reprise agricole Maîtrise de la programmation (justification de l'intérêt général et phasage) de l'urbanisation Compensation en terres agricoles
Margite (hangar agricole) et rue du Professeur Langevin (siège)	1ère exploitation de Saint-Georges de Didonne (SAU de 170ha dont 165 sur la commune)	Développement urbain	Développement urbain économique et résidentiel en extension de l'agglomération (La Raboine) et sur les îlots résiduels	Forte en ce qui concerne la pression urbaine	Maîtrise de la programmation (justification de l'intérêt général et phasage) de l'urbanisation Compensation en terres agricoles
Sites maraichers d'Enlias et des marais de la Briqueterie	Diversification des productions agricoles locales « Circuits courts » Biodiversité (participant aux équilibres et continuités écologiques notamment entre milieux aquatiques et forestiers)	Développement urbain Développement économique (La Raboine-Nord) Développement de l'agriculture intensive des marais et de l'augmentation des exploitations	Pollutions des eaux Abandon d'activité	Forte en ce qui concerne la pression urbaine	Classement en zone de constructibilité limitée (A ou N) y compris pour les bâtiments agricoles

Les principaux secteurs d'enjeux agricoles ont été préservés : le secteur nord-est de la commune, les abords de Boube et des Brandes. Les espaces nécessaires à l'activité de maraîchage sont préservés par un classement en secteur naturel, en reconnaissance de l'intérêt écologique des zones humides sur lesquels ils sont implantés et l'enjeu de protection des sols.

Espaces et activités maritimes sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Sensibilité aux évolutions ou pressions	Attendus dans le PLU
	Qualités	Dégradations	Menaces potentielles		
Port de plaisance	Port d'échouage (dépendant des marées) Capacité de 73 postes d'amarrage à libérer de novembre à mars Environ 30 demandes en attente par an Aménagement des abords du port aux normes accessibilité au programme 2014-2020	Rénovation du musoir et de la digue à prévoir	Néant	Moyenne en ce qui concerne la demande (<50%)	Articulation avec les objectifs du projet SCOT en cours de révision Extension de l'urbanisation en espaces proches du rivage à justifier par la nécessité d'une proximité à l'eau
Centre nautique	Association Saint Georges Voiles (sports nautiques et véliques) Construit en 2003, reconstruit en 2008 Ouvert du 1er février au 15 décembre Travaux d'adaptation aux normes accessibilité au programme 2014-2020	Incendie en 2007	Néant	Faible en ce qui concerne la demande	Maintien des capacités de reconstruction à l'identique et d'adaptation aux normes d'accessibilité

Les espaces et activités maritimes du littoral saint-georgeais ont été identifiés en espaces proches, préservés par un classement en zone naturelle.

5. Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

Espaces concernés sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Attendus dans le PLU
	Conditions de fréquentation	Dégradations / Menaces	Sensibilité	
Plage de Vallières	Plage urbaine Pente douce et sable fin ; un quart du banc de sable, bénéficiant de l'apport de sable de la Grande Conche (platier de plus en plus recouvert par le sable) Longueur : 100m ; Largeur : 57.7m ; Surface : 0.24ha Plage surveillée de mi-juin à fin août de 11h à 19h Fréquentation moyenne journalière importante en juillet et août Eau de baignade : de bonne qualité Equipements présents : location tentes, transat, 1 douche extérieure, 1 point d'eau potable, toilettes, poubelles, poste de secours, site accessible aux handicapés 1 Club enfant (2 piscines hors sol) 1 école de char à voile (ouverte à l'année) +2 restaurants (La Réserve, la Cazuela)	Pollution d'origine urbaine en provenance de l'exutoire du canal de Boube ou d'un problème sur le réseau d'assainissement Pollution diffuse liée aux baigneurs ou à l'activité maritime	Faible à négligeable en ce qui concerne la pollution bactériologique Faible en ce qui concerne la sur-fréquentation et les problèmes de sécurité Faible en ce qui concerne l'accessibilité	Suivi des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales et du schéma directeur d'assainissement Articulation avec les Autorisations d'Occupation Temporaire du Domaine Public Maritime
Pointe de Vallières	Sentier de la Corniche Promenade Charles Martel reliant la place du Trier et le port Phare (ouvert de juin à septembre) et jardins du Phare accessibles au public 3 espaces verts publics avec bancs et tables 2 criques accessibles (escalier) Terrains privés en friche, accessibles 3 poches de stationnement (20+20+30 6 carrelets +2 restaurants (*Cardinal des mers, Tartes aux Prunes*)	Flux automobiles inadapté à la structure viaire du quartier du port Vétusté des bâtiments et infrastructures de « La Corniche » (discothèque) Risque d'érosion des falaises calcaires et chute	Forte en ce qui concerne le risque (mouvements de terrain) Forte en ce qui concerne la fréquentation et la sécurité contre les chutes	Réduction de la circulation automobile Mise en valeur des lieux de panoramas et des circulations piétonnes et cyclables Sécurisation des falaises et accès Articulation avec les Autorisations d'Occupation Temporaire du Domaine Public Maritime

Espaces concernés sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Attendus dans le PLU
	Conditions de fréquentation	Dégradations / Menaces	Sensibilité	
Plage de la Conche de Saint Georges	Plage urbaine / 23 accès piétons Pente très douce et sable fin ; longée en majeure partie par le boulevard de la Côte de Beauté Longueur : 2207m ; Largeur : 192m ; Surface 28.7ha Plage surveillée de mi-juin à fin août Eau de baignade : de moyenne à bonne qualité 17 points d'exutoires pluviaux Equipements présents : 3 postes de secours, 4 chenaux de navigation, location tentes, transats, douches, points d'eau potable, toilettes (9), poubelles, site accessible aux handicapés 1 base nautique 1 club municipal de sports de plage ; 3 clubs de natation ; 2 clubs enfants + plusieurs aires de camping cars au sein des campings + 7 restaurants (dont le Café des Bains et l'Acapulco / AOT) et 2 glaciers +3 attractions (dont parc d'accrobranche) +1 loueur de jet-ski	Pollution d'origine urbaine en provenance de l'exutoire du canal de Chenaumoine (point de rejet de la station d'épuration de l'agglomération SGDD/ Meschers et Semussac) combiné avec une période de fonctionnement de la station de pompage ou d'un problème sur le réseau d'assainissement 94 habitations +2 centres de vacances (Cap Didonne[6] et les Buisonnets) en assainissement non collectif Pollution diffuse liée aux baigneurs ou à l'activité maritime	Faible en ce qui concerne la pollution bactériologique Négligeable en ce qui concerne la pollution bactériologique Très faible en ce qui concerne la sur-fréquentation et les problèmes de sécurité Faible en ce qui concerne l'accessibilité (réaménagement du boulevard et de la promenade en 2014-2015) pour une meilleure accessibilité) Ponctuellement forte en ce qui concerne la dune côtière (sentier balisé mais non respecté)	Suivi des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales et du schéma directeur d'assainissement Articulation avec les Autorisations d'Occupation Temporaire du Domaine Public Maritime
Pointe de Suzac	Pôle Nature « Parc de l'Estuaire » (+4ha de propriété) Sentier littoral Propriété du conservatoire du Littoral (environ 6.6ha en partie terrestre) 4 établissements de camping +2 centres de vacances + résidences touristiques+ maisons individuelles +Espace de tolérance au naturisme sur la crique de la plage du parc de l'estuaire Présence de carrelets + activité d'accrobranche en limite de la plage de Saint Georges	Privatisation des usages des voies publiques (chemin du Fort de Suzac) et du rivage (camping, propriétés individuelles) Risque littoral (retrait du trait de côte) Départs de feux	Forte en ce qui concerne l'accessibilité (proximité des campings) Forte en ce concerne le risque d'érosion du trait de côte Forte en ce qui concerne le risque de feux de forêt	Pas d'extension des campings et des établissements touristiques et interdiction des campings dans la bande littorale (à élargir pour tenir compte du risque) Pas d'augmentation de la population et des biens soumis aux risques

[6] *Centre de vacance de la Dordogne, fermé en 2014 ; site divisé et revendu au camping « Bois soleil » et au Conseil départemental de la Charente-Maritime*

Espaces concernés sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Attendus dans le PLU
	Conditions de fréquentation	Dégradations / Menaces	Sensibilité	
Forêt de Suzac	Environ 760ha (incluant campings, centre de vacances, etc.) dont environ 245ha sur SGDD (soit 32%) dont 38ha de terrains de campings et centre de vacances (soit 15% de la surface forestière de SGDD) 134ha protégé comme propriété du Conservatoire du Littoral soit 17% Plusieurs campings, centres de vacances, résidences et hôtels à proximité Centre équestre + activité d'accrobranche en limite de la plage de Saint Georges	Risque de Feux de forêts Urbanisation	Moyenne en ce qui concerne la biodiversité Forte en ce qui concerne l'accessibilité (proximité des campings) Forte en ce qui concerne le risque de feux de forêt Moyenne en ce qui concerne l'urbanisation (zone fermée à l'urbanisation inscrite au PLU / périmètre des Espaces Naturels Sensibles du département)	Identification comme ensemble boisé significatif (Espace Boisé Classé) et comme espace remarquable du littoral, avec conditions d'aménagements légers Identification comme coupure d'urbanisation Suppression des zones fermées à l'urbanisation Pas d'extension des campings et des établissements touristiques Pas d'augmentation de la population et des biens soumis aux risques
Découverte du patrimoine naturel et culturel	Classement en Station Touristique depuis 1928 et renouvelé en 2014 Office de Tourisme (OT ; EPIC depuis 1990 ; 7 permanents et 4 saisonniers ; relocalisé en 2014 ; 42737 visiteurs par an en 2014) Phare de Vallières (propriété de la commune, géré par l'OT ; 8666 visiteurs par an en 2012) Pôle Nature « Parc de l'estuaire » OT assure avec 5 agents le fonctionnement du Parc de l'Estuaire et le Phare.	Néant	Faible à une augmentation de la fréquentation	Maintien des capacités d'adaptation des bâtiments et de mise en valeur des espaces extérieurs
Alimentation en eau potable	Compétence Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime depuis le 1er janvier 2014 5 ressources extérieures à SGDD 822 700m3 achetés en 2012 5623 branchements en 2012 Eau distribuée conforme aux normes	Vétusté des branchements et des canalisations	Faible à une augmentation de la fréquentation	Articulation avec le schéma départemental d'alimentation en eau potable

Espaces concernés sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Attendus dans le PLU
	Conditions de fréquentation	Dégradations / Menaces	Sensibilité	
Gestion des eaux usées	Compétence Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime depuis le 1er janvier 2014 Unité de traitement de SGDD au n°281 avenue du 107e régiment d'infanterie Agrandie en 2000 (capacité de 64EqHab ; 9600m3/jr et 3840kg DBO5/jr) 8055 abonnés (en collectif et non collectif) dont 7978 abonnés raccordés au réseau public (99%) en 2014 Moyenne journalière reçue en 2014 : 2629m3 La station est déclarée conforme aux normes de l'arrêté préfectoral en 2014	Néant	Faible à une augmentation de la fréquentation	Articulation avec le schéma directeur d'assainissement
Gestion des eaux pluviales	Compétence communale Réseau séparatif et gravitaire de 21.3km de canalisation Diamètre des canalisations : de 160 à 1400mm avec une majorité de 300 et 400mm La majeure partie des eaux de ruissellements est évacuée en mer (zone Natura 2000) ; les autres exutoires sont le lac d'Enlias et des bassins de décantation dans les zones artisanales et industrielles au nord et à l'est de la commune.	Pollution du milieu récepteur et dégradation de l'écosystème marin Insuffisance du réseau sur le bassin versant de la Tâche (diamètre insuffisant pour assurer la mise en charge)	Forte en ce qui concerne la protection du milieu naturel marin Faible à une augmentation de la fréquentation	Articulation avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (mise en place des solutions de traitement qualitatif des eaux pluviales / création d'une lagune pour les secteurs fortement urbanisés : centre-ville, BV de la Tache et Jean Moulin) Extension des zones en extension par aménagement d'ensemble (pour réalisation des équipements complémentaires de gestion des eaux pluviales)
Gestion des déchets	Compétence CARA Tri sélectif Ramassage hebdomadaire et bihebdomadaire en saison estivale Ancienne décharge de La Brandelle Compétence communale Pollutions	Pollution du réseau hydrographique du marais de Chenaumoine	Faible à une augmentation de la fréquentation Ponctuellement forte en ce qui concerne la protection de la qualité écologique (décharge de la Brandelle)	Admettre les travaux de réhabilitation de la décharge de la Brandelle

Espaces concernés sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Attendus dans le PLU
	Conditions de fréquentation	Dégradations / Menaces	Sensibilité	
Transports et déplacements	Trafic d'environ 3900 véhicules en moyenne sur les routes départementales urbaines (calculé par comptage tournant) Trafic supérieur à 15000 vh/jr sur la RD25 Accidentologie routière peu élevée Desserte par le réseau de transports urbain Cara'Bus – 3 lignes de bus + 1 ligne estivale 51 actifs de plus de 15 ans utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail soit 4% ; 209 ne se déplacent pas ou utilisent un mode « doux soit 16%.	Pollution atmosphérique	Faible à une augmentation de la fréquentation	Articulation avec le Plan de Déplacements Urbains 2013-2022 et le schéma directeur des pistes et itinéraires cyclables Développer les itinéraires
Hébergement touristique[7]	Capacité d'hébergement en 2010 : 34 506 lits Différence 1999-2010 : +2078 lits Capacité en camping en 2012 : 5535 lits Capacité en résidences secondaires en 2014 : 28688 lits (5552 logements) Evolution des places de camping entre 1999-2012 : +23.4% (contre 84.3% en France)	Néant	Forte en ce qui concerne les campings en milieu forestier et coupure d'urbanisation	Pas d'extension des campings et des établissements touristiques en zone forestière soumise au risque de feux de forêt

[7] *Source : INSEE 2012 – Direction du tourisme / ONML*

La détermination de la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser tient compte des conditions de fréquentation particulière des espaces naturels, des rivages et des équipements liés, en intégrant :

- *en terme de protection : une orientation de suppression des zones à urbaniser envisagés dans le massif forestier de Suzac*
- *en terme de fréquentation : une orientation d'accueil de la population sur les secteurs rétro littoraux du territoire (moindre tension du marché due à la pression touristique), une orientation d'extension limitée de l'urbanisation sur les quartiers littoraux (conservation d'un front du littoral urbain bas, avec une protection des unités boisés) et une orientation de maîtrise des capacités d'hébergement touristique (résidences secondaires et campings)*
- *en terme d'infrastructures : une orientation de réaménagement des boulevards du front de mer et de la route de la Corniche pour améliorer la circulation « douce » aux plages et promenades du front de mer, des orientations de création de nouveaux cheminements vers les secteurs rétro-littoraux. Les capacités de stationnement sont suffisantes pour l'accès à la mer ; le réaménagement du boulevard de la Côte de Beauté, en bordure de la grande plage, a permis d'améliorer le stationnement des vélos et la circulation des piétons et la desserte par les bus, en conservant des places de stationnement suffisantes.*
- *en termes d'équipements : l'orientation de non-renforcement de l'offre d'hébergement en camping (en particulier dans le massif forestier et aux abords du rivage de Suzac) car la capacité d'accueil actuelle apparaît satisfaisante ; l'orientation de freiner la production de résidences secondaires (par la maîtrise opérationnelle des programmes des zones d'extension et des îlots urbains de grandes dimensions et par la limitation des besoins fonciers).*

La capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser intègre une assurance d'une meilleure gestion :

- *par la prise en compte des schémas directeurs d'assainissement et d'assainissement des eaux pluviales*
- *par le choix de phasage de l'ouverture à l'urbanisation et celui de maîtrise du programme d'urbanisation du premier secteur de développement par la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC de Margite/les Moulins) qui permet d'intégrer le besoin d'équipement et d'infrastructure (réseau viaire, gestion des eaux pluviales, etc.) pour le bon raccordement aux réseaux publics desservant la zone en périphérie*

Globalement, le projet conduit à reconsidérer la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser déterminée dans le précédent PLU :

1. *une maîtrise de la capacité d'accueil des zones à urbaniser au nord-est de l'agglomération par la procédure de ZAC (et indirectement à une réduction de la progression du parc de résidences secondaires),*
2. *une maîtrise des îlots urbains de grande dimension par des emplacements réservés au bénéfice de la commune (programme participant à la mixité sociale et indirectement à la limitation de la progression des résidences secondaires),*
3. *une réduction de la capacité d'accueil des zones à urbaniser au nord-ouest du marais de Chenaumoine (destinée en priorité à des équipements culturels et sportifs, maintenues fermées),*
4. *une réduction de la capacité d'accueil de la zone à urbaniser au nord du Phare de Vallières (maintenue fermée)*
5. *une suppression de la capacité d'accueil des zones à urbaniser prévues au PLU précédent dans le massif forestier de Suzac (au nord-ouest de l'avenue Dulin)*
6. *une suppression de la capacité d'accueil de la zone à urbaniser à vocation économique prévue au PLU précédent sur le coteau nord du marais de Chenaumoine.*

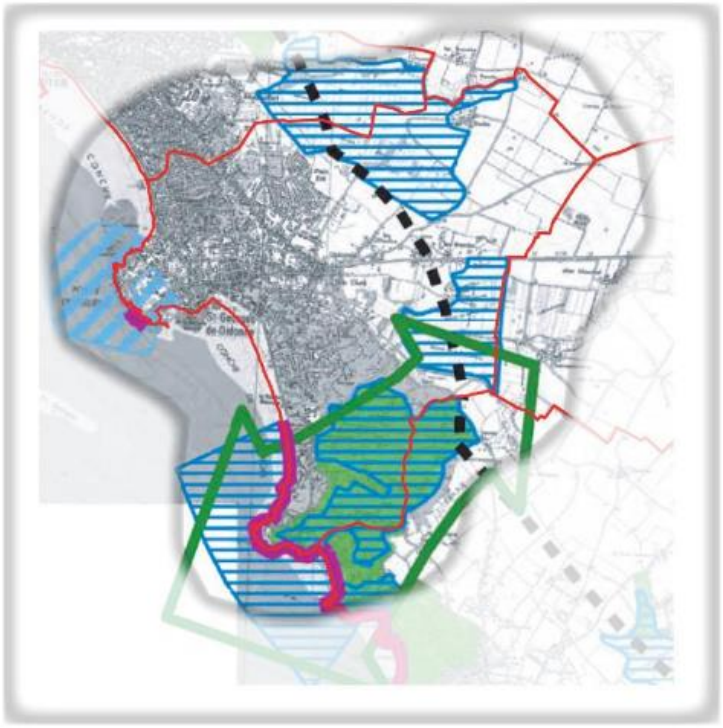
VII. AUTRES DISPOSITIONS DE LA LOI « LITTORAL »

A. LES « COUPURES D'URBANISATION »

Extrait de l'article L121-22 du code de l'urbanisme

« (...) Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

L'urbanisation des coupures n'est pas autorisée en dehors d'aménagements limités pour des constructions et installations existantes, à l'exception de structures d'accueil légères ainsi que des zones de loisirs ou de pratique sportive, dans la mesure où les aménagements n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols et une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux…). Il appartient au SCOT et au PLU de préciser les limites de ces évolutions.



Source : Annexes du DOG du SCOT de la CARA approuvé le 25 septembre 2007, modifié le 20 octobre 2014.

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) approuvé en 2007 détermine une coupure d'urbanisation au sud de Saint-Georges-de-Didonne, englobant la pointe et la forêt de Suzac.

La coupure d'urbanisation représentée au zonage du PLU approuvé en 2006, compatible avec le SCOT, n'est pas modifiée.

Le PLU révisé conduit à :

- ***maintenir un classement en zone naturelle N, limitant la constructibilité et l'urbanisation de la coupure***
- ***définir un règlement limitant les aménagements des structures d'hébergement touristique présents pour limiter l'artificialisation importante des sols***
- ***reclasser dans le régime général du règlement de la coupure d'urbanisation les établissements ne relevant pas de l'hébergement touristique (EHPAD Œillet des Pins).***

B. LA « CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS ET LES VILLAGES »

Extrait de l'article L121-8 du code de l'urbanisme

« I — L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. (...) ».

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) approuvé en 2007 donne la définition suivante pour « l'agglomération » (SCOT en vigueur, en cours de révision) :

Définition pratique :

Dans le présent S.Co.T., une « Agglomération » support de l'extension de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral, est un espace bénéficiant des viabilités nécessaires à la construction de toute nature (voirie, eau potable, assainissement collectif ou individuel) et présentant un caractère urbanisé dominant (sols occupés ou utilisés : bâti à usage de logements, d'activités, d'équipements ou autres ; terrains de jeux et de sports, campings, aires de stationnement ou autres).

La limite de continuité dans l'Agglomération est fixée à 200 mètres de distance entre deux occupations ou utilisations des sols

Source : DOG du SCOT de la CARA approuvé le 25 septembre 2007, p. 6/47

Guide de bonnes pratiques sur la mise en œuvre des dispositions d'urbanisme particulières au littoral – Charente Maritime, mars 2016

Dans la « doctrine » établie au niveau départemental en 2016, trois cas de figure apparaissent, pouvant être distingués :

- les agglomérations et les villages, au sein desquels une construction nouvelle ne constitue pas une extension de l'urbanisation ;
- les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, au sein desquelles, là encore, une construction nouvelle ne constitue pas une extension de l'urbanisation ;
- les autres espaces, y compris ceux d'urbanisation diffuse, au sein desquels une construction nouvelle constitue une extension de l'urbanisation.

Sur la commune de St Georges de Didonne, ont été distingués :

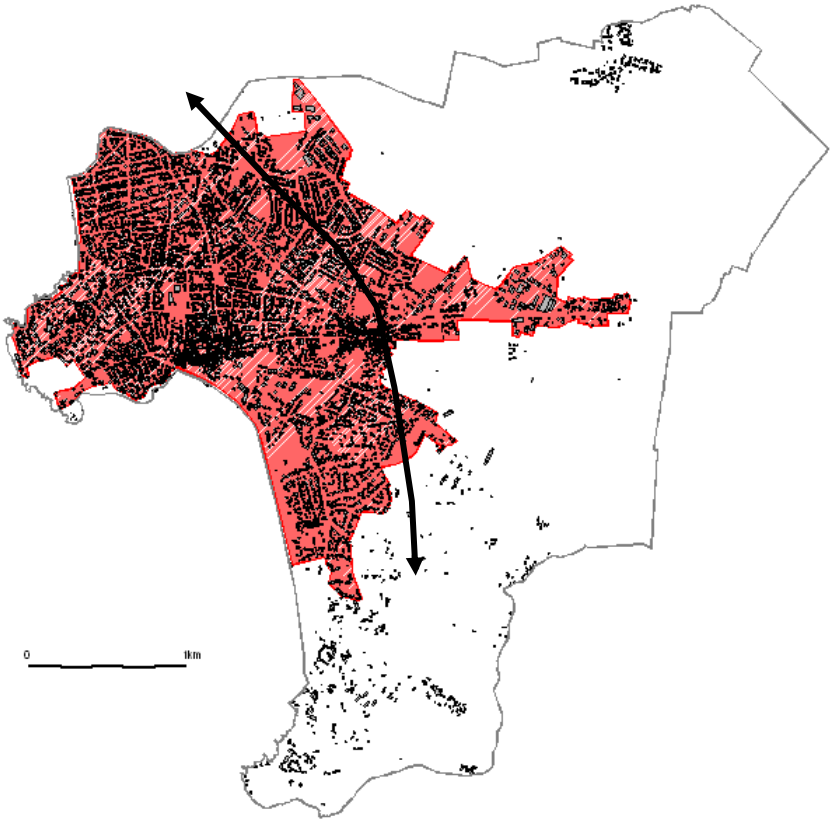
1/ Les **quartiers agglomérés**, intégrant :

- les bourgs de St Georges et de Didonne
- les quartiers en extension, résidentiels et économiques, y compris :
  - le groupe de logements au sud de l'avenue Dulin (opération composée, dense, sans possibilité de nouveaux logements)
  - le quartier des Brandes intégrant la ZAE des Portes de l'Estuaire, ancienne, construite avant la réalisation de la rocade (qui elle-même est venue « couper » le tissu bâti, mais en maintenant une connexion très aménagée : carrefour et échangeurs)

2/ **deux zones déjà urbanisées, non caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions : les deux noyaux du quartier de Boube** (nommé « hameau de Boube» par la population) ; il est aussi identifié en entité de type« 3e voie » au titre de la loi littoral selon le guide des bonnes pratiques DDTm17, mars 2016) : il ne peut être étendu en raison de sa densité trop faible etd e son caratère « discontinu.

3/ aucun village

L'agglomération de Saint Georges de Didonne



Les Brandes

La zone des Brandes s'est développée dans les années 1980, en continuité de l'urbanisation de la rue de Médis, elle-même en continuité du village ancien de Didonne. L'extension d'urbanisation s'est faite sous la forme d'une opération organisée à vocation économique (Zone artisanale communale Les Brandes), avec le maintien d'une largeur de 125m pour l'aménagement de la rocade et de l'échangeur prévu avec la RD730 (avenue du Général Andrieux).

Dans le même temps que la rocade se réalisait, l'agglomération s'est étendue par la réalisation de la Zone d'Activité Economiques communautaire (« Les Portes de l'Estuaire ») et par plusieurs opérations de lotissements

La ZAE « Portes de l'Estuaire » est un des principaux « poumons économiques » de la grande agglomération royannaise dont fait partie l'agglomération de Saint-Georges-de-Didonne. Pour ces raisons, **la zone des Brandes constitue une composante de l'agglomération**.

Sur la question de la dénomination d' »agglomération » au-delà delà rocade.

Il est considéré que cette zone Ux fait partie de l'agglomération et qu'il est possible d'étendre l'urbanisation en continuité, ce qui, au-delà du droit s'explique et se justifie parfaitement en fait.

Rappel des termes de la circulaire **UHC/DU1 nº 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral :**

> *«La notion d'agglomération, au sens de l'article L.146-4-1 du code de l'urbanisme, ne pose pas de problème d'interprétation particulier: il résulte de l'énumération même « agglomérations, villages, hameaux » que le législateur a entendu viser toutes les urbanisations d'une taille supérieure ou de nature différente. Cela peut concerner de nombreux secteurs : **une zone d'activité**, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village et bien sûr une ville ou un bourg important constituent notamment une agglomération, au sens de l'article L.146-4.*

Il est constant qu'il ne saurait y avoir une extension de l'urbanisation, au sens de la Loi littoral à partir de zones d'urbanisation diffuse. C'est ce que défend effectivement le Guide des bonnes pratiques publié par les services de l'État.

Or, l'après rocade présente manifestement un caractère urbanisé.

En effet, deux zones essentielles peuvent être identifiées, une zone d'activité Ux et une zone pavillonnaire Uc.la zone UX est d'importance significative puisqu'il n'existe pas de zone d'équivalence sur le territoire. C'est le poumon économique de la commune. La zone Uc présente une superficie plus réduite et quelques «vides».

La zone UX est antérieure à la rocade qui a artificiellement séparée la zone d'activité du reste de la commune.
Il n'est pas possible de faire abstraction de cette réalité qui est à prendre en compte pour apprécier l'utilité de l'extension dont la commune a besoin pour transplanter ses services techniques.

Même s'il n'est pas discutable qu'une infrastructure routière est souvent regardée comme une coupure d'urbanisation (elle l'est d'ailleurs ici pour une grande partie du territoire de la commune (et de la commune voisine), toutefois, il est considéré qu'elle ne l'est pas précisément au droit de la zone Ux.

Il faut en effet considérer que **la rocade constitue une voie structurante de la commune** dans la mesure où l'essentiel de la commune, son noyau, est bien enserré à l'intérieur de la rocade.

Mais ce constat ne doit pas conduire à définir une généralité absolue.

La zone UX existe bien, elle demeure la principale zone d'activité de la commune. Par ailleurs, la rocade – au demeurant postérieure à la zone d'activité, n'est pas la seule vois structurante.

Or, **il s'avère qu'en l'espèce, l'avenue du général Andrieux (RD730) est une autre voie structurante à partir de laquelle s'est développée de manière linaire l'urbanisation (la zone Uc) et qui dessert « historiquement » la zone Ux.**

Le SCOT identifie à la fois cette zone et l'axe en question comme éléments structurant du territoire :

- *Renforcer l'axe de développement existant*
- *Développer l'offre commerciale dans ce secteur central situé à proximité des principaux accès au territoire (RD 150, RD 733 et RD 730).*
- *Ouvrir ou étendre des zones à fort potentiel de développement en veillant à structurer l'accueil afin de ne pas concurrencer les pôles de développement voisins.*

Au regard des précisions apportées précédemment, on peut considérer que la zone d'activités UX qui est située dans le prolongement de l'agglomération de Saint Georges de Didonne fait partie de l'agglomération et en constitue son poumon «économique».

La rocade ne constitue donc pas une coupure d'urbanisation à cet endroit précis pour les raisons évoquées.

Il y existe par ailleurs d'autres arguments qui permettent de le penser :

D'une part, aucune disposition législative ou réglementaire ne définit de manière absolue les «rocades » de coupure d'urbanisation ou n'interdit que l'urbanisation ne puisse pas se poursuivre au-delà d'une infrastructure structurante. Tout est en fait une question de fait qui doit s'apprécier *in concreto*.

D'autre part, et en ce sens, il est constant que l'occupation des sols est significative et surtout qu'elle est antérieure à la rocade qui a artificiellement séparée la zone d'activité du reste de la commune comme le rapport de présentation l'expose parfaitement bien.

On peut d'autant plus le défendre que le Guide des bonnes pratiques de la Charente Martimie (2016) indique, page14 :

« *Si la voie n'est pas une barrière mais au contraire un lien entre, d'une part, l'agglomération ou le village et, d'autre part, l'espace qui se situe au-delà de cette voie, compte tenu de la présence d'un ou des ronds-points par exemple, elle restera en principe, une rupture d'urbanisation.* ***Il en ira différemment si des constructions en nombre suffisant sont déjà édifiées au-delà de cette voie de telle sorte qu'il puisse être considéré que la voie n'est pas une limite à l'urbanisation mais est englobée dans l'agglomération ou le village existant*** ».

Le site étudié est davantage dans cette dernière configuration.

Par conséquent, les deux projets que la commune a prévu derrière la rocade, à savoir le transfert des ateliers municipaux et la création d'un crématorium à côté du cimetière des Dixains, semblent réalisables au regard de la Loi Littoral.

-s'agissant des ateliers municipaux, qui doivent être implantés dans la petite zone Ue, il est retenu au PLU révisé, l'extension de l'urbanisation à partir de la zone Ux compte tenu du caractère «technique» de ces bâtiments.

- en ce qui concerne le crématorium : ce projet de crématorium est justifié à cet endroit précis puisque s'y trouve d'ores et déjà le nouveau cimetière et il y a bien une logique à vouloir regrouper ces deux équipements dans ce qui pourrait apparaître comme un « pôle funéraire ». Par ailleurs il ne semble pas pertinent d'envisager un crématorium en pleine zone urbaine.

Boube

Rappel : la distinction entre hameau et village est précisée par la circulaire ministérielle UHC/DU1 no 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral.

« ***Hameau*** *:*
Un hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. (...)Dans les hameaux existants, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut autoriser l'édification de quelques constructions, à l'intérieur ou à la frange du hameau, à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau.
Village :
Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie ».

N'ayant jamais compris d'équipements ou de lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux, Boube n'est pas un village au sens de la définition de la circulaire de 2006. Boube est à classer dans la catégorie « hameau » (même si la dimension d'une dizaine ou d'une quinzaine de constructions ne correspond pas, le lieu-dit Boube réunissant près de 80 logements).

Boube était un « hameau » traditionnel au Sud-Ouest, organisé sur une voie interne se bouclant sur la route principale (route de Médis). Se sont greffés, autour des noyaux anciens, sans réelle continuité, des pavillons dans les années 1970 et plus encore dans les années 1980-1990, époque de forte urbanisation sur le littoral royannais.
Il est identifié comme quartier dit de « 3e voie » au titre de la loi littoral selon le guide des bonnes pratiques DDTm17, mars 2016. Il est insuffisament construit et dense pour recevoir des extensions.

Boube en 2014

Le PLU révisé définit 4 zones principales d'extension : Margite et les Moulins (au nord-est), Les Rousselles (à l'est) et Les Caillauds (à l'ouest – pointe de Vallières).

L'extension de l'urbanisation est conforme à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme : l'extension se réalise en continuité de l'agglomération.
Dans ces zones, conformément à l'article L.121-8 du CU, la continuité de l'rubanisation devra être assurée en dbutant l'opération par les secteurs directement contigus à l'agglomération.

Zones à urbaniser du PLU révisé en extension de l'agglomération de Saint Georges de Didonne

Margite / Les Moulins

La zone AUzx

La zone AUzh

Les zones AUzh de Margite et des Moulins jouxtent des quartiers aménagés, urbanisés en toute ou partie.
Margite :

- Quartiers résidentiels en limite sud ouest
- Camping aménagé en face des terrains
- Zone AUzx à l'ouest, future zone économique elle-même encadrée par les quartiers résidentiels au sud, la ZAE de Raboine au nord ouest, la rocade au nord (respect du principe de continuité)

  La justification des zonages constructibles correspond aux projets majeurs des 2 ZAC engagées par la ville et par l'agglomération pour la ZAE et la production de logements diversifiés et au projet de développement d'un pôle d'équipements sur le secteur des Rousselles à moyen-long terme.
  Ces projets de ZAC sont MAJEURS pour la commune, inscrits au PADD :
  - Ils permettent de conforter le pôle « centre » de l'agglomération (enjeu communautaire)
  - Ils permettent de développer l'économie et l'emploi (ZAE)
  - Ils doivent participer à la production de logements locatifs sociaux (mise en œuvre facilitée et maîtrisée par la procédure ZAC)

L'aménagement de la zone AUzh se fera simultanément ou après le début des aménagements de la ZA économique de Margite (opération ZAC « mixte » unique).

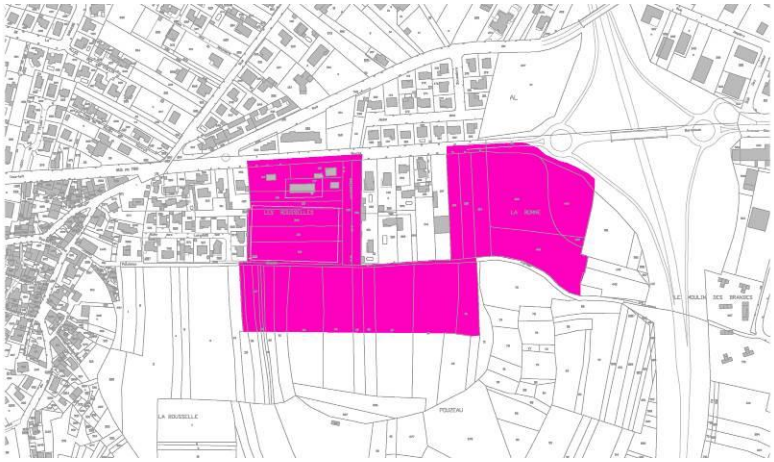
La zone AUzh des Moulins est encadrée par quartiers résidentiels et la rocade au nord. Le principe de continuité avec les quartiers agglomérés est respecté.

La zone AUz au nord des zones AUzh et AUzx est dédiée aux aménagements de raccordement de la ZAC « mixte » de Margite et de ZAC des Moulins : son aménagement sera réalisé (avec ceux du secteur Nz) prioritairement car il correspond au raccordement et à l'accès des ZAC depuis la rocade.

> *Nota : le dossier de PLU approuvé a réduit le zonage AUzx au bénéfice d'un zonage Nz le long de la déviation, pour réduire la quantité de terrains ouverts à l'urbanisation (espaces paysagers) : réponse à l'avis Etat sur le PLU arrêté.*

Les Rousselles

La zone 1AUe



La zone 1Aue des Rousselles englobe des terrains aménagés et construits : activités économiques, parking, terrain de foot, vestiaire le long de l'avenue.

Son extension a été requalifiée :

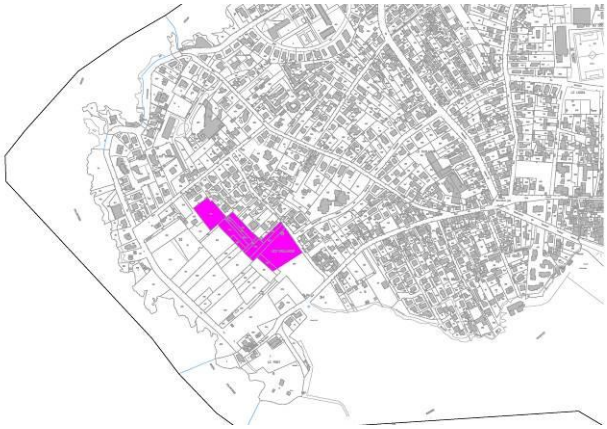
- au sud : réduction significative de la zone 1AU (/ PLU de 2006),
- en entrée est, pour tenir compte des besoins en équipements sportifs, culturels, de loisirs ET des enjeux environnementaux : pentes, espaces naturels, ruissellements, boisements au sud est…

La densité des constructions le long de l'avenue est dense à moyennement dense : jusqu'à 4 rangs de constructions côté Didonne, 2 rangs de constructions dans sa partie est.

> ***La continuité « directe » et immédiate avec le bourg de Didonne à l'ouest, ne peut être assurée en raison de la présence de pelouses sèches à valeur environnementale (résultats des études OBIOS, 2016 et évaluation environnementale). Cf analyse du secteur d'étude n°5 « Les Rousselles ».***

Pointe de Vallières - Les Caillauds

La zone 1AU



La zone 1AU a été requalifiée, ses limites suivent « en couronne » les limites de la partie déjà agglomérée, aménagée et construite (densément).

Son emprise à l'est, plus « épaisse », prend en compte la voie de desserte et le carrefour d'accès potentiel à la zone (le seul).

Au-delà de la rocade : le PLU révisé définit 2 zones d'extension de la partie agglomérée à l'est de la rocade, en continuité de la ZA des Portes de l'Estuaire :

- Une extension du cimetière aménagé pour l'aménagement d'un crematorium

- Une extension au nord de la ZA, pour l'aménagement des ateliers municipaux (transfert)

Les deux projets semblent réalisables au regard de la Loi Littoral.

-s'agissant des ateliers municipaux, qui doivent être implantés dans la petite zone Ue, il est retenu au PLU révisé, l'extension de l'urbanisation à partir de la zone Ux compte du caractère «technique» de ces bâtiments.

- en ce qui concerne le crématorium : ce projet de crématorium est justifié à cet endroit précis puisque s'y trouve d'ores et déjà le nouveau cimetière et il y a bien une logique à vouloir regrouper ces deux équipements dans ce qui pourrait apparaître comme un « pôle funéraire ». Par ailleurs il ne semble pas pertinent d'envisager un crématorium en pleine zone urbaine.

Sur Boube : le PLU révisé définit 2 zones urbaines au plus court des unités bâties, en excluant le corps de ferme, siège d'une activité agricole.

La circulaire de mars 2006 indique que « dans les hameaux existants, le plan local d'urbanisme peut autoriser l'édification de quelques constructions, à l'intérieur (ou à la frange du hameau), à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau ». Le classement en zone U admet les divisions foncières et la densification des 2 parties actuellement urbanisées.

Zones urbaines du PLU révisé sur Boube

Ce zonage respecte la loi Littoral (pas d'extension d'un quartier peu dense et en tissu discontinu).

Par ailleurs l'existence de sièges agricoles et projets agricoles conduit à limiter/maîtriser le développement résidentiel sur ce quartier « excentré ».

C. LES « ESPACES PROCHES DU RIVAGE »

Extrait de l'article L121-13 du code de l'urbanisme

« II — L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

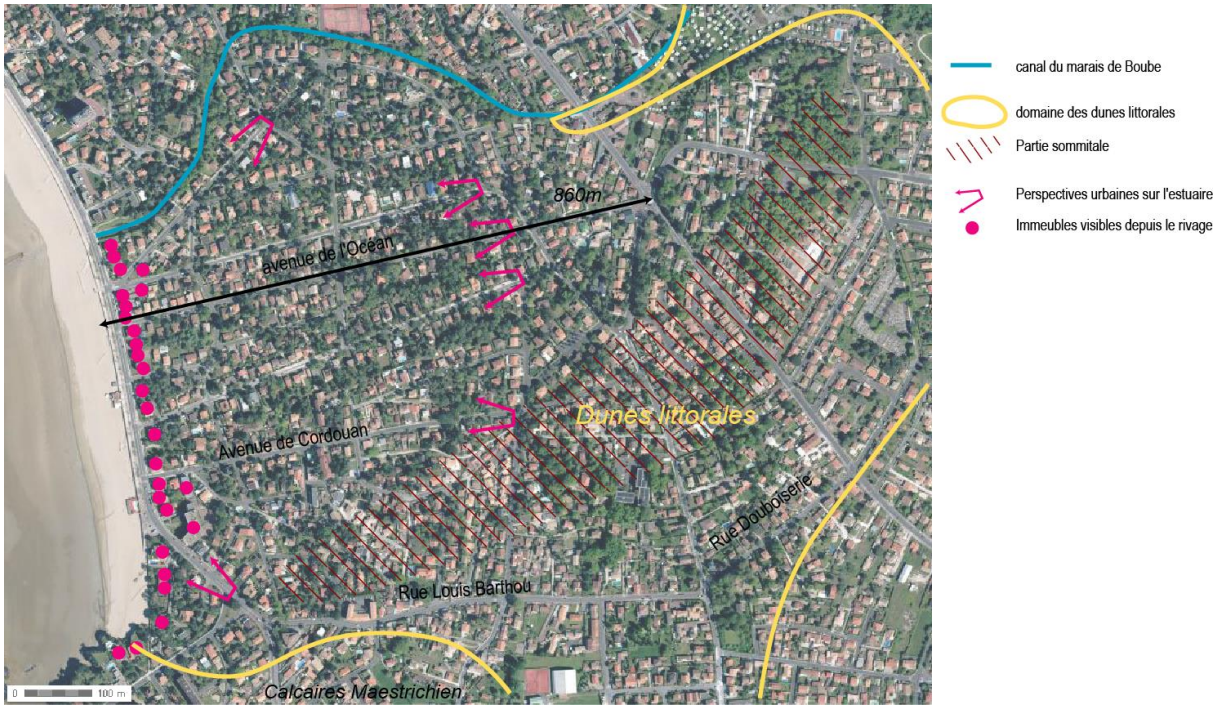
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. (...) »

Pour définir la notion « d'espace proche du rivage », l'arrêt du 3 mai 2004 du Conseil d'Etat fixe de combiner les critères d'appréciation que sont :

1. la Co-visibilité de la mer ou de l'estuaire
2. la nature des espaces séparant le terrain de la mer
3. la distance du rivage

La circulaire ministérielle UHC/DU1 no 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral indique que « *la délimitation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs est appréciée localement, en fonction d'un faisceau d'indices prenant en compte la distance, le relief, la co-visiblité avec la mer ou le plan d'eau, les constructions existantes, ou des coupures telles que des routes ou des voies de chemin de fer* ».

1. Parc de Vallières et rivage de la Conche de Royan



Critères de co-visiblité

Depuis l'estuaire, l'observateur voit :

- un horizon bâti bas, constitué d'immeubles ou maisons R+2 (excepté immeuble R+4 au sud de la plage/ à droite de la photo)
- les pins formant un horizon haut, correspondant à minima aux plantations des premiers îlots contigu au boulevard de Lattre de Tassigny.

Le plan d'aménagement de l'opération « Parc de Vallières » a mis en évidence dans le plan de voirie les perspectives sur l'estuaire (notamment l'avenue de Cordouan dans l'axe de la perspective sur le Phare de Cordouan). Le relief, léger, accentue les perspectives depuis les rues. L'estuaire se voit ainsi depuis :

- le carrefour de l'avenue des Américains avec l'avenue des Libellules
- le carrefour de l'avenue de la Grande Plage avec l'avenue des Libellules
- le carrefour de l'avenue de l'Océan avec l'avenue des Argonautes
- le carrefour de l'avenue des Amazones avec l'avenue des Argonautes
- le carrefour de l'avenue de Cordouan avec la rue de la Porte Blanche
- le carrefour du boulevard de Lattre de Tassigny avec la rue L. Barthou

Nature des espaces

Séparé du rivage par le boulevard de Lattre de Tassigny, les terrains à l'est du rivage de la Conche de Royan sont des dunes littorales. Ils correspondent à un ensemble urbanisé résidentiel, relativement homogène, de type pavillonnaire, sous boisements, comportant ponctuellement dans la bande littorale des immeubles hauts.

Le relief du domaine dunaire est très tourmenté sur sa partie haute se trouvant entre l'avenue de Cordouan et la rue Louis Barthou.

Distance

Depuis la voie principale de transit (RD730 – avenue du Colonel Tourtet), les accès vers le rivage sont :
1 - le rond-point de l'avenue de l'Océan (situé à 860m du rivage)
2 – le carrefour de la rue de la Douboiserie puis la rue Louis Barthou p

Analyse

Le critère le plus extensif serait la nature géologique - domaine des Dunes littorales - mais qui rattacherait des zones d'habitat situés à l'est de l'avenue du Colonel Tourtet - considéré localement car un axe de séparation entre les quartiers balnéaires (plus recherchés) et les quartiers rétro-littoraux.

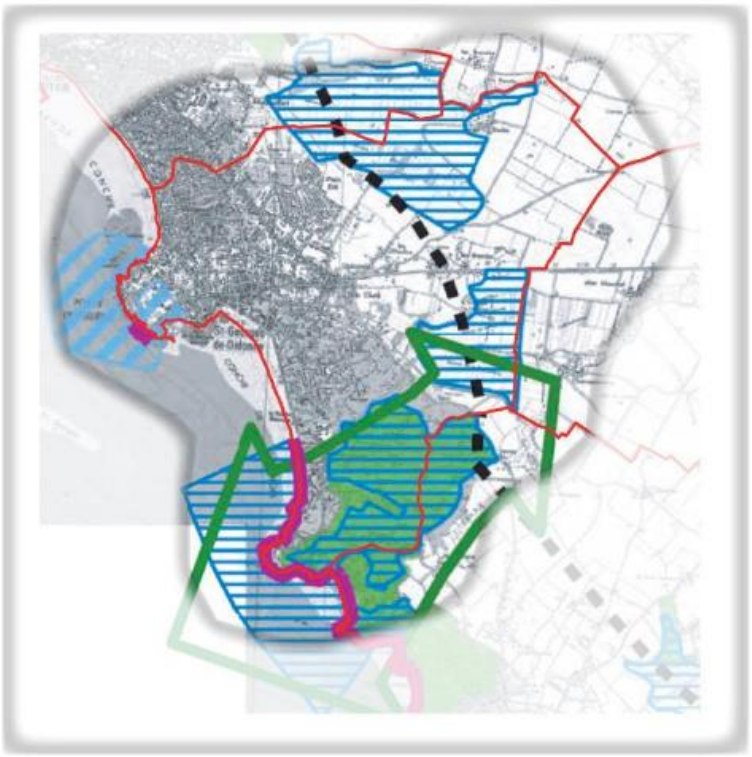
Le critère le plus limitatif serait la covisibilité depuis la plage où seul le premier rang bâti serait concerné - mais qui n'intégrerait pas la composante végétale du paysage créé par les boisements de pins du quartier du Parc de Vallières.

Conclusion : La limite des espaces proches du rivage est fixée à la rue du général de Gaulle et rue Louis Barthou, qui a pour effet d'englober les perspectives sur l'estuaire, des quartiers réputés balnéaires, possédant toujours de larges composantes végétales.

Le PLU limite l'urbanisation des espaces proches du rivage de la Conche de Royan par le classement en secteur UD (dont le règlement limite la hauteur maximum des constructions et l'emprise des constructions) et par l'identification des ensembles végétaux à préserver au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme.

2. Pointe de Vallières

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) approuvé en 2007 définit la pointe de Vallières comme un espace proche du rivage. Mais <u>la représentation demande à être préciser à une plus grande échelle de plan</u>.



Source : Annexes du DOG du SCOT de la CARA approuvé le 25 septembre 2007, modifié le 20 octobre 2014.

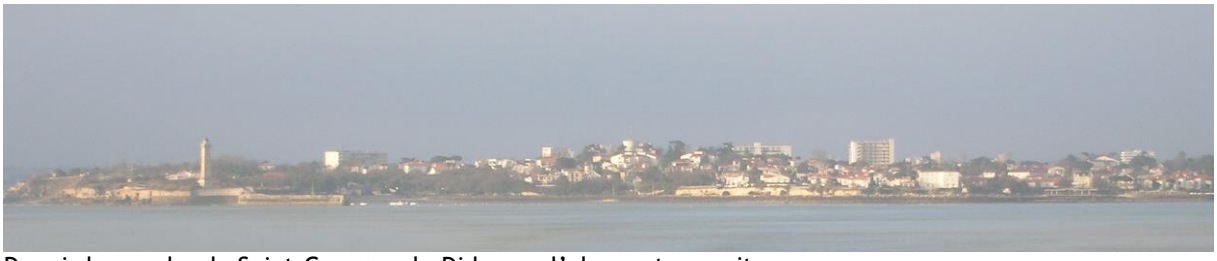
(rappel : SCOT en cours de révision)

Source : www.pays-royannais-patrimoine.com

Critères de co-visibilité

Depuis la conche de Royan, l'observateur voit :

- un horizon de falaises
- un horizon bas mélangeant bois et immeubles bas (R+1/R+2)
- plusieurs immeubles de grande hauteur séparés les uns des autres



Depuis la conche de Saint-Georges-de-Didonne, l'observateur voit :

- les falaises et le phare
- une zone boisée à l'arrière du port
- une colline urbanisée marqué par le château d'eau en partie sommitale

Se voient, d'ouest en est (de gauche à droite de la photo.)

- le phare et son jardin, dominant la falaise
- l'horizon boisé du secteur des Caillauds dominant le port
- dans la partie centrale, l'horizon bas de la promenade C. Martel (enrochements et falaises, avec le centre nautique), les immeubles de premier rang sur la mer, l'arrière-plan composé de la butte urbanisée du château d'eau où s'identifient en particulier les immeubles de la résidence senior.
- le bourg, dominé en arrière-plan par les immeubles de grande hauteur de la rue de l'Océanic

Les conches et l'estuaire se voient depuis :

- le carrefour du boulevard de Lattre de Tassigny avec la rue L. Barthou
- le carrefour de la rue de la Crête et la rue de la Vigie
- le chemin de Bel Air
- les carrefours de la rue du Port avec le Port, l'allée des Groies, l'allée des Fusains.
- le boulevard Frénal (à l'ouest de la Place du Trier)

Nature des espaces

La Pointe de Vallières se place au droit d'un socle calcaire s'étendant jusqu'à la rue du Coca, formant une colline érodée s'achevant en falaise en limite du rivage.
Les espaces sont en quasi-totalité urbanisés à l'exception du secteur dit « Les Caillauds », se présentant sous la forme d'un plateau légèrement creusé par un axe Nord-ouest / Sud-est faisant ruisseler les eaux vers le port, à l'origine de l'anse protégée des influences marines.

Distance

Depuis le boulevard de Lattre de Tassigny qui matérialise la séparation entre le quartier de la Pointe et le reste de l'agglomération, la distance la plus longue correspond à environ 750m.

Analyse

Le critère le plus extensif serait la nature géologique - domaine du socle calcaire Maestrichien - mais qui rattacherait des zones d'habitat situés à l'est du boulevard de Lattre de Tassigny - considéré localement car un axe de séparation entre les quartiers balnéaires (plus recherchés) et le centre-ville.
Le critère le plus limitatif serait la covisibilité depuis le rivage, en bas de falaise où seuls les terrains, bâtis ou naturel, entre le boulevard de la rue de la Corniche (au nord et à l'est) et la rue du Port et le sentier de la Corniche (au sud) seraient concernés. Mais cela n'intégrerait pas les lieux de perspective sur la mer depuis les quartiers de la crête.

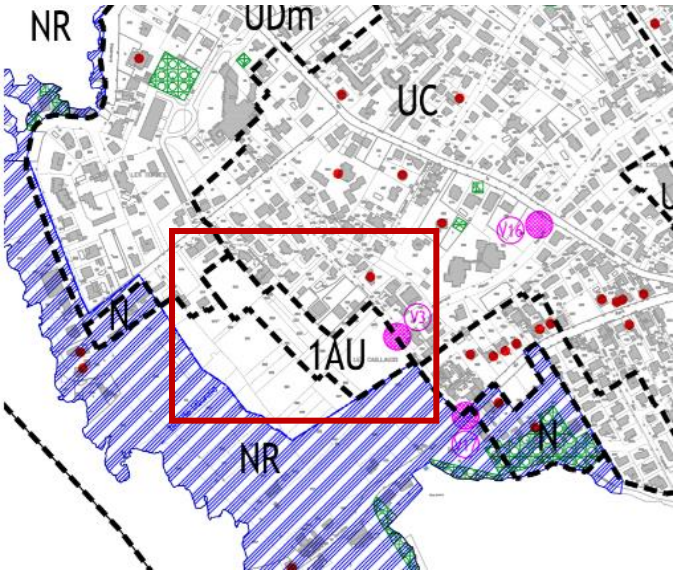
Conclusion : La limite des espaces proches du rivage est fixée à la rue Paul Doumer (incluant les résidences de la rue de l'Océanic), à la rue de la Crête et l'extrémité orientale de la rue du Port (incluant les quartiers de la crête et les rues composées des villas balnéaires entre le port et le centre-ville).

Le PLU limite l'urbanisation des espaces proches du rivage de la Pointe de Vallières :

- ***par le classement en secteur UDm (dont le règlement limite la hauteur maximum des constructions, l'emprise des constructions et oblige à une discontinuité du bâti)***
- ***en reculant depuis les falaises la limite d'extension future (zone 1AU des Caillauds) et en la reculant de la bande littorale fixée au-delà des 100m de la limite à risque d'éboulement de falaise***
- ***en inscrivant en bande littorale et zonage N, NR : les constructions qui bordent le littoral (sud de la voie) et habitations avec jardins, peu densément bâties (extrémité sud est de l'avenue de la Vigie), en cotact avec l'espace remarquable à l'est (demande des services de l'Etat, DDTm, juin 2016)***
- ***en retirant des zones constructibles les terrains de l'agglomération situés à moins de 100m du rivage et composant les abords immédiats du Phare et du Port, leur arrière-plan dans les photographies les plus courantes du Phare de Vallières, depuis saint-Georges***
- ***en maintenant le recul d'urbanisation en retrait du rivage pour préserver le paysage du Phare en haut des falaises, depuis le nord*** (cf.page suivante).

Source : Office de tourisme de Saint-Georges-de-Didonne

Extension limitée des espaces proches du rivage sur la Pointe de Vallières



PLU révisé approuvé 2021

Site du Phare de Vallières

Source : Photothèque du site www.saintgeorgesdedidonne.com

Source : saintgeorgesdedidonnehier.blogs.sudouest.fr

Cartes postales anciennes du promontoire de Vallières et du Phare

Aquarelle de René Justamon (pasteur à St-Georges avant la guerre)

Source : www.saintgeorgesdedidonne.com

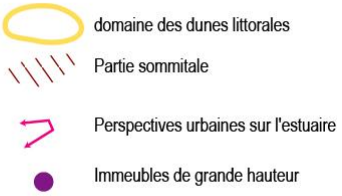
Vue depuis le boulevard de la Corniche sur le Phare de Vallières

Vue depuis le phare de Vallières sur la côte royannaise, dans l'axe du boulevard de la Corniche

Vue aérienne du port et du Phare de Saint-Georges

Source : pays-royannais-patrimoine.com

3. Conche de Saint-Georges



Vues aériennes et vues depuis le boulevard de la Côte de Beauté

Source : tjacques.free.fr

Source : www.ffv.fr

Critères de co-visibilité

Depuis l'estuaire, l'observateur voit :

- la continuité bâtie de la place du Trier, marquant l'emplacement du centre-ville, dominée par un horizon boisé (correspondant aux frondaisons du parc de Suzac)
- une section à dominante boisée correspond aux parcs boisés entre le centre-ville et la résidence « Les Albatros »
- la résidence « Les Albatros », immeuble isolé de très grande hauteur, accompagné par le Relais de la Côte de Beauté, moins massif et les résidences « Etoiles de Mer « et « Port d'Attache »
- une large section à dominante boisée jusqu'à la Pointe de Suzac, offrant un arrière-plan de qualité à la plage de Saint-Georges-de-Didonne

L'observateur peut voir la mer depuis :

- les entrées hautes de la place du Trier
- les carrefours des avenues G. Coulon et de Suzac avec l'avenue E. Mocqueris, l'avenue J. Beteille, l'avenue de la plage, l'avenue de la Roche Blanche, l'allée des Genêts, l'allée du Grand Large et l'avenue du Président Dulin

Nature des espaces

Les espaces sont des quartiers d'habitat, et appartiennent à l'agglomération. Ils comportent des parcs boisés significatifs dont les boisements caractérisent les paysages de la Conche de Saint Georges : Parcs entourant la villa « Les Periplocas », parcs des n°72 à 104 du boulevard de la Côte de Beauté, boisements du front de mer du Parc de Suzac, dune sous pinède de Suzac (à l'extrémité sud). A partir de l'avenue E. Mocqueris, les quartiers à l'est du boulevard de la Côte de Beauté, se caractérisent par un paysage d'habitat sous boisements dont les frondaisons dominent voire masquent l'urbanisation ; cela jusqu'au rivau de Chenaumoine qui marquent la fin du domaine des Dunes littorales

Distance

Depuis l'avenue de Suzac, la distance est de moins de 300m par rapport à la limite haute de la plage (bordure du boulevard de la Côte de Beauté)

Analyse

Les critères les plus extensifs seraient la nature géologique - domaine des dunes littorales - et l'unité urbaine du quartier pavillonnaire sous boisements de Suzac mais qui rattacherait des zones d'habitat sans lien visuel avec la mer.

Le critère le plus limitatif serait la visibilité depuis le rivage, depuis la plage où seuls les terrains, bâtis ou naturel, du premier rang seraient inclus. Mais cela n'intégrerait ni la masse des frondaisons boisées ni les lieux de perspective sur la mer depuis en particulier aux carrefours de l'avenue de Suzac avec les rues perpendiculaires au rivage.

Conclusion : La limite des espaces proches du rivage est fixée aux avenues Georges Coulon et de Suzac, correspondant à la voie historique des quartiers balnéaires, avant l'aménagement du boulevard de la Côte de Beauté sur le rivage.

Le PLU limite l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage de la Conche de Saint-Georges par :

- ***l'identification de la place du Trier, des immeubles constituant son front vertical et des villas l'entourant en ensemble paysager à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme***
- ***le maintien du parc de la villa « Les Periplocas » en zone naturelle et en Espaces Boisés Classés avec les jardins au-devant de l'immeuble « Les Albatros »***
- ***le maintien en Espaces Boisés Classés des jardins au-devant des immeubles « Etoiles de Mer » et « Port d'Attache »***
- ***le maintien en zone naturelle d'une largeur d'environ 80m depuis le haut de plage (en bordure du boulevard de la Côte de Beauté) et le classement des bois en Espaces Boisés Classés, entre la rue Joseph Beteille et l'avenue Dulin***
- ***le maintien d'une largeur de 100m en zone naturelle et en EBC sur le camping du GCU (Groupement des Campeurs Universitaires)***
- ***le classement en zone UD du quartier d'habitat de Suzac (dont le règlement limite la hauteur maximum des constructions et l'emprise des constructions) et par l'identification des ensembles végétaux à préserver au titre de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme.***
- ***le maintien en espaces remarquables (NR) des dunes de Suzac, au sud de l'avenue Dulin***

4. La Pointe de Suzac

Vue aérienne de la pointe de Suzac

Source : www.ffv.fr

Vue depuis la conche de Saint-Georges

Vue depuis la mer

Source : (c) Région Poitou-Charentes, Inventaire du patrimoine culturel

Extrait de la carte géologique

Critères de covisibilité

Le chemin littoral et le plateau ouvert de Vallières permettent à l'observateur de voir l'estuaire. Plus à l'arrière, les bois bloquent les vues. Depuis l'estuaire, l'observateur voit les falaises et leurs parties sommitales uniquement.

Nature des espaces

Pointe calcaire, il s'agit pour sa partie sud-ouest, d'espaces naturels propriétés du Conservatoire du Littoral. Pour la partie nord de la pointe, il s'agit d'espaces urbanisés par les centres de vacances de l'IGESA et du département de la Dordogne[8] encadrant le Pöle Nature « Parc de l'Estuaire » du département de la Charente-Maritime, et du camping « Bois Soleil », avec des constructions (habitat individuel ou collectif) dispersées. Au nord de la pointe, le socle calcaire laisse la place au domaine des dunes littorales. S'y sont établis le centre de vacance « Les Buissonnets », le camping « Bois Soleil », l'ancien centre de vacances de la CRAMCO devenu l'EHPAD « Œillet des Pins »

Distance

Depuis les avenues de Suzac et Paul Roullet (RD25 – route touristique de la rive droite de l'estuaire), la distance avec le rivage est comprise entre 200m et 500m.

Analyse

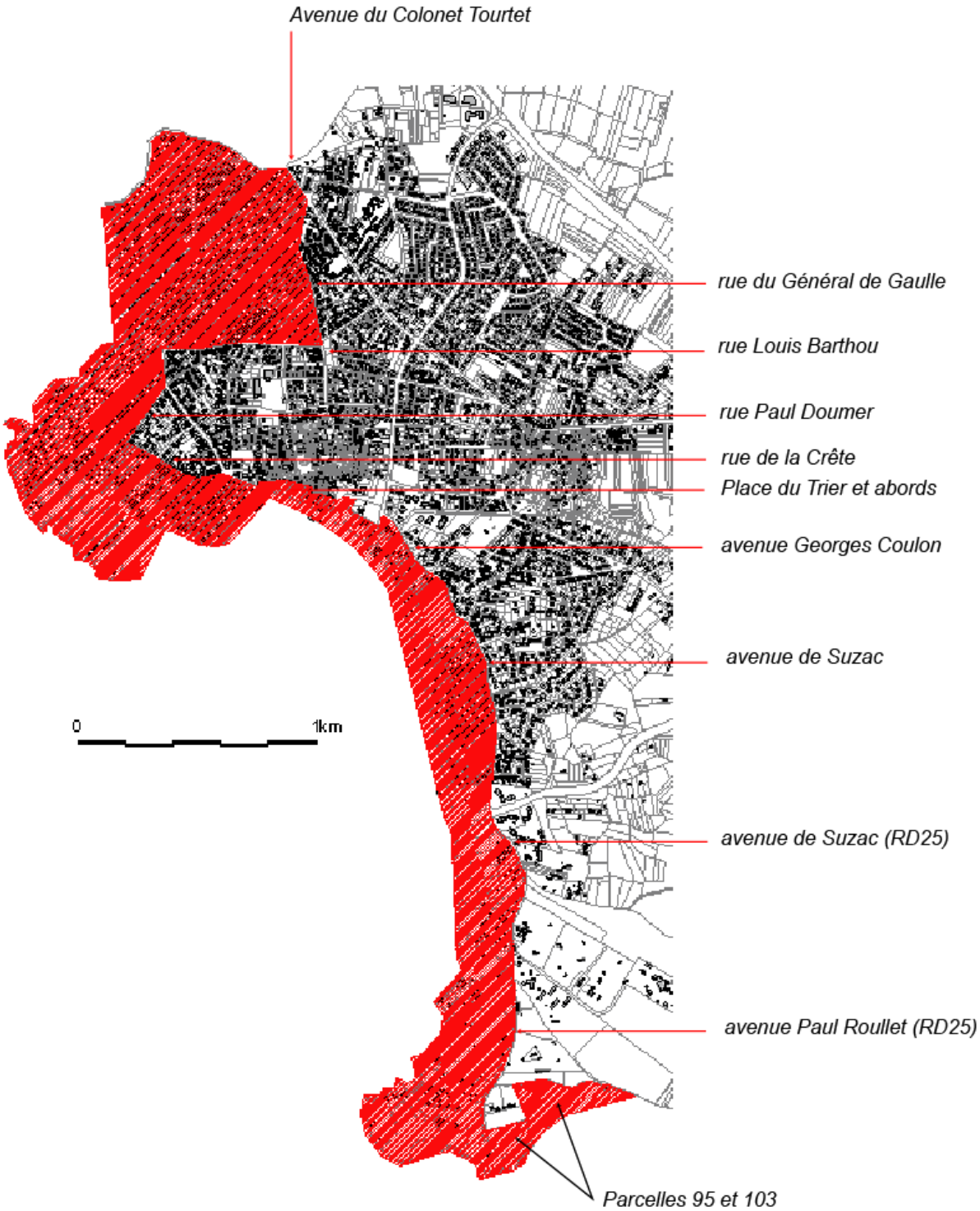
Le critère le plus extensif est la distance de la route touristique littorale (RD25), qui étend de peu le domaine géologique. Le critère le plus limité est la visibilité depuis la mer : la limite des espaces proches serait fixée au chemin du littoral, éventuellement étendue aux paysages ouverts de la pointe. Mais cela écarterait les masses boisées marquant le paysage de la conche sud de Saint Georges.

Conclusion : La limite des espaces proches du rivage est fixée à la route touristique (RD25), qui présente l'avantage d'une application claire de la règle étendue aux parcelles boisées 103 et 97 (propriété du Conservatoire du Littoral), arrière-plan de la plage de Suzac, sur Meschers

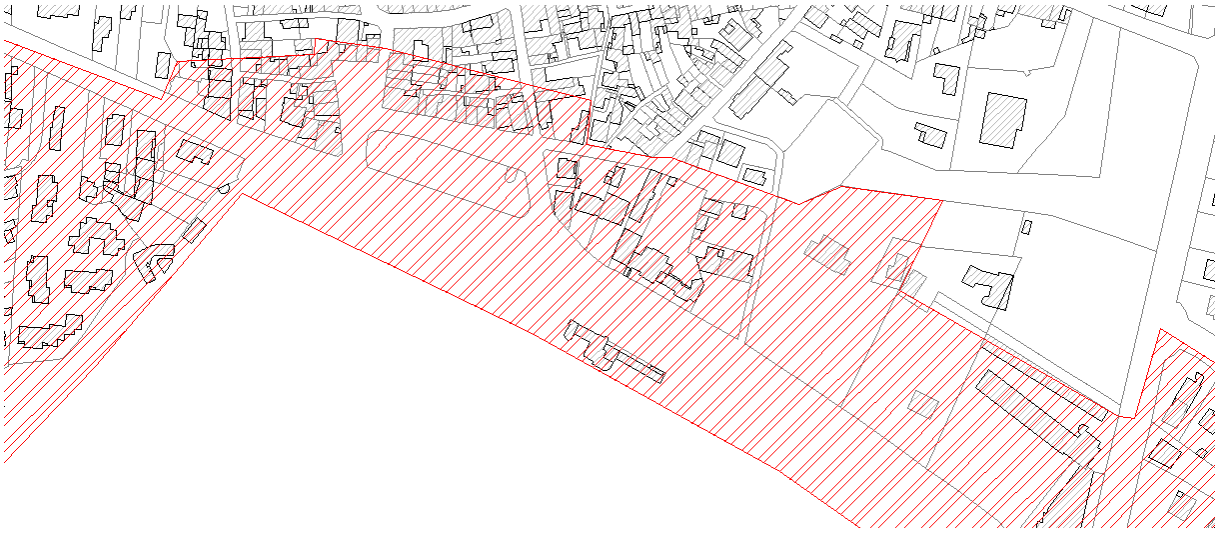
[8] *Centre de vacance de la Dordogne, fermé en 2014 ; site divisé et revendu au camping « Bois soleil » et au Conseil départemental de la Charente-Maritime*

5. Synthèse

Espaces proches du rivage de Saint-Georges de Didonne



Espaces proches du rivage de Saint-Georges-de-Didonne -zoom sur la place du Trier et abords



D. LA « BANDE LITTORALE »

Extrait de l'article L121-16 du code de l'urbanisme

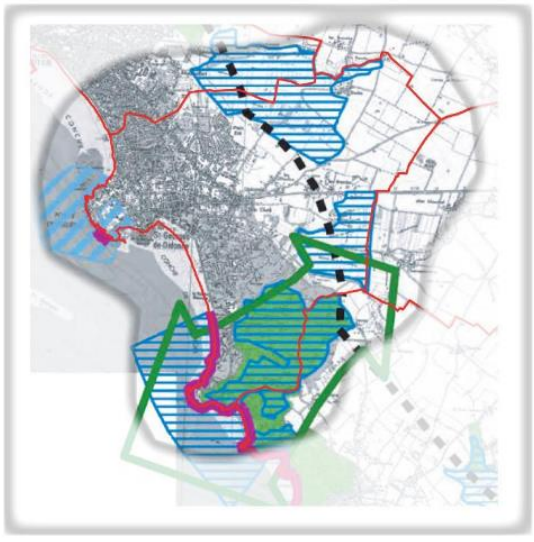
« III — En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction 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, et notamment 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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »

L'article 26 de la loi « Littoral » dispose que « *les limites sont constatées par l'Etat en fonction des observations opérées sur les lieux à délimiter ou des informations fournies par des procédés scientifiques. Le projet de délimitation du rivage est soumis à enquête publique (…)* ».

Le trait de côte actuel indiqué sur la carte des aléas du projet de Plan de Prévention des Risques Naturels – Risque d'Erosion du Littoral est entendu comme la « limite haute du rivage ».



Rappel :
Le DOG du SCOT approuvé en 2007 identifie la limite des espaces urbanisés et la bande littorale sur :

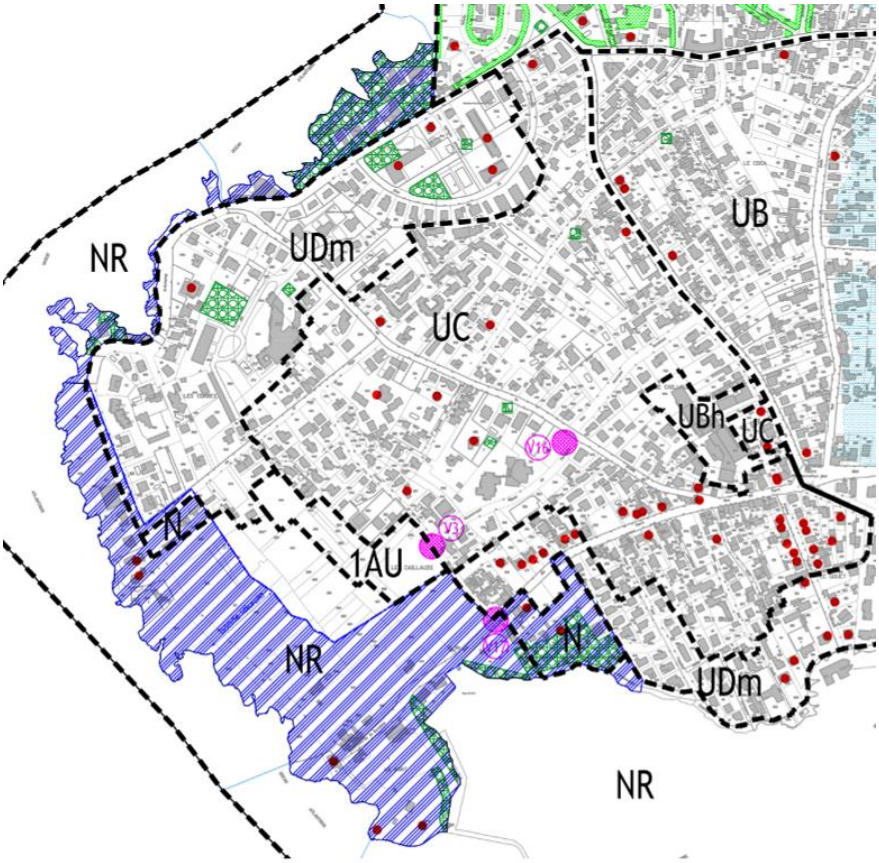
1. ***l'extrémité sud-ouest de la Pointe de Vallières***
2. ***sur les dunes et la pointe de Vallières, à partir de l'extrémité sud du Boulevard de la Côte de Beauté***

Source : Annexes du DOG du SCOT de la CARA approuvé le 25 septembre 2007, modifié le 20 octobre 2014.

La cartographie du SCOT est précisée et complétée au PLU : représentation de la bande littorale au plan réglementaire.

1. Pointe de Vallières

Bande littorale étendue sur la pointe de Vallières



Extrait PLU révisé approuvé 2021

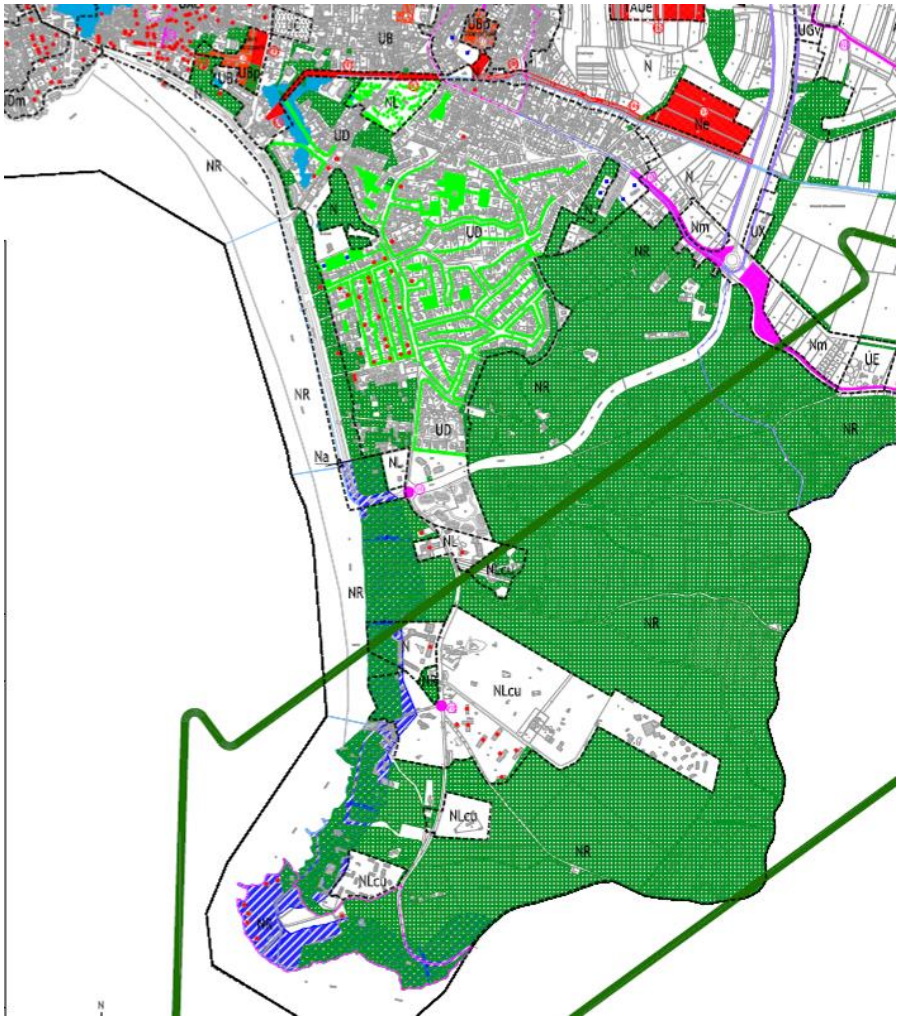
La bande littorale est portée :
- à l'extrémité sud-est de la pointe, pour englober les abords immédiats du phare de Vallières (monument historique), du port de Saint-Georges et de l'espace de stationnement ouvert au public
- aux constructions qui bordent le littoral (côté sud de la voie) et sur les terrains les moins densément bâtis

La bande littorale ainsi délimitée est également classée en zone NR ou N au PLU révisé, dont le règlement interdit les constructions et installations.
Un espace est maintenu en zone NR sans bande littorale (talus, végétation, distance)

Le report graphique de la bande littorale au plan de zonage n'est pas obligatoire. Toutefois la commune a choisi de la reporter pour assurer une meilleure lisibilité et une facilité d'instruction.

2. Dunes et pointe de Suzac

Bande littorale sur les dunes et la pointe de Suzac jusqu'au Bois Mocqueris



Extrait PLU révisé approuvé 2021

Dans le cadre de la consultation des PPA sur le dossier de PLU arrêté, l'Etat a demandé de prolonger la bande littorale sur l'ensemble du linéaire côtier notamment au droit du bois de Mocqueris et de l'ajuster (élargissement) entre les avenues Dulin et Béteille et au niveau de l'ancienne discothèque des Pirates.

Il est rappelé que les communes ont la possibilité d'étendre la bande littorale à plus de cent mètres en application de l'article L.121-19 du Code de l'urbanisme qui énonce que "le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient". Ces extensions sont d'ailleurs justifiées dans le rapport de présentation.

Toutefois, dans le cadre des contentieux relatifs au PLU, qui ont conduit à l'annulation du PLU, la traduction de la bande des 100 mètres dans le document graphique a été critiquée par le Tribunal administratif.
La commune a donc décidé de ne plus la faire figurer dans le document graphique (sauf pour les parties ou il est prévu de l'élargir).
Cela ne change rien, en tout état de cause à l'application de cette règle

La bande littorale est classée en « espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral » dont le règlement interdit les constructions et installations, ou en zone N (espaces aménagés, urbains, campings aménagé)

E. LES « ESPACES REMARQUABLES »

Extrait de l'article L121-23 du code de l'urbanisme

« 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. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.
(...)

Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.
(...)

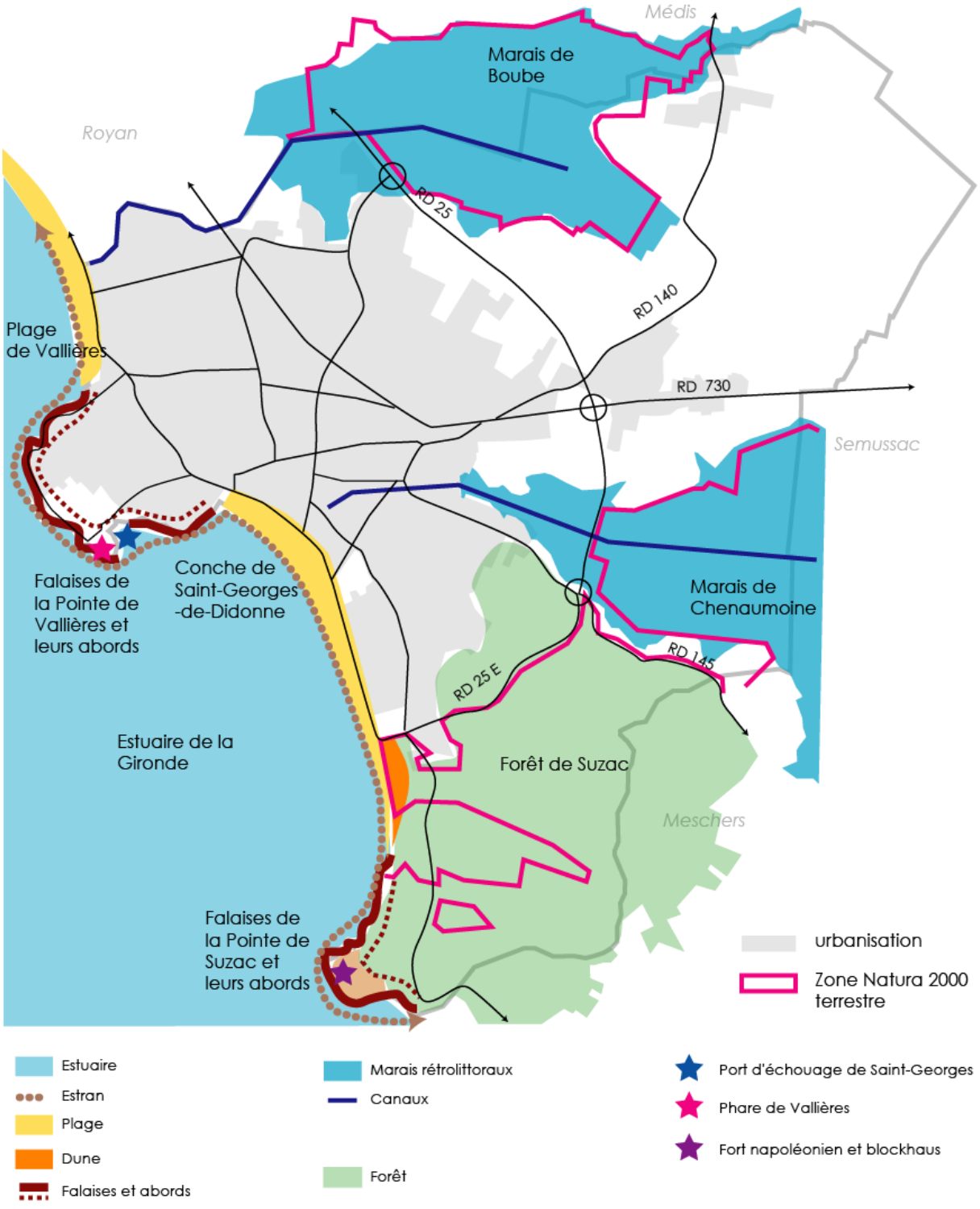
En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. (...) »

Le DOG du SCOT approuvé en 2007 identifie :

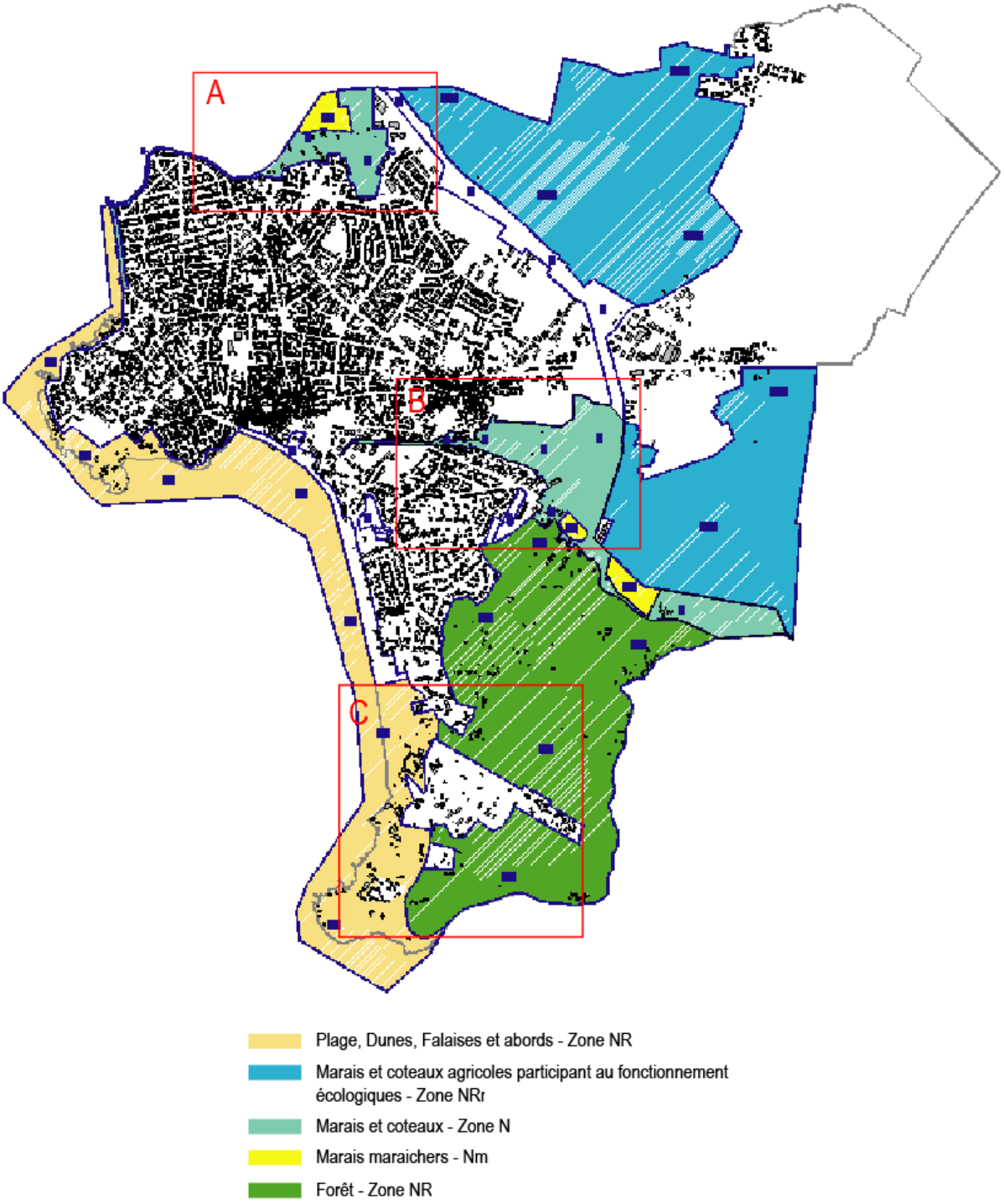
1. ***les marais de Boube et de Chenaumoine (en dehors de la rocade mais en remontant jusqu'aux RD n° 140 et n° 730),***
2. ***la forêt de Suzac (au sud de l'avenue Dulin),***
3. ***les falaises de Suzac et ses abords maritimes en espaces remarquables***.

Il prévoit que *« dans les secteurs identifiés comme « espaces remarquables », les documents de rang inférieur devront veiller à limiter de façon draconienne les impacts des activités humaines. Seuls seront autorisés dans ces espaces les ouvrages et constructions définis à l'article R121-5 du code de l'urbanisme (...).*
Certains « espaces remarquables » sont traversés par des voies communales ou départementales. L'aménagement de ces voies de circulation (aménagements visant à sécuriser ou assurer une meilleure intégration de l'ouvrage dans le site) est possible.
La délimitation des sites, milieux et paysages remarquables à protéger au titre de la Loi Littoral, proposée en annexe du présent SCoT, identifie de façon globale l'expression des dispositions de cette loi sur le territoire intercommunal. Il revient aux communes, dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme, de procéder à une délimitation plus précise (passage d'une échelle de l'ordre de 1/25000e à une échelle inférieure au 1/5000e).
Précisons par ailleurs que, sauf exception motivée, tous les espaces en site NATURA 2000 ou en ZNIEFF I ont vocation à être classés en espaces remarquables. (...). »

Espaces et milieux mentionnés à l'art. L121-23 du code de l'urbanisme sur Saint Georges de Didonne



zonage des « espaces remarquables » de Saint-Georges-de-Didonne



A quelques exceptions, le PLU classe les « espaces remarquables » en zone NR.

***Les exceptions** au classement en zone NR (espaces remarquables) sont :*

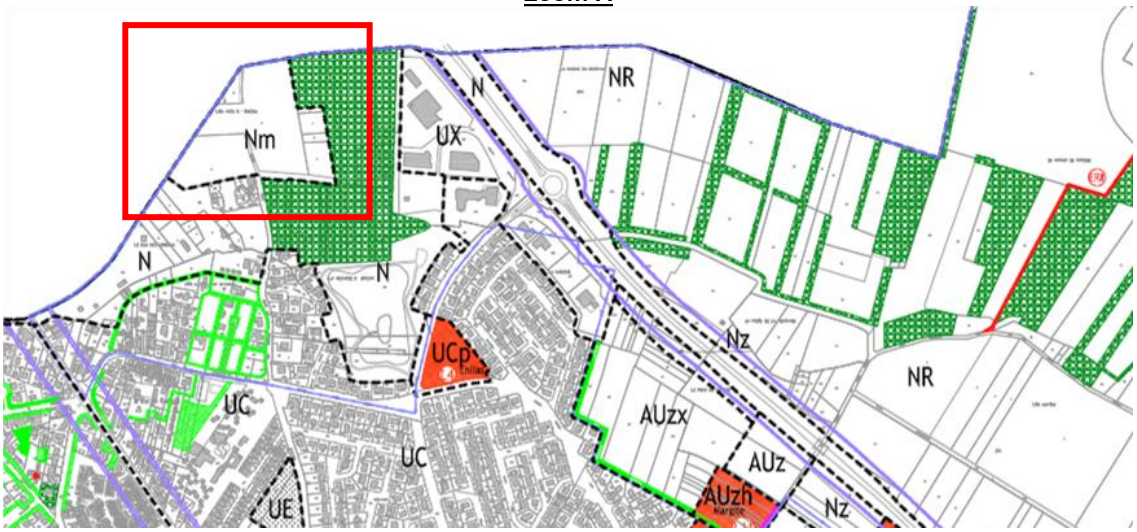
- *le riveau de Boube dans sa partie intra-rocade, en raison de son caractère urbain ; il est classé en zone N*

- *le parc public d'Enlias et les bois environnants, correspondant au marais intra-rocade de Boube ; ces espaces ne sont pas inclus en zone Natura 2000 et compte tenu de l'aménagement en parc public, ces espaces sont classés en zone N*

- *le secteur maraîcher d'Enlias, correspondant à une partie du marais intra-rocade de Boube ; cet espace n'est pas inclus en zone Natura 2000 et compte tenu de sa fonction économique, il est classé en secteur Nm dont le règlement prévoit toutefois une conception des constructions agricoles permettant un retour à l'état naturel*

- *la partie nord de la zone économique de La Raboine, aménagée sur une zone humide ; elle est classée en zone UX compte tenu de son occupation urbaine.*

Zoom A



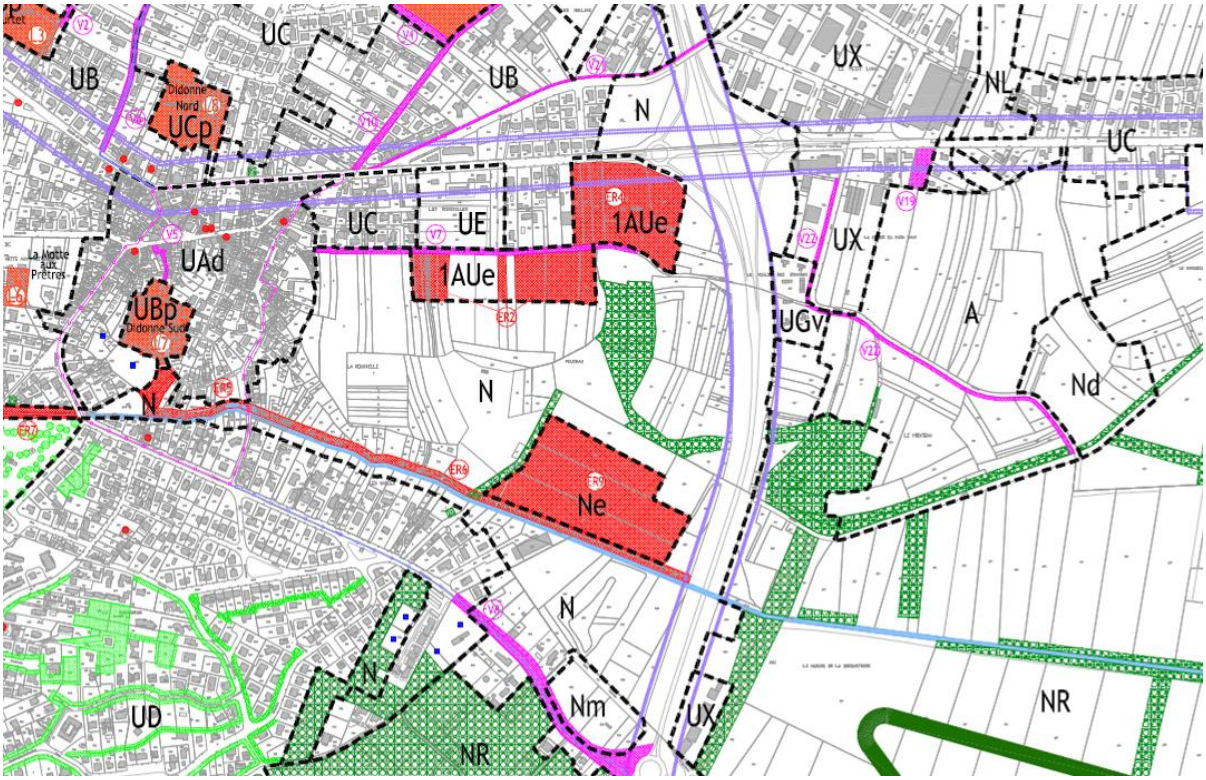
- *le marais de Chenaumoine et son riveau intra-rocade ; cet espace n'est pas inclus dans la zone Natura 2000 et les dispositions de l'article L121-23 du code de l'urbanisme (rédigé dans un objectif de conservation et de protection des milieux d'intérêt) ferait obstacle à la réalisation, sur des parcelles actuellement en cultures annuelles, des travaux et aménagements nécessaires à la gestion qualitative des eaux pluviales de l'agglomération, tel que projetés par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, fixé en application des dispositions législatives, du SDAGE Adour Garonne et du SAGE Estuaire de la Gironde (réduction des pollutions des eaux estuariennes). La conception du projet de lagune peut s'accompagner de mesures de restauration de milieux d'intérêt et concourrera à la restauration de la qualité du milieu estuarien*

- *les secteurs maraichers de La Briqueterie (Est et Ouest) ; ces espaces ne sont pas inclus en zone Natura 2000 et, compte tenu de leurs fonctions économiques, sont classés Nm dont le règlement prévoit toutefois une conception des constructions agricoles permettant un retour à l'état naturel*

- *la zone économique de la Briqueterie, aménagée en lieu et place de l'ancien site de la Briqueterie, elle-même bâtie à l'origine en zone humide, qui ne présente plus aujourd'hui les caractéristiques internes d'un site remarquables*

- *la station d'épuration aménagée (zone UE)*

Zoom B



Marais de Margite/Belmont, marais de la Briqueterie

Sur les zones de maraichage, ces secteurs sont composés de parcelles de labours et zones cultivées ; aussi elles ne peuvent pas assurer leur fonction de support d'habitat d'espèce ni de connexion des habitats. En l'état actuel, la fonction de ces zones humides (cf couche du SAGE) correspond uniquement à la recharge des nappes (sols toujours perméables).
Les principales fonctions physiques, chimiques et biologiques ne peuvent être assurées du fait de l'absence de végétation typique liée à l'activité humaine (maraichage, drainage, etc.).
La strate arborée est classée en EBC, ce qui permet de protéger sa destination ainsi que l'aspect hygrophile du boisement. Le classement proposé peut donc se justifier.

Pour le secteur de la briqueterie, la couche du SAGE le définit dans l'emprise d'une zone humide. Toutefois, ses fonctions sont altérées par la présence de secteurs agricoles (maraichage) et des bâtis associés. Le secteur cultivé assure toutefois encore sa fonction de « recharge de nappe ».

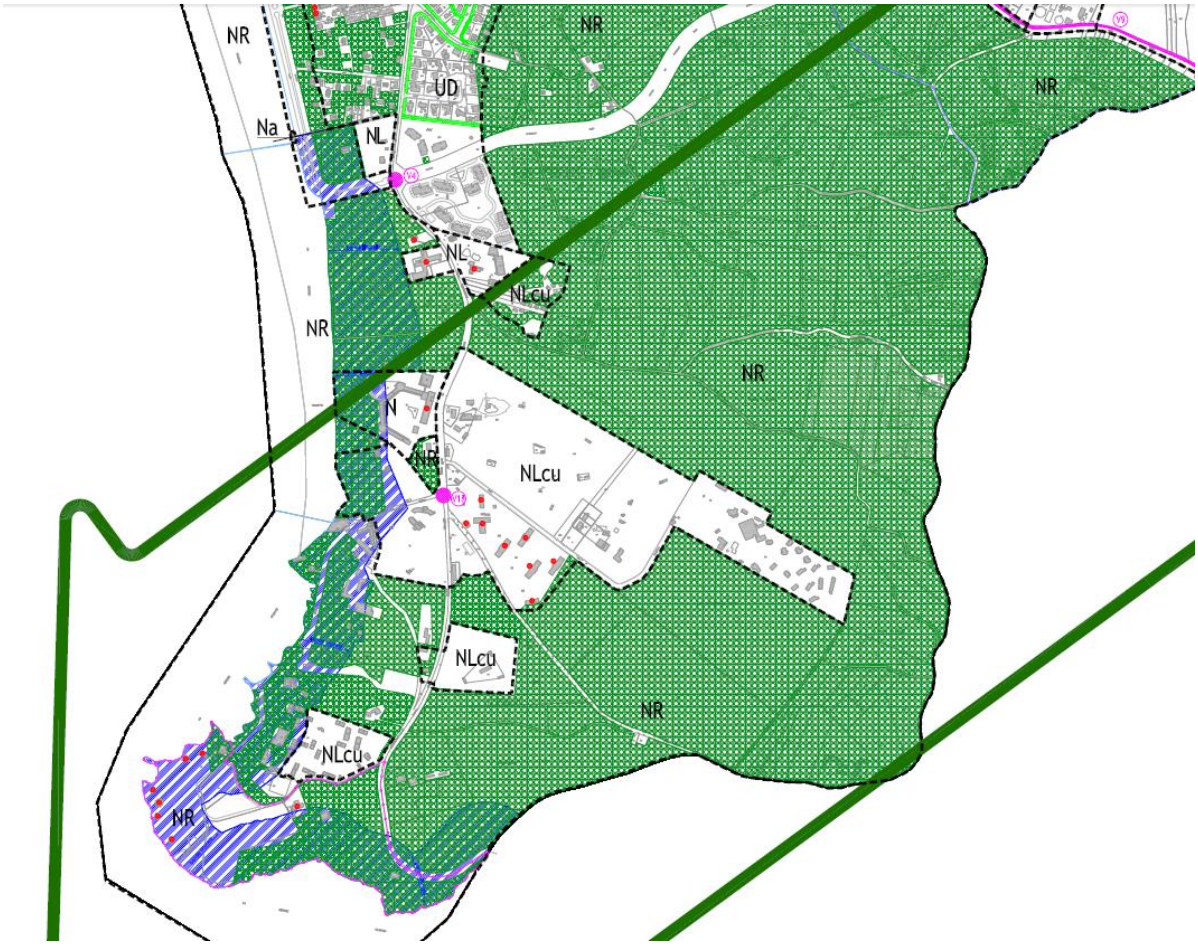
En l'état actuel, les habitats fonctionnels de cette zone humide sont localisés sur le plan d'eau et ses habitats associés (berges, ripisylve et prairies connexes). Seul ce secteur encore préservé sur l'ensemble de la zone N assure les fonctions d'une zone humide :

- Fonctions physiques (ralentissement des ruissellements, recharge des nappes, rétention des sédiments),
- Fonctions chimiques (dénitrification, séquestration du carbone, etc.),
- Fonctions biologiques (support des habitats et connexion),

En comparaison, les parcelles cultivées au-delà de la rocade sont classées en NR, du fait de la présence de nombreux fossés (perpendiculaires au canal de Rivau), de l'absence de bâti et zones imperméabilisées et de la présence d'un réseau de haies hygrophiles arborées, arbustives, et herbacées (roselières). Cet ensemble de caractéristiques laisse penser que les fonctions de cette zone humide sont probablement réalisées (processus chimiques et physiques pré-cités). Les fonctions biologiques (support des habitats et connexion) sont assurées essentiellement par le réseau de haies hygrophiles et le maillage de fossés).

- ***les <u>campings</u> « Océan Vacances », « Le Dauphin », « IDEAL », « Bois Soleil » (excepté la bande littorale et les Espaces Boisés Classés à conserver), le <u>village vacances</u> « Cap Didonne » IGESA (excepté la bande littorale) et les <u>centres de vacances</u> « Les Buissonnets » (excepté la bande littorale et les EBC à conserver) et de la RATP (excepté les EBC à conserver), aménagés ou construits avant la loi « Littoral » du 3 janvier 1986 ; ces campings sont classées en zone NLcu (cu = coupure d'urbanisation)***

<u>Zoom C</u>

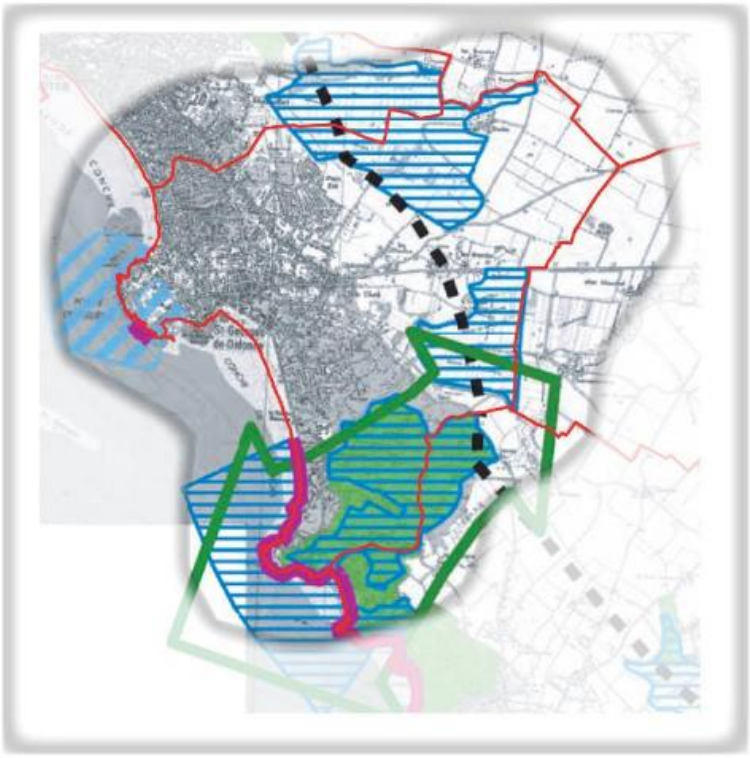


F. LES ESPACES BOISES « SIGNIFICATIFS »

Extrait de l'article L121-27 du code de l'urbanisme

« (...) Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».

Le DOG du SCOT approuvé en 2007 identifie <u>la forêt de Suzac</u> (au sud de l'avenue Dulin) en Espace Boisé significatif.



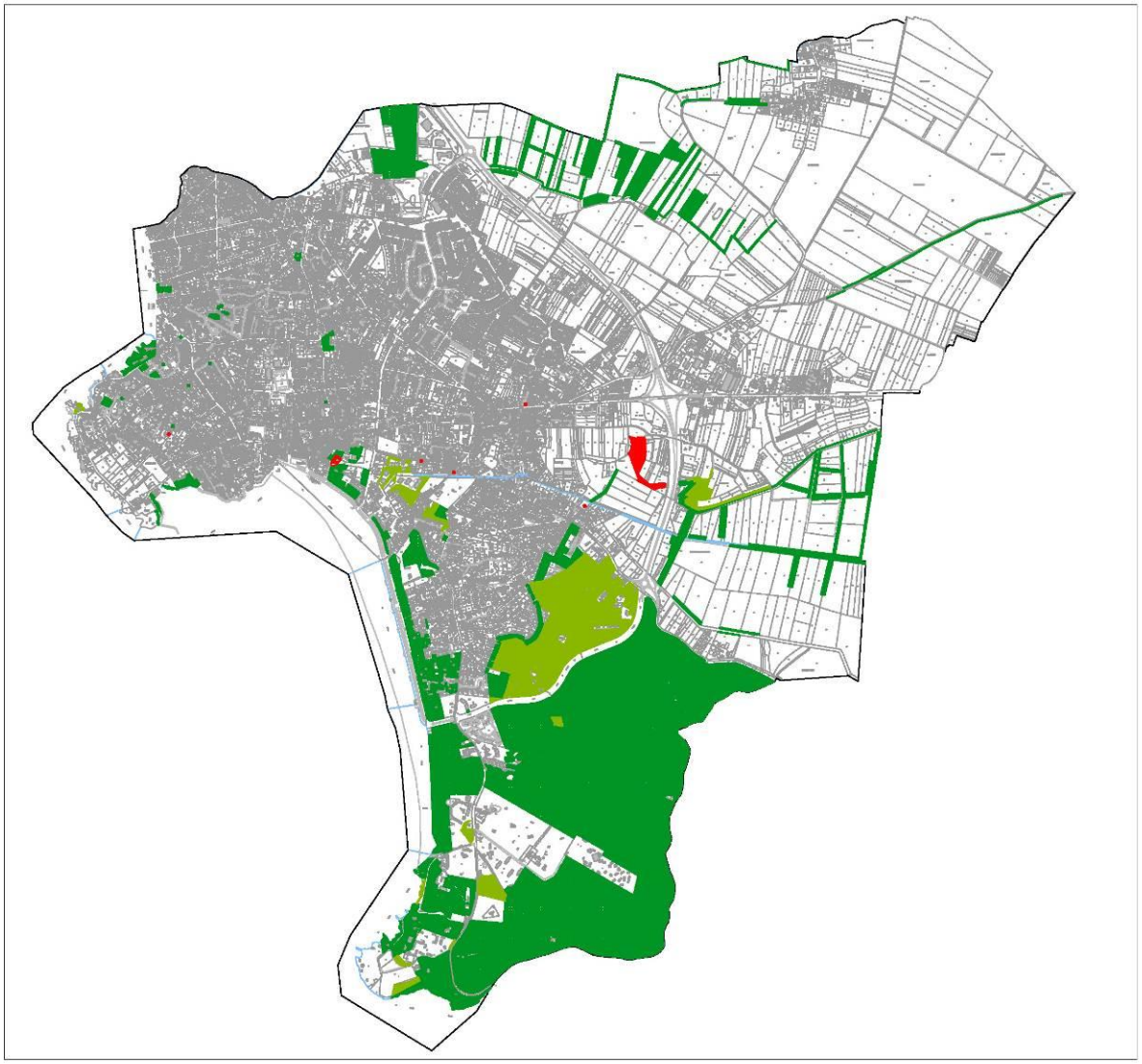
Source : Annexes du DOG du SCOT de la CARA approuvé le 25 septembre 2007, modifié le 20 octobre 2014.

Le DOG du SCOT approuvé en 2006 prévoit que « *dans les secteurs identifiés comme «ensembles boisés significatifs», les documents de rang inférieur devront veiller à limiter les impacts de l'homme. Ces espaces boisés devront être maintenus et classés en Espaces Boisés Classés dans les Plans Locaux d'Urbanisme pour éviter les risques de défrichement. Les constructions sous boisements dans les «ensembles boisés significatifs » identifiés dans ce SCoT seront très strictement limitées aux ouvrages et équipements nécessaires à leur gestion et préservation ou à leur valorisation (notamment touristique)* ».

Le PLU révisé protège <u>la forêt de Suzac</u> en EBC en étendant la protection :

- ***à l'ensemble boise situé au nord de l'avenue du Président André Dulin, selon les conclusions de l'état initial de l'environnement***
- ***à la parcelle 56 faisant partie du massif forestier de Suzac, entre le centre de vacances de la RATP et l'un des campings « Bois Soleil », précédemment couverte par l'emplacement réservé n°2 (stationnement) dont le projet est abandonné***
- ***à un ancien terrain de tennis, racheté par le Conservatoire du Littoral pour une restauration en bois***
- ***à des unités boisées dans les espaces proches du rivage de la Pointe de Suzac (à l'ouest de la RD25.***

<u>Evolution des Espaces Boisés Classés</u>



Vert foncé : EBC au PLU 2006
Vert clair et rouge : EBC au PLU 2015/2017 (rouge)
voir annexe 4 au présent rapport de présentation

VIII. EXPLICATION DES CHOIX

A. RESUME DES CHOIX D'AMENAGEMENT

Justification des choix d'aménagement

La commune de Saint-Georges-de Didonne, comptabilisait, en 2011,**5 080 habitants.**

Le diagnostic du PLU a identifié, comme caractéristiques principales, une stagnation de la population depuis les années 1990 (+0,3 % en croissance annuelle).

La commune souhaite retrouver une dynamique démographique lui permettant de développer sa vie sociale, et de maintenir son niveau d'équipements et de services.

Une stratégie de développement résidentiel adaptée aux enjeux de la commune

La commune se caractérise par un habitat principal individuel, un taux de vacance faible (2,5%), un taux de résidence secondaire situé à plus de 66 % et une offre de logements déséquilibrés par rapport aux besoins, caractérisées par trop peu de logements sociaux et trop peu de surfaces disponibles pour accueillir les jeunes ménages.

Le projet communal s'est fixé comme objectif de favoriser une plus grande diversité dans l'offre de logements à produire qui doit être source de mixité sociale et générationnelle et d'intégration des populations.

En particulier il s'agit de faire venir sur le territoire communal des jeunes ménages qui ne trouvent plus une offre adaptée à leurs besoins en termes de produit logement et de coût.
En particulier la commune doit répondre aux exigences de la loi SRU en produisant 621 logements locatifs sociaux (320 environ sur les 10 prochaines années).

La production de ces logements passe par la mobilisation de l'ensemble du potentiel immobilier et foncier existant dans la commune.

Or, la mobilisation des logements vacants reste une priorité de la commune, mais le faible taux de vacance du parc de logements de Saint-Georges-de-Didonne (3,8%), est révélateur d'une tension du marché immobilier.

Et la mobilisation des gisements fonciers en renouvellement urbain ne peut concerner que trois ilôts stratégiques (super U, atelier techniques, site ancienne entreprise Rousselot)

Au regard de ces éléments, la production de ces logements à court et moyen terme passe donc par des développements dans l'enveloppe urbaine actuelle, sur des terrains non construits situés dans des secteurs proches de la centralité d'une part, en extension de la partie agglomérée, d'autre part.

La ZAC résidentielle et les OAP: éléments centraux de la diversité du développement résidentiel futur

Sur le plan résidentiel, le projet communal recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité sociale et générationnelle et d'intégration des populations.

En particulier il s'agit de faire venir sur le territoire communal des jeunes ménages qui ne trouvent plus une offre adaptée à leurs besoins en termes de produit logement et de coût.

Cette diversité passe par le développement d'une offre de logement qualitative et la mobilisation des espaces non construits insérés dans l'enveloppe urbaine actuelle, au sein de secteurs proches de la centralité.

Il s'agit de densifier ces secteurs et d'assurer leur diversification (habitat intermédiaire, petits collectifs, etc.) vers du logement aidé ou accessible par son coût et d'adapter l'offre à la demande.

Les capacités de densification représentent une surface de 22,4 hectares. Elles permettront à la commune de renouveler et de diversifier sa population dans la limite de sa capacité d'accueil.

Par ailleurs, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il est explicitement indiqué la volonté de la Commune de limiter l'étalement de l'urbanisation et de promouvoir la mixité sociale.

L'affirmation de ces principes se trouve en effet inscrit tant :

-dans les secteurs qui seront indicés UBp et UCp où se développeront des logements plus compacts sur des petites parcelles moins consommatrices d'espaces.

- qu'à travers le projet de ZAC résidentielle des Moulins, qui permettra une maîtrise dans le rythme et la forme de l'urbanisation.

Favoriser une croissance démographique modérée

Le projet communal de développement de la commune de Saint-Georges-de Didonne se base sur un retour à la croissance démographique tout en maîtrisant ce rythme.

La commune de Saint-Georges-de-Didonne a retenu le scénario d'un taux modéré de **0,8 %/an** et s'est fixée comme objectif d'atteindre une population communale « à l'année » de près de **5 700 habitants en 2026**.Le choix de ce scénario se traduit par un besoin supplémentaire de 340 résidences principales environ.

Les objectifs de production de logements annuelle sur la période 2016/2021 (inclus) pour la commune de Saint-Georges-de-Didonne sont de 74 logements par an, dont 66 résidences principales (Dont 56 en locatif social).
Soit, sur les 6 années 2016/2021, environ 444 **logements à produire** (dont 336 locatifs sociaux).
Soit, sur les 10 prochaines années, environ 740 logements à produire.

En incluant les besoins liés au «point mort» estimés à 162 RP, l'ensemble représente pour la commune un besoin total de **500 résidences principales** environ (= 162 RP + 340 RP).

Sur l'objectif de production de 750 logements, sont donc envisagés 500 résidences principales. 250 résidences secondaires sont intégrées dans ce calcul. Mais il est très probable que la part des RS reste forte, même si elle baisse du fait de la production de logements locatifs sociaux «permanents».

Ainsi le projet communal est calibré pour un besoin d'environ 500 résidences principales sur 10 ans. Cela représente environ **1000 habitants permanents supplémentaires**.

Cet accroissement démographique nécessite d'autoriser la construction d'environ 74 logements par an sur 10 ans. Cet objectif passe par la mise en oeuvre de programmes de logements mixtes et d'opérations de logements locatifs sociaux, qui vont progressivement modifier la part des résidences secondaires, aujourd'hui majoritaire (66 % du parc).

Un choix de croissance réaliste confortant le rôle de Saint Georges comme commune appartenant au pole central de l'agglomération

Le choix de cette croissance s'appuie sur le constat des dynamiques à l'œuvre sur le territoire de la CARA, en particulier sur les communes voisines de Saint-Georges-de-Didonne. L'enjeu pour Saint Georges de Didonne est de s'associer à la dynamique du pôle urbain principal de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique pour sortir de l'atonie démographique des années passées.

En effet, Saint-Georges-de-Didonne fait partie du pôle central de l'agglomération avec les communes de Royan et Vaux sur Mer. Ce pôle représente plus du tiers de la population de la communauté d'agglomération, compte la moitié des principaux employeurs habitants de la communauté d'agglomération, ainsi que les commerces et les services les plus importants (lycée, hypermarchés, hôpital et cliniques).

Le projet communal se fixe donc pour objectif d'accompagner le développement démographique et économique de la CARA par la mise en place de nouveaux logements et de nouvelles activités de commerces et de services et d'une offre d'emplois nécessaires à l'équilibre de la commune tout en maintenant un cadre de vie de qualité. Une offre foncière résidentielle et économique nouvelle est indispensable pour permettre à la population de vivre et de travailler sur place.

Cette orientation s'inscrit à l'échelle de la communauté d'Agglomération Royan Atlantique. Il s'agit à travers le PADD communal de renforcer cette position centrale en assurant une croissance économique diversifiée et de s'inscrire dans le document d'aménagement commercial du SCOT validé 2015, de la CARA.

Un outil de développement important pour l'avenir de la commune : Les ZAC

En ce qui concerne la ZAC résidentielle, celle-ci se justifie dans la mesure où, sur Saint-Georges de Didonne, l'absence de régulation sur le prix du foncier, depuis 15 ans, a accéléré un déficit considérable de logements accessibles pour les jeunes ménages, lesquels sont pénalisés par la hausse des prix de l'immobilier dans les communes littorales comme Saint-Georges de Didonne.

Cette situation explique le phénomène de stagnation et de vieillissement démographique qu'a connu notre commune depuis ces 25 dernières années.

La commune de Saint-Georges doit combattre cette insuffisance quantitative de l'offre de logements qui alimente la concurrence immobilière au détriment des jeunes ménages.

Au regard de ces éléments, la ZAC résidentielle des Moulins se trouve ainsi être le complément indispensable à l'anticipation des besoins et de la régulation des prix de l'immobilier qui doit permettre à la commune de se sortir de cette impasse démographique.

La ZAC résidentielle offrira une gamme de logements diversifiés accessibles financièrement à la population et sera plus qualitative sur le plan environnemental avec la promotion d'opérations d'urbanisation exemplaires (performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière, etc.), permettant de répondre aux enjeux environnementaux.

En ce qui concerne la ZAC économique, connectée à la rocade, et localisée dans un secteur comprenant déjà des activités économiques, elle constitue un secteur d'accueil économique important à moyen terme.

Elle permet de palier l'absence de foncier économique disponible sur le poumon économique de la commune (ZAE des portes de l'Estuaire), qui, de ce fait, ne peut plus être développée.

Un projet ambitieux qui réduit la consommation de l'espace et prend en compte les capacités de densification

Tout en voulant jouer son rôle porteur à l'échelle communautaire que communale, la commune s'engage dans une politique de maitrise de son développement en faisant le choix de diminuer les zones à urbaniser **de types U et AU** de 50 hectares **de zones constructibles** (zone AU intra rocade + autres zones AU (Margite est, etc.) par rapport au PLU approuvé en 2006.

- Analyse de la consommation de l'espace sur 10 ans

Entre janvier 2007 et mars 2017, une surface totale de 15.54 ha a été consommée pour la construction de 424 logements soit une moyenne de 27 logements/ha ;

… mais seulement 1,5 ha en « EXTENSION » urbaine, sur des espaces agricoles et naturels.

= consommation d'espaces agricoles, naturesl et forestier de 1,5 ha seulement.

Il s'agit d'une surface très faible au regard, d'une part, de l'enveloppe urbaine agglomérée de la commune et d'autre part de sa position « centrale » dans l'agglomération royonnaise.
En raison notamment de la prise en compte des risques naturels, et des prescriptions de la Loi Littoral, les projets résidentiels et d'activités, d'équipements (sauf cimetière) se sont réalisés au sein de l'enveloppe urbaine agglomérée principalement.

La commune n'a pas été consommatrice d'espaces agricoles, naturels et forestiers depuis l'approbation de son PLU en 2006. En ce sens elle a été « exemplaire ».

Aujourd'hui elle doit programmer l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles :

- **pour pouvoir répondre aux besoins en matière d'habitat, d'habitat social SURTOUT (arrêté de carence et sanctions financières liées) : accueil de 320 (minimum, chiffre validé avec l'Etat à l'échéance PLU 10 ans) à 621 logements locatifs sociaux (besoin total application de la loi)**

- **pour accueillir des activités économiques et créer des emplois (respect des enjeux communautaires et projet de SCOT en révision, du DAC du SCOT en vigueur), en adéquation avec les populations accueillies dans les programmes de logements (dont logements locatifs sociaux).**

B. POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les mesures et les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), constituent d'une part la politique urbaine locale énoncée à l'échelle du territoire communal pour les années à venir et d'autre par la mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

Article L110 du code de l'urbanisme
Modifié par la loi n°2009967 du 3 août 2009

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L121-1 du code de l'urbanisme
Modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :
1° L'équilibre entre :
a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
d) Les besoins en matière de mobilité.
1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1. En matière d'aménagement

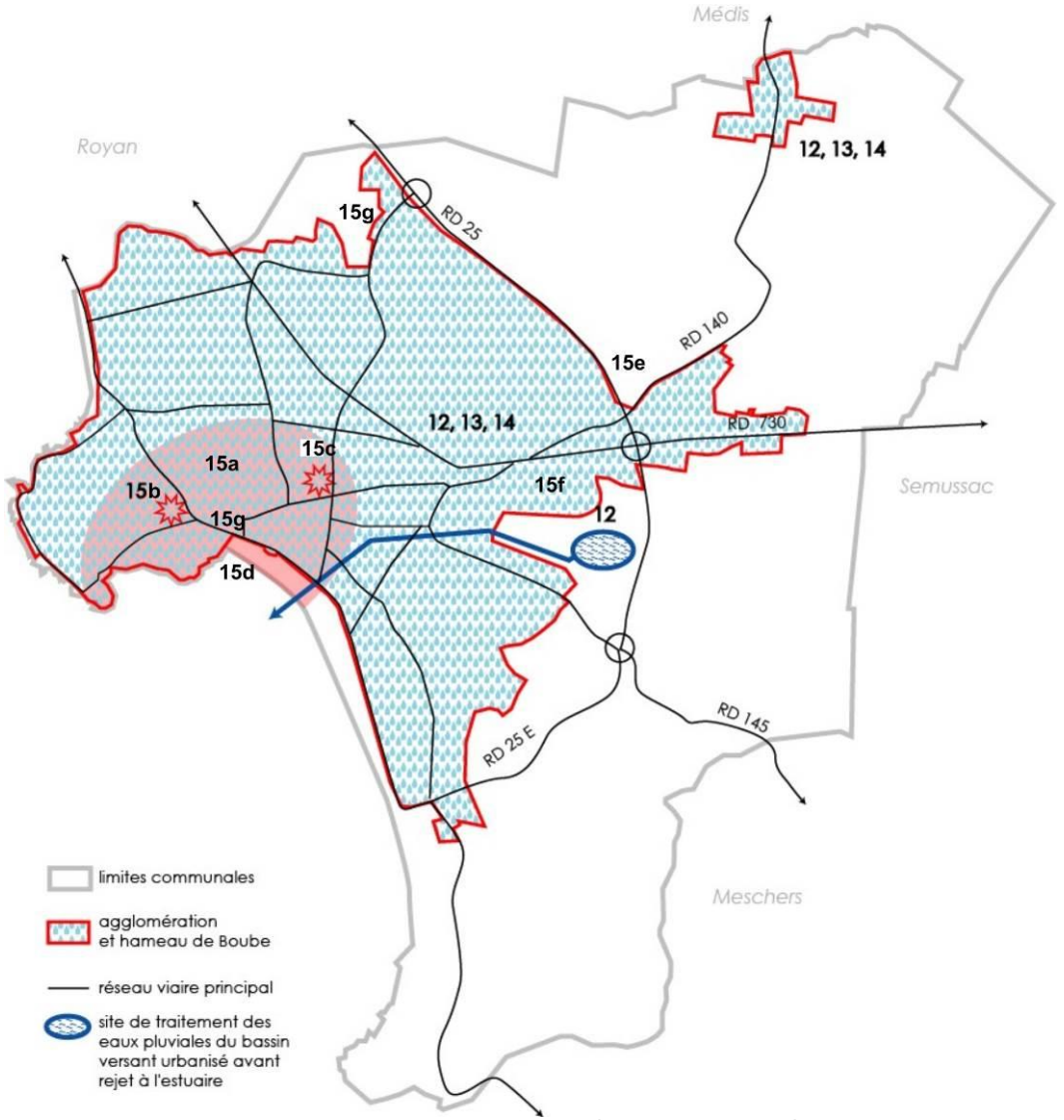
Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Le Conseil Départemental a engagé le réaménagement du Boulevard de la Côte de Beauté dans la perspective de son déclassement du domaine départemental La Place du Trier est un lieu de promenade historique datant de la période des Bains de Mer. Son aménagement actuel (espace vert pentu et parkings), n'invitent pas les plagistes à employer les services commerçants de la place de l'église et de la rue de la République. Un espace dégradé entre le pôle commercial du Relais de la Côte de Beauté et la rue commerçante qui « n'invite » pas les plagistes à remonter vers le centre-ville	Mettre en valeur et animer cet espace historique du front de mer Participer à la dynamique économique des commerces du centre de Saint-Georges Mettre en valeur les liaisons vers le centre-ville	achever l'aménagement du boulevard de la Côte de Beauté (RD25E), pour obtenir un front de mer de la Conche de Saint-Georges-de-Didonne harmonieux, plus agréable aux promeneurs et aux usagers de la plage mettre en valeur la place du Trier, sur le front de mer requalifier les abords de l'avenue Edmond Mocqueris et les liens entre l'îlot et le centre-ville : aménagement d'un parc public le long de l'avenue, requalification des espaces en friches, intégration de cheminements « doux »	Identification des immeubles et de l'espace de la place du Trier au titre de l'art. L 151-19 du code de l'urbanisme Emplacement réservé (ER) n°1 Zonage UBp avec OAP Compléments d'EBC
Un réseau viaire non hiérarchisé, ne permettant pas de lire les accès aux lieux centraux de St Georges de Didonne Des déplacements majoritairement automobiles L'ouverture de la rocade sud en 2003 permet de déplacer les flux de transit et repenser le réseau routier interne. La création du giratoire des « Parasols » transforme l'avenue du Mal Juin en « entrée de St Georges ». Le blvd Tassigny et la rue du Gal de Gaulle sont les axes de liaisons directes vers le centre-ville de Royan	Requalifier les voies radiales menant au centre-ville de St Georges Développer les modes doux dans les déplacements courts Conserver l'identité d'une « ville verte » Mettre en valeur les paysages du quartier du « Parc de Vallières »	réaménager le boulevard de Lattre de Tassigny (RD25E) pour y sécuriser les circulations piétonnes et cyclables et mettre en valeur les continuités végétales, en cohérence avec celui du boulevard F. Garnier sur Royan, pour obtenir un front de mer de la « Conche de Royan » harmonieux réaménager l'avenue du Maréchal Juin et la rue du Général de Gaulle pour y sécuriser les circulations piétonnes et cyclables et mettre en valeur les continuités végétales limiter les extensions d'urbanisation sur le front de mer (Pointe de Vallières) et des quartiers sous-boisements de Suzac et de Vallières (orientation urbanisme) créer des cheminements publics piétons et cyclables, notamment : entre Boube et Didonne en bordure du canal de Chenaumoine	(le domaine public est de dimensions suffisantes pour inclure les aménagements projetés ; la réservation d'espaces n'est pas apparue nécessaire) Identification des immeubles et des boisements d'intérêt paysager Extension de la zone UD à la rue du Général de Gaulle Zonage UD et espaces verts protégés (art L 151-23 du CU) ER 8 ER6, ER7
Le tronçon nord du Blvd Tassigny, composante du paysage de la conche de Royan, avec le blvd Garnier sur Royan Quartier du Parc de Vallières, extension du quartier historique du Parc sur Royan Une promenade historique vers la pointe de Vallières, lieu de panorama sur Royan	Participer à la mise en valeur des hauts lieux touristiques de l'agglomération royannaise	réaménager le boulevard de Lattre de Tassigny (RD25E) pour y sécuriser les circulations piétonnes et cyclables et mettre en valeur les continuités végétales, en cohérence avec celui du boulevard F. Garnier sur Royan, pour obtenir un front de mer de la « Conche de Royan » harmonieux	Identification des immeubles et des boisements d'intérêt paysager au titre de l'art. L151-19 Maintien des parcs boisés en EBC.

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Le phare de Vallières, monument classé le 23.10.2012. Symbole du littoral Saint-Georgeais et haut lieu du tourisme royannais Monument et son site, supports de la communication du territoire Des abords non valorisants Le port, un lieu de caractère La promenade C. Martel débouchant le boulevard de la Corniche, d'aspect routier	Mettre en valeur le premier monument du littoral saint-georgeais Réhabiliter les abords du Phare et l'espace en haut de falaise Etendre les espaces littoraux accessibles au public, dans le respect de la sensibilité de l'environnement naturel	mettre en valeur les abords du Phare, de son quartier et de la Pointe de Vallières, pour permettre à tous d'apprécier le patrimoine et les paysages littoraux	Identification au titre de l'art. L 151-19 Extension des zones naturelles et réduction de l'extension d'urbanisation
Un marché qui soutient l'attractivité et l'activité commercial du centre-ville de St Georges Des changements d'affectation d'anciens locaux de commerce, sous l'effet d'une pression résidentielle réduisant les capacités de développement du commerce	Conserver la fonction commerciale du centre de St Georges Développer les activités commerciales de proximité	aménager les rues attenantes aux Halles pour maintenir les marchés	(le domaine public est de dimensions suffisantes ; la réservation d'espaces n'est pas nécessaire) Lien avec Bois Mocqueris : ER11
L'av. Tourtet, pénétrante de Royan, réaménagée depuis 2003 (ouverture de la rocade) Le développement résidentiel récent et à moyen terme de St Georges de Didonne porté par les secteurs nord de Didonne Un village historique placé entre les nouveaux quartiers et la plage (et les équipements du Relais de la Côte de Beauté)	Mettre en valeur ce quartier historique de Didonne Développer les modes doux dans les déplacements courts	réaménager la traverse du bourg de Didonne (rue de Saujon) dans le respect de son caractère de village (village englové dans la partie agglomérée dau titre de la loi Littoral) créer un cheminement public piéton et cyclable en bordure du canal de Chenaumoine	Secteur UAd (le domaine public est de dimensions suffisantes ; la réservation d'espaces n'est pas nécessaire) ER n°6 et n°7
Un développement économique et résidentiel confirmé par les ZAC sur les secteurs nord de l'agglomération, en bordure de la rocade	Limiter les impacts de l'augmentation du trafic sur les quartiers d'habitat riverains Adapter le réseau viaire	participer à l'aménagement d'un nouvel échangeur sur la rocade, pour desservir les futures zones économique et résidentielle de Margite et des Moulins »	Classement en zone N, AUz, Nz (travaux routiers d'intérêt public ou collectif admis) (+OAP Margite et Moulins)

2. En matière d'équipements

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Commune littorale de l'estuaire, espace à fort intérêt écologique Objectif de retour en bon état de la masse d'eau et obligation de gestion des eaux pluviales des agglomérations Des pollutions littorales liées au réseau pluvial de l'agglomération	Retrouver un bon état de la masse d'eau « estuaire de la Gironde » Préserver la biodiversité, les écosystèmes Préserver et remettre en bon état les continuités écologique	poursuivre programme des travaux et d'équipements pour la gestion des eaux pluviales afin en particulier de préserver la qualité des eaux de surface et celles de l'estuaire, intégrer la gestion du pluvial sur les secteurs à projets et zones de développement	Classement en zone N du marais de Chenaumoine intra-rocade Zonage Ne et ER 9 pour lagunage secteur de « Pouzeau »
Comme littorale sensible aux effets du changement climatique	Réduire les émissions de gaz à effet de serre et participer à la lutte contre les changements climatiques	développer les équipements nécessaires à la réduction de l'usage de la voiture individuelle et pour les modes de transport participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, renforcer les liaisons douces inter-quartiers	Extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération, en continuité des réseaux de transports publics et des réseaux de modes doux OAP intégrant des cheminements doux dans tous les secteurs UBp, UCp, AUzh, AUzx ER pour liaisons douces
		développer les équipements pour la réduction des énergies fossiles et le développement des énergies renouvelables, en assurant leur bonne insertion dans les sites et les quartiers.	Article 11 du règlement
Un besoin renforcement de l'attractivité pour les familles avec s équipements adaptés	Renforcer les équipements	requalifier-réhabiliter le pôle d'équipements sportifs Colette Besson en centre-ville	Zonage UE maintenu
		assurer le maintien et le renforcement de l'équipement médical, socio et paramédical dans le centre-ville et autour de la Polyclinique	Zonage UBh (étendu)
		améliorer les équipements d'accueil des enfants	
		conforter le cimetière « les Dixains » et permettre l'aménagement d'un crématorium	Zonage UE
		développer des équipements sportifs, de loisirs et culturels sur le secteur des Rousselles	Zonage 1AUe Les Rousselles ER2, ER4
		maintenir et valoriser les espaces verts, squares, étang, lac…	Zonage de type N, espaces verts protégés, ER 1 Parc Bois Mocqueris…
		déplacer les ateliers municipaux dans la ZAE « Ports de l'estuaire »	Zonage UE en continuité de la ZAE

Un déséquilibre générationnel de la population permanente et une surreprésentation des classes d'âges âgées Un indice de jeunesse de 0.25 pour Saint Georges de Didonne Des classes d'âges de plus de 60 ans majoritaires et en progression Fermeture de la maternité de la clinique Pasteur de Royan Une absence de maternité pénalisant les efforts pour un rééquilibrage générationnel de la population du pôle urbain du Pays Royannais	Lutter contre le vieillissement de la population permanente en conservant et en améliorant l'offre d'équipements répondant aux besoins des ménages avec enfants Equilibrer la répartition des équipements de santé sur le territoire	assurer le maintien et le renforcement de l'équipement médical, socio et paramédical dans le centre-ville et autour de la Polyclinique améliorer les équipements d'accueil des enfants	Secteur UBh (étendu) (le foncier communal de l'école Jean Zay et du complexe C. Besson est suffisant pour l'adaptation et l'extension des équipements scolaires ; des emplacements ne sont pas nécessaires) Art. 13 (10% d'espaces libres)
Des associations locales animant la vie locale et facilitant l'intégration des nouveaux arrivants	Développer l'animation locale	conforter les équipements destinés aux activités des acteurs associatifs	DPU



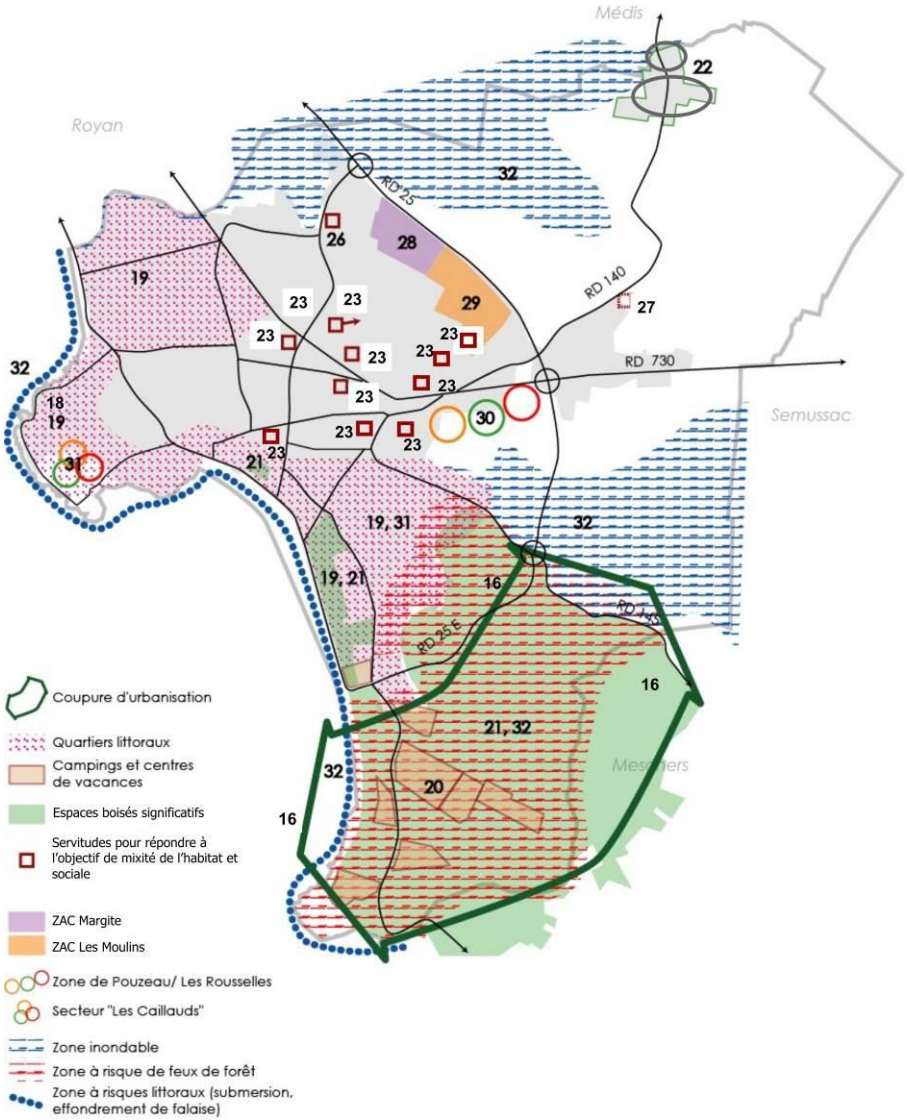
numérotation indicative à ne pas prendre en compte

3. En matière d'urbanisme

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Commune littorale au sens de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 Une agglomération en continuité de celle de Royan La forêt de Suzac, rupture naturelle et forestière entre Saint-Georges et Meschers, identifiée au SCOT comme ensemble boisé remarquable du littoral et comme coupure d'urbanisation à conserver Une forêt aux portes de la ville : un lieu de promenade et de détente Un réservoir de biodiversité Des quartiers périphériques à l'histoire spécifique et au caractère marqué : Parc de Vallières, Parc de Suzac Une identité de « commune verte » Une plage entre « mer et forêt »	Conserver la coupure d'urbanisation de la forêt de Suzac et la qualité du paysage littoral du pays royannais Conserver les spécificités paysagères des quartiers urbains littoraux Conserver les paysages de la commune Protéger et remettre en état les continuités écologiques	conserver la coupure d'urbanisation de la forêt de Suzac préserver la bande littorale en y stoppant le développement de l'urbanisation limiter les extensions d'urbanisation sur le front de mer (Pointe de Vallières) et des quartiers sous-boisements de Suzac et de Vallières garantir l'extension urbaine en continuité des quartiers agglomérés maîtriser l'urbanisation dans les espaces proches du rivage Préservation des quartiers sous-bois : ne pas étendre les emprises des campings du littoral et trouver une cohérence réglementaire dans le massif forestier de Suzac, entre Saint-Georges-de-Didonne et Meschers-sur-Gironde protéger les espaces boisés remarquables du littoral : notamment Forêt de Suzac et bois du boulevard de la Côte de Beauté, le long du littoral…	Maintien et extension des EBC Suppression zone constructible de Suzac, classement en zone NR et réduction des secteurs NL (campings) Zonage NLcu pour les campings inscrits dans la coupure Définition et élargissement de la bande littorale Réduction significative de la zone d'extension des Caillauds, élargissement de la bande littorale et de l'espace remarquable Zonage U et AU maîtrisés (réduits) Eléments de paysage à protéger au titre de l'art. L151-23 Zonages adaptés : UDm, UD et espaces verts protégés (art L 151-23 du CU) UBb Bois Mocqueris : OAP Réduction secteur NL avec indice « cu « Compléments d'EBC Nouveaux classements EBC Suppressions zone constructible de Suzac
Commune littorale au sens de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 Une agglomération 'intra et extra rocade) et 1 quartier identifié en « 3e voie » au titre de la loi littoral selon le guide des bonnes pratiques DDTm17, mars 2016) : Boube	Conserver un équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains Limiter l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages	densifier le quartier de Boube, sans extension	Secteur UAb Réduction de la zone U et suppression de la zone AU inscrite au PLU précédent

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Présence de résiduels dans la ville, espaces stratégiques	Densification et renouvellement urbain : Optimiser et encadrer l'urbanisation des espaces résiduels stratégiques	optimiser et maîtriser (de manière qualitative et quantitative) l'urbanisation sur les îlots et terrains résiduels stratégiques au sein des quartiers agglomérés maîtriser l'urbanisation de l'îlot jouxtant l'espace boisé de Mocqueris : insertion de logements prenant en compte le caractère boisé de l'îlot et la proximité du littoral	Zonages UBp, UCp, avec OAP et servitudes de logements « LLS »
Espaces d'équipements, économiques à requalifier	Densification et renouvellement urbain : Maîtriser et requalifier les espaces d'équipements, économiques	requalifier le pôle sportif Colette Besson, développer des espaces de stationnement de « centralité » (secteur soumis aux remontées de nappes) maîtriser et organiser la mutation du supermarché avenue du Maréchal Juin vers une opération de logements déplacer les ateliers municipaux dans la zone communautaire ZAE « Portes de l'Estuaire » et reconvertir le site pour une opération d'habitat à moyen-long terme	Zonage UE Zonage UCp avec OAP pour mutation potentielle Zonage UE en extension de la ZAE
Le phare de Vallières, monument classé. Symbole du littoral Saint-Georgeais et haut lieu du tourisme royannais Monument et son site, supports de la communication du territoire Des abords non valorisants Le port, un lieu de caractère La promenade C. Martel débouchant le boulevard de la Corniche, d'aspect routier	Mettre en valeur le monument Réhabiliter les abords du Phare et l'espace en haut de falaise Etendre les espaces littoraux accessibles au public, dans le respect de la sensibilité de l'environnement naturel	limiter les extensions d'urbanisation sur le front de mer (Pointe de Vallières) (…) répondre aux besoins d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif avec l'extension très mesurée de l'agglomération sur le quartier des Caillauds, en préservant l'espace remarquable de la pointe de Vallières et en respectant les dispositions de la Loi littoral (emprise de développement urbain requalifiée)	Réduction de la zone 1AU et maintien en zone fermée
Besoins d'extensions pour activités économiques Respect du DAC SCOT 2014	Développer une zone d'activités qualitative	Elle assure l'organisation et la maîtrise des futurs quartiers en extensions : ZAC, Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes de logement social, bandes « tampons » paysagères… - développer, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), une zone économique de « Margite », pour y accueillir des activités commerciales et tertiaires, dans le respect des enjeux communautaires dans le respect du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en vigueur (validé 2015);	ZAC Zonage AUzx avec OAP Zonage AUz, AUzh avec OAP

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Des capacités de densification Un caractère prohibitif du marché immobilier sous la pression du marché de résidences secondaires Faiblesse du parc locatif social Des actifs employés sur la commune se logeant sur des communes périphériques et accroissant les besoins de déplacements	Limiter l'extension de l'urbanisation et la consommation des espaces agricoles et naturels Maîtriser l'offre immobilière pour répondre aux besoins de la population permanente	optimiser et maîtriser (de manière qualitative et quantitative) l'urbanisation sur les îlots et terrains résiduels stratégiques au sein des quartiers agglomérés La commune inscrit dans son PLU des secteurs de densification et de diversification de l'habitat au sein des quartiers déjà agglomérés, correspondant à un potentiel d'environ 740 logements à terme (échéance 10 ans : 2027/2028), y compris les ZAC de Margite et des Moulins (300 logements à 10/15 ans). Elle prévoit donc de concentrer à terme, plus de la moitié des logements à produire sur des opérations d'intensification urbaine, sur des îlots et terrains nus ou aménagés (mutation), desservis et équipés au sein de quartiers résidentiels, essentiellement de type pavillonnaire, à densités variables, avec obligation d'opérations d'habitats mixtes.	Zonages UBp, UCp OAP Servitudes de logements LLS
Besoins d'équipements	Renforcer et développer les équipements Programmer et prévoir les terrains utiles	répondre aux besoins d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif avec : - de l'agglomération sur le secteur « Les Rousselles », sur une emprise requalifiée, en continuité de Didonne Est et de l'avenue du général Andrieux : aménagement de futurs équipements culturels, de sports et de loisirs (programmés au sud de l'avenue, entre le terrain de foot et l'échangeur) et prenant compte les impératifs liés au milieu naturel (topographie), au paysage et à la création d'une zone tampon du relief, des paysages et de la bande tampon nécessaire avec le secteur de Pouzeau	Zonage 1AUe des Rousselles ER 2 ER4
Présence de risques Réchauffement climatique	Prise en compte des risques et des effets du changement climatique	réduire les risques pour la sécurité de la population en particulier vis-à-vis des risques naturels (submersion marine, feux de forêts, inondation, remontée de nappe, mouvements de terrain...) : « front » littoral, secteurs soumis aux remontées de nappes (centre-ville notamment), boisements et franges boisées, abords du canal de Pouzeau…, en intégrant les effets du changement climatique (augmentation des tempêtes exceptionnelles, sécheresse, ...)	Recul de la bande littorale en tenant compte de la zone d'érosion littorale Classement en zone NR des falaises, dunes et leurs abords Le PPRN est en cours d'élaboration. Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

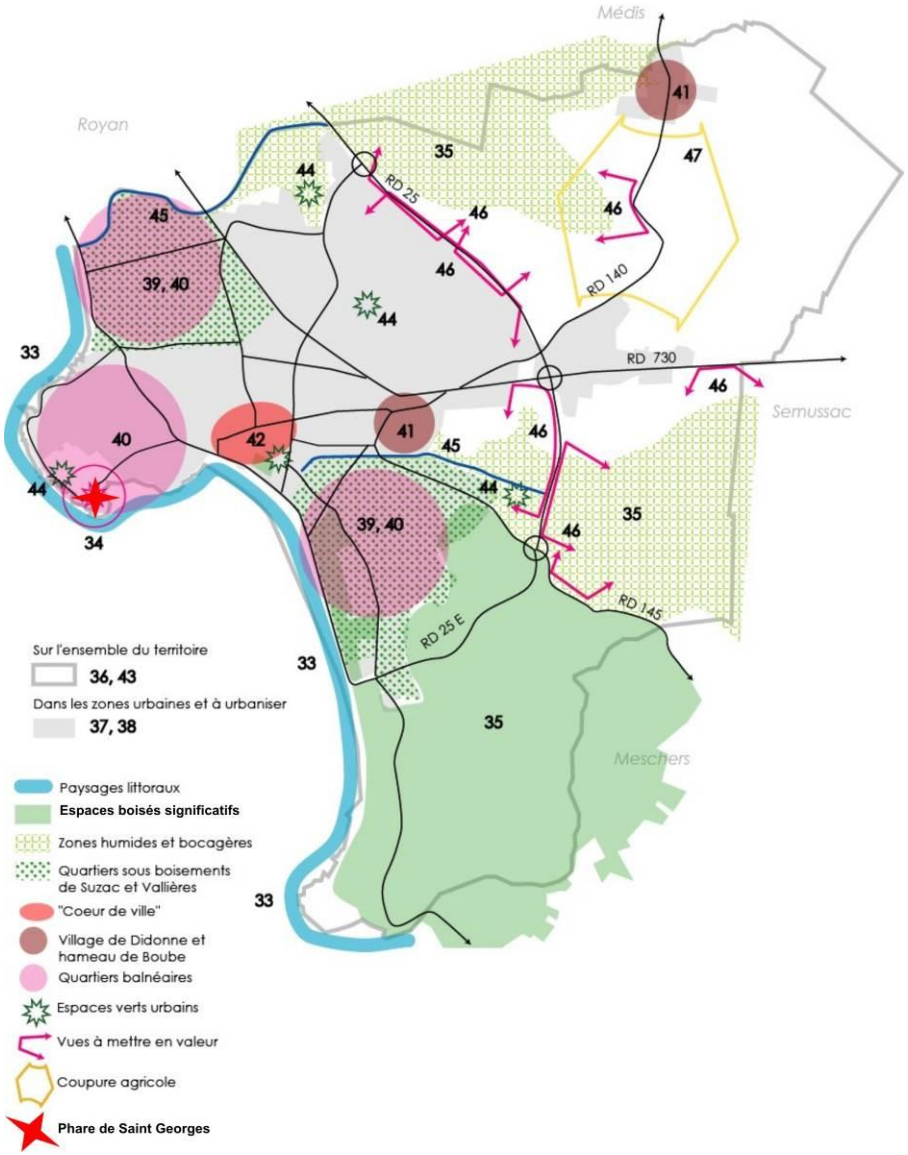


numérotation indicative à ne pas prendre en compte

4. En matière de paysage

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Saint-Georges de Didonne, commune littorale au sens de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 La Côte de Beauté, haut lieu touristique régionale et un des principaux visages de la Charente-Maritime Des composantes paysagères littorales distinctes sur Saint-Georges : Conche de Royan, Pointe de Vallières, littoral urbain de Saint Georges, Conche de Saint-Georges, Pointe de Suzac	Protection des sites milieux et paysages du littoral	préserver les paysages du littoral saint-georgeais : la plage de Vallières, la Corniche, le port, la plage de Saint-Georges (partie nord de la Grande Conche), la plage au droit du quartier boisé de Suzac, les Dunes de Suzac, la pointe de Suzac	Zones N, NR, UD EBC Bande littorale Eléments de paysage identifiés au titre de l'art. L.151-19
Le phare de Vallières, monument classé le 23.10.2012. Symbole du littoral Saint-Georgeais et haut lieu du tourisme royannais Monument et son site, supports de la communication du territoire Des abords non valorisants Le port, un lieu de caractère La promenade C. Martel débouchant le boulevard de la Corniche, d'aspect routier	Protection des sites d'intérêt culturel du littoral	mettre en valeur les abords du Phare de Saint-Georges	Identification au titre de l'art. L.151-19 Extension des zones naturelles et réduction significative de l'extension d'urbanisation (zone 1AU)
Une identité de « commune verte » Un développement urbain ancien dans des zones forestières La Forêt de Suzac, aux portes de la ville : un lieu de promenade et de détente Les marais, aux portes de la ville : un paysage « oublié », un ancien paysage bocager ouvert par le développement des grandes cultures et l'abandon de l'élevage Forêt et marais, des réservoirs de biodiversité Une rocade ouverte en 2003 coupant les marais mais offrant de nouvelles perspectives sur les paysages des marais	Valoriser les sites, milieux et paysages du littoral	maintenir et protéger les espaces boisés significatifs et/ou structurants, les haies poursuivre les actions de plantations et de mise en valeur paysagère des sites naturels et des quartiers valoriser les rives des canaux des marais de Boube et de Chenaumoine dans leurs sections intra-rocade protéger et mettre en valeur les vues sur les marais depuis les quartiers existants ou nouveaux (ZAC de Margite), depuis la rocade et la RD730	Maintien et nouveaux classements EBC ER n°7, n°8 Zones NR et N

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Des quartiers historiques aux paysages urbains particuliers Un patrimoine récent (début XIX et post-reconstruction méconnu) Un inventaire du patrimoine de l'estuaire de la Gironde réalisé par le service de l'inventaire de la région Poitou-Charentes en 2015	Sauvegarde des ensembles urbains et de la qualité urbaine, architecturale et paysagère	rechercher une harmonie paysagère dans le cadre des opérations nouvelles dans les quartiers (implantation, velum, aménagements paysagers…) permettre l'évolution architecturale des quartiers dans une recherche de cohérence et d'intégration préserver les ambiances forestières, « sous-bois » des quartiers de Vallières et de Suzac mettre en valeur l'identité des quartiers balnéaires de Saint-Georges-de-Didonne (« Parc de Vallières », « Pointe de Vallières », « Parc de Suzac ») mettre en valeur les ambiances villageoises de Didonne et de Boube valoriser le caractère du « centre-ville » de Saint-Georges-de-Didonne mettre en valeur le patrimoine architectural, historique et culturel de Saint-Georges-de-Didonne	Zones UD, secteurs UAd, UAc, UAb et UAc Identification des éléments de patrimoine ou de paysage à conserver au titre de l'art. L151-19 Liaisons entre le centre-ville et les quartiers : ER11, OAP,…
Les plages, premiers lieux de loisirs et de rencontre L'étang d'Enlias, espace aménagé avec l'urbanisation du quartier Plein Eté L'étang de la Briqueterie, espace confidentiel D'autres lieux de détente, méconnus	Répondre aux besoins de lieux de détente extérieurs à proximité des lieux de résidence	valoriser les espaces verts (notamment Lac d'Enlias, square du 19 mars 1962, étang de la Briqueterie, parc de la Corniche, espace boisé le long de Mocqueris...) valoriser les rives des canaux des marais de Boube et de Chenaumoine dans leurs sections intra-rocade	Zone N Identification des éléments de paysage à conserver au titre de l'art. L151-19 ER n°1, ER n°6, ER n°7, n°8, n°11
Une commune conservant un profil agricole Les coteaux rétro-littoraux, paysages ouverts de grandes cultures Entité paysagère des coteaux royannais : espace agricole et continuité écologique terrestre entre la Gironde et la Seudre	Protéger les espaces agricoles et les continuités écologiques	protéger le paysage agricole entre l'agglomération et Boube	Zone A + NR Suppression des extensions du quartier de Boube



Numérotation indicative à ne pas prendre en compte

5. En matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

La commune de Saint-Georges de Didonne est un territoire riche et diversifié du point de vue écologique faisant l'objet de protections fortes (zones humides du SAGE, Natura 2000, etc.). De plus, sa vocation touristique est une donnée économique majeure, il est donc nécessaire de mener une politique environnementale globale et de toujours valoriser le patrimoine naturel. Aussi, la commune, au travers de son PADD, a souhaité définir les conditions permettant de préserver ses richesses écologiques et ses ressources naturelles, à savoir :

- La protection des secteurs inventoriés comme présentant un intérêt écologique (les périmètres Natura 2000, les zones humides du SAGE, les ZNIEFF) ;
- La préservation des continuités écologiques, au travers la protection des haies, des boisements, de la forêt intra-Dulin et du couvert boisé de certains quartiers ;
- La protection des espaces agricoles qui s'inscrit également dans une logique de préservation à long termes, non seulement du potentiel économique qu'ils représentent, mais également de leur valeur environnementale.

Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le territoire de Saint-Georges-de-Didonne se place entre l'estuaire de la Gironde, les marais péri-urbains, le coteau agricole de Semussac et la forêt de Suzac. Son littoral est marqué par les Conches de Royan et de Saint-Georges-de-Didonne et par deux pointes, de Vallières (au nord) et de Suzac (au sud).

Les orientations sont de protéger :
- l'estran, les plages, la dune de Suzac, les falaises des Pointes de Vallières et de Suzac et leurs abords
- la qualité des eaux estuariennes et des eaux de baignade
- les zones humides de Pouzeau
- les marais de Boube et de Chenaumoine, leurs zones humides et les coteaux agricoles en contact immédiat avec les marais
- la forêt de Suzac
- les pelouses calcaires de la Pointe de Suzac

Ces orientations permettent de prendre en compte les grands enjeux environnementaux qui ont été définis dans l'état initial de l'environnement.

Le scénario retenu permet ainsi de préserver les espaces sensibles et littoraux tout en maintenant une activité agricole encore dynamique sur la commune.

La prise en compte de la Loi Littoral et de la gestion des risques ont déterminé le choix retenu de préservation et mise en valeur sous la forme d'un parc du secteur de la pointe de Vallières.

La diversité et la richesse des milieux naturels de la commune constituent un atout majeur et identitaire. Aussi, les choix d'aménagement se sont naturellement tournés vers la recherche d'un équilibre conciliant préservation de l'environnement et développement du territoire.

Pour prendre en compte les incidences négatives de son agglomération et de son précédent plan, la commune fixent dans son PADD des orientations correctrices, à savoir :
- la poursuite de son programme e travaux et d'équipement pour la gestion des eaux pluviales – en cohérence avec le Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales et le SAGE Estuaire de la Gironde
- la recréation d'habitats naturels favorables à la flore et la faune sur le secteur de Pouzeau Sud, site d'implantation du projet de lagune
- l'intégration des aménagements de réduction et de suppression des impacts sur le marais de Boube aux ZAC de Margitte et des Moulins
- la suppression des zones à urbaniser en extension sur la forêt de Suzac, au nord-ouest de l'avenue du Président André Dulin (RD25)

Pour réduire les impacts de son plan d'aménagement et de développement, les orientations sont de :

- prendre en compte la problématique de gestion du pluvial :
  - poursuivre le programme des travaux et d'équipements pour la gestion des eaux pluviales afin en particulier de préserver les marais, la qualité des eaux de surface et celles de l'estuaire ;
  - dans tous les nouveaux projets d'aménagement en instaurant des zones tampon entre les projets et les milieux récepteurs

- recréer des habitats naturels favorables à la flore et à la faune des marais dans le projet de création de la lagune de gestion des eaux pluviales projetée sur le secteur de Pouzeau-Sud (marais de Chenaumoine intra-rocade)

- intégrer les aménagements de réduction et de suppression des impacts de l'urbanisation et des aménagements sur le marais de Boube

- résorber la décharge de la Brandelle pour réduire et supprimer les risques de pollution des eaux du Marais de Chenaumoine

- supprimer ou réduire de manière significative (démarche E.R.C. éviter, réduire) les zones constructibles et à urbaniser, notamment :
  - suppression de l'extension de l'urbanisation sur la forêt de Suzac, au nord-ouest de l'avenue du Président André Dulin (RD25).
  - réduction de l'extension entre l'avenue du général Andrieux (route de Bordeaux) et Pouzeau : secteur des Rousselles
  - suppression de la zone constructible en bordure de rocade « les Moulins sud/route de Medis »
  - requalification des zonages à urbaniser en bordure de rocade sur l'emprise des zones d'Aménagement Concerté : maintien de zones d'aménagements paysagers et de gestion du pluvial sans activité ou habitat le long de la rocade (bande « tampon »)
  - suppression de la zone constructible aux abords de l'étang de Pouzeau (sud)
  - réduction de l'extension du secteur des Caillauds (pointe de Vallières)

Le PPRN est en cours d'élaboration.
Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

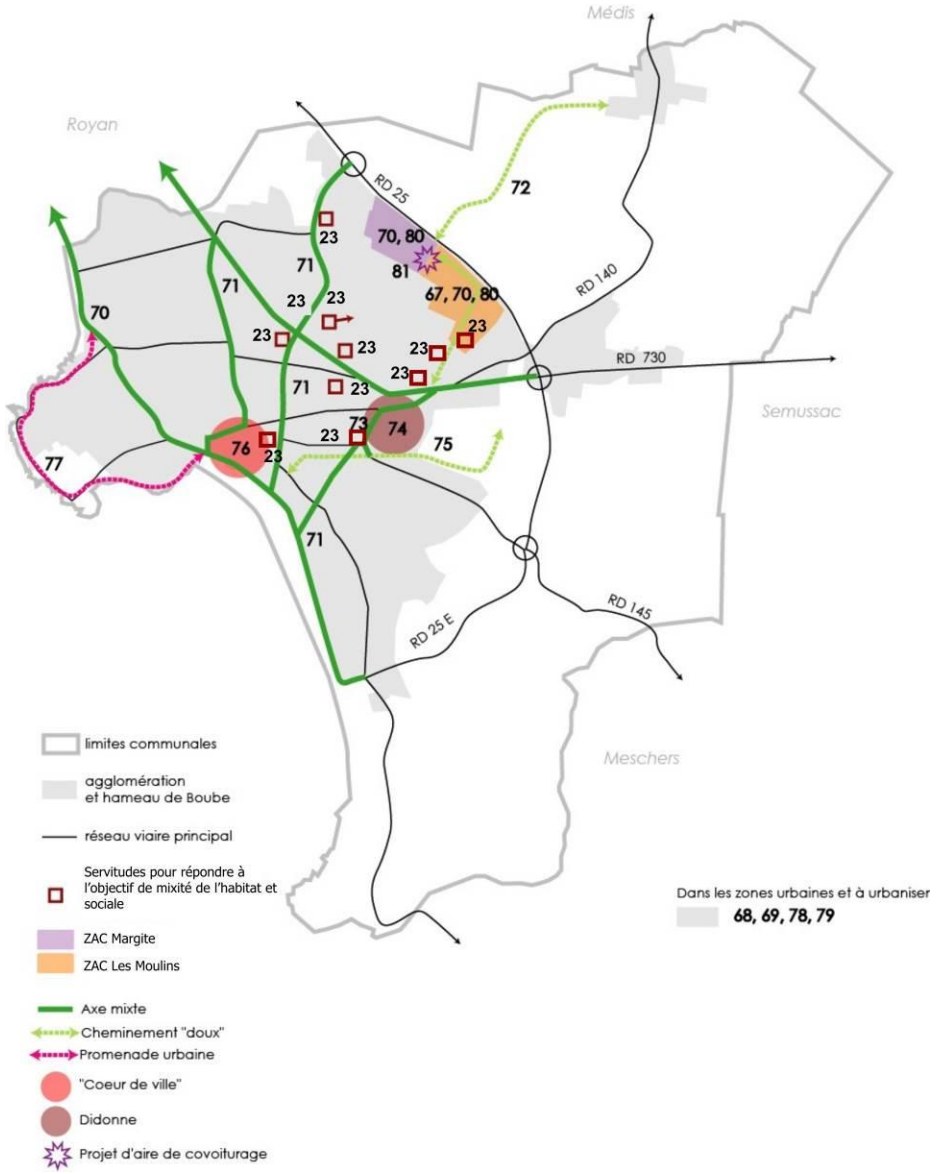
Orientations de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Le territoire de Saint-Georges-de-Didonne s'inscrit dans la Trame Verte et Bleue de l'estuaire de la Gironde et des marais atlantiques, des forêts et pelouses du littoral atlantique et des grands couloirs de migration des oiseaux et des poissons amphihalins.

Les orientations sont de :
- préserver la qualité de la continuité aquatique de l'estuaire de la Gironde et préserver la continuité de l'estran
- préserver la continuité des milieux de falaises
- remettre en état la continuité entre la falaise de la Pointe de Vallières et le plateau calcaire des « Caillauds »
- préserver les continuités aquatiques entre l'estuaire et les marais rétro-littoraux (trame bleue)
- préserver les continuités entre l'estran et les milieux dunaires au niveau de la coupure d'urbanisation de la Forêt de Suzac
- préserver les continuités écologiques entre les milieux aquatiques rétro-littoraux et les milieux forestiers de Suzac et des coteaux
- remettre en état la continuité écologique entre les marais rétro-littoraux de Chenaumoine et de Boube
- préserver les espaces agricoles du coteau de Semussac, continuité entre les marais périurbains de l'agglomération royannaise et les marais de la Seudre
- préserver et favoriser la « nature en ville » (parcs boisés, alignements des boulevards, parcs publics, jardins et espaces verts des quartiers, rivau de Boube, rivau de Chenaumoine...)

6. Concernant l'habitat

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Une population permanente quasi-nulle depuis 15 ans Un taux de variation de +0.5%/an entre 2009 et 2014. Une moyenne de 1.8 personnes par ménage (2014), susceptible de poursuivre sa diminution Un objectif de production de logement fixé par le SCOT non atteint dans la période 2006-2011 Un taux de vacance de 3,8%	Conserver l'équilibre social et générationnel de la population Maintenir la dynamique sociale de la commune, en particulier hivernale Répondre aux besoins de la population en place (« point mort »)	**Pour accueillir de nouvelles populations dans un parc de logements diversifié, la commune se fixe comme objectif de permettre la production d'environ 750 logements dans les 10 prochaines années, dont 350 logements environ d'ici 2022 (environ 60 logements par an)** **Pour répondre à l'enjeu de mixité sociale (logements locatifs sociaux, résidences principales), les orientations sont de respecter les enjeux en matière de logemetnts diversifiés et de production de logements aidés :** – maîtriser le programme du futur quartier de Margite, par la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : programmation de 300 logements environ sur les deux ZAC de Margite et des Moulins, avec une part de logements locatifs aidés (environ 80 logements programmés) – poursuivre la démarche du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les unités foncières de plus petites dimensions au sein des quartiers résidentiels pour répondre à l'objectif de rattrapage de production de logements sociaux – encadrer les nouvelles opérations résidentielles afin que leur programme comprenne un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux (servitudes) : introduction de servitudes de logements sociaux différenciées par îlot ou secteur (terrains résiduels ou bâtis stratégiques au sein des quartiers agglomérés) – prévoir la maîtrise et l'organisation (qualitative et quantitative) de l'îlot jouxtant l'espace boisé de Mocqueris : insertion de logements diversifiés, prenant en compte le caractère boisé de l'îlot et la proximité du littoral – intégrer la mutation potentielle du site du supermarché, avenue du Maréchal Juin – déplacer les ateliers municipaux dans la zone communautaire des « Portes de l'Estuaire » et reconvertir le site pour une opération d'habitat à moyen-long terme	Zonages UA, UB, UC, UD Zonages UBp et UCp avec OAP Zones AUzh de Margite et des Moulins avec OAP Obligation de création de LLS (seuils) en zones U Servitudes de logements LLS L1 à L12 avec pourcentages différenciés sur les zones U, UBp, UCp, AUzh. Zones 1AU et 1AUe (fermées, ouverture soumise à révision)
Un taux de natalité, qui s'affaiblit La classe d'âge des moins de 15 ans ne représentant que 9% de la population Un indice de jeunesse de 0.25	Retrouver un équilibre du solde naturel pour renouveler la population en place		
Un rythme récent de 43 logements par an qui ne s'est traduit que par une progression de +0.5%/an de la population permanente Près de 7 logements sur 10 correspondent à des résidences secondaires Une population permanente habitant majoritairement les quartiers rétro-littoraux	Répondre aux besoins de la population permanente		
Un parc locatif social insuffisant Une obligation légale de 25% du parc de résidences principales en logements locatifs sociaux(LLS) non atteint Pour la période 201-2016, une obligation de 158 logements à créer ; avec en défaut, une pénalité financière Arrêté préfectoral de carence en décembre 2017. Un caractère prohibitif du marché immobilier	Assurer aux populations, sans discrimination, des conditions d'habitat satisfaisantes		



Numérotation indicative à ne pas prendre en compte

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Un développement économique et résidentiel confirmé par les ZAC sur les secteurs nord de l'agglomération, en bordure de la rocade L'usage de la voiture individuelle, mode de déplacement majoritaire pour les Saint-Georgeais Un sentiment d'insécurité limitant l'usage des vélos Des déplacements motorisés à la source d'inconfort auditif pour le voisinage La rue du Professeur Langevin : un axe majeur dans la liaison entre les deux quartiers historiques de Saint-Georges-de-Didonne, dont le traitement urbain n'est pas à la hauteur de son rôle	Diminution des obligations de déplacements motorisés et développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile Réduction des émissions de gaz à effet de serre lié aux transports	intégrer des cheminements sûrs pour les piétons et les cyclistes dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de « Margite » et «des Moulins » et dans les secteurs d'extension urbaine intégrer des cheminements sûrs pour les piétons et cyclistes lors des travaux de requalification des avenues et boulevards, dans les zones de développement	ZAC OAP
Boube uniquement accessible par une voie départementale		réaliser une liaison douce (chemin piétons et cycles) entre Boube et Didonne	ER n°8
Une circulation, un aménagement de l'avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet ne mettant pas en valeur le front du village historique de Didonne Une circulation de transit sur la rue de Saujon Un village situé sur le trajet entre les quartiers nord et la plage Des impasses ou ruelles privées dans les quartiers historiques, atouts pour le développement des circulations piétonnes	Mettre en valeur le quartier historique de Didonne Réduction des impacts sonores et des émissions de gaz à effet de serre lié aux transports	sécuriser les déplacements piétons et cycles sur Didonne créer des liaisons entre les impasses du cœur ancien de Didonne réaliser un chemin piéton entre Didonne (et Les Rousselles à terme) et le centre-ville en longeant le rivau de Chenaumoine	(le domaine public est de dimensions suffisantes ; la réservation d'espaces n'est pas nécessaire) OAP V5, V12, ER n°6, 7,11 ER
Des impasses ou ruelles privées dans les quartiers historiques, atouts pour le développement des circulations piétonnes	Diminution des obligations de déplacements motorisés et développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile	créer des liaisons entre les impasses du cœur ancien de Saint-Georges	V12, ER 11
Pointe de Vallières, haut lieu du tourisme royannais Des abords non valorisants La promenade C. Martel, débouchant le boulevard de la Corniche, d'aspect routier	Valoriser le littoral et les lieux d'accès du public aux paysages littoraux	sur la pointe de Vallières, relier la promenade Charles Martel à la promenade du boulevard Frédéric Garnier sur Royan	(le domaine public est de dimensions suffisantes ; la réservation d'espaces n'est pas nécessaire) Zone NR

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
L'usage de la voiture individuelle, mode de déplacement majoritaire pour les Saint-Georgeais La Ligne n°12 traversant le quartier Plein Eté, au sud de la zone de Margite Arrêt sur Didonne permettant l »échange avec la ligne 24 reliant la gare à la ZA des Brandes et à Cozes.	Diminution des obligations de déplacements motorisés et développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile Réduction des émissions de gaz à effet de serre lié aux transports	mettre en valeur des cheminements « doux » entre les quartiers d'habitat et les zones d'emplois (ZAE « Portes de l'Estuaire », ZAE « La Raboine », centre-ville, ZAC de Margite) favoriser le service de transport collectif de l'agglomération aménager la desserte par le transport collectif de la zone d'activités de « La Raboine » et des quartiers de « Margite » et des Moulins (ZAC) permettre la création d'une aire de covoiturage à proximité de la rocade et des échangeurs	ER V1, V9, V2, V6, V15, V26 OAP Programme des ZAC Margite – Les Moulins

7. Concernant les réseaux d'énergie

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
L'estuaire, une ressource d'énergie hydroélectrique Un paysage à forte valeur touristique et écologique, sensibles à l'ajout d'éléments aériens Un territoire littoral, sensible.	Maîtriser l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	ne pas autoriser les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (grand éolien), en raison de la proximité des zones habitées de l'agglomération (notamment le quartier des Brandes et de Boube) et des zones d'intérêt écologique, de la qualité des paysages littoraux de la « Côte de Beauté » (privilégier les dispositifs photovoltaïques sur les bâtiments publics et d'activités en assurant une bonne insertion paysagère et architecturale) ne pas faire obstacle à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie hydraulique des courants estuariens	Zones NR

8. Concernant le développement des communications numériques

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Une croissance des besoins de communications numériques pour les activités économiques, les services, les loisirs	Développer les communications	L'aménagement et le renouvellement des sites économiques (zone d'activités « Portes de l'Estuaire », zone d'activités « La Raboine », centre-ville, ZAC de Margite) devront permettre les conditions d'une bonne desserte numérique Le déploiement progressif du réseau Très Haut Débit (THD) Lors des opérations d'effacement des réseaux électriques et téléphoniques, l'engagement de travaux d'effacement des réseaux de communications électroniques	Règlement

9. Concernant l'équipement commercial

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Un secteur commercial qui ne se développe pas au fur et à mesure du développement de l'agglomération Une structure urbaine et architecturale du centre-ville qui ne répond pas toujours aux attentes des commerces actuels Des capacités de densification en bordure des av. Mocqueris et des Tilleuls La création du giratoire des « Parasols » transforme l'avenue du Mal Juin en axe stratégique de Saint Georges Un besoin d'extension du supermarché de l'avenue du Maréchal Juin	Développer les emplois et services commerçants sur Saint Georges de Didonne	Conforter l'offre de services et de commerces, en particulier alimentaires, en centre-ville et en proche centre-ville Permettre le maintien et le développement des locaux commerciaux en centre-ville Maîtriser le programme commercial et tertiaire de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de « Margite » pour éviter la concurrence avec les commerces de proximité du centre-ville et les enseignes des autres zones commerciales du Pays Royannais	Zone UA, UB, UC Zone AUzx et programme de la ZAC de Margite

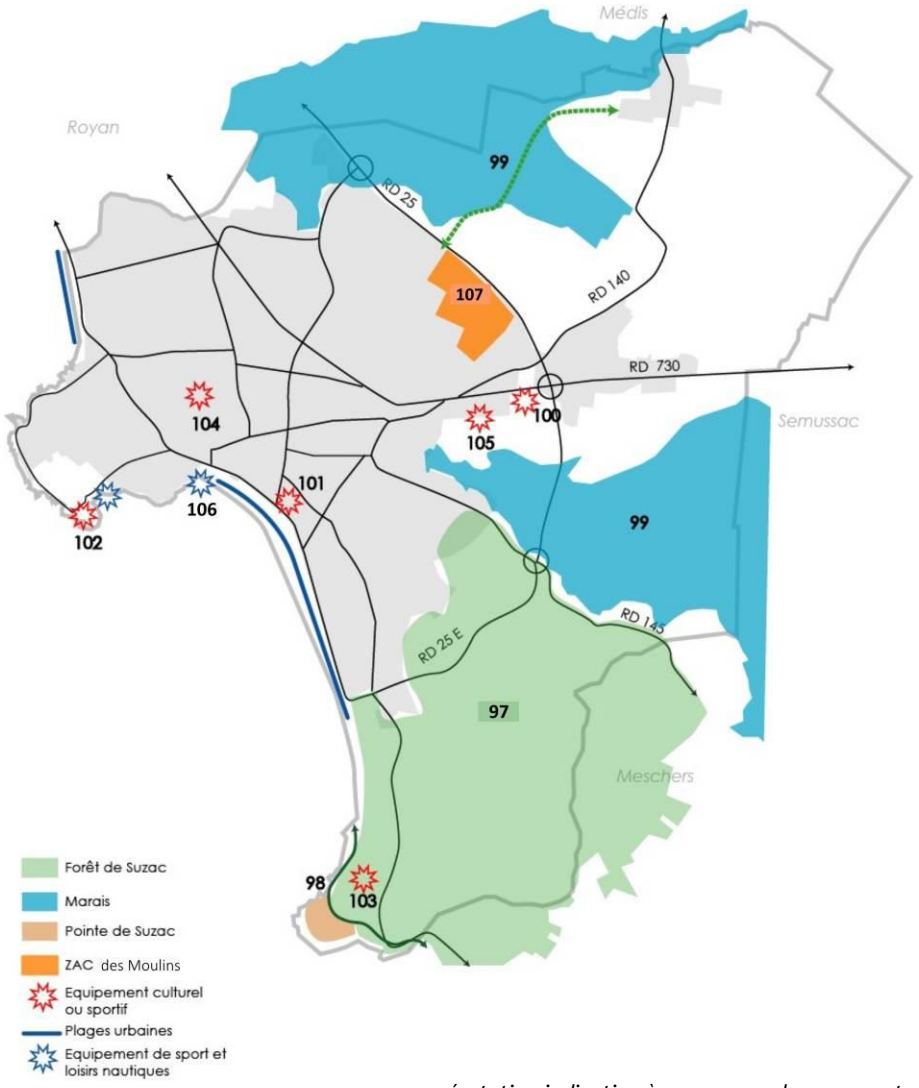
10. Concernant le développement économique

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Une SAU de 292ha en 2010 4 sites d'exploitation sur le territoire de Saint-Georges-de-Didonne : a) rue du Pr. Langevin (siège), Chemin de Margite (bâtiment de stockage) + projet d'une huilerie à Boube b) Les Brandes (bâtiment de stockage) + besoin de bâtiments supplémentaire et projet d'une huilerie à Boube c) Boube (siège et bâtiments) + projet de vente à la ferme d) Les Brandes (siège + bâtiments + 5,18 ha) Des terres exploitées par 20 autres exploitants ayant leurs sièges sur des communes voisines Présence de surfaces de maraichage, hors SAU	Répondre aux besoins de l'activité agricole Développer les emplois agricoles	maintenir et favoriser les sites d'exploitation agricole de Boube et des Brandes, et permettre leur diversification maintenir et développer l'activité de maraîchage périurbain (secteurs de « Enlias », de « La Briqueterie » et du Pouzeau	Zone A Réduction de la zone U et suppression de la zone AU de Boube Réduction de la zone U des Brandes Zone NR (admettant les aménagements nécessaires aux activités agricoles et pastorales) Secteurs Nm
Des zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales aménagées pleines (ZA des Brandes, ZAE Portes de l'Estuaire, ZA de La Raboine, ZA « Les Prés d'Enlias »)	Développer les emplois artisanaux et industriels sur Saint Georges de Didonne	soutenir les activités de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) des « Portes de l'Estuaire » et de « Raboine », ZA « Les Prés d'Enlias »)	Zone UX Combe de Pain Béni (étendue) Zone UX « Portes de l'Estuaire / les Brandes »
Le tourisme, activité économique principal de la dynamique de Saint-Georges-de-Didonne Un hébergement touristique concentré dans les campings et centre de vacances de la forêt de Suzac, secteur forestier sensible Mutation des campings et des centres de vacances en secteur urbain en opérations de résidences secondaires	Développer les emplois touristiques sur Saint-Georges-de-Didonne sans compromettre le patrimoine naturel de la commune et en évitant les risques pour la population estivale	développer les capacités d'accueil de nouvelles entreprises artisanales, commerciales et tertiaires sur le secteur de Margite (ZAC) préserver les établissements d'hébergement de plein air et les centres de vacances pour répondre aux besoins d'hébergement des estivants diversifier l'offre d'hébergement touristique en permettant en particulier une offre hôtelière « haut de gamme », manquante sur la commune	Zone AUzx de Margite Zone NL, secteur NLcu Reclassement en zone N du Bas des Coteaux (au nord) en considération du risque d'inondation/remontée de nappe
L'estuaire, une ressource d'énergie hydroélectrique non exploitée	Développer et diversifier les emplois locaux	permettre le développement d'une filière économique autour des énergies marines	Zone NR/ Zones UX

11. Concernant les loisirs

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Forêt de Suzac : Une forêt aux portes de la ville : un lieu de promenade et de détente et un réservoir de biodiversité Un circuit de randonnée littoral entre le Parc de l'estuaire, Talmont et Saint-S. de Conac (Pôle Nature de Vitrezay) Pas de circuits de promenade et de randonnée en dehors des promenades du front de mer	Conserver le patrimoine forestier littoral	permettre les promenades dans la Forêt de Suzac et sur la Pointe de Suzac, dans le respect de ces espaces naturels sensibles (en évitant le sur-piétinement des sols forestiers, la destruction de stations forestières, le dérangement de la faune, le risque de feux de forêt, ...)	Zone NR
Marais de Boube et de Chenaumoine : un paysage et un patrimoine méconnu	Conserver le patrimoine des marais rétrolittoraux Faire découvrir le patrimoine naturel et paysager des marais	développer des circuits de promenade et de découverte des marais de Boube (marais nord) et de Chenaumoine (marais sud) dans le respect de ces milieux naturels sensibles et de la tranquillité de la faune sauvage	Secteur NR ER n°6, n°7, n°8
1 monument historique : le Phare de Saint Georges Une histoire marquée par les passeurs de l'estuaire	Préserver les sites du patrimoine culturel du littoral royannais	développer l'offre culturelle sur le site du Phare	Zone NR Elément de patrimoine à conserver au titre de l'art. L151-19 du code de l'urbanisme
Le Parc de l'estuaire, un des sites majeurs du département de la Charente-Maritime	Faire découvrir le patrimoine naturel et paysager de l'estuaire de la Gironde	mettre en valeur le site du « Parc de l'Estuaire »	Zone NR
Une offre culturelle permise par le Relais de la Côte de Beauté et l'association culturelle CREA Un centre de congrès royannais vétuste Le Relais de la Côte de Beauté ne pouvant se développer sur le front de mer Absence d'un équipement permettant d'accueillir les grands spectacles culturels sur le pays Royannais Une entrée d'agglomération en cours de mutation et de densification Pouzeau, un secteur en extension de l'agglomération, en situation stratégique au croisement de la rocade royannaise, des routes départements de Médis (RD140), de Cozes-(RD730) et Talmont (RD25)	Développer et diversifier l'offre culturelle du pays royannais	maintenir la fonction culturelle du Relais de la Côte de Beauté permettre l'accueil d'un équipement de spectacles (manifestations culturelles, de loisirs…), d'échelle intercommunale, à proximité des principales voies de communication (RD730/ RD25), en entrée de ville Est (avenue du Général Andrieux, secteur Les Rousselles Est).	Zone UB Zone 1AU - ER4

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Un complexe C. Besson vétuste, dont la rénovation est à l'étude Une absence d'équipements sportifs (excepté le terrain d'entrainement de football) sur les quartiers Est Port de plaisance, base nautique, plages, chemins de promenade, Complexe sportif C. Besson, placés sur ou à proximité du littoral à l'exception de l'espace d'Enlias	Equilibrer la répartition des espaces et équipements de loisirs	mettre en œuvre la rénovation du complexe « Colette Besson » pour pérenniser des activités sportives et espaces publics dans le centre-ville	Zone UB
		assurer le développement des équipements de sport et de loisirs, sur le secteur des Rousselles	ER n°5
		créer des aires de jeux pour enfants dans les nouveaux quartiers d'habitat, en particulier ceux qui sont les plus distants de la plage	Programme des ZAC de Margite et des Moulins OAP ER 1 parc Bois Mocqueris zone N Articles 13 DPU
		mettre en valeur les sites existants de loisirs nautiques, les accès et les aires de jeux à la plage	Zone NR



numérotation indicative à ne pas prendre en compte

12. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Rappel (cf chapitre I du présent rapport de présentation, diagnostic) :

Ont été consommées depuis la dernière révision du PLU :

- une surface de 1440m² précédemment en terres agricoles correspondant à 3 lots sur le chemin de Margite et 1 lot sur la rue du quartier à Boube
- une surface de 375m² au lieu-dit « Bas des Coteaux », Chemin d'Enlias
- une surface de 13560m² de bois dont 8490m² en extension, au nord de la rue de Goulebenèze ; les autres surfaces étant des parcelles boisées enserrées dans les quartiers sous boisement . Cette surface équivaut à 11 lots soit une moyenne de 1233m² ; ce ratio élevé résulte de l'application de l'article 5 du règlement des zones UD ou, ponctuellement, des dispositions issués du repérage en tant qu'ensemble intéressant à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23° du code de l'urbanisme (Clos des Chênes)

soit un total de 1,5 ha pour l'habitat.

Il s'agit d'une surface très faible au regard, d'une part, de l'enveloppe urbaine agglomérée de la commune et d'aure part de sa position « centrale » dans l'agglomération royonnaise.
En raison notamment de la prise en compte des risques naturels, et des prescriptions de la Loi Littoral, les projets résidentiels et d'activités, d'équipements (sauf cimetière) se sont réalisés au sein de l'enveloppe urbaine agglomérée principalement.

La commune n'a pas été consommatrice d'espaces agricoles, naturels et forestiers depuis l'approbation de son PLU en 2006. En ce sens elle a été « exemplaire ».

Aujourd'hui elle doit programmer l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles :

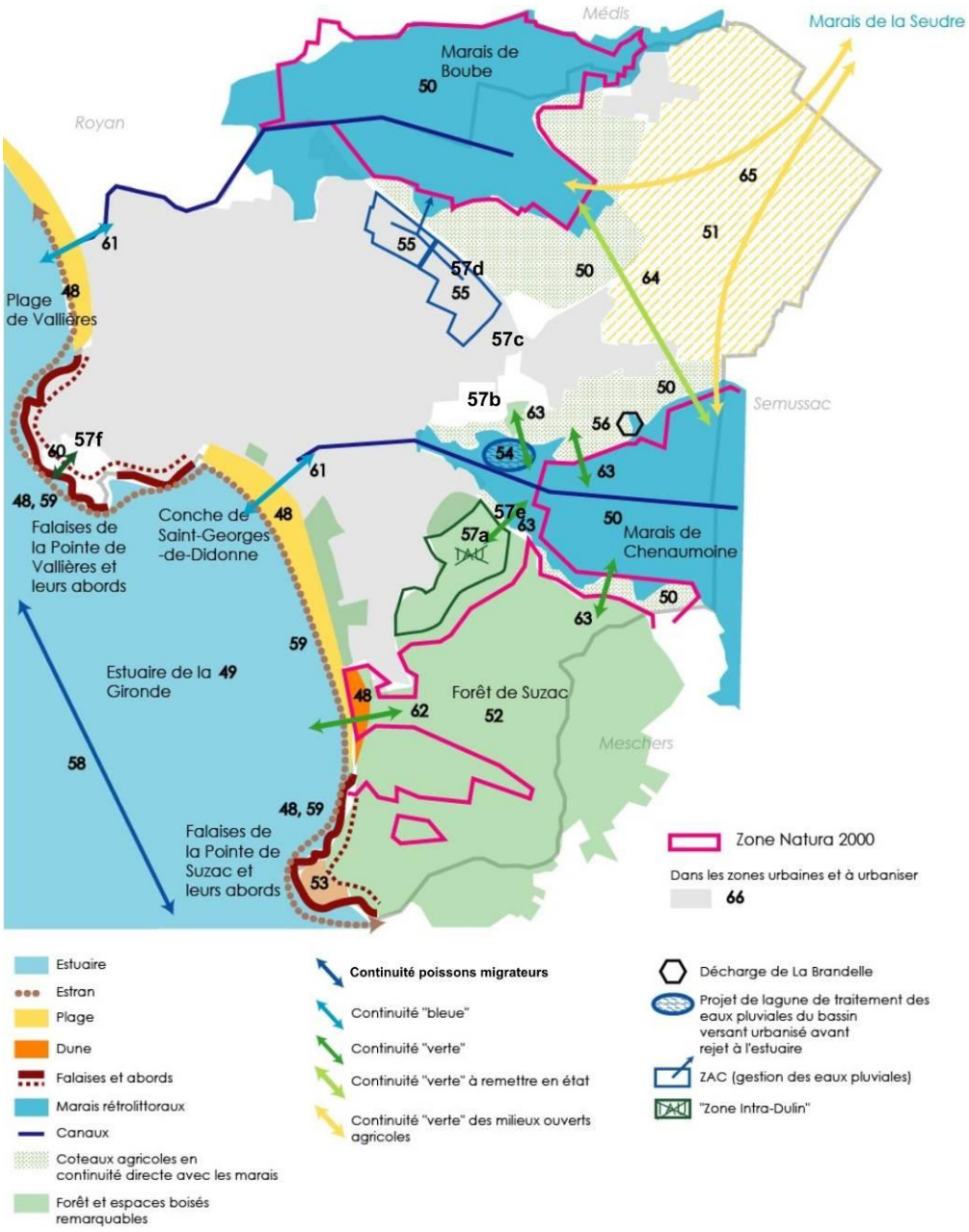
- **pour pouvoir répondre aux besoins en matière d'habitat, d'habitat social SURTOUT (arrêté de carence et sanctions financières liées),**
- **pour accueillir des activités économiques et créer des emplois (respect des enjeux communautaires CARA, du DAC du SCOT validé 2015, de la loi SRU), en adéquation avec les populations accueillies dans les programmes de logements (dont logements locatifs sociaux).**

En matière de lutte contre l'étalement urbain, la commune de Saint-Georges-de-Didonne décide :

- la suppression de l'extension de l'urbanisation sur la forêt de Suzac, au nord-ouest de l'avenue du Président André Dulin (RD25).
- la réduction de l'extension de l'urbanisation entre l'avenue du Général Andrieux et Pouzeau : secteur des Rousselles, pour préserver les espaces naturels et agricoles et une bande « tampon » avec le secteur de Pouzeau
- la suppression de la zone constructible en bordure de rocade « les Moulins sud/route de Medis », pour préserver des terres agricoles cultivées
- la requalification des zonages à urbaniser en bordure de rocade sur l'emprise des ZAC : maintien de zones d'aménagements paysagers et de gestion du pluvial sans activité ni habitat le long de la rocade
- la suppression de la zone constructible aux abords de l'étang de Pouzeau (sud) pour stopper l'étalement urbain sur les rives des canaux de Boube et de Chenaumoine
- la réduction de l'extension du secteur des Caillauds (pointe de Vallières) pour conserver la coupure d'urbanisation, pour préserver l'espace remarquable, les abords du Phare de Saint-Georges-de-Didonne, la bande littorale et pour tenir compte du risque de cavités
- la limite de la consommation foncière pour les besoins commerciaux à 4 ha sur le secteur de « Margite » (respect du projet communautaire, du DAC du SCOT validé 2015)

Objectifs chiffrés de réduction de la consommation agricole, naturelle et forestière :

Au total la commune supprime dans le cadre de la révision du PLU, plus de 50 hectares de zones constructibles de types U et AU (par rapport au PLU approuvé en 2006).



numérotation indicative à ne pas prendre en compte

C. POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES

1. Division du territoire et justification

a) Présentation des zones et secteurs

(1) Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne distingue :

Zone UA : correspond aux quartiers centraux anciens, se caractérisant par la mixité de leurs fonctions (habitat, commerces, équipements collectifs...) et par leur densité.

Secteur UAc : correspond au centre-ville de Saint-Georges
Secteur UAd : correspond au bourg de Didonne, se caractérisant par un profil de bourg (compris dans la partie agglomérée au titre de la loi Littoral)
Secteur UAb : correspond au quartier de Boube, situé dans un environnement agricole, où les immeubles doivent rester de moindre hauteur pour s'insérer.

Zone UB : correspond aux quartiers périphériques des centres anciens, se caractérisant par la mixité de leurs fonctions (habitat, commerces, équipements collectifs...) et par un tissu urbain hétérogène.

Secteur UBh : correspond à la polyclinique de Saint-Georges et à ses abords
Secteur UBp : correspond aux secteurs à projets (avec OAP)

Zone UC : correspond aux quartiers réalisés sous forme d'opérations d'ensemble, se caractérisant par une homogénéité urbaine et une densité moyenne.

Secteur UCp : correspond aux secteurs à projet (avec OAP)

Zone UD : correspond aux quartiers à fonction principale d'habitat, situés sur le littoral, principalement sous boisement et sur sols dunaires.

Secteur UDm : Frange littorale de la Pointe de Vallières

Zone UE : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif

Zone UGv : correspond au secteur d'accueil des gens du voyage

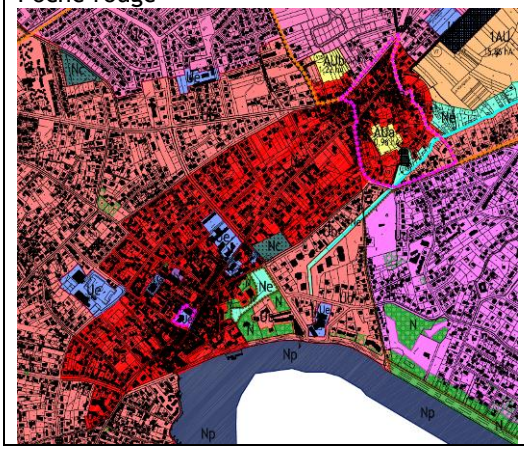
Zone UX : correspond aux zones d'activités économiques de La Raboine et des Portes de l'Estuaire.

(a) Motifs des évolutions de la zone UA

Le PLU approuvé en 2006 classait en zone UA (en rouge ci-dessous) le « cœur de ville » allant de la Polyclinique, à l'ouest, à Didonne, à l'est, des rues du Chemin Vert/ Commandant Lavigne, au nord, à la rue du Commandant Cousin et au parc Mocqueris au sud.

Etaient exclus et classés en zone UE ou UX certains équipements (mairie, école, église...) et bâtiments commerciaux (marché, supermarché...).

Evolution de la zone UA sur le centre de l'agglomération

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
Poché rouge 	

L'un des objectif inscrit dans la délibération prescrivant la révision du PLU est de « *mieux différencier le règlement de la zone Ua par rapport à celle de la zone Ub* ».

Parmi les orientations inscrites dans le PADD, sont également fixées « *la valorisation du caractère du « centre-ville » de Saint-Georges* » et « *mettre en valeur les ambiances villageoises de Didonne et de Boube* ».
Le diagnostic socio-économique a rappelé l'historique des implantations urbaines et les caractéristiques propres des tissus urbains du centre-ville de Saint-Georges et du bourg de Didonne.

Ainsi, en lieu et place d'une seule zone Ua au centre de l'agglomération, sont définis 3 secteurs de zone UA :

Secteur UAd : correspond au bourg de Didonne, se caractérisant par un profil de bourg
Secteur UAb : correspond au quartier de Boube, situé dans un environnement agricole, où les immeubles doivent rester de moindre hauteur pour s'insérer.

- un **secteur UAc**, correspondant au centre-ville de Saint-Georges (hauteur maximale 10 m), les limites ont été fixées :
  - à l'ouest, au site de l'ancien Logis de Lussinet et aux propriétés balnéaires du XIXe-début XXème.
  - au nord aux halles du Marché, au-delà desquelles commencent les lotissements pavillonnaires
  - au nord-est, aux limites des propriétés formant le paysage des rues du centre-ancien
  - à l'est, à l'avenue Mocqueris, marquant la limite du centre-ville ancien
  - au sud-est, aux limites des parcs, en excluant les immeubles récents construits en leur sein
  - au sud, à la limite de la plage

- un **secteur UAd**, correspondant au bourg de Didonne, pour réduire la règle de hauteur des constructions (6m au lieu de 10m) et ainsi respecter le caractère du lieu ; les limites sont fixées :
  - à l'ouest, à la rue Traversière et à la propriété agricole de La Motte aux Prêtres.
  - au nord-ouest, à l'avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet représentant une coupure urbaine

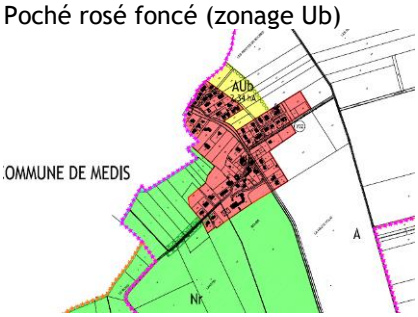
- dans les autres directions, sur les mêmes limites que la précédente zone UA, avec une extension à l'ouest pour fixer la nouvelle limite à celle du lotissement de l'allée des Longées et marquer le carrefour de la rue de Saujon comme l'entrée du village.

- un **secteur UAb**, correspondant au quartier de Boube (précédemment classé en zone Ub, pour réduire la règle de hauteur (6m au lieu de 9m) et ainsi conserver son caractère de « quartier rural». Les limites sont modifiées en application de la loi littoral, l'art. L121-8 du code de l'urbanisme (ne prévoyant l'extension que des agglomérations et villages – cf. chapitre VII-B du présent rapport).

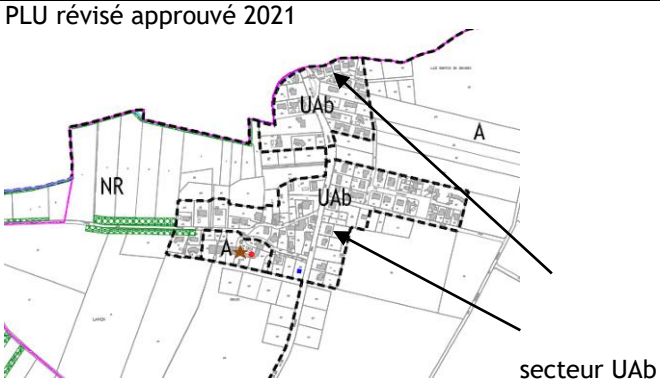
Evolution du zonage sur Boube

PLU approuvé en 2006

Poché rosé foncé (zonage Ub)



PLU révisé approuvé 2021



(b) Motifs des évolutions de la zone UB

Le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU pour répondre notamment aux objectifs
- *« de requalifier la bande littorale en zone urbaine ;*
- *de mieux différencier le règlement de la zone Ua par rapport à celle de la zone Ub »*

La zone UB correspond aux quartiers périphériques des centres anciens, se caractérisant par la mixité de leurs fonctions (habitat, commerces, équipements collectifs...) et par un tissu urbain hétérogène.
Elle comporte plusieurs secteurs :

Secteur UBh : correspond à la polyclinique de Saint-Georges et à ses abords
Secteur UBp : secteurs urbains soumis à OAP : les conditions d'urbanisation sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

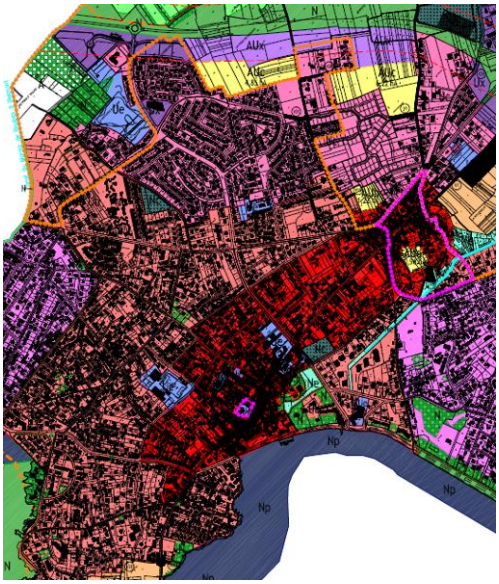
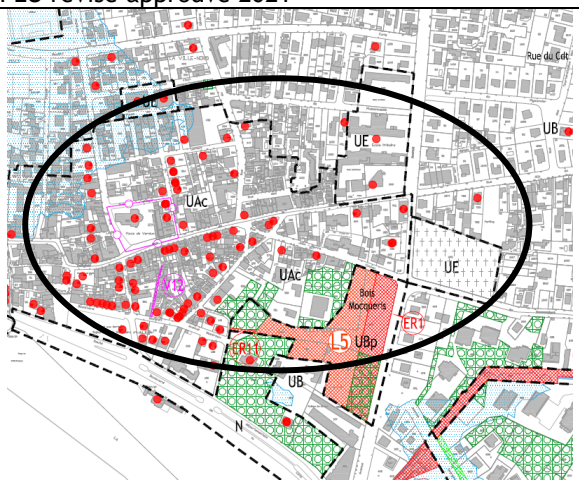
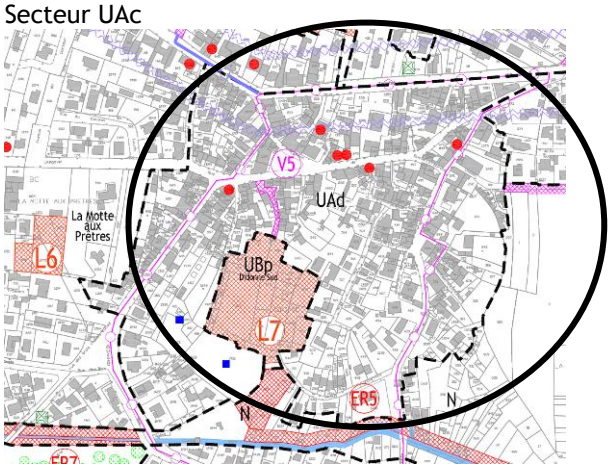
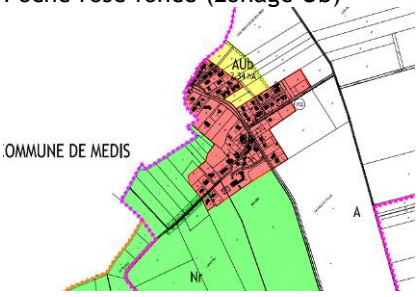
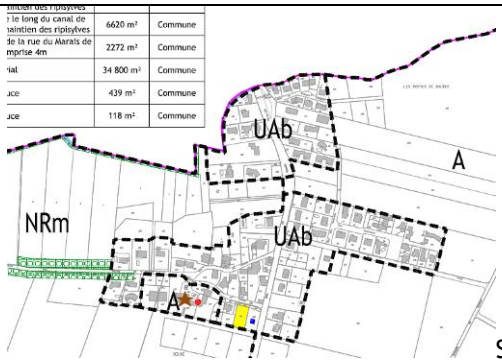
Dans la zone UB et dans les secteurs UBp des servitudes de réalisation de logements locatifs sociaux délimitées en application de l'article L. 151-15 (ancien article L. 123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme, doivent être respectées.

La redéfinition de la zone UB est justifiée par :

- les choix effectués dans la délimitation de la zone UA (cf. chapitre précédent) ce qui conduit à reclasser les **quartiers du Coca (autour du stade C. Besson), du « Pigeonnier (entre Saint-Georges et Didonne) et de Didonne-Nord** en zone Ub, ce qui maintient une règle de hauteur équivalente au règlement précédent (9m au lieu de 10m)
- les orientations inscrites au PADD de « *préserver les paysages du littoral saint-georgeais* » et « *mettre en valeur l'identité des quartiers balnéaires* ». Elles conduisent à :
  - arrêter la limite Ouest de la zone UB au boulevard de Lattre de Tassigny, considérée comme l'axe matérialisant la limite du quartier de la Pointe de Vallières
  - arrêter la limite Nord de la zone UB à la rue Louis Barthou prolongée par la rue de la Duboiserie, considérées comme l'axe matérialisant la limite méridionale du quartier d'habitat de la forêt de Vallières (au nord le « Parc de Vallières » et au sud, le quartier formé au gré de l'ouverture des allées dans l'ancienne dune)
  - arrêter la limite Sud-Est non plus à la rue Joseph Beteille mais au canal du Marais de Chenaumoine et au Relais de la Côte de Beauté, matérialisant la limite avec l'espace dunaire
  - reclasser les zones Ub précédentes au sud du canal de Chenaumoine, en zone UD pour conserver l'environnement boisé de ces sites

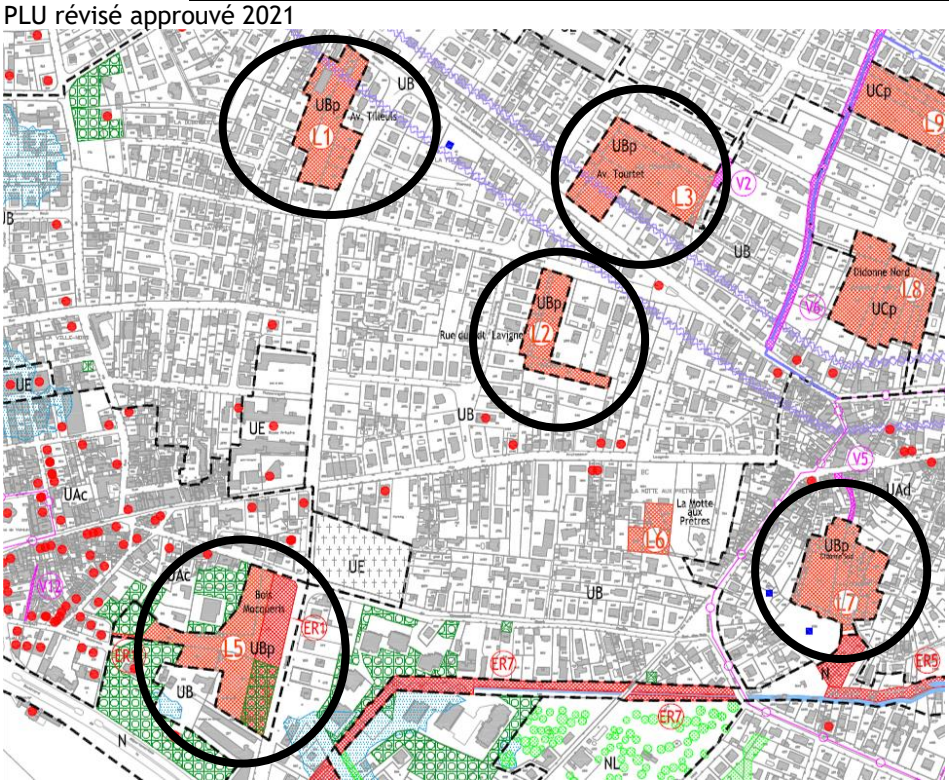
- le reclassement du site de la Polyclinique (précédemment en zone Ua) en secteur UBh, suivant les limites de son unité foncière et en incluant l'emprise du garage automobile pour donner la priorité, en cas d'abandon de l'activité artisanale, au développement des services de santé
- le choix de reclasser le **secteur des Moulins** (précédemment classé en zone Uc) en zone UB, du fait sa capacité de mutation et de sa situation entre les zones de développement urbain de Margite et des Rousselles
- entre le centre-ville et l'immeuble collectif « Les Albatros » (à l'arrière), le reclassement des propriétés (précédemment classées Ua, N-EBC, Ne et Ub) en **secteur UBp** pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat mixte et la réalisation d'un parc public, en déclinaison de l'orientation du PADD d'« *aménager un parc public sur l'avenue Edmond Mocqueris* ».
- sur les secteurs résiduels importants, un classement en secteur UBp avec OAP et servitude pour imposer une part de logements locatifs sociaux à produire : avenue des Tilleuls, avenue Tourtet, rue de Cdt Lavigne, Didonne Sud

Evolution de la zone UB

<table>
<tr><th>PLU approuvé en 2006</th><th>PLU révisé approuvé 2021</th></tr>
<tr><td>Agglomération
Poché rosé foncé
  </td><td> 
Secteur UAc
 
Secteur UAd</td></tr>
<tr><td>Boube
Poché rosé foncé (zonage Ub)
  </td><td> 
Secteur UAb</td></tr>
</table>

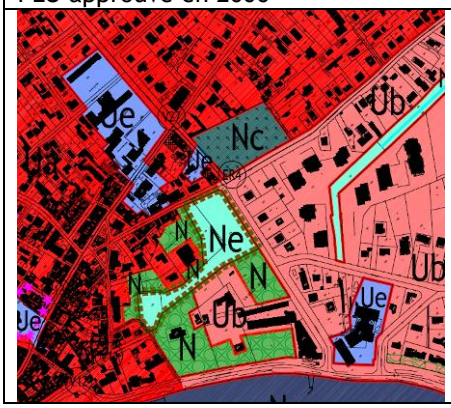
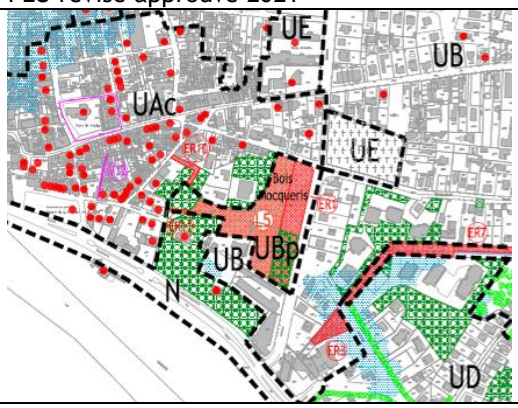
La création de secteurs UBp avec OAP et servitudes de logements(LSS)

PLU révisé approuvé 2021



Chaque secteur UBp est assorti d'une OAP.

Evolution de la zone UB sur le secteur Mocqueris

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

L'évolution du projet de parc public qui justifiait le secteur Ne dans le PLU 2006 conduit à remplacer ce secteur par un nouvel emplacement réservé redélimité destiné à la réalisation d'un espace vert public.

La règle de hauteur en secteur UBp est adaptée pour favoriser la mixité du programme de logements, en tenant compte de la proximité du rivage et du contexte paysager : parc boisé, proximité de l'immeuble « Les Albatros » (R+6) : la hauteur maximale est fixée à 12 m, avec progression du velum du centre-ville vers le rivage (réduction de la hauteur progressive) ; l'immeuble « Les Albatros » très haut, empêche dans tous les cas les covisibilités avec le littoral.

Une OAP est définie sur ce secteur UBp.
Des emplacements réservés sont inscrits sur la zone UBp (ER1, projet de jardin public boisé et accès au cœur d'îlot depuis l'avenue) et aux abords (ER11 : aménagement d'une liaison douce vers le centre-ville, les commerces).

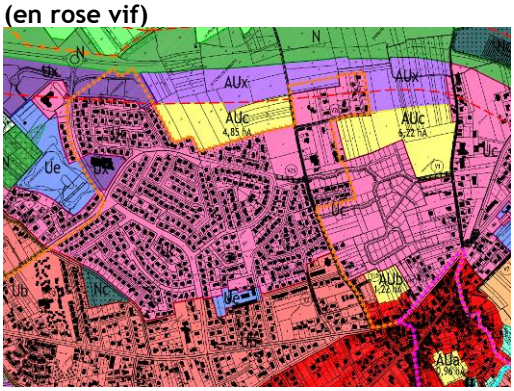
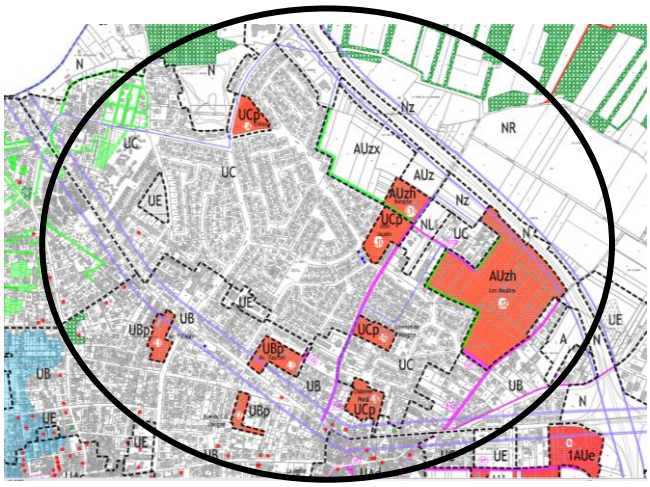
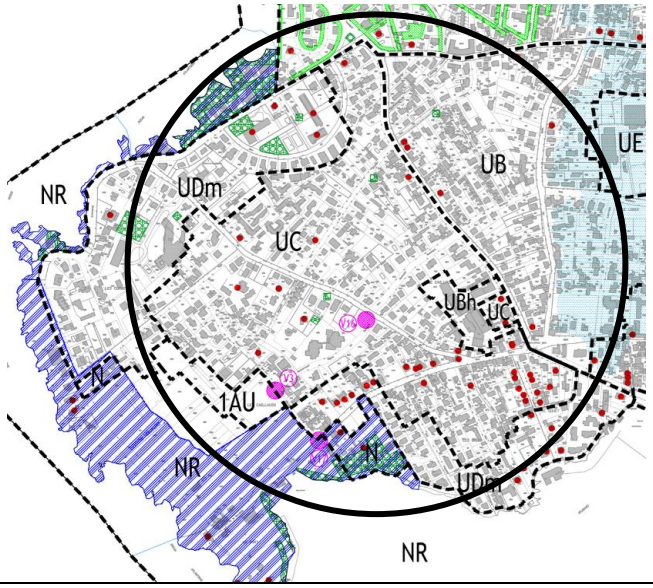
(c) Motifs des évolutions de la zone UC

La zone UC correspond aux quartiers pavillonnaires réalisés sous forme d'opérations d'ensemble, se caractérisant par une homogénéité urbaine et une densité moyenne.

Elle comporte plusieurs secteurs UCp :

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.
Dans les secteurs UCp des servitudes de réalisation de logements locatifs sociaux délimitées en application de l'article L. 151-15 (ancien article L. 123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme, doivent être respectées.

Evolution de la zone UC

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
Agglomération (en rose vif) 	 

Le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU pour répondre aux objectifs suivants, indiqués dans la délibération du 18 septembre 2009 :

- *« de requalifier la bande littorale en zone urbaine ;*
- *de mieux différencier le règlement de la zone Ua par rapport à celle de la zone Ub*
- *de créer une ou des zones intermédiaires entre les secteurs Ud de Suzac et de Vallières et l'actuelle zone Ub pour atténuer l'impact visuel que peut avoir l'application d'une trop grande différence de règlement*
- *de réfléchir à l'impact des constructions édifiées en limites séparatives »*

Le PADD fixe les orientations de « *préserver la signature architecturale des quartiers de Saint-Georges-de-Didonne* » et « *mettre en valeur l'identité des quartiers balnéaires* » en particulier le quartier « Pointe de Vallières ». Il fixe également l'orientation de « *préserver les paysages depuis l'estuaire* » en particulier la Corniche.

Ainsi, le **quartier « Pointe de Vallières »** (en dehors de la frange littorale de la Corniche), précédemment en zone Ub, est classé en zone UC, pour réduire la règle de hauteur (6m au lieu de 10m), remplacer la règle de l'édification des constructions vis-à-vis des limites séparatives et réduire la règle d'emprise (50% au lieu de 60%) et ainsi préserver le caractère de tissu pavillonnaire balnéaire.

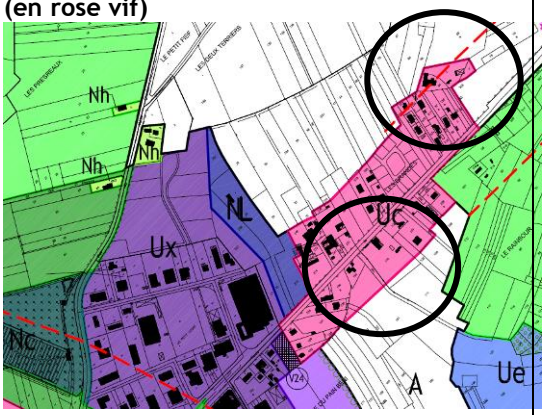
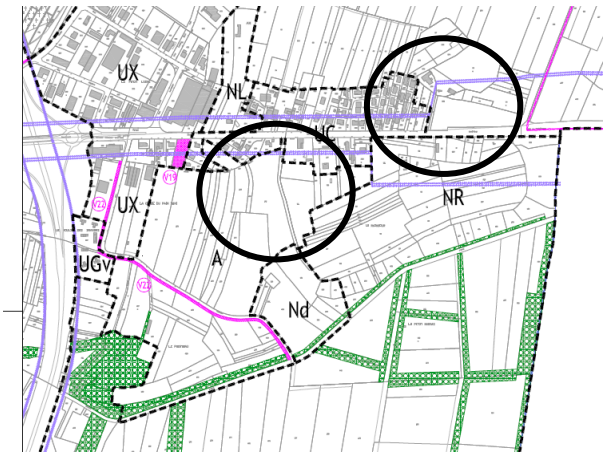
Le PLU approuvé en 2006 classait en zone Uc les lotissements de Plein Eté et Margite, ainsi que l'urbanisation du secteur « Les Moulins » et le quartier « Les Brandes ».

La redélimitation de la zone UC est justifiée par les choix de reclasser :

- les lotissements pavillonnaires **entre le Chemin d'Enlias et l'avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet** (précédemment classés en zone Ub) compte tenu de leurs similitudes avec le quartier Plein Eté et afin de limiter l'impact urbain de la transition avec les quartiers voisins.
- le **supermarché d'Enlias**, avenue du Maréchal Juin, (précédemment en zone Ux – destiné aux commerces, à l'artisanat et à l'industrie) dans le règlement général du quartier, afin de permettre, en cas de déplacement, la mutation du site en opération mixte (programme incluant commerce et habitat dont des logements locatifs sociaux) : secteur UCp
- le **camping « Le Plein Air »**, chemin de Margite, en secteur NL afin de confirmer sa vocation et de maintenir une offre d'hébergement léger pour les vacanciers, au regard des restrictions sur les autres établissements situés en zone forestière, en zone de risque de feux de forêt ou d'inondation.
- le secteur des Moulins en zone UB, du fait sa capacité de mutation et de densification et de sa situation entre les zones de développement urbain de Margite et des Rousselles
- les propriétés au sud du carrefour de la rue de Saujon, ne faisant pas partie du lotissement de l'allée des Longées, dans le règlement du bourg de Didonne (UAd) (inclus dans la partie agglomérée de la commune au titre de la Loi Littoral)

Sur le **quartier des Brandes**, rue du Général Andrieux, les limites de la zone UC sont adaptées au plus court en traduction de l'orientation du PADD de « *ne pas étendre le faubourg des Brandes* » et, à l'ouest, aux limites du camping « Les Brandes ». A l'est, les anciens bâtiments de ferme, en limite de la zone agricole, sont reclassés en zone A pour permettre un projet de reprise agricole, en traduction de l'orientation du PADD de « *maintenir et favoriser les sites d'exploitation de Boube et des Brandes* ».

Evolution de la zone UC sur le secteur des Brandes

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
Les Brandes (en rose vif) 	

(d) Motifs de l'évolution de la zone UD

Le PLU approuvé en 2006 distinguait :

- un secteur Udv correspondant à la partie du quartier du Parc de Vallières compris entre la mer, le rivau du marais de Boube, l'avenue du Lieutenant Colonel Tourtet, la rue du Général de Gaulle et la rue de Cordouan
- un secteur Uds, correspondant au quartier du Parc de Suzac, compris entre la frange boisée du boulevard de la Côte de Beauté, l'avenue Joseph Beteille, le canal de Chenaumoine, la rue Jean Moulin et les bois intra-Dulin.

La loi permettant alors de fixer une taille minimale des terrains constructibles « *lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone* », le règlement fixait une surface minimum afin de permettre le maintien d'une partie du couvert végétal qui forge l'identité des quartiers de Vallières et Suzac. Une surface minimale de 800m² était fixée pour le quartier de Vallières et de 1000m² pour le quartier de Suzac.

La possibilité de fixer une surface a été supprimée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et urbanisme rénové (dite ALUR).

Le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU pour répondre aux objectifs suivants, indiqué dans la délibération du 18 septembre 2009 afin de :

- « *de requalifier la bande littorale en zone urbaine ;*
- « *de créer une ou des zones intermédiaires entre les secteurs Ud de Suzac et de Vallières et l'actuelle zone Ub pour atténuer l'impact visuel que peut avoir l'application d'une trop grande différence de règlement* ».

Le PADD fixe les orientations de :

- « *préserver les paysages du littoral saint-georgeais : la plage de Vallières, la Corniche, le port, la plage de Saint-Georges (partie nord de la Grande Conche), la plage au droit du quartier boisé de Suzac, (...)* »
- « *préserver les ambiances forestières des quartiers de Vallières et de Suzac* »
- « *mettre en valeur l'identité des quartiers balnéaires de Saint-Georges-de-Didonne (« Parc de Vallières », « Pointe de Vallières », « Parc de Suzac »)* »

Ainsi, le zonage de la zone UD sur le quartier du **Parc de Vallières** est modifié pour étendre les règles de hauteur (6m au lieu de 10m) et d'emprise limitées (30% au lieu de 60%) jusqu'à la rue Louis Barthou qui matérialise la limite avec le quartier sur sol dunaire et sous couvert boisé. A l'est, la limite est étendue jusqu'à la rue de la Duboiserie et la rue du Lieutenant-Colonel Tourtet (ancienne route nationale) qui matérialise la limite entre quartiers balnéaires et secteur urbain rétro-littoral.

L'évolution du zonage s'accompagne :

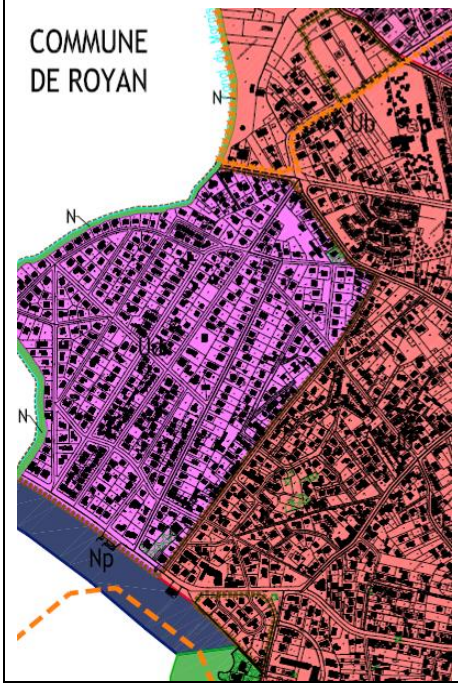
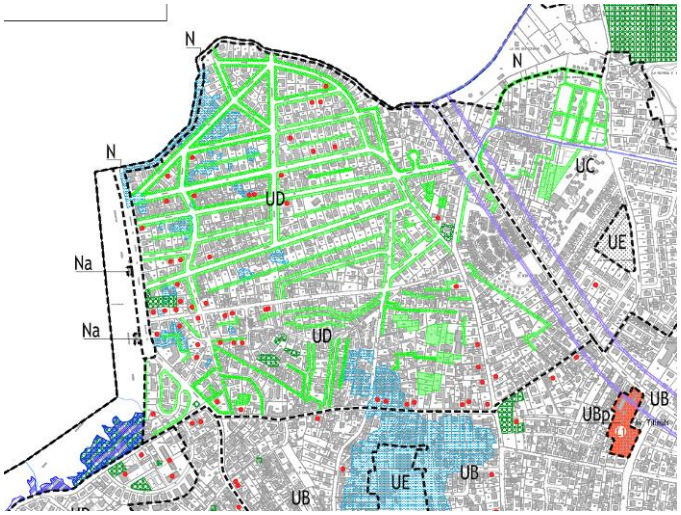
- d'une identification des continuités végétales à conserver pour leur valeur paysagère et écologique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- d'une interdiction d'imperméabiliser plus de 50% de la surface du terrain (article UD13)

La zone UD correspond aux quartiers à fonction principale d'habitat, situés sur le littoral, principalement sous boisement et sur sols dunaires.

Elle comporte le secteur UDm : Frange littorale de la Pointe de Vallières

Le PPRN est en cours d'élaboration.
Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Evolution de la zone UD sur le quartier du « Parc de Vallières »

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

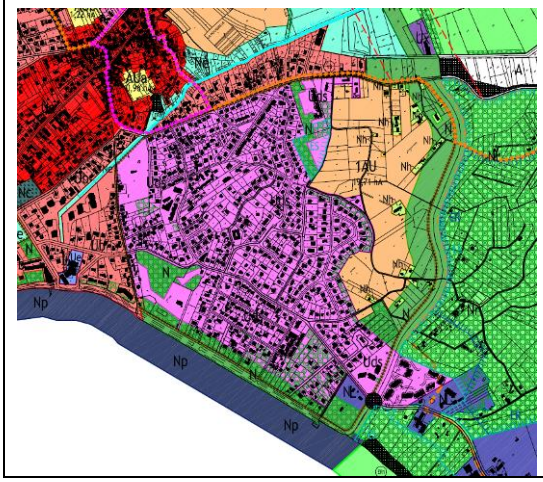
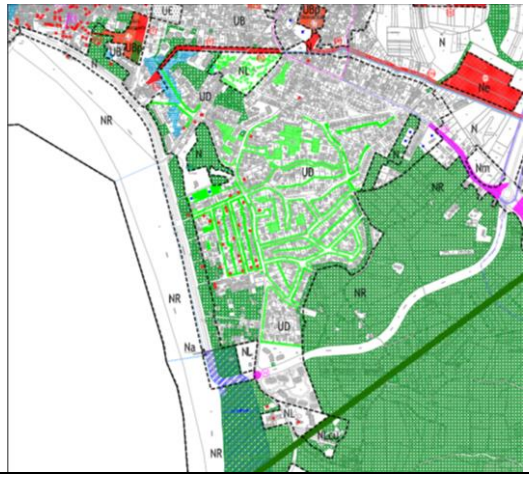
Des éléments de paysage à conserver au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme sont inscrits au zonage : préservation des jardins « de devant » et des « fons de jardins ».

Les limites de la zone UD sur le **quartier du Parc de Suzac** sont :

- étendues au nord-ouest jusqu'au canal de Chenaumoine pour inclure les ensembles dunaires du Bois de la Tache
- réduites sur le camping « Blayais-Alicat » (pour confirmer sa vocation et maintenir une offre d'hébergement léger pour les vacanciers)
- étendues au nord-est jusqu'au canal de Chenaumoine pour tenir compte du caractère boisé de ces sites et limiter les incidences environnementales sur le corridor écologique que représente le canal et ses rives.
- ajustées à l'est pour ne pas étaler l'urbanisation le long de la Jean Moulin et ne pas empiéter sur le domaine forestier

Afin de décliner l'objectif de la loi « Littoral » de préserver les paysages littoraux et les espaces boisés significatifs, repris dans les orientations du PADD, les limites Ouest et Sud-Est de la zone UD sont conservées.

Evolution de la zone UD sur le quartier « Parc de Suzac »

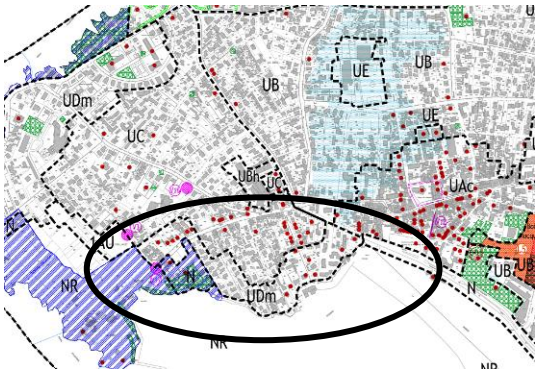
PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

Pour répondre à l'objectif de la délibération du 18 septembre 2009 de « *requalifier la bande littorale en zone urbaine* » et décliner l'orientation du PADD de « *préserver les paysages depuis l'estuaire* », il est créé un **secteur UDm**, pour limiter les transformations paysagères de la bande littorale de la Pointe de Vallières.
Les limites, côté mer, sont fixées comme dans le PLU approuvé en 2006 au boulevard de la Corniche et à la promenade Charles Martel, pour tenir compte du risque d'érosion des falaises. Dans la profondeur, la limite est fixée de manière à relier les points des rues publiques depuis lesquels un observateur peut voir la mer, en respectant les limites parcellaires des bâtiments en covisibilité.

Le règlement de ce secteur UDm se distingue :

- du règlement du reste du quartier la Pointe de Vallières, classé UC, par le choix de limiter l'emprise des constructions à 30% (au lieu de 50% en zone UC) afin de conserver un caractère aéré et l'équilibre végétal/bâti du quartier
- du règlement des quartiers sur sols dunaires et sous couvert forestier (où l'article UD13 interdit l'imperméabilisation de plus de 50% de la surface du terrain pour préserver la végétation)
- par les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives (interdiction d'implantation sur les deux limites latérales), sauf constructions annexes en matériaux légers, de hauteur limitée (3 m maximum).

Evolution du zonage sur la frange littorale de la Pointe de Vallières - zonage UDm

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	
Zonage Ub	Zone UDm

La limite des zones urbaines est modifiée **rue du Port**, pour exclure le parc et les 5 maisons en continuité immédiate avec le port et le site du phare (cf. chapitre VII-D-1 loi Littoral).

Dans le projet de PLU arrêté, la zone Ub a été supprimée au sud de la rue du Port, sur les parcelles bâties et non bâties situées en dehors de la partie densément urbanisée, au bénéfice d'un zonage remarquable de type NR et l'inscription de la bande littorale (élargie depuis la limite de falaise jusqu'à la rue du Port).

Evolutions du zonage après l'arrêt du PLU :
Dans son jugement du 06/06/2019, le Tribunal administratif a considéré (extraits du jugement) :
« S'agissant des parcelles cadastrées section BH n°15, 21, 22, 472, 473, 474 et 475, situées rue du Port, à proximité du phare de Vallières :
25. Ces parcelles ont été classées en zone NR au PLU. Le règlement précise que cette zone recouvre les paysages remarquables du patrimoine naturel du littoral nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

26. L'article L.121-23 du code de l'urbanisme dispose que les PLU doivent préserver « 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 dresse une liste des différents types d'espaces pouvant être qualifiés d'espaces remarquables du littoral et précise en outre que ces espaces « sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ». Il appartient en conséquence aux auteurs du PLU de justifier les raisons qui les ont conduits à considérer qu'un espace figurant dans cette liste présente une telle qualité d'espace remarquable du littoral.

27. En l'espèce, le rapport de présentation du PLU se borne à indiquer que le secteur dans lequel s'insèrent ces parcelles est un espace remarquable du littoral au titre des plages, dunes, falaises et des abords des falaises. La seule circonstance que ce secteur se situe en continuité du site du phare de Vallières, à supposer que la qualité d'espace remarquable du littoral de ce site soit démontrée, ne permet pas de considérer qu'il constitue lui-même un tel un tel espace remarquable en l'absence de preuve de ce qu'il formerait avec ce site une unité paysagère continue alors, d'ailleurs, que s'interposent entre le phare et le secteur en litige plusieurs constructions et une aire d'accueil de camping-cars. Enfin, si la partie Sud de l'ensemble formé par ces parcelles est protégée au titre des espaces boisés classés, sa partie Nord ne comporte en revanche aucun boisement et est entourée, sur trois côtés, par des terrains construits. Les requérants sont par suite fondés à soutenir que le classement de ces parcelles en zone NR est entaché d'erreur d'appréciation ».

Cette modification réglementaire consiste à supprimer le qualificatif d'espaces remarquables au sens de la Loi Littoral, jugé non fondé par le Tribunal Administratif.

Le classement en zone N n'est en revanche pas contesté par le Tribunal.

A donc été supprimé l'indice « R » sur le secteur de La Pointe de Vallières et ont été classées en zone N :
- les parcelles cadastrées section BH n° 15, 21, 22, 472 (partiellement), 473 (partiellemen), 474 et 475, situées rue du Port, à proximité du phare de Vallières (parcelles objets du recours)

Par ailleurs, Monsieur le commissaire enquêteur a expressément émis une réserve quant au zonage des parcelles BH 472 et BH473 situées au sud de la rue du Port. Afin de tenir compte de cette réserve et d'un jugement rendu le 4 juin 2020 par le Tribunal administratif de POITIERS, il a été décidé de reclasser ces deux parcelles en zone UDm et de supprimer en partie la mention relative à la bande des 100 mètres de la Loi Littoral.
Ces deux parcelles sont donc classées en zone UDm pour leurs parties situées aux abords de la rue du Port.
Enfin, les zonages N et NR sont requalifiés sur les parcelles BH16 à BH19, suivant la réserve inscrite par le commissaire enquêteur dans ses conclusions ; cette évolution du zonage permet un zonage commun « N » sur les parcelles bâties et non bâties au sud de la rue du port, à l'exception des 2 parcelles BH472 et BH473.

(e) Motifs de l'évolution de la zone UE

Etaient classés en zone UE au PLU approuvé en 2006 : l'église, le Temple Protestant, la mairie, la poste, les écoles, le Relais de la Côte de Beauté, le marché, le stade C. Besson, le stade et l'emplacement réservé des Rousselles, le lac d'Enlias, les ateliers municipaux, l'ancienne décharge, la station d'épuration.
Le règlement UE permettait de déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies, d'emprise, de hauteur et de COS fixées dans les zones environnantes.

Le règlement UE est maintenu mais adapté aux besoins des équipements les plus structurants. Ce zonage garantit le maintien et le confortement d'équipement dans le centre-ville notamment, il interdit leur mutation en logements, résidences secondaires, activités. Il permet de maîtriser les mutations et de préserver des équilibres dans le centre-ville entre habitat et équipements structurants : Colette Besson, mairie, écoles, …

Les actuels ateliers municipaux sont maintenus en zone UE, si leur déplacement peut être programmé, la commune étudiera l'opportunité d'une mutation en logements par exemple, après modification du PLU.
Une zone UE est créée en extension nord de la ZA des Portes de l'estuaire pour accueillir les futurs ateliers municipaux au sein de la ZA (déménagement des ateliers hors centre-ville résidentiel).

Les 3 cimetières sont classés en zone UE (maintien, aménagements, construction d'un crematorium sur le cimetière des Dixains – emprise publique).

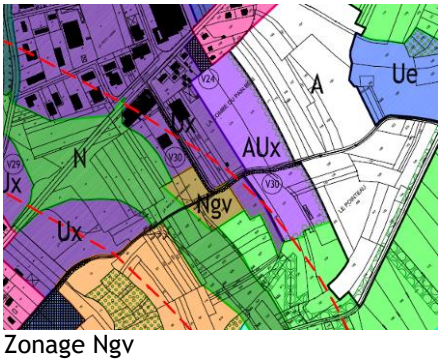
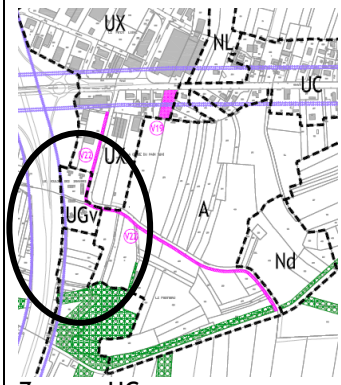
Le terrain de football des Rousselles est classé en zone UE, zonage élargi au front bâti sur l'avenue au nord (une habitation, un garage, un lave auto, des extensions mesurées sont prévues au règlement du PLU pour ces constructions et activités existantes).

Plusieurs sites sont reclassés dans le régime des zones qui les entourent pour préserver le caractère des lieux et des paysages urbains.

Est distingué l'ancienne décharge par un classement en secteur Nd :
- considérant le risque de mouvement de terrain et la sensibilité environnementale du site.
- en déclinaison de l'orientation du PADD de « *résorber la décharge de La Brandelle* «

(f) motifs de création du zonage UGv

La zone UGv correspond à l'aire aménagée d'accueil des gens du voyage.
Elle était classée en zone Ngv au PLU en vigueur, elle est classée en zone « U » car desservie, équipée, rattachée directement, en continuité avec la zone d'activités UX et en bordure de rocade.

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
 Zonage Ngv	 Zonage UGv

(g) Motifs des évolutions de la zone UX

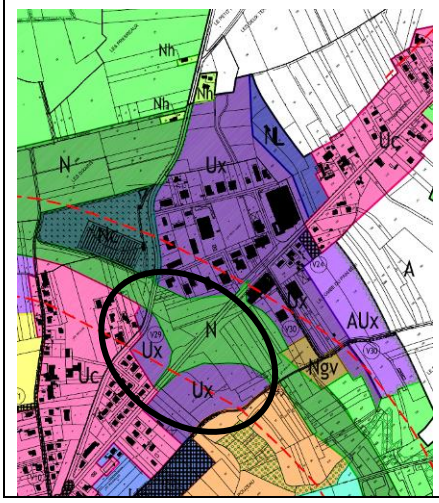
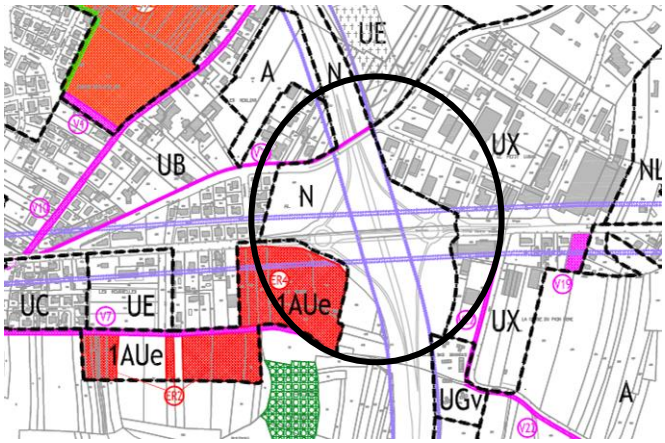
Au centre-ville, le supermarché était distingué par un classement UX. Le règlement UA ne faisant pas obstacle à la vocation commerciale et pour préserver le caractère des lieux et des paysages, le site est reclassé dans le régime général de la zone UA qui l'entoure.
Avenue du Maréchal juin, le supermarché était également distingué par un classement UX (secteur dit « Enlias ». Le règlement UC ne faisant pas obstacle à la vocation commerciale, le site est reclassé dans le régime de la zone UC qui l'entoure pour préserver le caractère des lieux et des paysages. Dans l'optique du déplacement du supermarché vers la future zone commerciale de Margite (ZAC), cela permettra la réaffectation du site à une opération mixte (commerce/logements dont logements locatifs sociaux) plutôt qu'à une opération uniquement commerciale ou artisanale.

Il n'est pas apporté de modification à la zone UX de La Raboine ni à la zone UX de La Briqueterie.

Avenue du Général Andrieux, le PLU délimitait 3 secteurs UX (cf. page suivante) :

- à l'ouest de la rocade, les zones UX sont reclassées en 1AUe des Rousselles pour ne pas faire obstacle à l'orientation du PADD de *»répondre aux besoins d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif avec : (…) l'extension de l'agglomération sur le secteur « Les Rousselles », sur une emprise requalifiée, en continuité de Didonne Est et de l'avenue du général Andrieux : aménagement de futurs équipements culturels, de sports et de loisirs (programmés au sud de l'avenue, entre le terrain de foot et l'échangeur) et prenant compte les impératifs liés au milieu naturel (topographie), au paysage et à la création d'une zone tampon du relief, des paysages et de la bande tampon nécessaire avec le secteur de Pouzeau » :* le site des Rousselles au carrefour de la RD730 Royan-Cozes et de la rocade, en entrée d'agglomération royannaise et desservie par les transports en commun, possède des atouts pour ce projet.
- à l'est de la rocade, les limites de la zone UX sont modifiées pour :
  - au nord, inclure les parcelles du lotissement économique des « Portes de l'Estuaire », zone d'activités communautaire, classées par erreur en zone A, lors de la précédente révision du PLU
  - à l'est inclure la parcelle 187 concernée par l'ancien emplacement réservé V24 (création devoirie pour accès à la zone économique), renuméroté V19
  - exclure la parcelle 109, au sud de la rue Thomas Edison, pour supprimer les stockages des coteaux en connexion avec le marais de Chenaumoine (zone Natura 2000)

<u>Evolution des zones UX sur le secteur « avenue du Général Andrieux »</u>

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

(2) Les zones à urbaniser (AUz, AUzh, AUzx, 1AU, 1AUe)

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne distingue plusieurs zones à urbaniser :

- Zone AUz : il s'agit de la zone destinée à l'aménagement des accès, stationnements, superstructures et infrastructures, ouvrages de gestion des eaux pluviales au niveau de l'échangeur de la ZAC de Margite.

Les conditions d'urbanisation sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

- Zone AUzh : Il s'agit de la zone d'aménagement destinée à l'habitat (ZAC de Margite dans sa partie sud et ZAC des Moulins).

Les conditions d'urbanisation sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Les secteurs destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux délimités en application de l'article L. 151-15 (ancien article L. 123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme, doivent être respectés.

- Zone AUzx : elle correspond à la zone à urbaniser, destinée à l'accueil d'activités économiques, commerciales, de bureaux : ZAC de Margite.

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

La zone 1AU et le secteur 1AUe sont des zones de réserve foncière pour une urbanisation à moyen-long terme.
Leur ouverture à l'urbanisation est condition par une procédure de révision du PLU.

(a) Motifs de l'évolution du zonage sur le secteur de Margite/ Les Moulins

Le PLU approuvé en 2006 classait les terrains situés entre l'agglomération et la rocade en zone à urbaniser, en destinant :

- les terrains les plus proches de la rocade à une vocation économique (AUx)
- les terrains en arrière-plan à une vocation résidentielle (AUc).

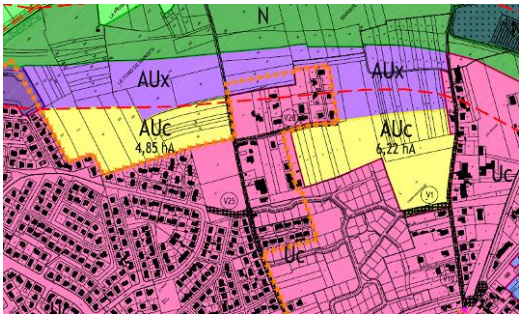
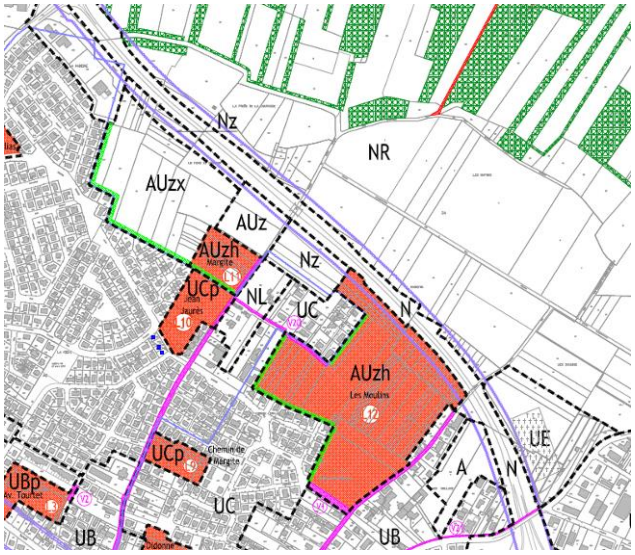
En 2012, la commune de Saint Georges de Didonne a confié une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage au bureau d'étude ATIS CONSEIL et à ses partenaires (Agence DURET, GeoPlusEnvironnement et ASTEO Ingéniérie) pour l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), procédure définie aux articles L311-1 et suivants et R311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, afin de poursuivre un développement urbain de façon cohérente et maîtrisée. En 2015, la commune a transmis la mission au bureau d'étude SIAM et à ses partenaires.

Les études ont conduit à la modification du projet, en changeant la destination des espaces avec :

- au nord-ouest, en continuité de la zone d'activités de La Raboine, jusqu'au chemin de Margite et à la limite du quartier Plein Eté, un secteur à vocation mixte incluant les zones de développement commercial prévu au Document d'Aménagement Commercial de la CARA validé en 2015 : zonage AUzx (ZAC de Margite, compétence CARA)
- une bande tampon le long de rocade, à requalifier pour l'intégration paysagère des opérations et la mise en valeur du grand paysage des marais : zonage N, zonage Nz, zonage AUz (accès, infrastructures depuis rocade)
- au sud-est, enserré dans les quartiers d'habitat, un secteur dédié au développement résidentiel, avec l'objectif de développer de nouveaux services de proximité dans ces secteurs à l'écart du centre-ville : zonage AUzh (ZAC de Margite : compétence CARA ; ZAC des Moulins : compétence commune)

L'évolution du projet, tel que résumé ci-dessus, justifie les limites des nouveaux secteurs AUz, AUzx et AUzh, qui reprennent les périmètres des 2 Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de Margite et des Moulins.

Evolution du zonage sur le secteur de Margite/Les Moulins

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

(b) Motifs de l'évolution de la zone 1AU des Rousselles

La zone 1AU est réduite de manière significative, transformée en zone 1AUe destinée aux équipements d'intérêt collectifs (sports, loisirs, salle culturelle, de spectacle…) et étendue vers le nord (ex zonage UX) pour englober :

- l'emplacement réservé destiné aux équipements sportifs,
- les terrains situés de part et d'autre du giratoire, classés précédemment UX, pour les inclure dans l'aménagement d'ensemble et assurer en particulier des conditions de desserte satisfaisante pour l'ensemble de la zone et une qualification paysagère de l'entrée des paysages de la rocade.

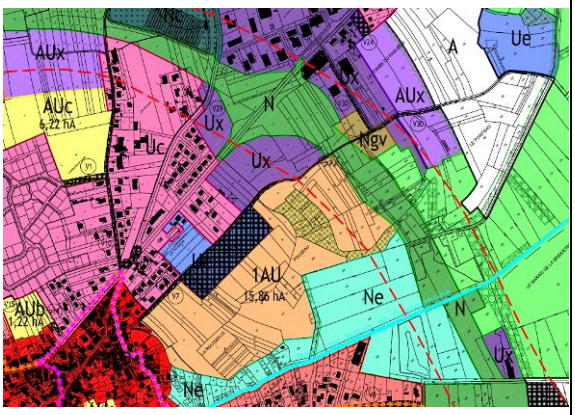
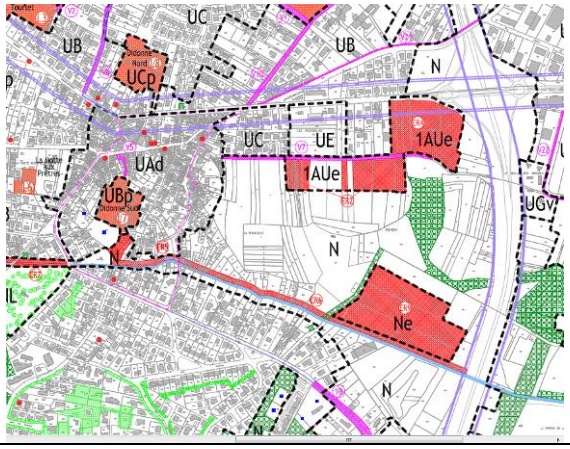
La zone est réduite de manière significative au sud pour :

- exclure les terrains en pente et en contact direct avec les marais,
- exclure la zone de pelouses sèches identifiée dans le cadre de l'étude environnementale OBIOS (2016), entre Didonne et la limite retenue de la zone 1AUe.

Cette réduction est justifiée par :

- Les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- L'orientation de protection des marais de Chenaumoine
- L'orientation de traitement des paysages de la rocade
- Les préconisations issues de l'évaluation environnementale (en particulier zones sensibles au sud sur les pentes et à l'ouest – pelouses sèches-)
- La prise en compte des problématiques pluviales (cf étude Eau Méga 2016/2017, reprise dans les chapitres relatifs au pluvial)

Evolution du zonage sur les secteurs de Didonne et Les Rousselles

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

Les 2 zones AU de Didonne Nord et de Didonne Sud (« Le Châta ») sont classées en zone UBp (Didonne Sud) et UCp (Didonne Nord), avec OAP et servitudes de logements locatifs sociaux.
Le classement en zone 1AUe réduit de manière très significative la consommation d'espaces et permet d'assurer à moyen-long terme d'un aménagement d'ensemble cohérent assurant une bonne desserte de l'ensemble des parcelles.

La continuité avec la partie agglomérée est assurée car la zone 1AUe jouxte les parcelles urbanisées le long de l'entrée de ville et le terrain de football aménagé.

Il n'a pas été retenu de conserver le zonage constructible (1AU au PLU en vigueur à l'ouest de la zone 1AUe, en continuité avec le bourg de Didonne car il s'agit d'une zone sensible d'un point de vue environnemental (pelouse calcicole sensible).

(c) Motifs de l'évolution de la zone 1AU des Caillauds (Pointe de Vallières)

Le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU pour répondre à l'objectif indiqué dans la délibération du 18 septembre 2009 « *de requalifier la bande littorale en zone urbaine* ».

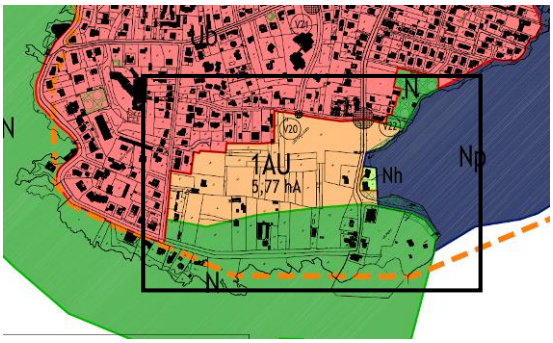
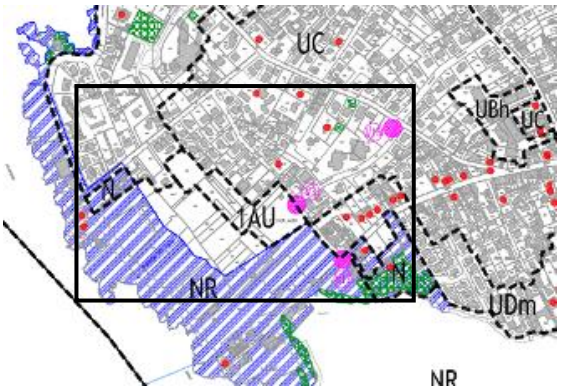
Le PADD fixe les orientations de :

- « *préserver les paysages du littoral saint-georgeais* » en particulier *la Corniche, le port, la plage de Saint-Georges.*
- « *mettre en valeur l'identité des quartiers balnéaires de Saint-Georges-de-Didonne* » en particulier la « *Pointe de Vallières* »

Les limites de la zone 1AU sont modifiées en application des articles L.121-8 et L. 121-16 du code de l'urbanisme (cf. chapitre VII-C et VII-D du présent rapport) : espace remarquable et bande littorale (application de la loi Littoral)

Cela réduit la surface de la zone à urbaniser de 5,77 ha à 1,3 ha.

Evolution de sur le secteur des Caillauds

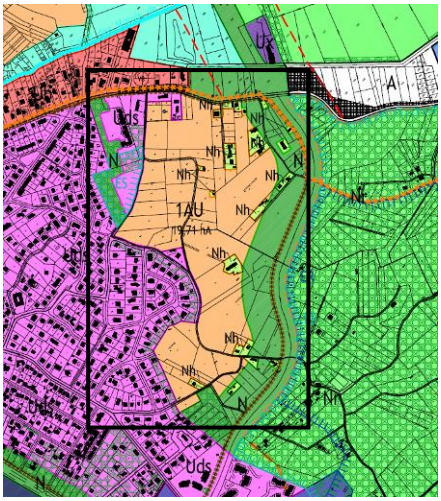
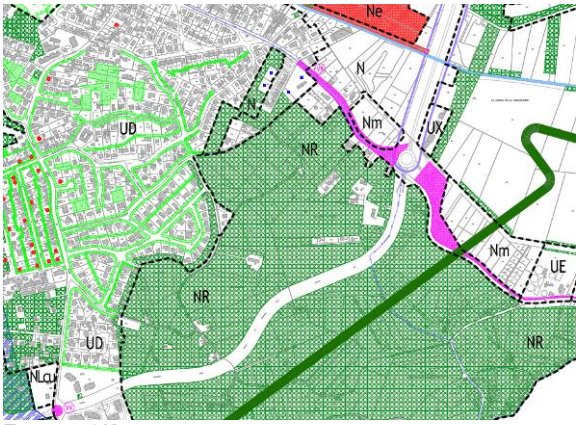
PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

(d) Motifs de la suppression de la zone 1AU Intra-Dulin

La suppression de la zone 1AU Intra-Dulin est justifiée par :

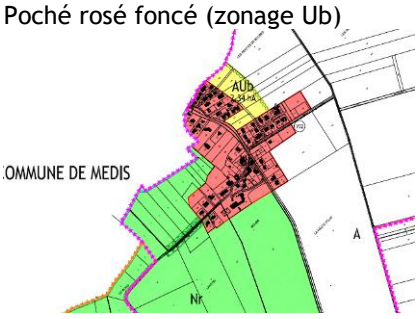
- l'objectif de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite Loi Littoral de protection des espaces boisés significatifs du littoral – cf. chapitre VII-F du présent rapport
- Les objectifs de la loi du 3 août 2009 dite Grenelle de l'Environnement de consommation économe des espaces naturels et forestiers, de prévention des émissions de gaz à effet de serre, de protection du littoral et du milieu marin, de protection de la Trame Verte et Bleue, de protection des espèces et des habitats.
- l'orientation du PADD de « *protéger la forêt de Suzac* » et de « *supprimer les zones à urbaniser définies précédemment en extension sur la forêt de Suzac, au nord-ouest de l'avenue du Président André Dulin (RD25)* »
- les préconisations de l'évaluation environnementale mettant l'accent en outre sur l'intérêt d'espaces boisés en limite de la zone urbaine (renouvellement des boisements urbains, santé)

Zone 1AU secteur Intra-Dulin

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
 Zonage 1AU	 Zonage NR

(e) Motifs de la suppression de la zone AUb de Boube

Evolution de la zone AU de Boube

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
Poché rosé foncé (zonage Ub) 	

L'article L121-8 du code de l'urbanisme fixe que sur les communes littorales définies à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1996 (loi « Littoral »), l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.
Ne comprenant pas d'équipements ou de lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux, Boube n'est pas entendu comme un « village », selon la définition apportée par la circulaire UHC/DU1 n°2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi Littoral. Dans une application stricte de la loi Littoral, l'extension du quartier de Boube sur la zone agricole n'est pas envisageable.

Cette évolution du zonage est compatible avec les orientations de protection des espaces agricoles (dans un contexte de reprise et d'installations agricoles dans et en limite de Boube) et de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, inscrites dans les lois Grenelle et ALUR.

(f) Motifs de suppression des zones AUx

Le PLU approuvé en 2006, classait en zone AUx :

- au sud de l'avenue du Général Andrieux, en continuité de l'entreprise « Chevalier » :
  - les parcelles 172, 173 et 187, cultivées
  - au sud de la rue Thomas Edison, le bâtiment et le site d'une brocante (ayant cessé son activité),
- au sud-est de la zone d'activités de « La Raboine, en bordure de la rocade 11.39ha

La compétence économique a été transmise à la CARA qui :

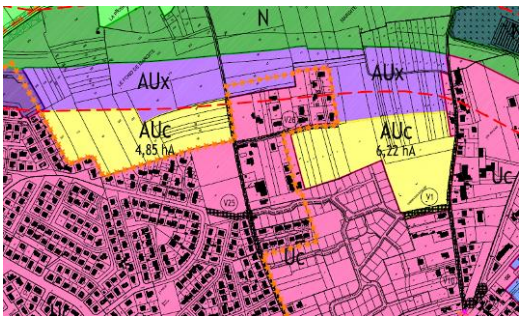
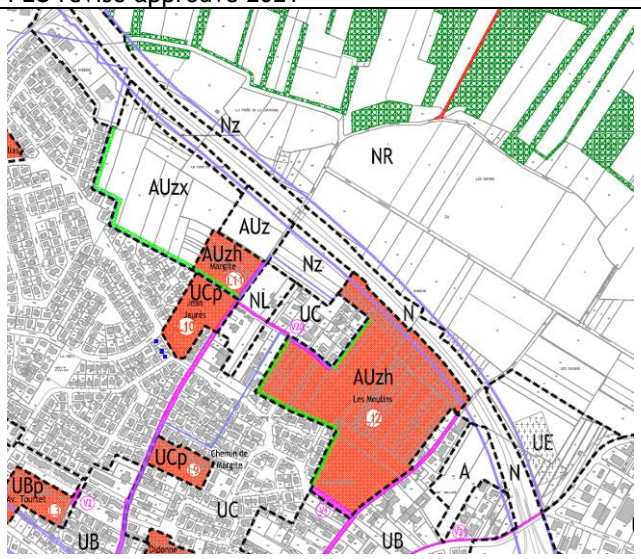
- ne prévoit pas de développement des zones industrielles sur Saint-Georges de Didonne
- prévoit une Zone d'Activités COMmerciale (ZACOM) sur Saint-Georges-de-Didonne : ZAC de Margite, classée en AUzx

De ce fait, les zones AUx à vocation industrielle et artisanale, sont supprimées.

Une zone AUzx est créée sur l'emprise de la ZAC commerciale (et bureaux) de Margite, en continuité avec la ZAE de Raboine.

L'extension se fait en extension de la partie agglomérée : ZAE de Raboine à l'ouest, quartier résidentiel au sud.
La zone AUz correspond aux équipements d'infrastructure d'accès depuis la rocade (échangeur spécifique programmé).
L'aménagement de la zone : accès, desserte, constructions, se fera dans le cadre d'une ZAC en cours d'élaboration : accès par l'échangeur nord côte rocade et ouest), constructions en continuité des quartiers bâtis, avec « bande tampon » pour préserver les habitations riveraines (cf OAP).

<u>Evolution des zones AUx du PLU approuvé en 2006</u>

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

(3) La zone agricole (A)

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne comprend une zone agricole (A) à protéger en raison de sa valeur et de son potentiel agronomique, biologique et économique

(a) Motifs de la suppression de la zone A d'Enlias

La zone A fixée par le PLU approuvé en 2006 sur le secteur des « Près d'Enlias » (7.6ha) est supprimée en cohérence avec les orientations du PADD de protéger les secteurs sensibles (espaces boisés, zones humides...), de prendre en compte la fonctionnalité des milieux naturels en préservant l'ensemble des corridors écologiques, de conserver et mettre en valeur la trame verte urbaine constituée par les boisements, plans d'eau, jardins... En effet, ce secteur est un milieu humide associé au Marais de Boube, protégé au titre du réseau écologique « Natura 2000 ».

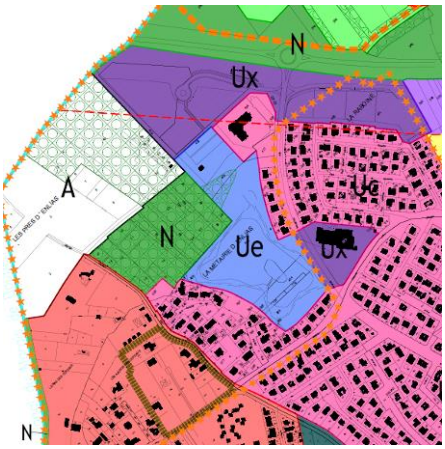
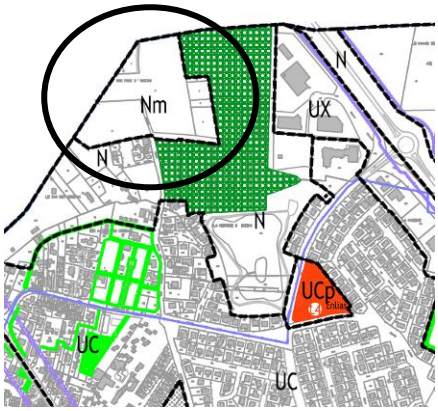
Toutefois, le secteur non boisé étant utilisé pour du maraîchage, est reclassé en secteur Nm dont le règlement admet uniquement « *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition :*

- *d'être nécessaire à une activité maraichère (notamment les serres sous bâches)*
- *d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel*
- *pour les cabanes de jardin, de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur*

Cette disposition répond de manière combinée aux orientations du PADD

- *maintenir et développer l'activité de maraîchage périurbain (secteurs de « Enlias », de « La Briqueterie » et du Pouzeau*
- *préserver et favoriser la « nature en ville » (parcs boisés, alignements des boulevards, parcs publics, jardins et espaces verts des quartiers, rivau de Boube, rivau de Chenaumoine...)*

Evolution du zonage sur les « Prés d'Enlias »

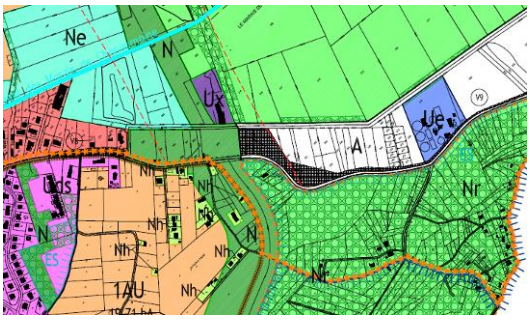
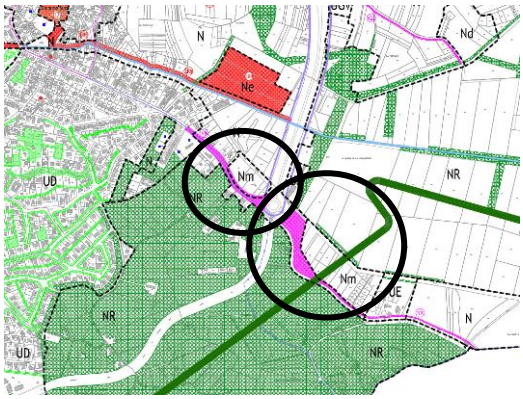
PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

(b) Motifs de la suppression de la zone A de la route de Meschers

La suppression de la zone A de la route de Meschers (16.2ha) est motivée par les enjeux de protection des continuités écologiques entre les grands ensembles naturels que sont le Marais de Chenaumoine et la Forêt de Suzac et traduit l'orientation du PADD « *préserver les continuités écologiques entre les milieux aquatiques rétro-littoraux et les milieux forestiers de Suzac* ».

Néanmoins la partie occidentale de la zone A du PLU approuvé en 2006, à usage maraîcher, est reclassée en secteur Nm, comme le site non boisé d'Enlias (cf. précédemment).
Le règlement du PLU ne s'oppose pas aux modes culturaux.

Evolution du zonage sur la route de Meschers

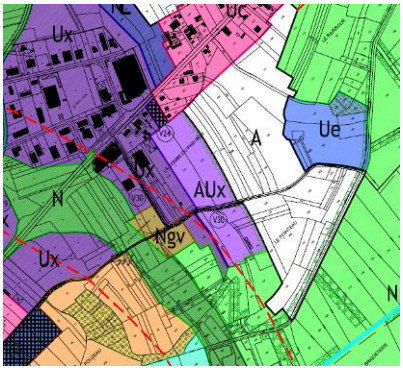
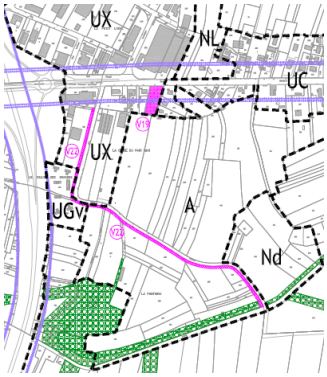
PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

(c) Motifs de la modification de la zone A de « Combe de Pain Béni »

Ce coteau est en contact avec le Marais de Chenaumoine, protégé au titre du réseau écologique « Natura 2000 ». La zone A est modifiée :

- à l'ouest, pour reclasser les terrains initialement classés UX et AUx à l'abandon du projet de développement industriel sur Saint-Georges-de-Didonne –cf. paragraphe VIII-B-1
- au nord, pour conserver les espaces de jardins comme zone tampon et continuité écologique, et limiter l'étalement urbain vers la zone agricole.

Zone A de « Combe de Pain Béni »

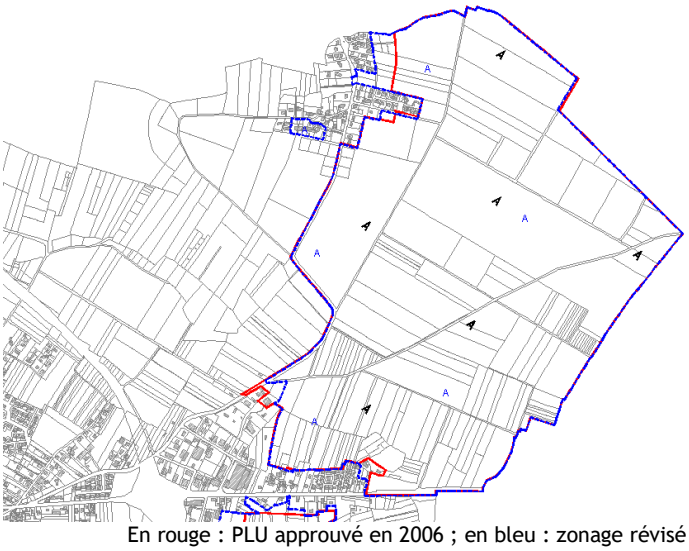
PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

(d) Motifs de l'évolution de la zone A des coteaux agricoles

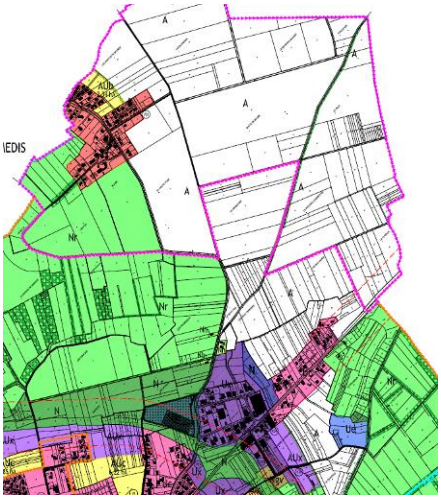
Les limites de la vaste zone A des coteaux agricoles sont modifiées :

- à l'Est de Boube, pour reclasser en zone A les parcelles précédemment classées en zone Ub ou AUb (cf. chapitre VII-B du présent rapport), englobées dans des unités foncières cultivées
- au sud-ouest de Boube, pour reclasser en zone A le site de l'activité agricole (habitations incluses) en reprise familiale (cf. diagnostic agricole / EARL Boube)
- au sud-est de Boube, pour reclasser en zone A, les lots en extension du quartier sur la zone agricole
- pour corriger l'erreur de classement des parcelles du lotissement communautaire économique « Portes de l'Estuaire » (classées A au lieu de UX et Nh dans le PLU en vigueur) : classement en zone UE pour accueillir les ateliers municipaux actuellement implantés dans en ville (déplacement des ateliers)
- à l'est des Brandes, pour reclasser en zone A le site de l'ancienne activité agricole (cf. diagnostic agricole / M. NERAUD), pour permettre une reprise d'activité sur ce site en contact direct avec l'espace agricole

Evolution de la zone A des coteaux agricoles



En rouge : PLU approuvé en 2006 ; en bleu : zonage révisé

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

Les zones naturelles (N)

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne distingue la zone n et plusieurs secteurs :

La zone N correspond à la zone naturelle à protéger en raison de son caractère naturel ou forestier, de leur qualité paysagère ou de la présence d'un risque. Elle couvre le riveau de Chenaumoine, bordé de ripisylves.
Elle comporte plusieurs secteurs :

- Secteur Na : correspond aux constructions démontables destinées à l'animation et la restauration sur la plage
- Secteur Nd : correspond à l'ancienne décharge à réhabiliter
- Secteur Ne : correspond au secteur de gestion des eaux pluviales : lagunage de Pouzeau
- Secteur Nm : correspond aux secteurs de maraichage
- Secteur Nz : correspond aux aires de desserte et de gestion du pluvial sur les ZAC de Margite et des Moulins

- La zone NL correspond aux campings contigus de Saint Georges de Didonne et aux campings ou parties de campings situés hors coupures d'urbanisation (suite décision TA 06/06/2019)
- Le secteur NLcu correspond aux campings non contigus à la partie agglomérée de Saint Georges de Didonne, en coupure d'urbanisation et soumis au risque feux de forêts.

La zone NR correspond à l'espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral.

Le PPRN est en cours d'élaboration.
Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Sur l'ensemble de la zone n et secteurs les dispositions des articles L 121-16 et l 121-17 s'appliquent.

Par rapport au PLU approuvé en 2006 :

- les secteurs Nc, Nh, Np sont supprimés
- le secteur Ne est dédié au projet de lagunage secteur de Pouzeau
- le secteur Ngv destiné à l'accueil des gens du voyage est transformé en zone UGv (continuité de la ZAE, activités et bâti)
- les secteurs Nl sont reclassés en zone NL et NLcu, avec des évolutions du zonage
- les secteurs Nr sont dissociés suivant leur nature et inscrits en zone NR où sont appliquées les dispositions de la « loi Littoral »

(e) Motifs de la suppression des secteurs Nc

Le PLU approuvé en 2006 distinguait les cimetières par un classement en secteur Nc destiné à la création et aux aménagements des cimetières communaux.

Cette occupation relevant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, elle peut être admise en zone naturelle.
Toutefois pour afficher de manière lisible ces occupation et leur destination « propre », ainsi que pour permettre es aménagements indispensables pour répondre aux besoins en matière de crematorium (demande départementale), les 3 cimetières sont classés en zone UE : cimetières ville, cimetière des Dixains en face de la ZAE, jouxtant la rocade. Un équipement de type crematorium ne peut pas être envisagé en centre-ville ou dans un quartier résidentiel.

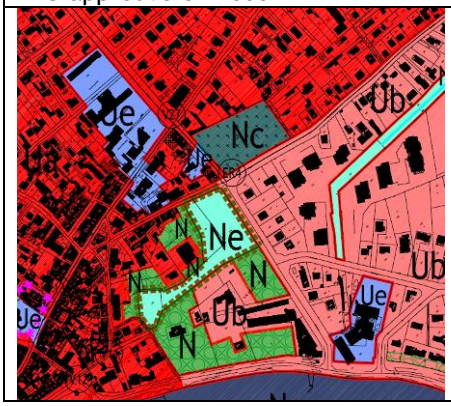
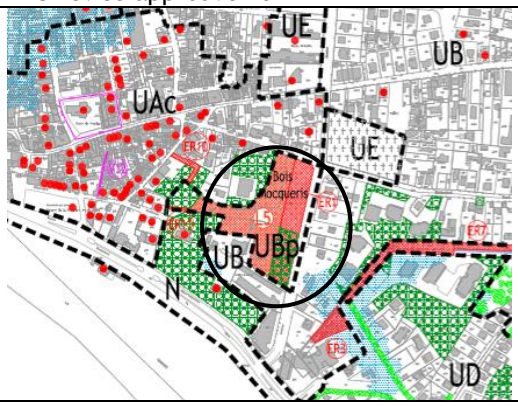
(f) Motifs de l'évolution des secteurs Ne

Le PLU approuvé en 2006 classait en secteur Ne destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif légers :

- les parcelles 374, 159 et 472 dans le secteur « Mocqueris », en traduction du projet de réalisation d'un parc public et d'aires de jeux
- le canal de Chenaumoine, depuis l'avenue Georges Coulon jusqu'à la rocade, en incluant les milieux humides associés dans la partie amont, en traduction du projet de réalisation d'un projet d'aménagement paysager participant à la découverte du marais de Chenaumoine et de développement d'une zone de loisirs et de promenade autour de la création d'un bassin d'orage.

Le zonage Ne est maintenu (réduit) sur le secteur de Pouzeau pour l'aménagement d'un lagunage, avec ER 9 ; cet emplacement a été défini par l'étude pluviale réalisée par eau Mēga courant 2016, afin de régler les problématiques pluviales du secteur élargi (Rousselles, Didonne, les Moulins…).

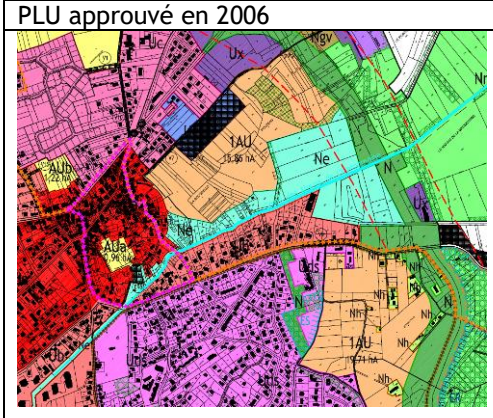
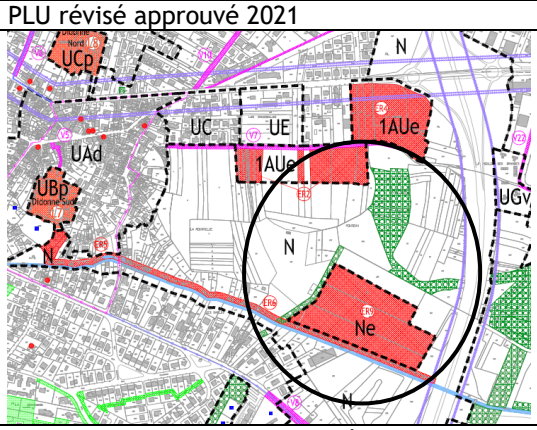
Evolution du zonage sur le secteur Mocqueris

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

L'évolution du projet de parc public conduit à remplacer le secteur Ne (10380m²) par un nouvel emplacement réservé (ER1) destiné à la réalisation d'un espace vert public.

Le secteur Ne est supprimé et remplacé par un zonage UBp avec OAP, pour la réalisation d'un parc urbain planté (ER1), d'un programme de logements mixtes (situation stratégique en continuité directe avec le bourg), avec liaisons douces vers le centre-ville (figurées à l'OAP + ER n°11).

Evolution du zonage sur le secteur de « Pouzeau »

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

Le zonage Ne est maintenu (réduit) sur le secteur de Pouzeau pour l'aménagement d'un lagunage, avec ER 9.

(g) Motifs de la suppression des secteurs Nh

La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt renforce la protection des zones agricoles et naturelles. Elle prévoit qu'à titre exceptionnel, il peut être délimité des secteurs de taille et de capacités limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

Le zonage du PLU approuvé en 2006 déterminait 18 secteurs Nh

- correspondant à des maisons isolées ou à des groupes de 3 maisons maximum,
- sur le rivage (pouvant être soumis à un risque d'érosion) ou dans la zone forestière (soumise à un risque de feux de forêt).

Du fait de leurs caractéristiques et de leur situation, aucun secteur Nh n'est maintenu.

Néanmoins, pour tenir compte de la valeur patrimoniale des habitations et répondre aux besoins d'adaptation des logements, les lois « ALUR » (2014) et « Macron » (2015) prévoient qu'en zone N, les extensions des constructions à usage d'habitation peuvent être admises. Toutefois, la loi Littoral limite les possibilités d'extension et d'annexes (détachées).

(h) Motifs de l'évolution des secteurs NL

Le zonage du PLU approuvé en 2006 déterminait 5 secteurs NL :

- le camping des Brandes
- la partie du camping GCU situé à plus de 100m du rivage
- le centre et le village de vacances des Buissonnets
- dans un seul secteur NL :
    - l'Etablissement pour l'Hébergement des Personnes Agées et handicapées (EHPAD) « L'Œillet des Pins » (ancien centre de vacances pour jeunes diabétiques fondé en 1967 par la CRAMCO, aménagé en maison de retraite en 1979),
    - le camping « Bois Soleil » s'étendant sur 3 unités de part et d'autre du Chemin du Fort et de Suzac et de l'Avenue de Suzac (RD n°25)
    - le centre de vacances de la RATP
    - le camping « Idéal Camping », à l'est de l'Avenue de Suzac
    - le camping « Le Dauphin », plus à l'est
    - le village de vacances « Vacanciel »
- le centre de vacances IGESA

La règle d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants s'applique au camping et au caravaning. L'article L. 121-9 du Code de l'urbanisme ajoute à ce sujet que *«L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme»*.
L'article L. 121-14 du même code prévoit que *« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent la règle d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage »*.
L'article L. 121-18 du Code de l'urbanisme prévoit que *« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale »*.
La règle de préservation des espaces littoraux remarquables s'applique au camping et au caravaning

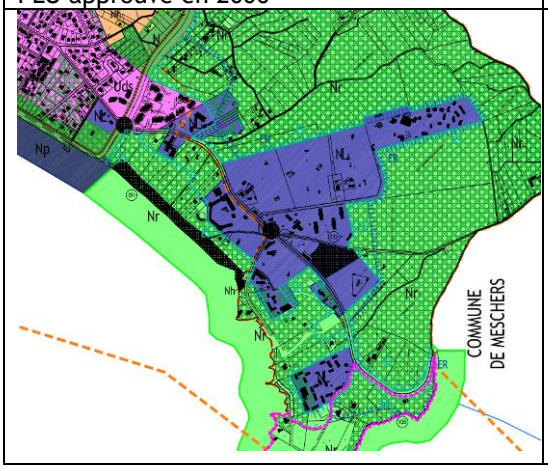
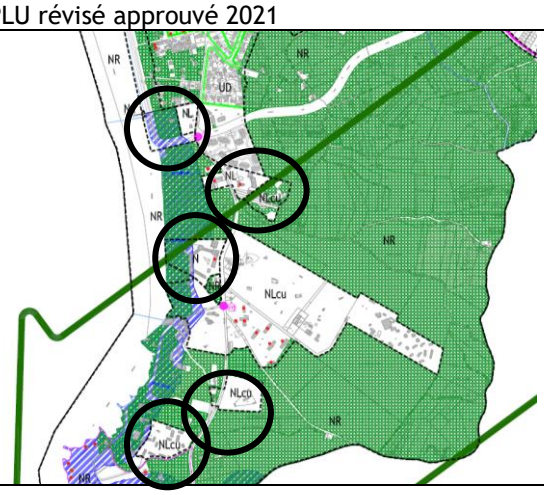
Les limites du secteur regroupant les 6 établissements sont modifiées pour :

- reclasser en zone N, l'EHPAD « L'Œillet des Pins », au regard de son changement de statut qui ne relève plus d'une activité touristique
- classer en zone NL ou NLCu les campings en suivant la limite occidentale de la limite de la bande littorale ou le périmètre complet autorisé pour le camping du Bois Soleil (suivant avis Etat)

Les limites du secteur correspondant au centre de vacances IGESA sont modifiés à l'ouest : la limite de la zone NLcu est fixée sur la limite de la bande littorale définie à l'article L121-16 du code de l'urbanisme.

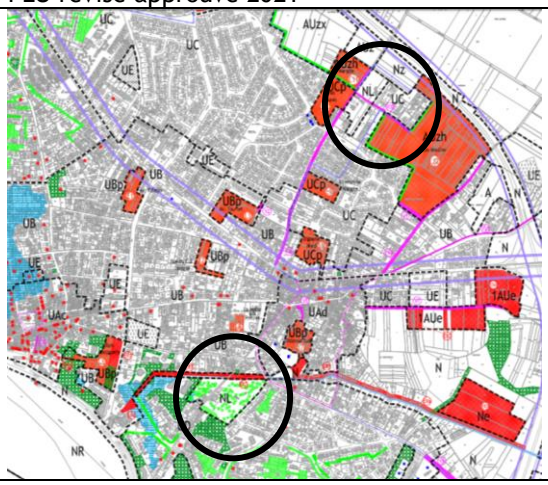
Situés en forêt de Suzac, en coupure d'urbanisation et zone à risque de feux de forêt, les 5 établissements touristiques et le centre de vacances IGESA sont classés en secteurs NL et/ou NLcu encadrant les capacités d'accueil.

Le PPRN est en cours d'élaboration. Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

Dans la partie agglomérée de St Georges de Didonne, sont classés en secteur NL afin de maintenir les capacités actuelles d'accueil en hébergement de plein air sur le territoire communal, activité qui participe à la dynamique économique de Saint-Georges-de-Didonne et répond aux besoins des vacanciers à revenus modestes :

- les campings du Blayais-Alicat, situés de part et d'autre de l'avenue Joseph Beteille, précédemment classés Ub et Uds
- le camping de Plein Air, situé Chemin de Margite, précédemment classés Uc

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

Sont également classés en zone NL, les campings hors coupures d'urbanisation :

Classement en zone NL du village de vacances des Buissonnets et du camping GCU en dehors des « coupures d'urbanisation »
Evolution du PLU pour prendre en compte le jugement rendu par le TA le 06/06/2019

Doivent être supprimés les indices « cu » (« coupure d'urbanisation ») pour la partie des parcelles située en dehors des coupures d'urbanisation portées au plan réglementaire, sur :

- **Le camping GCU**

Dans son jugement du 06/06/2019, le Tribunal administratif a considéré (extraits du jugement) :
« 30. L'article L 121-22 du code de l'urbanisme dispose que : « Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

31. Le camping GCU, implanté le long du littoral, ne se situe pas dans la coupure d'urbanisation identifiée par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération Royan-Atlantique qui a été reportée sur le document graphique du PLU. Il se trouve en outre nettement séparé de la forêt de Suzac, ainsi identifiée en sa majeure partie comme coupure d'urbanisation, par l'avenue de Dulin. Il est enfin entouré, au Nord, à l'Est et au Sud-Est, par des espaces urbanisés, classés en zone U par le PLU. Les requérants sont en conséquence fondés à soutenir que ce classement est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. »

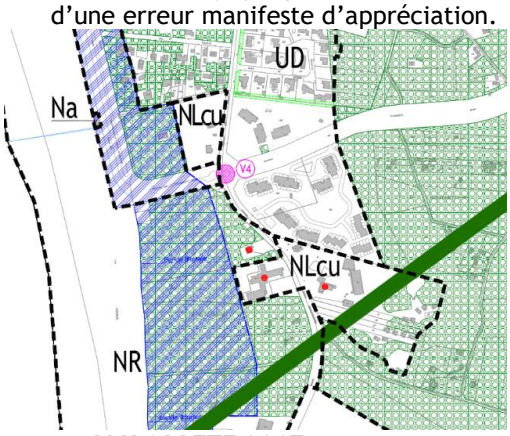
Le Tribunal a jugé que ce classement en secteur NLcu était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

- **Le village de vacances des Buissonnets**

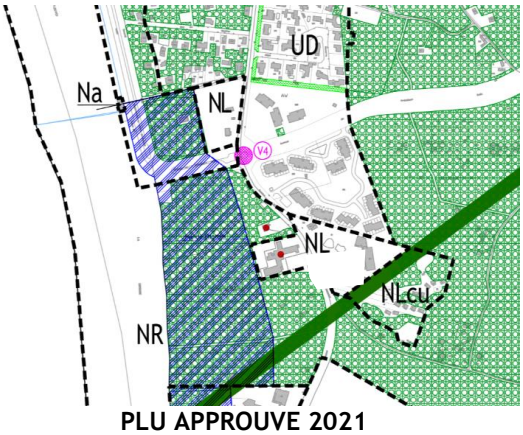
Dans son jugement du 06/06/2019, le Tribunal administratif a considéré (extraits du jugement) :
« S'agissant des parcelles correspondant au village de vacances des Buissonnets :

32. Ces parcelles, qui ont également été classées en zone NLcu, se situent de part et d'autre de l'avenue de Suzac et ne sont pas non plus comprises dans la coupure d'urbanisation identifiée par le SCOT. Elles comportent plusieurs constructions implantées de chaque côté de la voie qui jouxtent immédiatement, au Nord-Est, des parcelles construites classées en zone Ud. Les requérants sont par suite fondés à soutenir que le classement de la partie urbanisée de ces parcelles en zone NLcu est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ».

Le Tribunal a jugé que le classement de la partie urbanisée en secteur NLcu était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.



PLU ARRETE 2017



PLU APPROUVE 2021

Ces modifications réglementaires ne remettent pas en cause l'économie générale du document (objectifs du PADD, consommation des espaces agricoles et naturels…). Elles ne conduisent pas à l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs concernés.

Pour les autres campings (Catalpas, du Parc et CCAS) :

Le zonage N a été retenu en raison de la nature des sols (zones humides car recharge des nappes - sols « perméables »). Le camping du Par n'est plus en activité depuis plusieurs années.

(i) Motifs de la suppression des secteurs Np et motifs de création des secteurs Na

Le PLU approuvé en 2006 classait en secteur Np la plage de la Conche de Royan et la Grande Conche (de la digue du port de Saint Georges jusqu'au droit du boulevard de la Côte de Beauté), pour admettre ;

- les aménagements liés à la promenade côtière, les installations balnéaires temporaires, les aménagements légers sur la plage, les activités saisonnières liées aux loisirs.
- l'aménagement des constructions régulièrement autorisées
- les postes de secours

Les plages sont :

- considérés comme relevant du Domaine Public Maritime (DPM - naturel jusqu'à la limite haute du rivage, et artificiel pour ce qui est composé des équipements et installations portuaires, ouvrages et installations assurant la sécurité de la navigation maritime).
- considérés comme « espaces, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral » définis aux articles L121-23 et R121-5 du code de l'urbanisme (cf. chapitre VI et VII-E du présent rapport)

Tout projet de construction ou d'installation, destiné à être implanté sur le DPM nécessite au préalable l'obtention d'un titre d'autorisation par le préfet de département. L'occupation du DPM ne peut être que temporaire, précaire et révocable. Le DPM naturel n'a pas vocation à recevoir des implantations permanentes (Art. L2122-1 et L2122-2 du CGPPP). De ce fait, à l'expiration des autorisations d'occupation, le principe de remise en état des sites occupés doit être mis en œuvre, et le démantèlement des ouvrages et installations doit être effectué.

La loi portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », adoptée le 12 juillet 2010, a fortement fait évoluer le cadre législatif des politiques du littoral et des milieux matins. Elle a conduit les services de l'Etat qui concourent à la gestion du DPM (DDTM, DREAL, DIRM, DEAL, DM) à une nouvelle analyse territoriale, menée à chaque demande ou renouvellement de concession.

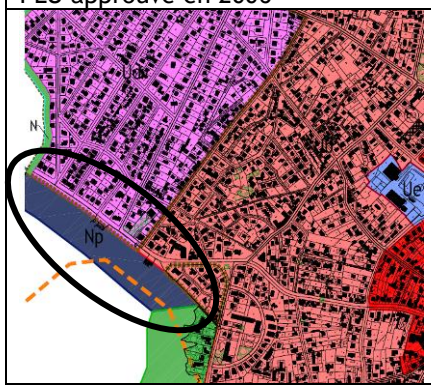
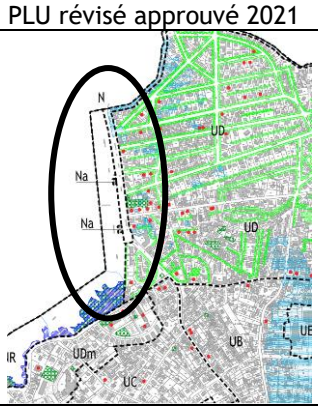
C'est dans ce nouveau contexte qu'en 2014, le renouvellement des concessions de plage entre l'Etat et la commune a été conduit avec, en particulier, la question de l'avenir :

- du café « Les Bains de Mer » : construit en 1936, sinistré pendant la guerre et reconstruit en 1950, cet édifice d'architecture singulière a été identifié comme élément de patrimoine à conserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU approuvé en 2006 et étudié dans le cadre de l'inventaire du patrimoine des communes de l'estuaire de la Gironde
- des bars-restaurants « L'Acapulco » (au sud de la grande plage), « La Casuela » (au sud de la plage de Royan), « La Réserve » (au droit de l'avenue des Courlis)

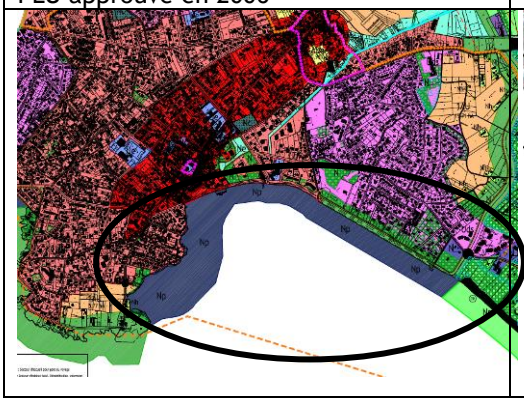
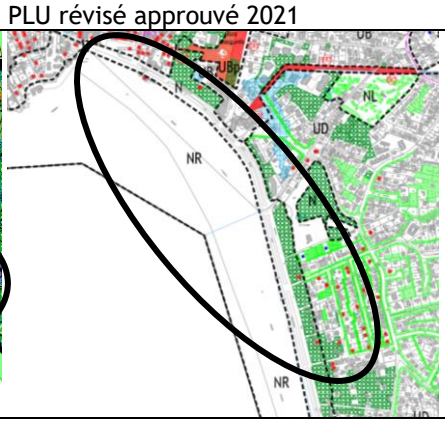
Ainsi, il est choisi :

- de reclasser les secteurs Np dans le règlement général de la zone NR, définie sur le littoral naturel de Saint-Georges-de-Didonne
- de reclasser les secteurs Np correspondant aux boulevards de la Côte de Beauté et de Lattre de Tassigny en zone N
- d'identifier le « Café des Bains » comme élément de patrimoine à conserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme permettant sa conservation dans son état d'origine (extension contemporaine à supprimer et à remplacer par une structure légère)
- d'identifier en secteur Na et limiter l'emprise des 3 établissements sans intérêt architectural, pour fixer l'emprise pouvant recevoir des installations dans le cadre d'une autorisation préfectorale

Evolution du secteur Np de la plage de Vallières

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

Evolution du secteur Np du port et de la plage de Saint-Georges-de-Didonne

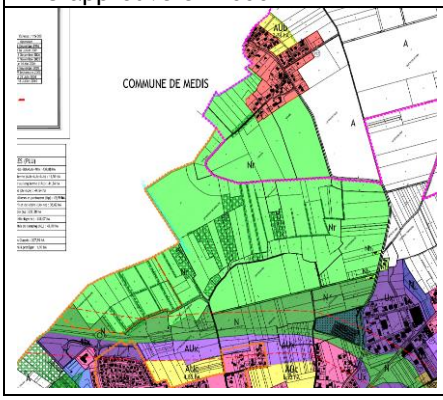
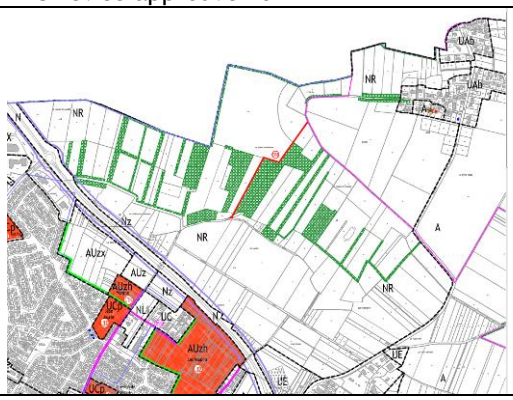
PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

(j) Motifs de l'évolution des secteurs Nr

Les limites de la zone NR sur le **Marais de Boube** sont étendues pour :

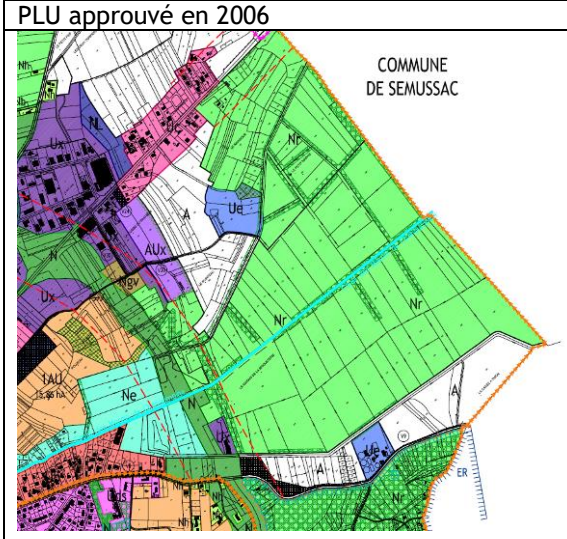
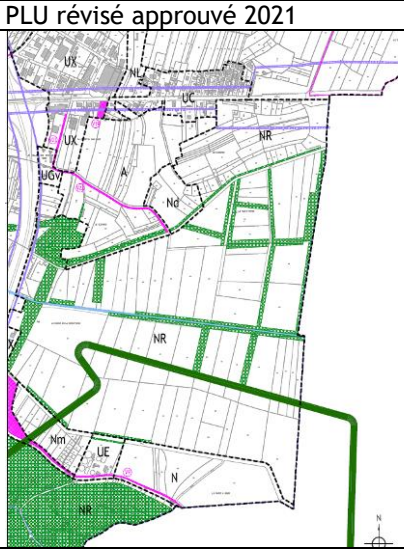
- englober les zones humides au sein du quartier de Boube, en connexion avec les marais et en déclinaison de l'art. L121-23 du code de l'urbanisme (cf. chapitre VII-B du présent rapport)
- englober, au nord de la rocade, les parcelles agricoles en continuité avec le marais (et les constructions isolées au nord ouest de la RD140), pour préserver paysages et les secteurs d'écoulement et protéger une zone tampon autour des marais

Evolution de la zone NR du Marais de Boube

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

Les limites de la zone NR sur **le Marais de Chenaumoine** ne sont pas modifiées : la zone Natura 2000, le coteau boisé au nord-ouest (habitat d'intérêt et continuité écologique) et le coteau agricole au nord (paysage depuis la RD730 sur les marais) sont ainsi protégés.

Evolution de la zone NR du Marais de Chenaumoine

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

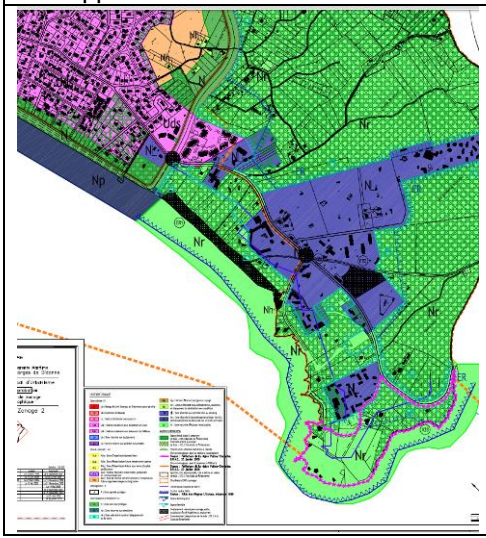
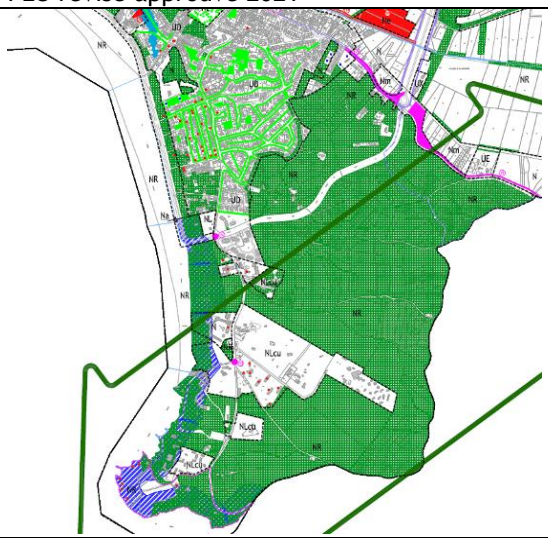
La **forêt de Suzac** s'étend à l'intérieur de l'avenue du Président André Dulin. L'analyse des boisements, dans le cadre de l'état initial de l'environnement, a monté « *le bon état écologique et un fonctionnement forestier adéquat* » du boisement intra Dulin qui justifie de son identification parmi les espaces et paysages remarquables du patrimoine naturel du littoral.

La zone NR est étendue jusqu'à la limite de la partie actuellement urbanisée du quartier de Suzac, zone forestière précédemment classée 1AU (197,71ha) et en N (sur une bande de 100m depuis l'axe de l'avenue), en englobant les habitations isolées (précédemment classées Nh), pour protéger la cohérence écologique de l'ensemble forestier.

Sur la bande littorale de la **Pointe de Suzac**, les limites de la zone NR sont étendues pour :

- être reportées sur la limite de la bande littorale définie au III de l'article L.121-17 du code de l'urbanisme (cf. chapitre III-D-2 du présent rapport).
- englober l'ancien emplacement réservé n°2 (destinée à la réalisation d'un parc de stationnement) dont le projet est abandonné
- englober les bâtiments de l'ancienne station service en bordure de la RD25

Evolution de la zone NR de la Pointe de Suzac

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

Sur la bande littorale de la pointe de Suzac, le règlement n'est pas spécifié ; le règlement de la bande littorale, défini à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, fixant de manière restrictive les occupations pouvant y être admises : « *les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* ». Les dispositions législatives ne font pas obstacle à la réfection des bâtiments existants régulièrement autorisés.

Concernant l'établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes de l'Oeillet des Pins
Evolution du PLU pour prendre en compte le jugement rendu par le TA le 06/06/2019

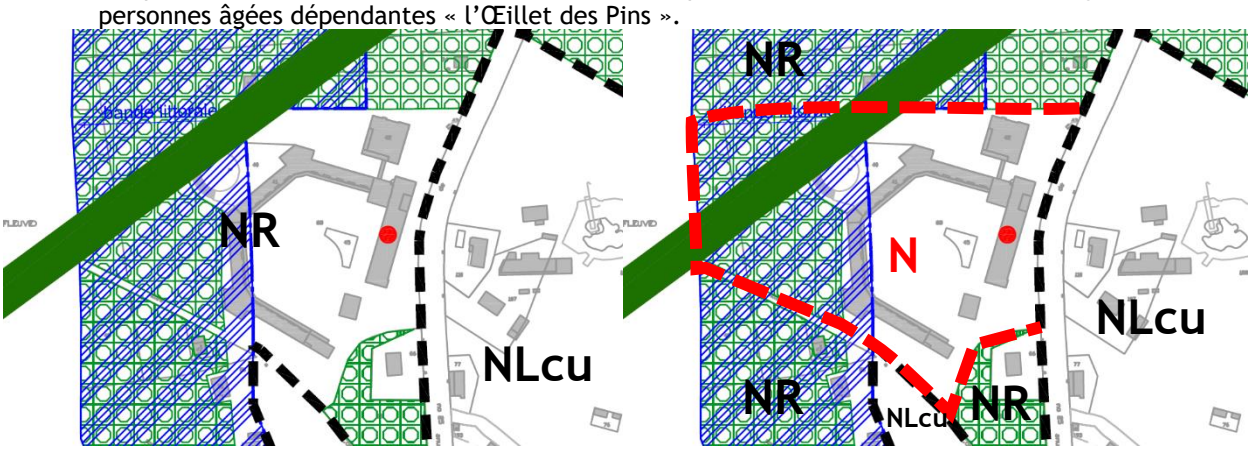
Le PLU arrêté classait en zone NR l'établissement.
Dans son jugement du 06/06/2019, le Tribunal a considéré :
« S'agissant des parcelles cadastrées AV39 à 45 et AV68 correspondant à l'établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes « l'œillet des pins » :
28. Ces parcelles, qui ont également été classées en zone NR, se situent au cœur de la forêt de SUZAC. Le rapport de présentation se borne à indiquer de manière générale que la forêt de Suzac comporte des boisements en bon état. En l'absence de justification, par les auteurs du PLU, des caractéristiques les ayant conduits à regarder ce secteur comme un espace remarquable du littoral, les requérants sont fondés à soutenir que ce classement est entaché d'erreur d'appréciation ».

Cette modification réglementaire consiste à supprimer le qualificatif d'espaces remarquables au sens de la Loi Littoral, jugé non fondé par le Tribunal Administratif.

Le classement en zone N, pas plus que l'Espace Boisé Classé n'ont en revanche pas été contestés par le Tribunal administratif.

Dans le PLU approuvé ; est donc supprimé l'indice «R» sur le secteur de l'œillet des Pins et doivent être classées en zone N :

- Les parcelles cadastrées AV 39 à 45 et AV 68 correspondant à l'établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes « l'Œillet des Pins ».

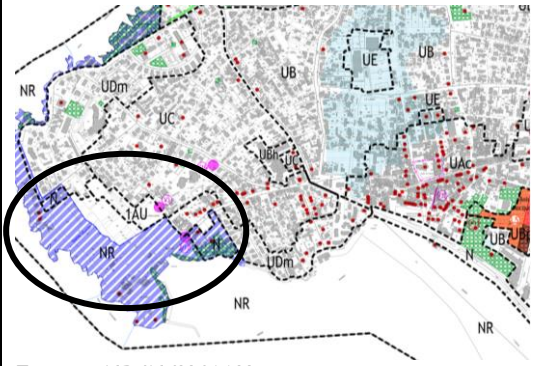


PLU ARRETE **PLU APPROUVE**

L'EBC n'a pas été modifié.

Cette modification réglementaire ne remet pas en cause l'économie générale du document (objectifs du PADD, consommation des espaces agricoles et naturels…). Elle ne conduit pas à l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné.

Evolution du zonage NR sur la frange littorale de la Pointe de Vallières - les Caillaud et rue du port

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	
Zonage Ub/ UDm/1AU/ N-/1AU	Zonage NR/N/U/1AU

Le PADD fixe les orientations de :

- « *mettre en valeur l'identité des quartiers balnéaires de Saint-Georges-de-Didonne* » en particulier la « *Pointe de Vallières* »

Au PLU arrêté,

- Les limites de la zone 1AU des Caillauds sont modifiées en application des articles L.121-8 et L. 121-16 du code de l'urbanisme (cf. chapitres VII-C et VII-D du présent rapport) : espace remarquable et bande littorale (application de la loi Littoral)
- La zone Ub est supprimée au sud de la rue du Port, sur les parcelles bâties et non bâties situées en dehors de la partie densément urbanisée, au bénéfice d'un zonage remarquable de type NR et l'inscription de la bande littorale (élargie depuis la limite de falaise jusqu'à la rue du Port).

Evolutionsdu zonage après l'arrêt du PLU :

Dans son jugement du 06/06/2019, le Tribunal administratif a considéré (extraits du jugement) :

« S'agissant des parcelles cadastrées section BH n°15, 21, 22, 472, 473, 474 et 475, situées rue du Port, à proximité du phare de Vallières :

25. Ces parcelles ont été classées en zone NR au PLU. Le règlement précise que cette zone recouvre les paysages remarquables du patrimoine naturel du littoral nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

26. L'article L.121-23 du code de l'urbanisme dispose que les PLU doivent préserver « 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 dresse une liste des différents types d'espaces pouvant être qualifiés d'espaces remarquables du littoral et précise en outre que ces espaces « sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ». Il appartient en conséquence aux auteurs du PLU de justifier les raisons qui les ont conduits à considérer qu'un espace figurant dans cette liste présente une telle qualité d'espace remarquable du littoral.

27. En l'espèce, le rapport de présentation du PLU se borne à indiquer que le secteur dans lequel s'insèrent ces parcelles est un espace remarquable du littoral au titre des plages, dunes, falaises et des abords des falaises. La seule circonstance que ce secteur se situe en continuité du site du phare de Vallières, à supposer que la qualité d'espace remarquable du littoral de ce site soit démontrée, ne permet pas de considérer qu'il constitue lui-même un tel un tel espace remarquable en l'absence de preuve de ce qu'il formerait avec ce site une unité paysagère continue alors, d'ailleurs, que s'interposent entre le phare et le secteur en litige plusieurs constructions et une aire d'accueil de camping-cars. Enfin, si la partie Sud de l'ensemble formé par ces parcelles est protégée au titre des espaces boisés classés, sa partie Nord ne comporte en revanche aucun boisement et est entourée, sur trois côtés, par des terrains construits. Les requérants sont par suite fondés à soutenir que le classement de ces parcelles en zone NR est entaché d'erreur d'appréciation ».

Cette modification réglementaire consiste à supprimer le qualificatif d'espaces remarquables au sens de la Loi Littoral, jugé non fondé par le Tribunal Administratif.
Le classement en zone N n'est en revanche pas contesté par le Tribunal.

A donc été supprimé l'indice « R » sur le secteur de La Pointe de Vallières et ont été classées en zone N :

- les parcelles cadastrées section BH n° 15, 21, 22, 472 (partiellement), 473 (partiellemen), 474 et 475, situées rue du Port, à proximité du phare de Vallières (parcelles objets du recours)

Par ailleurs, Monsieur le commissaire enquêteur a expressément émis une réserve quant au zonage des parcelles BH 472 et BH473 situées au sud de la rue du Port. Afin de tenir compte de cette réserve et d'un jugement rendu le 4 juin 2020 par le Tribunal administratif de POITIERS, il a été décidé de reclasser ces deux parcelles en zone UDm et de supprimer en partie la mention relative à la bande des 100 mètres de la Loi Littoral.
Ces deux parcelles sont donc classées en zone UDm pour leurs parties situées aux abords de la rue du Port.
Enfin, les zonages N et NR sont requalifiés sur les parcelles BH16 à BH19, suivant la réserve inscrite par le commissaire enquêteur dans ses conclusions ; cette évolution du zonage permet un zonage commun « N » sur les parcelles bâties et non bâties au sud de la rue du port, à l'exception des 2 parcelles BH472 et BH473.

b) Autres dispositions réglementaires (emplacements réservés, servitudes de logements, espaces verts protégés, patrimoine protégé, espaces boisés classés, prise en compte des risques et nuisances…)

(1) Les emplacements réservés

Certains projets ayant justifié les emplacements sont abandonnés, les emplacements sont supprimés.
Les projets réalisés sont pris en compte, la liste des emplacements réservés est mise à jour.
De nouveaux emplacements réservés sont inscrits pour des aménagement d'intérêt général.

N°ER	Objet (art. L.151-41 du C.U.)	Superficie	Bénéficaire
ER1	Espaces verts (Av. Mocqueris) et accès à l'îlot Mocqueris	5500 m²	Commune
ER2	Création d'un terrain de sports (Les Rousselles)	14650 m²	Commune
ER3	Réalisation d'un espace vert, de cheminements piétons et de stationnement	1315 m²	Commune
ER4	Aménagement d'un équipement d'intérêt collectif	21971 m²	Commune
ER5	Création d'une liaison piétonne et cyclable et d'un espace public (Didonne Sud)	1854 m²	Commune
ER6	Création d'une liaison piétonne et cyclable le long du canal de Chenaumoine - emprise de 12 m - avec maintien des ripisylves	10858 m²	Commune
ER7	Création d'une liaison piétonne et cyclable le long du canal de Chenaumoine (4775+1135+710 m²) - avec maintien des ripisylves	6620 m²	Commune
ER8	Création d'une liaison piétonne et cyclable de la rue du Marais de Boube au Chemin de Margite - emprise 4m	2272 m²	Commune
ER9	Création d'un bassin pluvial	34 800 m²	Commune
ER11	Création d'une liaison douce	118 m²	Commune

L'ER n°10 a été supprimé sur le secteur Bois Mocqueris site à l'enquête publique. L'objectif de réalisation d'une liaison douce entre le secteur et le centre ville est maintenu par l'ER11.

N°V	Objet (art. L.151-41 du C.U.)	Superficie	Bénéficaire
V1	Prolongement de voirie - Emprise de 12m (liaison Marrandière/chemin des Moulins)	1 362 m²	Commune
V2	Prolongement de voirie - Emprise de 10m (rue Bataillon Bigorre)	382 m²	Commune
V3	Aménagement d'un carrefour (chemin de Bel Air/rue du Gouverneur Miguel de Pereira)	707 m²	Commune
V4	Elargissement et aménagement de carrefour RD 25E (avenue de Suzac- avenue du Président Dulin)	707 m²	Département
V5	Aménagement d'une voie piétonne -Emprise de 4m (rue de Saujon -Didonne)	379 m²	Commune
V6	Elargissement de voirie - Emprise 10 m (chemin Margite)	6 949 m²	Commune
V7	Elargissement de voirie - Emprise 9 m (chemin Pouzeau - Les Rousselles)	4 531 m²	Commune
V8	Aménagement de la rue J.Moulin RD145 et rétablissement du corridor écologique	9 153 m²	Département
V9	Rectification de virages et recalibrage de voirie - Emprise 20 m (J. Moulin après giratoire)	14 780 m²	Département
V10	Elargissement de voirie - Emprise 10 m (chemin des Moulins)	4 358 m²	Commune
V12	Aménagement d'une voie piétonne - Emprise 1,50 m (allée Jardins)	127 m²	Commune
V16	Aménagement d'un carrefour franchissable (rue de la Crête/rue du Gouverneur Miguel de Pereira)	707 m²	Commune
V17	Aménagement d'un carrefour (rue du Port/chemin Bel Air)	707 m²	Commune
V18	Aménagement d'un carrefour (Avenue Paul Roullet/chemin Fortde Suzac)	707 m²	Département
V19	Création de voirie pour zone d'activités - Emprise de 1787m² (Avenue du Général Andrieux)	1 788 m²	Commune
V20	Elargissement de voirie - Emprise 5 m (chemin d'Icare)	1 226 m²	Commune
V21	Aménagement d'une piste cyclable - Emprise 3 m (rue de Médis)	1 720 m²	Commune
V22	Elargissement de voirie - Emprise 5 m (rue Thomas Edison)	3 490 m²	Commune

(2) Les servitudes de logements (article L 151-15 du code de l'urbanisme)

Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Georges-de-Didonne prévoit le développement de logements sociaux en fixant :

- *un ratio de logements locatifs sociaux à réaliser en cas d'opération d'ensemble dans les zones U et AU à vocation résidentielle*
- *des secteurs et servitudes permettent d'encadrer les nouvelles opérations résidentielles afin que leur programme comprenne un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux (servitudes) : introduction de servitudes de logements sociaux différenciées par îlot ou secteur (terrains résiduels ou bâtis stratégiques au sein des quartiers agglomérés)*
- *des secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ET servitude de production de logements locatifs sociaux (L1 à L12) visant à une diversification de l'habitat (obligation de production d'un pourcentage de logements locatifs aidés) et à une densification de l'urbanisation permettant ainsi de contenir l'étalement urbain (secteur UBp, secteur UCp) ;*

Des servitudes de logements sont inscrites en zones U et AUzh, pour imposer une part de logements locatifs aidés, pour diversifier le parc de logements, en répondant progressivement aux exigences de la Loi.

N°L	Objet *(art. L.151-15 du C.U.)*	Superficie
L1	Réalisation d'un programme mixte de logements (Av. Tilleuls) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 30% minimum LLS	8 943 m²
L2	Réalisation d'un programme mixte de logements (Av. Lavigne) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 30% minimum LLS	5 385 m²
L3	Réalisation d'un programme mixte de logements (Av. Tourtet) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 30% minimum LLS	12 155 m²
L4	Réalisation d'un programme mixte de logements (Enlias) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 30% minimum LLS	8 735 m²
L5	Réalisation d'un programme mixte de logements (Bois Mocqueris) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 25% minimum LLS	8 344 m²
L6	Réalisation d'un programme mixte de logements (La Motte aux Prêtres) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 100% LLS	3 014 m²
L7	Réalisation d'un programme mixte de logements (Didonne Sud) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 100% LLS	9 698 m²
L8	Réalisation d'un programme mixte de logements (Didonne Nord) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 30% minimum LLS	11 217 m²
L9	Réalisation d'un programme mixte de logements (Chemin de Margite) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 100% LLS	8 402 m²
L10	Réalisation d'un programme mixte de logements (Jean Jaurès) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 30% minimum LLS	14 344 m²
L11	Réalisation d'un programme mixte de logements (Margite) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 50% minimum LLS	11 782 m²
L12	Réalisation d'un programme mixte de logements (Les Moulins) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 30% minimum LLS	105 651 m²

a/ capacité minimale attendue dans dans les secteurs UBp, UCp et AUzh avec servitude « L » (article L.151-15 du CU) :

secteur	nbre logts (moyenne selon OAP)	% LLS (servitudes L1 à L12, sauf L6)	nbre LLS estimé (minimum)
AVENUE DES TILLEULS	50	30	15
LES PERRASSES- AVENUE TOURTET	55	30	17
LE PIGEONNIER - CDT LAVIGNE	7	30	2
BOIS MOCQUERIS	50	25	13
ENLIAS	23	30	7
DIDONNE SUD	20	100	20
DIDONNE NORD	25	30	8
CHEMIN DE MARGITE	25	100	25
JEAN JAURES	20	30	6
MARGITE	75	50	38
LES MOULINS	215	30	65
TOTAL	565		**216**

Au total dans les secteurs UBp, UCp et AUzh les servitudes « L » imposent un minimum de production de 216 logements locatifs sociaux.

b / A cette enveloppe de logements locatifs sociaux s'ajoutent :

- plusieurs projets en cours de 9 et 12 logements locatifs sociaux : total de **21 logements**

- **le potentiel de LLS généré par des opérations en zones UA, UB, UC, UD** (le règlement impose une part de logements locatifs sociaux en fonction des seuils d'opérations) : **85 logements locatifs sociaux sur les 10 prochaines années** (rappel : objectif triennal 2014/2016 de 158 LLS : 32 produits sur 3 ans)

  soit un total de :
  - **216 LLS en secteurs UBp et UCp et AUzh (servitudes « L »)**
  - **21 LLS (projets en cours, programmés en zones U)**
  - **85 LLS en zones U (taux imposé et application des 30 % pour les constructions collectives du fait de l'état de carence)**

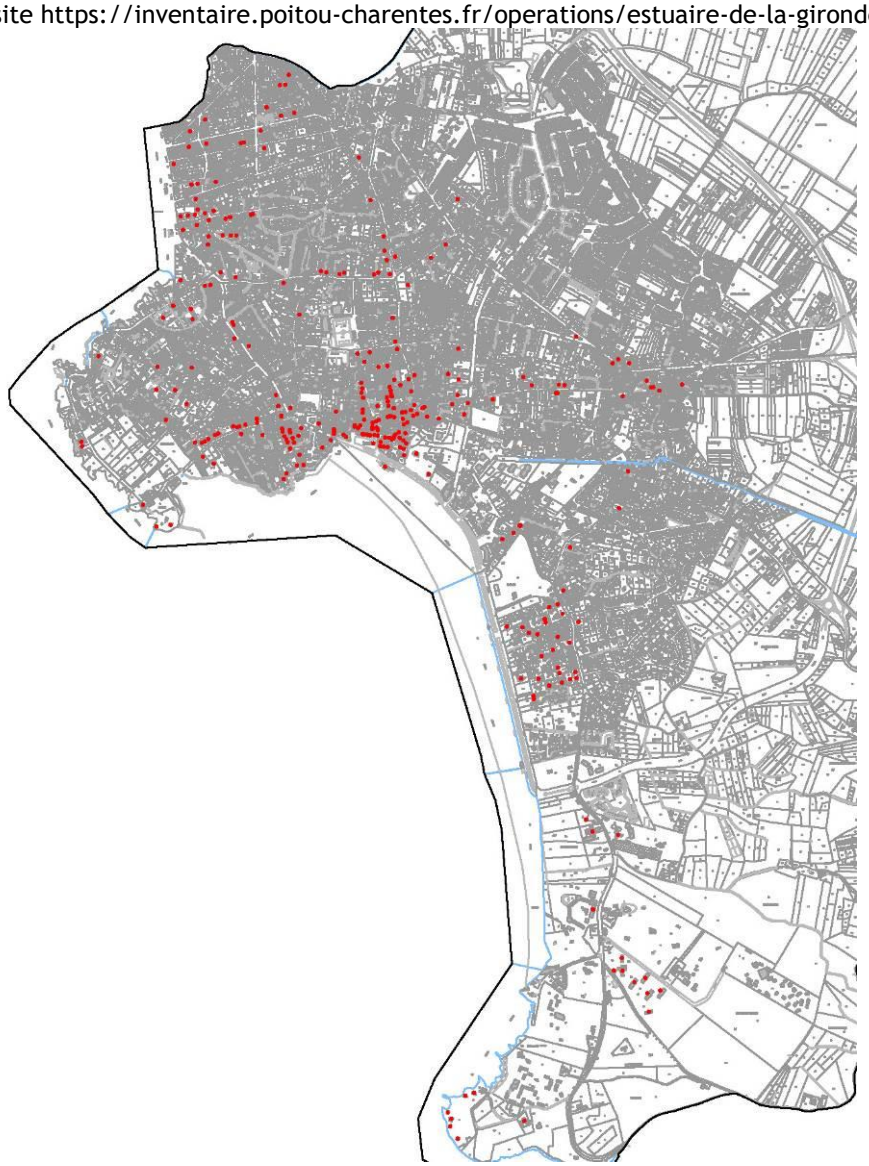
  = 322 LLS, qui rejoint la demande de l'Etat (320 sur les 621 LLS demandés).

(3) Les éléments de patrimoine à conserver au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Le PLU approuvé en 2006 entendait préserver les édifices témoignant d'une qualité historique et esthétique :

- les édifices antérieures à la seconde moitié du XIXe siècle (propriétés bourgeoise ou agricoles, constructions emblématiques, petits éléments du paysage urbain ou agricole tel que les puits, lavoirs…) qui permettre la lecture de l'histoire de la commune ;
- les édifices de la seconde moitié du XIXe siècle et des vingt premières années du XXe siècle (ouvrages liés à l'architecture des bains de mer et à la villégiature) qui témoignent d'un certain nombre de courants stylistiques et d'archétypes architecturaux ;
- les édifices des années 1930, de la période de la reconstruction jusqu'aux années 70 (essentiellement les villas) qui s'inscrivent dans les grandes orientations du Mouvement Moderne.

Une opération d'inventaire des biens culturels constituant le patrimoine de Saint-Georges-de-Didonne – comme commune riveraine de l'estuaire de la Gironde – a été réalisé par le service régional de l'inventaire, de février à septembre 2014. Il a permis d'identifier 464 éléments du patrimoine (maisons et villas, bâtiments publics, centres de vacances, etc.). Cet inventaire distingue 122 édifices repérés et 124 édifices identifiés[9] ; certains d'entre eux étant déjà identifiés en 2006. Ce travail est disponible sur le site https://inventaire.poitou-charentes.fr/operations/estuaire-de-la-gironde/4-l-estuaire-de-la-gironde



(voir plan de zonage pour Boube)

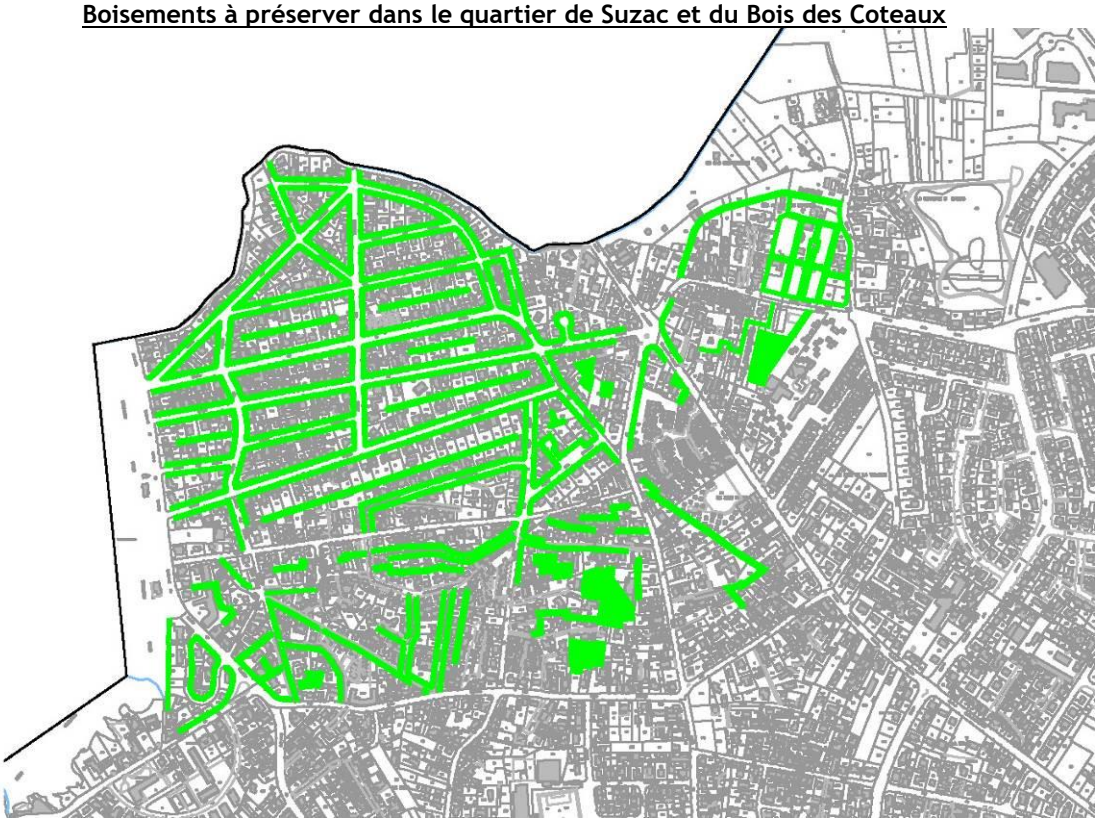
[9] *Ainsi que plusieurs monuments funéraires qui ne sont pas repris.*

L'identification des éléments de paysage, des immeubles, des espaces publics et des monuments est complétée avec les éléments de ce nouvel inventaire.

Le PLU approuvé en 2006 entendait également préserver des sites, des quartiers, des îlots ou encore des espaces publics à mettre en valeur et soumis à des prescriptions paysagères. Cette identification concernait « *le tissu urbain construit sur d'anciennes dunes boisées constituées de pins, chênes verts et arbousiers : le quartier de Suzac et le quartier de Vallières, l'îlot en bord de corniche aux « Ajoncs des Coteaux », le quartier d'Enlias et le Bois Mocqueris* ».

Il a été considéré que l'identification de secteurs ne permettait pas l'identification des éléments végétaux et sites boisés à conserver. Une identification plus fine a été retenue.

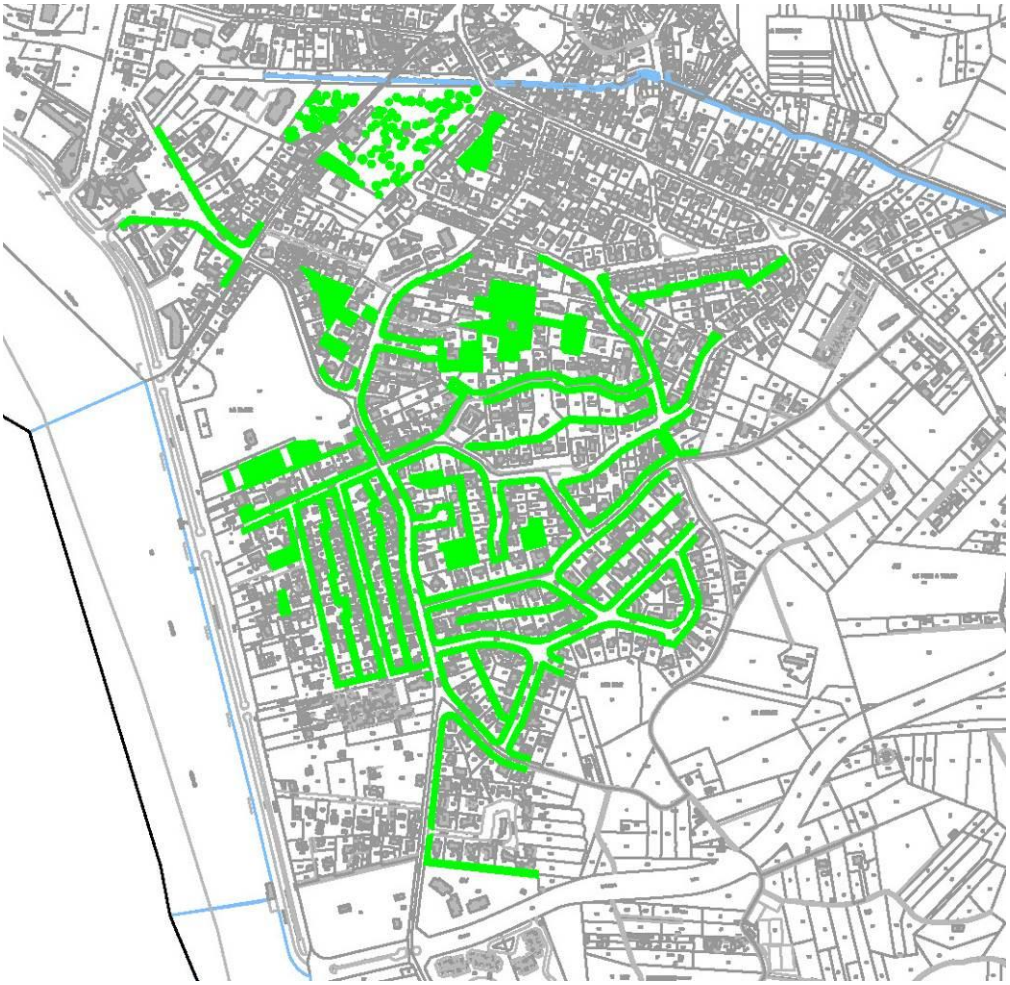
Boisements à préserver dans le quartier de Suzac et du Bois des Coteaux



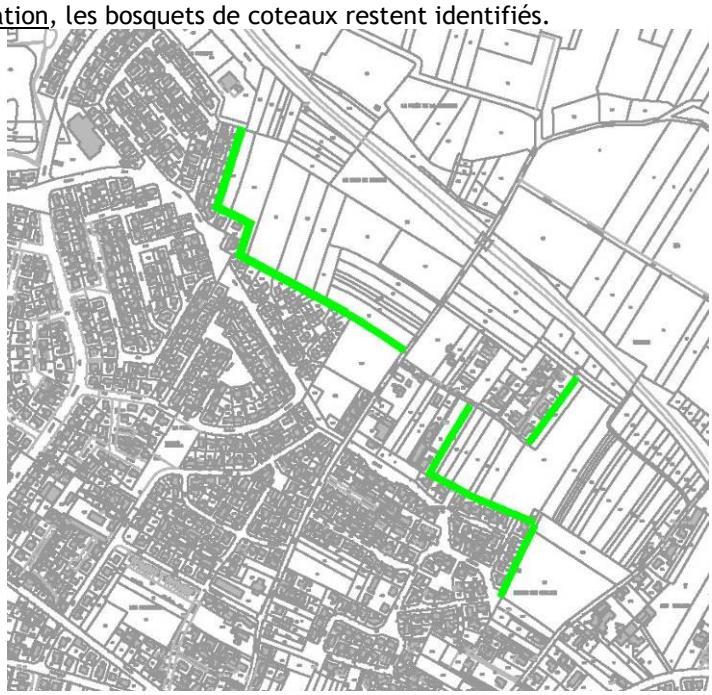
Vues de rue du quartier du Parc de Suzac

L'identification a été étendue en dehors des sites identifiés en 2006, en cohérence avec les modifications des zones UD et en déclinaison des objectifs de préservation des continuités écologiques et de respect de la qualité paysagère inscrits à l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

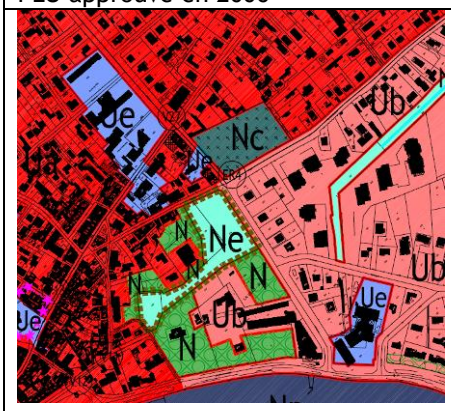
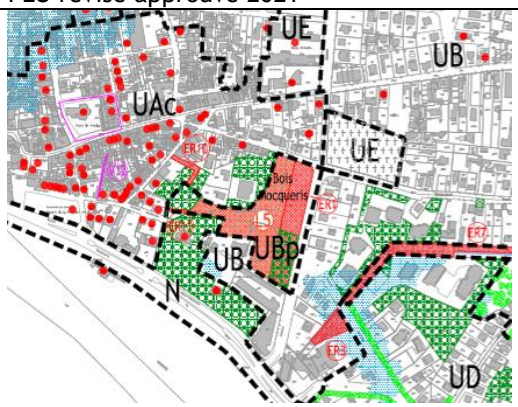
Boisements à préserver dans les quartiers Sud et Est



A l'est de l'agglomération, les bosquets de coteaux restent identifiés.



Evolution du zonage sur le secteur Mocqueris

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
	

Sur le secteur Mocqueris, l'évolution du projet de parc public conduit à remplacer le secteur identifié par un nouvel emplacement réservé (5500m²) destiné à la réalisation d'un espace vert public.
Un espace boisé est classé à l'ouest de l'îlot pour conserver un espace boisé, encadrant la future opération de logements.

Un ER n°11 est inscrit à l'ouest de l'îlot pour aménager des liaisons douces vers et depuis le centre ville.

> *L'ER n°10 initalement inscrit au PLU arrêté (juin 2017) pour une liaison potentielle, a été supprimé sur le secteur Bois Mocqueris site à l'enquête publique. L'objectif de réalisation d'une liaison douce entre le secteur et le centre ville est maintenu par l'ER11.*

L'identification des éléments végétaux a été étendue à l'ensemble du site du camping Blayais Alicat, en cohérence avec les modifications des zones Ub et secteur Uds (cf. précédemment) et en déclinaison de l'objectif de respect de la qualité paysagère inscrit à l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

(4) Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet d'instaurer le classement d'espaces en Espaces Boisés Classés (E.B.C.). En effet, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. […] Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 […] ».

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, une analyse de l'ensemble des boisements de la commune de Saint-Georges-de-Didonne a été réalisée afin de prendre en compte les nouvelles orientations s'appliquant sur le territoire :

- La prise en compte des ensembles boisés les plus significatifs identifiés au SCOT ;
- Le respect des sites Natura 2000 et des habitats d'intérêt communautaire identifiés au sein des documents d'objectifs ;
- La prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères, non identifiés au sein des espaces d'inventaire et de protection réglementaire ;
- La traduction réglementaire des orientations définies au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette analyse se base sur un repérage préalable par photographie aérienne (prise de vue de mai 2014 fournie par l'IGN), sur l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre du PLU, ainsi que sur des prospections de terrain pour vérifier les réalités du terrain. L'objectif est de mieux prendre en compte et protéger les boisements présents sur le territoire en proposant un certain nombre de classement et déclassement. Le classement en Espace Boisé Classé répondra à des enjeux multiples : intérêt paysager, préservation de milieux remarquables, protection contre les nuisances des infrastructures, limite à l'étalement urbain.

Au titre de la loi Littoral le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».

Le PLU conserve la trame initiale des dispositions du PLU de 2006, avec une large protection sur le massif forestier de Suzac.
Néanmoins, différentes évolutions sont proposées afin d'avoir une approche plus fine et plus ciblée en fonction des enjeux recensés dans l'Etat Initial du PLU, à savoir :

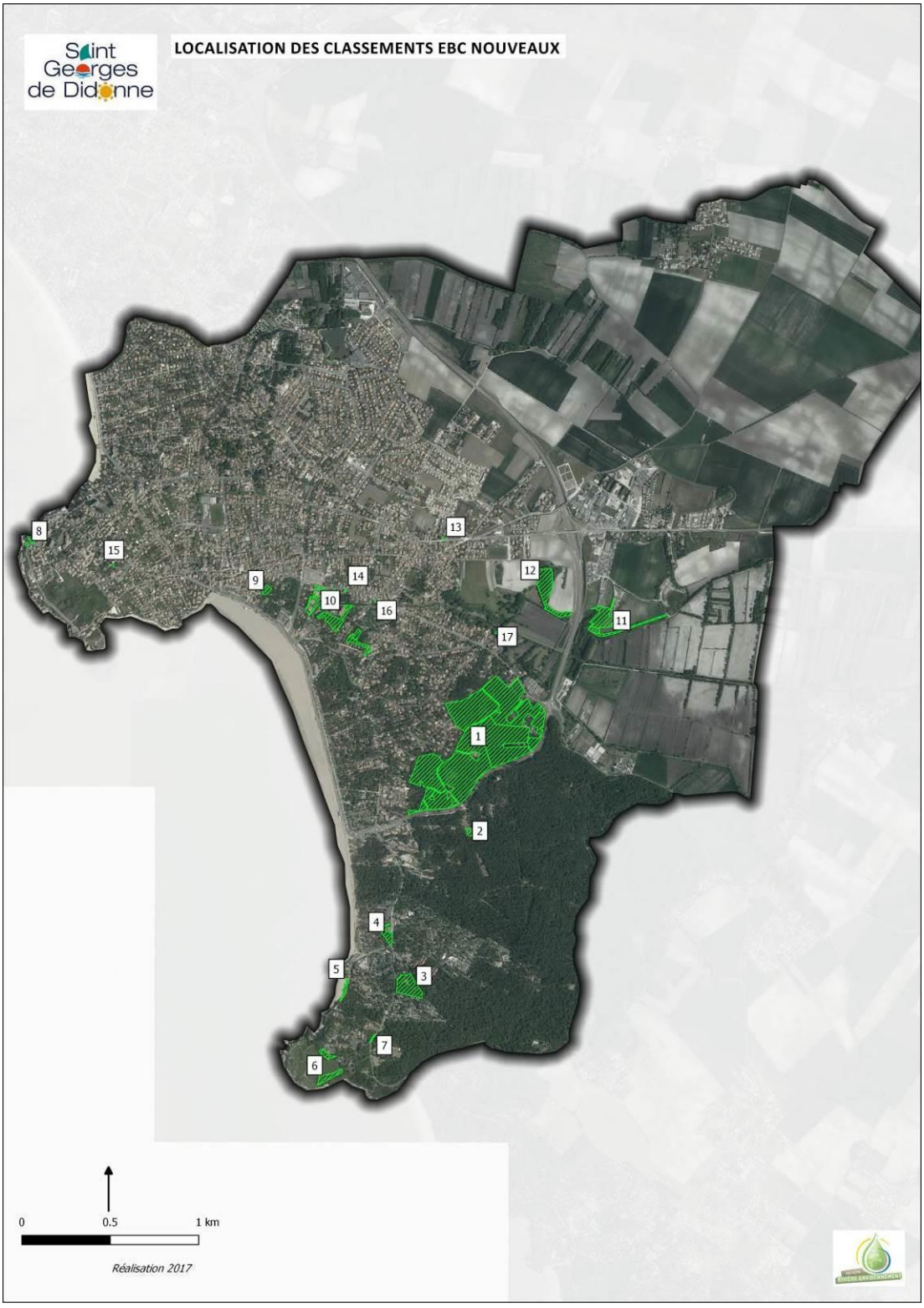
- De nouveaux EBC pour prendre en compte des sensibilités écologiques et/ou paysagères (boisements constitutifs de la loi Littoral, boisements à caractère humide, éléments de la trame verte, parcs urbains, etc.),
- Le déclassement d'EBC correspondant à des erreurs identifiées dans le PLU de 2006,

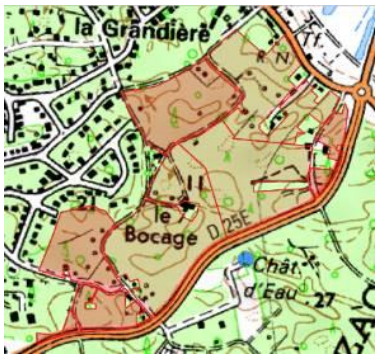
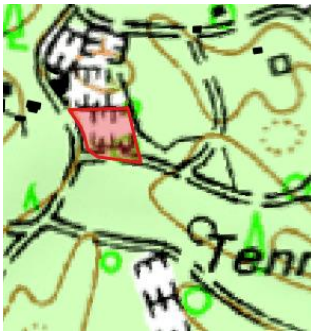
L'ensemble de ces mouvements est présenté en deux parties :

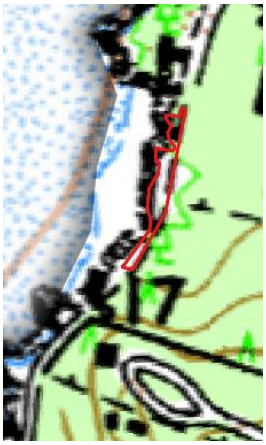
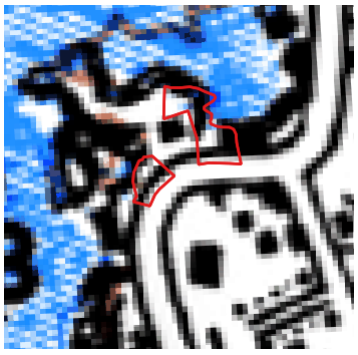
- Les propositions de classement de 340 500 m², soit 34,05 ha,
- Les propositions de déclassement de 284,5 m², soit 0.03 ha

VOIR ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION – MOUVEMENTS DES EBC

Les nouveaux classements en espaces boisés classés

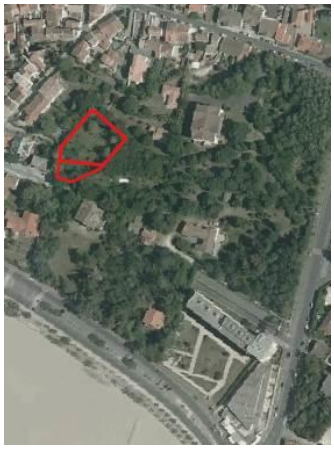
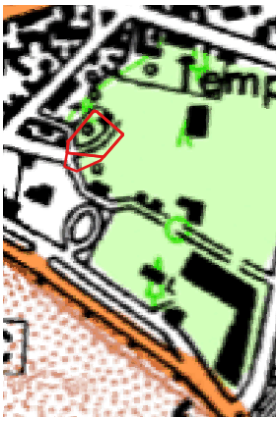


ESPACE BOISE CLASSE N°1 : L'AUBAREDE – BOISEMENTS DE SUZAC NORD	
	
ESPACE BOISE CLASSE N°2 : BOISEMENTS DE SUZAC NORD – ALLEE DES GIROLLES	
	
ESPACE BOISE CLASSE N°3 : BOISEMENTS DE SUZAC SUD – ALLEE DES PAONS	
ESPACE BOISE CLASSE N°4 : BOISEMENTS DE SUZAC SUD – ALLEE DU COMPAIN	

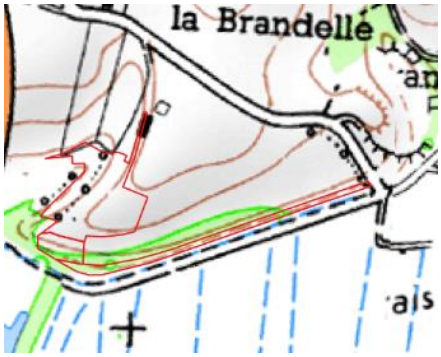
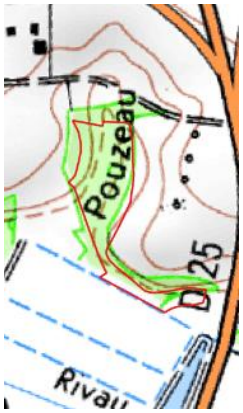
ESPACE BOISE CLASSE N°5 : CHEMIN DU FORT DE SUZAC	
	
ESPACE BOISE CLASSE N°6 : SECTEUR DU FORT DE SUZAC	
ESPACE BOISE CLASSE N°7 : AVENUE PAUL ROULLET	
ESPACE BOISE CLASSE N°8 : BOULEVARD DE LA CORNICHE	
	

Les grands parcs urbains

La commune de Saint-Georges-de-Didonne possède un couvert boisé important. Certains quartiers ont une densité arborée plus marquée que d'autres, et un zonage adapté a été mis en place sur ces secteurs. L'identification de certains espaces boisés en tant que grands parcs urbains permet de protéger des boisements, situés en partie agglomérée, qui ont une valeur paysagère importante et intéressante pour l'identité des quartiers dans lesquels ils sont situés.

ESPACE BOISE CLASSE N°9: BOIS DE MOCQUERIS	
	
ESPACE BOISE CLASSE N°9 : RESIDENCE DU PRECATELAN	

Les espaces boisés ponctuels

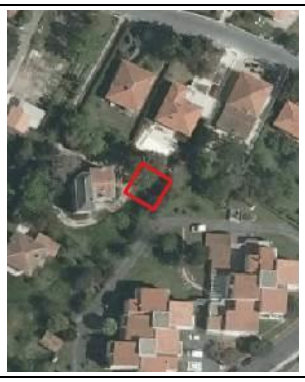
ESPACE BOISE CLASSE N°11 : MARAIS DE LA BRANDELLE	
	
ESPACE BOISE CLASSE N°12 : MARAIS DE POUZEAU	
	

Les classements d'arbres isolés

Plusieurs beaux arbres isolés, privés, ont été identifiés par la commune. Leur intérêt paysager remarquable et parfois écologique justifie leur proposition de classement en EBC.

Certains arbres sont protégés au titre des espaces boisés classés. La représentation graphique de l'arbre protégé correspond à un symbole « carré » couvert par la trame EBC. Ce symbole est positionné à l'emplacement de l'arbre protégé.
L'application des dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme s'applique bien au sujet protégé (arbre) et pas à l'emprise représentée au plan de zonage réglementaire : les dispositions ne doivent pas être élargies au-delà du sujet protégé (sur un espace libre ou du bâti proches).

ESPACE BOISE CLASSE N°13 : N°12B DU LIEUTENANT COLONEL TOURTET	
ESPACE BOISE CLASSE N°14 : N°43 RUE COMMANDANT HENRI COUSIN	
ESPACE BOISE CLASSE N°15 : N°29B RUE DE LA CRETE	



ESPACE BOISE CLASSE N°16 : N°40 AVENUE JOSEPH BETEILLE

ESPACE BOISE CLASSE N°17 : N°123 RUE JEAN MOULIN

Les déclassements d'espaces boisés classés

DECLASSEMENT A : MAISON DU PORT	

DECLASSEMENT B : N°23 RUE DU PORT	

DECLASSEMENT C : N°58 BOULEVARD DE LATTRE DE TASSIGNY	

(4) Les zones de risques

La commune est concernée par :

- un risque de feux de forêt suivant la carte des aléas Incendies de Forêts issue de l'étude des enjeux validée en 2009 dans le cadre de la procédure du Plan de Prévention des Risques Naturels Embouchure et Nord-Gironde prescrit en 2008.
- un risque d'érosion du littoral suivant la carte des aléas Erosion du littoral issue de l'étude des enjeux validée dans le cadre de la procédure du Plan de Prévention des Risques Naturels Embouchure et Nord-Gironde prescrit en 2008.
- un risque inondation suivant la cartographique des zones inondables sur le Territoire à Risque Inondation (TRI) « Littoral Charentais », communiqué à la commune de Saint Georges de Didonne par la Préfecture de la Charente-Maritime en juin 2014

Le PPRN est en cours d'élaboration.
Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

(5) La bande littorale

Le zonage signale la bande littorale :

- sur les espaces non urbanisés de la Pointe de Vallières
- sur les espaces non urbanisés de la Pointe de Suzac, depuis l'extrémité sud du Boulevard de la Côte de Beauté jusqu'à la limite communale avec la Conche de Meschers

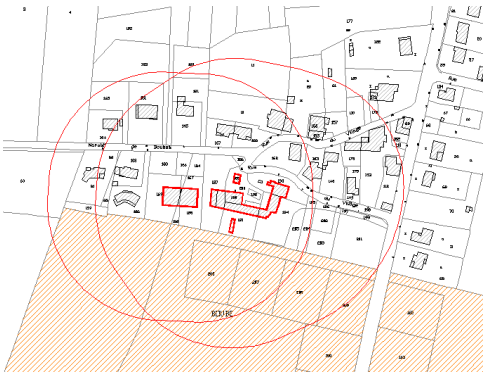
Compte tenu du risque d'érosion identifié sur les cartes d'Aléa des études du Plan de Prévention des Risques Littoraux sur ces deux sites (projet en cours), la bande littorale est fixée à partir de la limite terrestre de l'aléa « Erosion marine » ou du parapet. Elle a été élargie suite à la phase de consultation des services (demande Préfet) entre Suzac et le centre ville, jusqu'au Bois Mocqueris.

Au sud de la Grand Conche, entre la mer et l'avenue de Suzac, la bande est élargie à plus de 100m sur un secteur déterminé avec un risque d'érosion important au PLU 2006.

(6) Immeuble pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11,2° du code de l'urbanisme)

L'EARL agricole BOUBE projette :

- une évolution des productions végétales avec un projet d'agroforesterie : quinoa, millet et autres céréales pour l'alimentation humaine en Agriculture Biologique.
- la création d'un point de vente à la ferme sur le site d'exploitation de Boube
- **l'aménagement du logement du future co-exploitant (fils des exploitants) sur une surface d'environ 80 m², dans un bâtiment agricole au sein du corps de ferme : projet de changement de destination d'une dépendance à Boube (parcelle AI191).**



Logements et bâtiments d'exploitation de l'EARL Boube

Le fils des exploitants va s'installer sur le site agricole, en tant que co-exploitant (2018).

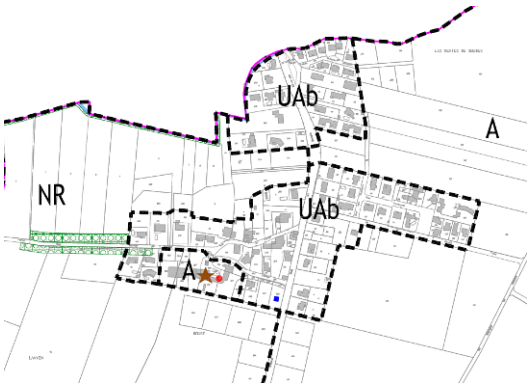
le site agricole

Le **bâtiment objet de la demande changement de destination :**

Avant projet : transformation du bâti agricole en habitation (de l'exploitant) :

Enjeux retenus :

- ***Zonage A sur le site agricole***
- ***Identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (étoile marron au plan de zonage) :* en application de l'**article L151-11,2° du code de l'urbanisme**



PLU approuvé 2021

(7) Les zones archéologiques

Le règlement rappelle les dispositions générales, l'article R111-4 du code de l'urbanisme relatif à la conservation des vestiges archéologiques et l'obligation de découverte archéologique.

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par l'arrêté du préfet de région n°06-17-002 en date du 23 janvier 2006. Les zones géographiques sont rappelées au document graphique du règlement.

(8) Les zones de bruit

Le règlement rappelle à l'article 7 des dispositions générales, les largeurs des secteurs affectés par le bruit des infrastructures routières définis par **l'arrêté préfectoral n°99-2695 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime.**

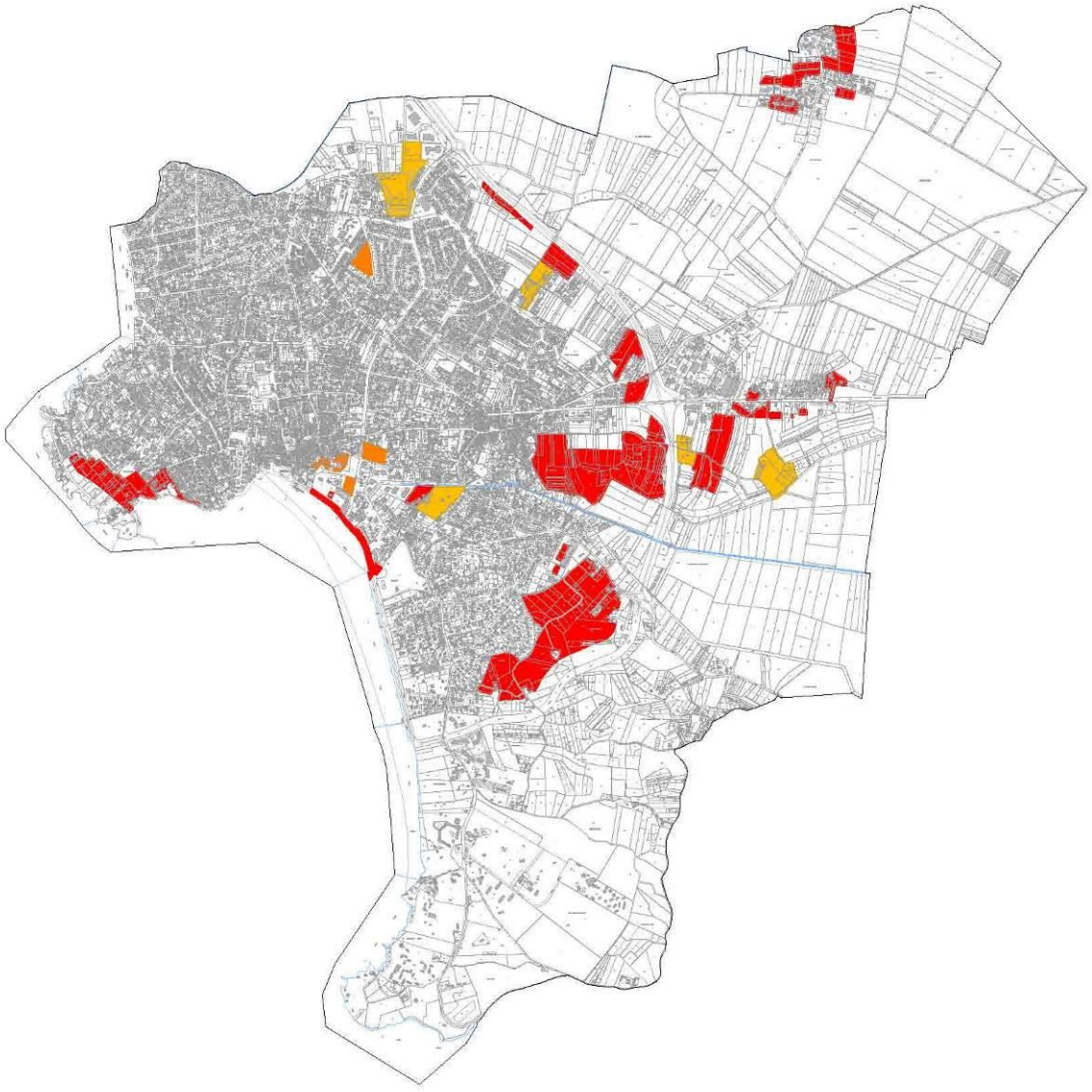
Les largeurs des secteurs affectés par le bruit, à l'intérieur desquels un isolement acoustique minimum des bâtiments doit être réalisé, sont reportées sur le document graphique du règlement.

VOIR ANNEXE 6.7 DU PLU

2. Tableau des surfaces de zonages

Le projet a pour conséquence :

- une **forte diminution des zones urbaines** due principalement à la réduction des zones constructibles sur Boube (prise en compte des zones humides) et Les Brandes, sur les campings dans la partie agglomérée (mixité sociale dans l'offre d'hébergement touristique), sur les Prés d'Enlias (protection des zones humides) : moins 24,4 ha
- une **forte diminution des zones à urbaniser** due principalement à suppression des zones à urbaniser de la Forêt Intra Dulin (protection du massif forestier), à la réduction de la zone à urbaniser des Rousselles (protection des paysages des coteaux), à la réduction des zones à urbaniser en bordure de la rocade (création d'un espace paysager), à la suppression des zones AUx : moins 46,5 ha
- une **diminution des zones agricoles** due à la suppression de la zone agricole d'Enlias (protection des zones humides) et de la route de Meschers (protection des zones humides et des paysages) : moins 13,9 ha
- en contrepartie, une **très forte augmentation des zones naturelles** : + 96,1 ha



		Total ouvertures à l'urbanisation 'PLu 2006/PLU 2018 : moins 60 ha
		Total ouvertures à l'urbanisation : +2,5 ha
		Maîtrise de l'urbanisation (zonage «contraignant ») : 12 ha

Tableau d'évolution des surfaces des zones du PLU

PLU approuvé en 2006[10]		PLU révisé approuvé 2021		Evolution
Zones	Surfaces	Zones	Surfaces	Surface
Zones urbaines		**Zones urbaines**		**Zones urbaines**
Ua	63.09	UAb	10.1	-29,8
		UAc	12.7	
		UAd	10.5	
Ub	172.08	UB	97.5	-67,9
		UBp	5,6	
		UBh	1.0	
Uc	88.67	UC	107.2	+23,3
		UCp	4.8	
Udv	39.82	UD	155.4	+58,5
Uds	73.63			
		UDm	16.7	
Ue	19.19	UE	14.8	-4,4
		UGv	0.9	+0,9
Ux	29.04	UX	23.7	-5,3
Sous-total	485.52	Sous-total	461,1	-24,4
Zones à urbaniser		**Zones à urbaniser**		**Zones à urbaniser**
AUa	0.96	*Passe en U*		+4,3
AUb	3.56	*Passe en U ou a (Boube)*		
AUc	11.07	*Passe en U*		
		AUz	1.4	
		AUzh	12.1	
		AUzx	6.4	
AUx	15.50			-15.50
1AU	41.34	1AU	1.3	-33,5
		1AUe	4.7	
Sous-total	72.43	Sous-total	25.9	-46,5
Zone agricole		**Zone agricole**		**Zone agricole**
A	237.38	A	223.5	-13,9
Sous-total	237.38	Sous-total	223,6	-13,8
Zones naturelles		**Zones naturelles**		**Zones naturelles**
N	101.43	N	103,1	-7,5
		Na	0.1	
Nc	6.04			
Ne	15.83	Ne (lagunage Pouzeau)	3.5	
Ngv	0.98	*Passe en UGv*		
Nh	2.59			
		Nm	9.6	
		Nd	3.1	
NL	42.09	NL	9,3	+0,3
		NLcu	32,5	
Np	42.98			+144,6
Nr	429.62	NR	574,2	
		Nz	2.5	
Sous total	641.56	Sous-total	737.7	+96,1
EBC	207.93	EBC	241,95	+34,02

Principales évolutions PLU arrêté 06-2017 / PLU approuvé 2021

[10] *D'après le rapport de présentation du PLU approuvé en 2006*

Pour information :

Certaines surfaces ont été modifiées entre l'arrêt du PLU et son approbation, suite à la consultation des services (avis Etat), suite à l'enquête publique et suite au jugement du TA du 06/06/2019 :

- Réduction du zonage UX au carrefour des Brandes (parcelle 187, dédiée à la voirie / échangeur et pas aux activités économiques) (+1,6 ha N, moins 1,6 ha UX)
- Agrandissement du zongage UC sur le fond de parcelle (jardin) d'une parcelle bâtie au sud de l'avenue du général Andrieux
- Agrandissement du zonage UDm au sud de la rue du Port (permis délivrés, réserve commissaire enquêteur confirmé par la décision du TA 04/06/2020)

Donc total zones U = 461,1 ha (contre 462,2 au PLU arrêté)

- Réduction de la zone AUzx de Margite au bénéfice d'une bande paysagère protégée le long de la déviation (Nz) (moins 0,9 ha AUzx, + 0,9 ha Nz)

- *Donc total zones AU = 25,9 ha (contre 26,8 au PLU arrêté)*

- La zone A est inchangée

- La zone N est agrandie :
  - pour exclure de la zone UX le carrefour et échangeur et la parcelle187 à l'ouest de la ZAE des Brandes (sans activités)
  - pour exclure de l'espace remarquable une partie des terrains bâtis ou non, au sud de la rue du Port (décision TA 06/06/2019)
  - pour exclure de l'espace remarquable l'établissement l'Oeillet des Pins (décision TA 06/06/2019)
    (103,1 ha contre 97,7 ha au PLU arrêté)

- Les secteurs NL/NLcu sont modifiés pour tenir compte des périmètres de campings autorisés (secteur de Suzac) et pour exclure du zonage NLcu les parties de campings situées hors « coupures d'urbanisation »

- Les secteurs NR, NRm, NRf sont fusionnées/regroupées en une seule zone NR

- Requalification des zonages NR et N :
  - au sud de la rue du port (jugement du TA du 06/06/2019, levée de la réserve du commissaire enquêteur)
  - sur l'emprise de l'établissement l'œillet des Pins (jugement du TA du 06/06/2019)

- Le secteur Nz est agrandi au nord de la zone AUzx (+0,9 ha Nz)

- *Donc total zones N = 737,7 ha (contre 735,5 au PLU arrêté)*

3. Nature des occupations et utilisations du sol (art. 1 et 2) et justification

a) Zones urbaines à vocation mixte (UA, UB, UC, UD)

Disposition	Justification
Sont interdits :	
Les installations et constructions destinées à l'activité industrielle	De nature à nuire à l'environnement résidentiel ; ce type d'occupation dispose de zones d'accueil spécifique (UX)
Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière	De nature à s'accompagner de nuisances ou des risques de conflits avec la fonction résidentielle ; ce type d'occupation dispose des zones d'accueil spécifique (A)
Les entrepôts	Occupent des surfaces importantes et ne nécessitent pas le niveau d'équipements des zones urbaines à vocation mixte ; ils peuvent être implantés en zone à vocation économique (UX et AUzx)
Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature	De nature à nuire à la qualité sanitaire et paysagère des zones résidentielles ; ils peuvent être implantés en zone à vocation économique où les équipements sont adaptés pour supprimer les éventuelles incidences sur l'environnement
Les habitations légères de loisirs Les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs	Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégrés à des zones touristiques (Nt)
Les parcs d'attraction	De nature à nuire à la tranquillité du voisinage résidentiel
Dans le secteur indiqué au plan de zonage comme inondable (remontées de nappes phréatiques), sont interdits : – les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux – les constructions en sous-sols (sauf les piscines en UA)	Pour limiter l'augmentation des personnes et des biens dans la zone de risque
Dans le secteur UBh, sont en outre interdits les installations et constructions destinées à l'artisanat et au commerce.	De nature à s'accompagner de nuisances pour l'environnement hospitalier.
Dans le secteur UBp Didonne Sud les logements autres que LSS	Opération 100 % LLS programmée.

Disposition	Justification
Sont admis : Les opérations de 5 à 20 logements, ou générant une surface de plancher (affectée au logement) d'au moins 300m², devront consacrer 20% minimum du programme à la création de logements locatifs sociaux. Les opérations de plus de 20 logements	Cette condition est la déclinaison des orientations du PADD de : – répondre aux besoins des ménages modestes – freiner la progression du parc de résidences secondaires en faveur de la progression du parc de résidences principales

devront consacrer 25% minimum du programme à la création de logements locatifs sociaux.
 	
Secteurs UBp, UCp :
des servitudes de réalisation de logements locatifs sociaux délimitées en application de l'article L 151-15 (ancien article L 123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme, doivent être respectées.
 	
<u>Dans le secteur UBp « Didonne Sud :</u>
Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition,
soit :
- qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;
soit :
- qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 10 lots minimum sous réserve :
  - qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone
  - qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement
Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.
	Respect de la loi SRU (article 55)
	
	Servitudes spécifiques, adaptées aux quartiers et à la dureté du foncier (travaux commune et EPF), intégrant la situation de « carence » de la commune
	
	Respect de la loi SRU (article 55)
	
	<u>Ces servitudes ont été renforcées au PLU approuvé, à la demande de l'Etat (avis Etat sur PLU arrêté)</u>
	Dispositions propres à assurer l'aménagement d'ensemble pour le programme de LSS.

b) Zone urbaine à vocation d'équipement (UE)

Disposition	Justification
<u>Sont interdits :</u> Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs, de loisirs, culturels	Cette interdiction est conservatoire de la vocation d'équipements structurants : pas de mutation possible vers le résidentiel, les activités économiques… Equilibre habitat/équipements
Dans le secteur indiqué au plan de zonage comme inondable (remontées de nappes phréatiques), sont interdits : - les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux - les constructions en sous-sols,	Pour limiter l'augmentation des personnes et des biens dans la zone de risque

Disposition	Justification
Sont admis :	
- constructions à usage de bureaux s'ils sont liés et indispensables aux équipements admis en zone UE.	Dispositions permettant les bureaux liés aux équipements (gestion, surveillance)

c) Zone urbaine à vocation de l'aire des gens du voyage (UGv)

Disposition	Justification
Sont interdits : Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception : ~~1.~~ des constructions, aménagements ou installations techniques nécessaires aux services publics 2. toutes constructions et installations autres que celles liées à aire d'accueil des gens du voyage	Cette interdiction est conservatoire de la vocation de la zone. Prise en compte d'éventuels aménagements et installations techniques d'intérêt collectifs

Disposition	Justification
Sont admis : 1. L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et toutes les installations qui y sont afférentes 2. Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.	Dispositions conservatoires de la vocation de la zone

d) Zone urbaine à vocation économique (UX)

Disposition	Justification
Sont interdits : Les constructions à usage d'habitation	Cette interdiction est conservatoire de la vocation économique de la zone en limitant le risque de conflits avec une occupation résidentielle et, à terme, la mutation vers une zone à dominante résidentielle qui conduirait aux départs des entreprises
Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole	Des risques de conflits, notamment au regard du règlement sanitaire, peuvent se poser entre activité industrielle et activité d'élevage par exemple. La zone agricole (A) est destinée à l'activité agricole
Les habitations légères de loisirs Les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs	La zone UX a vocation à accueillir des entreprises et des activités économiques ; ce type d'occupation est destiné à être intégré à des zones d'hébergement touristiques (NL, NLcu, At).
Le stationnement isolé des caravanes Les parcs d'attractions	La priorité est donnée aux activités économiques (génératrices d'emplois et/ou ne pouvant pas être implantée dans d'autres zones résidentielles, agricoles, naturelles) La priorité est donnée aux activités économiques

Disposition	Justification
Sont admis : Sans objet	

e) Zones à urbaniser ouverte (AUz, AUzh, AUzx)

Zone AUz

Disposition	Justification
Sont interdits :	
toutes constructions et aménagement autres que ceux liés et nécessaires aux travaux d'infrastructure, superstructures, équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.	Il s'agit de la zone destinée à l'aménagement des accès, stationnements, superstructures et infrastructures, ouvrages de gestion des eaux pluviales au niveau de l'échangeur de la ZAC de Margite. Les conditions d'urbanisation sont soumises règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Zone AUzh

Il s'agit de la zone d'aménagement destinée à l'habitat (ZAC de Margite dans sa partie sud et ZAC des Moulins).

Disposition	Justification
Sont interdits :	
Les installations et constructions destinées à l'activité industrielle	De nature à nuire à l'environnement résidentiel ; ce type d'occupation dispose de zones d'accueil spécifique (UX)
Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière	De nature à s'accompagner de nuisances ou des risques de conflits avec la fonction résidentielle ; ce type d'occupation dispose des zones d'accueil spécifique (A ou UX)
Les entrepôts	Occupent des surfaces importantes et ne nécessitent pas le niveau d'équipements des zones urbaines à vocation mixte ; ils peuvent être implantés en zone à vocation économique (UX et AUX)
Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature	De nature à nuire à la qualité sanitaire et paysagère des zones résidentielles ; ils peuvent être implantés en zone à vocation économique où les équipements sont adaptés pour supprimer les éventuelles incidences sur l'environnement
Les habitations légères de loisirs Les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs	Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégrés à des zones touristiques (Nt)
Les parcs d'attraction	De nature à nuire à la tranquillité du voisinage résidentiel ; ils ne sont pas interdits en zone à vocation économique.
Les installations et constructions destinées au commerce	La zone AUzx est destinée aux commerces et activités économiques.

Disposition	Justification
Sont admis :	
Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition, soit : – qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;	Assurer une opération d'ensemble / compatibilité avec les objectifs ZAC

soit : – qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 10 logements minimum sous réserve : – qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone – qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.	
Les occupations et utilisations du sol sous réserve de respecter les pourcentages des programmes de logements locatifs sociaux inscrits par des secteurs délimités en application de l'article L 151-15 (ancien article L 123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme L11 et L12 au plan de zonage	Cette condition est la déclinaison des orientations du PADD de : • répondre aux besoins des ménages modestes • freiner la progression du parc de résidences secondaires en faveur de la progression du parc de résidences principales
Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone	Permettre d'adapter le niveau d'équipement ou de services publics ou d'intérêt collectif sans passer par une opération d'ensemble
les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.	Permettre d'adapter le niveau d'équipement ou de services publics ou d'intérêt collectif sans passer par une opération d'ensemble
Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.	Permettre d'adapter le niveau d'équipement ou de services publics ou d'intérêt collectif sans passer par une opération d'ensemble

Zone AUzx

Disposition	Justification
Sont interdits :	
Les constructions à usage d'habitation	Pas d'habitat dans la zone commerciale, les zones résidentielles jouxtent la future ZA
Les installations et constructions à usage industriel Les constructions à usage artisanal Les installations et constructions à usage industriel Les constructions à usage de commerce de gros	De nature à nuire à l'environnement résidentiel ; ce type d'occupation dispose de zones d'accueil spécifique (UX)
Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière	De nature à s'accompagner de nuisances ou des risques de conflits avec la fonction résidentielle ; ce type d'occupation dispose des zones d'accueil spécifique (A ou UX)
Les entrepôts non liés et nécessaires	Occupent des surfaces importantes et ne nécessitent pas le

aux activités commerciales de la zone	niveau d'équipements des zones urbaines à vocation mixte ; ils peuvent être implantés en zone à vocation économique (UX et AUX)
Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature	De nature à nuire à la qualité sanitaire et paysagère des zones résidentielles ; ils peuvent être implantés en zone à vocation économique où les équipements sont adaptés pour supprimer les éventuelles incidences sur l'environnement
Les habitations légères de loisirs Les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs	Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégrés à des zones touristiques
Les parcs d'attraction	De nature à nuire à la tranquillité du voisinage résidentiel ; ils ne sont pas interdits en zone à vocation économique.

f) Zones à urbaniser, fermées (1AU, 1AUe)

Disposition	Justification
Sont interdits : Toutes constructions et utilisations sont interdites à l'exception de celles admises à l'article 1AU2.	Cette interdiction est conservatoire de la vocation future de la zone

Disposition	Justification
Sont admis : Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.	Permettre d'adapter le niveau d'équipement ou de services publics ou d'intérêt collectif sans passer par une procédure de modification du PLU

g) Zone agricole (A)

Disposition	Justification
Sont interdits : – **Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif** – Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A2 à l'exception, par dérogation aux dispositions de l'article L.123-8 du code de l'urbanisme : des constructions et installations liées aux exploitations agricoles ou forestières qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et qui ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du Préfet et après consultation de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L.121-1 du code de l'urbanisme) - Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, d'entrepôt - L'ouverture et l'exploitation de carrières, - Les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux liés et indispensables à l'activité agricole ou forestière,	Cette interdiction est conservatoire de la vocation agricole de la zone ; l'article reprend la définition de la zone A (code de l'urbanisme) Respect loi littoral Autres zones dédiées : UX, U, AUzx… Pas de besoin ni ressource identifiée

- Les parcs d'attractions, les aires de jeux, les parcs et terrains de sport et de loisirs, - Les dépôts de toute nature, - Les terrains de camping, de caravanage, - le stationnement de caravanes pratiqué isolément, sur des terrains non bâtis - Les caravanes isolées - Les habitations légères de loisirs (maisons mobiles notamment) et les parcs résidentiels de loisirs	Maintien de l'activité agricole prioritairement Préservation du paysage agricole Zones dédiées à l'hébergement : NL, NLcu, …
- Les installations sur mats telles que les antennes et les éoliennes (les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent)	Maintien de l'activité agricole prioritairement Préservation du paysage agricole
- Les parcs photovoltaïques	Maintien de l'activité agricole prioritairement Préservation du paysage agricole

Disposition	Justification
<u>Sont admis :</u> A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés	Reprend les conditions fixées au code de l'urbanisme
Les changements de destination et l'extension des bâtiments repérés au plan (par une étoile marron) à condition de ne pas nuire à l'activité agricole en place, dans le respect des dispositions de l'article L.151-11,2° (ancien article L.123-1-5) du Code de l'Urbanisme.	Permettre le changement de destination
Peuvent être admises les extensions des constructions d'habitation à condition de : -ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site - ne pas dépasser une hauteur de 6 mètres à l'égout en cas de surélévation ou, dans le cas où la construction initiale dépasserait cette hauteur, le faîtage de la construction d'habitation. - ne pas dépasser 30m² en emprise nouvelle.	Permettre l'adaptation des habitations régulièrement autorisées par le passé, dans le principe d'extension limitée fixé à l'article L151-19 du code de l'urbanisme

h) <u>Zone et secteurs naturels (N, Na, ne, Nd, Nm)</u>

Disposition	Justification
<u>En zone N, sont interdits :</u> Toutes constructions et utilisations sont interdites à l'exception de celles admises à l'article N2.	Cette interdiction est conservatoire des espaces et des paysages naturels ou urbains littoraux
<u>dans le secteur Na,</u> les changements de destination des installations	Pour maintenir l'occupation telle qu'autorisée dans l'AOT du DPM
<u>dans le secteur Ne :</u> toutes les installations, aménagements et constructions non nécessaires à la gestion des eaux pluviales	Pour répondre aux problématiques de gestion du pluvial
<u>dans le secteur Nm</u>, les constructions à usage d'habitation, <u>à</u>	Pour préserver la qualité des zones

l'exception des cabanes de jardin liées à l'activité maraichère sous conditions (article N2).	humides maraichères
dans le secteur Nz : toutes les constructions autres que celles indispensable aux infrastructures, réseaux, sécurité de la zone	Pour limiter-encadrer les possibilités d'aménagement en bordure de voie

Disposition	Justification
Dans la zone N et secteurs : Peuvent être admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : – les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment : o les travaux d'infrastructure portuaire o les travaux d'infrastructure routière, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées – les extensions des constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées à condition : o de ne pas dépasser une hauteur de 6m à l'égout en cas de surélévation ou, dans le cas où la construction initiale dépasserait cette hauteur, le faîtage de la construction d'habitation o de ne pas dépasser 30m² en emprise nouvelle par rapport à l'emprise régulièrement autorisée à la date d'approbation du présent règlement – les annexes dans une emprise maximale cumulée de 50 m², sauf dans les zones soumises aux risques où les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent. – l'adaptation, la réfection et la mise aux normes des constructions régulièrement autorisées	Rappel des conditions par le code de l'urbanisme Répondre au besoin des services publics et de la collectivité Permettre l'adaptation des habitations régulièrement autorisées par le passé, dans le principe d'extension limitée fixé à l'article L151-19 du code de l'urbanisme et de réduction des risques pour les populations
Dans le secteur Na : o l'adaptation et la réfection des installations et constructions régulièrement autorisés à condition qu'elles demeurent démontables	Permettre la mise aux normes des constructions
Dans le secteur Nd : o les travaux, affouillements et exhaussements nécessaires à la dépollution et à la remise en état du site o les installations et dépôts de matériaux inertes liés à une déchetterie	Maintenir l'activité dans le respect de l'AOT du DPM Permettre une remise en état du site de l'ancienne décharge et la réduction des impacts négatifs sur les habitats naturels en aval (marais de Chenaumoine – zone Natura 2000)
Dans le secteur Nm uniquement, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition : o d'être nécessaire à une activité maraichère (notamment les serres sous bâches) o d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel o pour les cabanes de jardin, de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur	Pour préserver la qualité des zones humides maraichères

Le PPRN est en cours d'élaboration. Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

i) Zone naturelle à vocation touristique (NL, NLcu)

En articulation avec le Plan Local d'Urbanisme de Meschers sur Gironde (également commune littorale au titre de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite Loi Littorale et de son décret « estuaire »), le règlement des zones NL du règlement de Saint-Georges-de-Didonne est modifié pour reprendre des dispositions équivalentes à celui des mêmes zones du règlement de Meschers-sur-Gironde approuvé en 2013, en cohérence avec le SCOT de la communauté d'agglomération Royan Atlantique.

En effet, les deux communes partagent la forêt de Suzac (coupure d'urbanisation, espace boisé significatif du littoral et zone à risque de feux de forêt) et la caractéristique d'avoir des établissements d'hébergement touristique dans ou en bordure immédiate de la forêt.

Le règlement est compatible avec les dispositions de la loi littoral en matière de campings et d'extension « en continuité des agglomérations et des villages ».

Dans la zone NL à l'exception du secteur NLcu, sont admis, à condition d'être nécessaire à l'exploitation ou à l'amélioration des sites d'hébergements touristiques autorisés à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et à condition de ne pas étendre la superficie des campings dans les espaces soumis aux risques naturels :

- l'aménagement d'aire naturelle ou de terrain de camping permettant une extension maximale de 25% de la capacité d'hébergement existante à la date d'approbation du PLU
- l'aménagement, le changement de destination, la reconstruction et l'extension limitée à 20% en une seule fois de l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorisées
- les travaux d'aménagements des sols et l'implantation d'ouvrages sont admis à condition, dans le cas d'aménagements de sols, d'être réalisés en matériaux légers (ni cimentés, ni bitumés) sauf nécessité technique dans les cas suivants :
    - pour répondre à des besoins d'amélioration sanitaire ou de sécurité rendus nécessaires par la réglementation ou par le fonctionnement des services publics
    - pour permettre l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif
    - pour répondre à des besoins de mise aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Dans le secteur NLcu, sont admis, à condition d'être nécessaire à l'exploitation ou à l'amélioration des sites d'hébergements touristiques autorisés à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas augmenter les capacités d'accueil d'hébergement, à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et à condition de ne pas étendre la superficie des campings dans les espaces soumis aux risques naturels :

- Les aménagements sans durcissement, ni imperméabilisation des sols, ni extension,
- La mise aux normes des installations existantes à la date d'approbation du PLU
- La démolition, reconstruction dans la limite de l'emprise du bâtiment existant

Dans la zone NL et le secteur NLcu, peuvent également être admis à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et aux espaces protégés :

- les aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels et boisés
- les aménagements hydrauliques présentant un intérêt général
- l'installation de clôtures

Le PPRN est en cours d'élaboration. Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

j) Zone et secteurs naturels remarquables (NR)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.
Les dispositions des articles R.121-5, L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Le PPRN est en cours d'élaboration. Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

4. Conditions d'occupation des sols et justification

a) Motifs des évolutions apportées aux articles 6 (Implantation par rapport aux voies et emprises publiques)

Zone ou secteur	Disposition générale	Justification
UA	Alignement	Pour préserver les paysages urbains des villages (ou « noyaux ») anciens, tous inclus dans la partie agglomérée de la commune au titre de la Loi Littoral
UAb	Recul minimum de 5m par rapport à l'emprise de la rue Rhin et Danube	Pour ne pas gêner la visibilité et la circulation sur la RD 140, le même recul que celui des constructions récentes est repris
UB	Recul minimum de 2m par rapport à l'alignement de la voie (35 m / axe RD25) +respect des OAP	Pour conserver les paysages des rues et favoriser la densification des espaces équipés
UC	Recul de 75m/RD25	Les règles antérieures sont maintenues pour : - Limiter l'impact des constructions dans les paysages de la rocade - Préserver la qualité des paysages urbains en entrée de ville - Préserver les paysages actuels des rues
	Recul de 20m / av. du Général Andrieux	
	Recul de 4m/ autres voies + respect OAP	
UD	Recul de 4m	Préserver les paysages actuels des rues notamment la présence d'éléments végétaux à proximité de l'alignement des voies publiques
UE	Alignement ou continuité constructions existantes ou recul de 5,00 m minimum	Permettre l'évolution des équipements structurants
UGv	50 m / axe RD 25 5 minimum / autres voies	Retrait / rocade
UX	Recul de 35m/RD25	Les règles antérieures sont maintenues pour : - Limiter l'impact des constructions dans les paysages de la rocade - Préserver la qualité des paysages urbains en entrée de ville - Préserver les capacités de manœuvre des véhicules en dehors des voies et les risques en cas d'incendie
	Recul de 20m / av. du Général Andrieux	
	Recul de 9m/ autres voies	
AUz	Alignement ou 3 m minimum	Secteur dédié à la desserte de la ZAC / rocade
AUzh	Recul de 35m/RD25	Limiter l'impact des constructions dans les paysages de la rocade
	Recul de 15 m axe voies d'accès zone depuis le carrefour giratoire	Préserver la qualité des paysages urbains dans la ZAC
	Alignement ou recul de 4m	Assurer l'harmonisation des paysages des rues nouvelles avec les rues voisines
AUzx	Recul de 35m/RD25	Limiter l'impact des constructions dans les paysages de la rocade
	Alignement ou recul 2 m / axe des autres voies	Préserver la qualité des paysages urbains dans la ZAE
1AU, 1AUe	Sans objet	Zones fermées à l'urbanisation
A	Recul de 9m	Préserver les capacités de manœuvre des véhicules en dehors des voies et les risques en cas d'incendie

Zone ou secteur	Disposition générale	Justification
N / NL	Recul de 4m	Limiter l'impact des constructions dans les paysages vus des chemins – en particulier de promenade
Na	Alignement ou recul 2 m / alignement	Limiter l'impact des constructions dans les paysages vus des chemins – en particulier de promenade
Nd	Sans objet	Pas de constructions autorisées
Nm	Recul 4 m	Limiter l'impact des constructions dans les paysages vus des chemins – en particulier de promenade
NR	Alignement ou recul>4m	Permettre d'adapter l'implantation de la construction à la sensibilité écologique et/ ou paysagère des sites

b) Motifs des évolutions apportées aux articles 7 (Implantation par rapport aux limites séparatives)

Zone ou secteur	Disposition	Justification
UA	Limite séparative ou retrait>4m	Le retrait est réduit de 5 à 4m pour l'adaptation des constructions sans pour autant apporter de graves inconvénients pour le voisinage
UB	Limite séparative ou retrait>3m	Maintien de la règle antérieure
UC	Limite séparative ou retrait>3m	Maintien de la règle antérieure
	Sur 1 limite (dist.3 m/autre limite) Sur 2 limites avec sur 1 des 2 limites annexes	Pour limiter la densification des jardins et les problèmes de voisinage
	Implantation en fond de parcelle autorisée pour constructions H max3m à l'égout	Cf ci dessus
UD	Limite séparative ou retrait>4m	Maintien de la règle antérieure
	Sur 1 limite (dist.4 m/autre limite) Sur 2 limites avec sur 1 des 2 limites annexes	Pour limiter la transformation des paysages des quartiers littoraux et, pour les quartiers sous boisements, le maintien de continuités naturelles au sein des îlots
	Implantation en fond de parcelle autorisée pour constructions H max3 m à l'égout	Cf ci dessus
	Dans le secteur UDm, l'implantation en limite séparative est interdite.	Pour limiter la transformation des paysages du littoral urbain de la pointe de Vallières
UX	Limite séparative ou retrait>5m	Maintien de la règle antérieure sans distinction selon le régime vis-à-vis de la réglementation des ICPE (pouvant fixer ses propres règles en cas de risque pour l'environnement)
AUz	En limite ou 1 m minimum	Secteur dédié à la desserte de la ZAC / rocade
AUzh	En limite ou 3 m minimum	Préserver la qualité des paysages urbains dans la ZAE, favoriser les implantations en limites (densité)
AUzx	Sur 2 limites	
	Ou sur une limite et recul 6 m Soit à 6 m de chaque limite	Préserver la qualité des paysages urbains dans la ZAE

c) Motifs des évolutions apportées aux articles 9 (Emprise au sol)

Zone ou secteur	Disposition	Justification
UA	80%	Maintien de la règle antérieure
UAb	60%	Maintien de la règle antérieure appliquée dans le quartier de Boube (précédemment classé Ub), pour tenir compte de la sensibilité des milieux naturels en continuité immédiate (marais de Boube – zone Natura 2000)
UB (excepté UBh et UBp)	60%	Maintien de la règle antérieure pour limiter l'artificialisation des sols excepté sur le secteur destiné à l'équipement hospitalier et compte tenu de son intérêt pour la collectivité
UBp bois de Moqueris	30 %	Espace proche du littoral, caractère paysager
UBp Didonne sud	80 %	Programme dense LSS proche bourg Didonne Maintien de la règle antérieure pour favoriser la « greffe » des opérations aux paysages urbains de Didonne
UC	50%	Maintien de la règle antérieure pour préserver l'équilibre végétal/bâti des paysages urbains et pour limiter l'artificialisation des sols
UCp	60 %	Emprise plus forte qu'en UC pour optimiser les secteurs stratégiques de résiduels urbains UCp
UD	30%	Maintien de la règle antérieure pour préserver la dominante végétale dans les paysages des quartiers littoraux et pour limiter l'artificialisation des sols
UE	Pas de règle	Possibilité d'évolution des équipements structurants
UGv	15 %	Maîtrise urbanisation
UX	Pas de règle sauf logement 30 m²	Limitation/maîtrise logement de fonction
AUzh	60%	Assurer l'équilibre végétal/bâti des paysages urbains et pour limiter l'artificialisation des sols
AUzx	50 %	Assurer l'équilibre végétal/bâti des paysages urbains et pour limiter l'artificialisation des sols
A / N	Agricole : 60 % Extension habitations : 30m² d'emprise Annexes : - Abri jardin : 15 m² - Garage : 20 m² - Une piscine par entité foncière et par bâtiment d'habitation	Permettre l'adaptation des habitations régulièrement autorisées par le passé, dans le principe d'extension limitée (code de l'urbanisme)
Na	L'emprise des constructions existantes ne pourra être augmentée. Dans le cadre de démolition les nouvelles constructions devront être démontables. Leur emprise au sol ne pourra excéder celles des constructions démolies.	Maîtrise des constructions
Nd	Sans objet	Pas constructible

Zone ou secteur	Disposition	Justification
Nm	cabanes de jardin autorisées : maxi 10 m² d'emprise au sol. Serres : emprise au sol maximale 10 % de l'unité foncière.	Maîtrise de la construction en zone naturelle
NL	<20% des emprises des constructions en zone NL NLcu : respect loi littoral)	prise en compte de la coupure d'urbanisation Respect loi littoral
NR	(pas de règle) Application loi Littoral	Application loi Littoral

d) Motifs des évolutions apportées aux articles 10 (Hauteur)

Zone ou secteur	Disposition (hauteur maximum)	Justification
UAb	6m à l'égout ou à l'acrotère	La hauteur maximum est réduite de 10 à 6m sur Boube en déclinaison des orientations du PADD de protection des paysages et des quartiers anciens
UAc	10m à l'égout ou à l'acrotère	La hauteur maximum est maintenue à 10 m ; le centre-ville comportant des immeubles R+2 encadrant de simples RDC, il est admis jusqu'à 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée pour favoriser le renouvellement urbain et la suppression des hauts murs aveugles en limite séparatif, peu qualitatifs.
UAd	6m à l'égout ou à l'acrotère ; Majoration de 50% pour des programmes comportant des LLS (article L 151-28 du CU)	La hauteur maximum est réduite de 10 à 6m sur le bourg de Didonne en déclinaison des orientations du PADD de protection des paysages et des quartiers anciens. Un niveau supplémentaire ne peut être admis que si l'opération concoure à la mixité sociale à hauteur de 50% des logements, à l'exemple de l'opération de renouvellement urbain de l'ancien Azpitarte.
UB	9m à l'égout ou à l'acrotère Majoration de 50% pour des programmes comportant des LLS sauf UBp (article L 151-28 du CU)	La hauteur maximum est réduite de 10 à 9m à l'égout du toit. Pour encourager les opérations assurant une mixité sociale, une majoration peut être admise. Dans le cas d'une opération comportant 350% ou plus de LLS, la hauteur de la construction pourrait ainsi atteindre 12m (R+3) soit un niveau supplémentaire par rapport à la règle générale.
UBh	10 m	Développement de l'équipement
	- dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée depuis l'alignement du boulevard Lattre de Tassigny, 8 m	Développement de l'équipement, préservation de cadre paysager du quartier résidentiel (zonage UC autour)
	- pour les extensions des constructions existantes, 12 m	Développement de l'équipement
Ubp Bois Mocqueris	12 m + OAP	Règle fixée dans le cadre du projet d'ensemble de l'îlot Mocqueris + OAP spécifique (velum évolutif du sud vers le nord, du littaoral vers le centre bourg (et petit collectif existant) ; maîtrise du velum près des villas au sud du secteur et à proximité du littoral (même si l'immeuble collectif existant est très haut (R+6, l'Albatros) et fait « écran » au futur projet résidentiel.
UBp Didonne Sud	10 m	Programme proche bourg Didonne, dense

Zone ou secteur	Disposition (hauteur maximum)	Justification
UC	6m à l'égout ou à l'acrotère Majoration de 50% pour des programmes comportant des LLS (article L 151-18 du CU)	La règle générale antérieure est maintenue. Est ajouté la règle de majoration pour encourager les opérations assurant une mixité sociale.
	4 m au-delà d'une bande de profondeur 20 m depuis l'alignement	Préservation des fonds de jardin et du cadre de vie
UD	6m à l'égout ou à l'acrotère	La règle générale antérieure est maintenue, sans dérogation excepté pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.
UE	Pas de règle	Possibilité d'évolution des équipements structurants
UGv	6 m	Maîtrise urbanisation
UX	10m	La règle générale antérieure est maintenue. Cette hauteur prend en compte la hauteur des bâtiments à usage d'activités de la zone (sauf cimenterie) ; elle permet de garantir un rapport satisfaisant entre volume et distances par rapport aux limites et constructions voisines.
AUzh Margite	14 m au faîtage ou à l'acrotère	Diversité habitat - densification
AUzh Les Moulins	12 m à l'égout ou à l'acrotère	Diversité habitat densification
AUzx	12 m	Maîtrise hauteur ZAE / impacts entrée de ville et vues depuis rocade
A	6m pour les constructions d'habitation	Déclinaison du principe d'extension limitée fixé au code de l'urbanisme
N	4m à l'égout ou à l'acrotère	Pour limiter l'impact des nouvelles constructions ou extensions dans les paysages naturels
NR	Application Loi Littoral	Application loi littoral
Na	3,10 m	Maîtrise des constructions en zone naturelle
Nd	Sans objet	Pas constructible
Nm	Cabanes de jardin : 2,50 m maxi Serres : 4m maxi	Maîtrise de la construction en zone naturelle
NL	4m à l'égout ou à l'acrotère excepté installations de jeux et de sport	Pour limiter l'impact des constructions ou extensions, sans bloquer les possibilités d'aménagements et d'installations ludiques

e) Motifs des évolutions des articles 11 (Aspect extérieur)

Dans la suite du Grenelle de l'Environnement et du décret n°2009-179 du 17 février 2009, il est ajouté au règlement de toutes les zones aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme (d'ordre public) un alinéa rappelant la possibilité :

- d'employer en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre
- d'installer en façade (sans saillie) ou en toiture (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture) de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables
- de réaliser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Pour éviter des situations de contournement des règles de hauteur maximum fixés dans les zones UA, UB, UC, UD et AU, il est ajouté l'interdiction des toitures mono pentes ; cet aspect de toiture n'est admis que pour des constructions de faible hauteur (abri de jardin, garages...) ou pour des extensions accolées.

En déclinaison de l'orientation du PADD de renforcer le caractère des villages anciens (Didonne, Boube), il est exigé en secteurs UAd et UAb, que les toitures ne dépassent pas une pente de 30% et possèdent un aspect d'une couverture en tuile canal, de teinte saintongeaise.
Dans le cas de Boube (secteur UAb), quartier isolé en zone agricole, pour assurer l'insertion paysagère et conforter le paysage traditionnel d'un « hameau » ou « village » (c'est-à-dire entouré d'espaces plantés : potagers, vergers, haies brise vent, arbres d'ombrage, etc., formant une « ceinture verte) :

- il est interdit la réalisation de murs de clôtures, d'aspect trop minéral et banalisant, en limite séparative avec la zone A
- il est exigé des haies d'essences locales et variées, doublées ou non d'un grillage, pour rappeler les haies bocagères.

Pour préserver la qualité paysagère des rues en zone UB, UC, UD et AU :

- les abris de jardin en matériaux légers visibles de la rue sont interdits ;
- la hauteur maximale de la clôture est fixée
- l'aspect des clôtures est encadré : murs enduits, murs en pierre ; grillages souples, fils de fer ou brande interdits

Les dispositions sont assouplies pour les limites séparatives à condition de ne pas présenter de risque ou de désagrément pour le voisinage.
En zone UD et 1AU, pour préserver le patrimoine végétal présent sur le site, le règlement prévoit que « *la construction d'une clôture ne devra pas nuire à la conservation et à la mise en valeur des arbres existants* ». Il est attendu que les clôtures intègrent l'espace suffisant pour le maintien et la croissance de l'arbre, quitte à le contourner. Rappelons que la clôture d'une propriété n'est pas obligatoire.

En zone UX, AUX et A, les règles particulières précédentes sont reprises et

- sont précisés en zone UX et AUX en ce qui concerne les aires de stockage et de dépôts (elles devront rester masquées depuis la RD25 (rocade), la rue du Général Andrieux (RD730) et les zones A et N).
- sont complétées en zone A par « *Les aires de stockage et de dépôts devront rester masquées depuis les voies départementales ou communales* »

pour préserver la qualité des paysages agricoles et limiter l'impact des « points noirs ».

En zone N, les règles précédentes sont conservées et complétées par :

- « *L'emploi de couleurs vives est interdit excepté pour des travaux de ravalement sur des constructions anciennes de style balnéaire, pour retrouver le décor d'origine* » pour favoriser l'intégration des constructions autorisées dans l'environnement naturel
- « *Les clôtures en brande, ou en panneaux d'aspect béton ou plastique ainsi que les murs de clôture sont interdits. Les clôtures agricoles, les barrières en bois (aux barres espacées) ou les fossés sont à privilégier* » pour préciser la règle précédente et orienter, en cas de besoin de clôtures, sur des dispositifs mieux intégrés au contexte naturel

En zone NR, les règles de clôtures précédentes sont remplacées par les dispositions de clôtures fixées en zone N excepté pour les grillages – interdits – pour ne pas faire obstacle à la circulation de la faune et des services de sécurité en cas d'intervention pour la lutte contre les feux de forêts.

D. POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des secteurs UBp, UCp ont été inscrits au PLU pour définir des OAP et maîtriser les formes urbaines, densités des quartiers en « intensification » de la partie agglomérée de la commune.

Les secteurs UBp, UCp et les zones AUzh font l'objet de servitudes pour réalisation de logements locatifs sociaux, pour répondre aux objectifs de la Loi SRU en tenant compte des terrains et du niveau de dureté foncière.

La commune a engagé une étude avec l'EPF courant 2016/2017, qui vise à cibler les secteurs stratégiques en fonction de leur faisabilité et du coût du foncier.

La zone AUzx fait l'objet d'une OAP (zone économique).

1. Avenue des Tilleuls

Objectif : Créer un développement du bourg en continuité du bourg et du pôle scolaire, en préservant la qualité paysagère de l'avenue (alignement d'arbres).

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

- Desserte en boucle
- Maintien des arbres d'alignement
- Micité individuel et collectif ou semi-collectif

2. Les Perrasses-avenue Tourtet

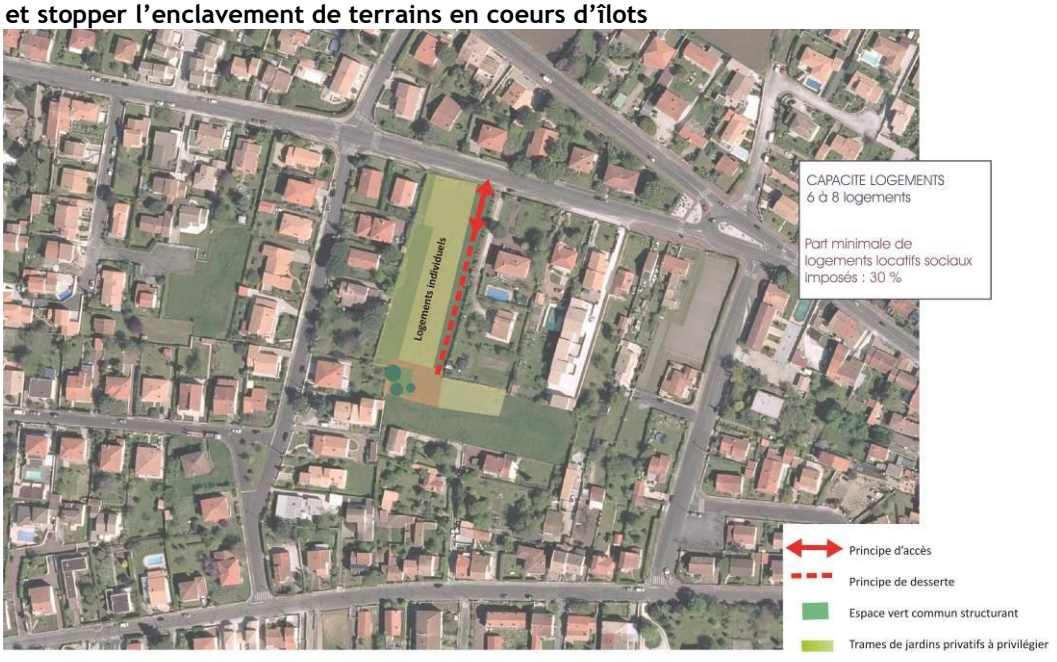
Objectif : Créer un développement du bourg en continuité du bourg et des quartiers résidentiels, en optimisant l'urbanisation et en articulant l'opération aux quartiers riverains

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

- Accès entrant par la RD, sortie par la voie communale
- Mixité habitat individuel ou collectif ou semi-collectif

3. Le Pigeonnier – Commandant Lavigne

Objectif : Organiser l'urbanisation sur un espace résiduel « en profondeur', en continuité du bourg et stopper l'enclavement de terrains en coeurs d'îlots

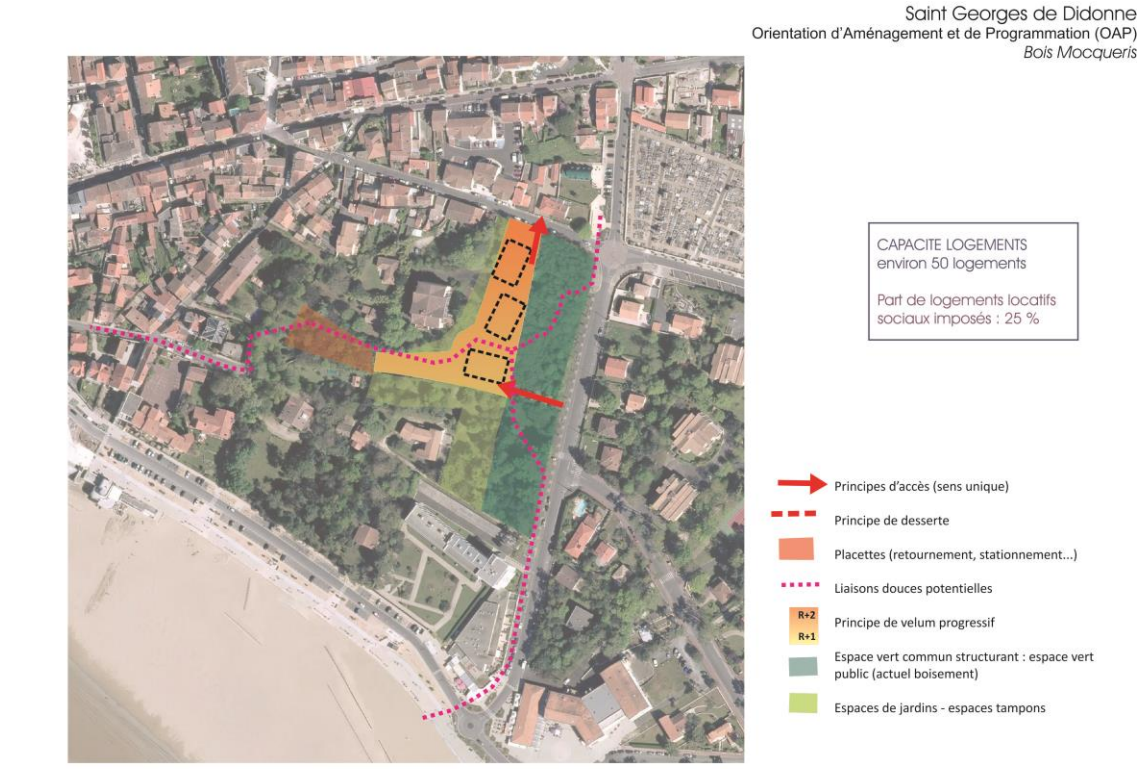


Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

- Voie d'accès nord sud avec placette de retournement

4. Bois Mocqueris

Objectif : Permettre un développement du centre-ville en continuité directe du centre ancien, de la mairie et du pôle scolaire, en préservant des espaces verts et boisés requalifiés, ouverts au public, avec une opération d'ensemble, de petits collectifs avec un velum progressif (hauteur décroissante du nord urbain vers le sud littoral)

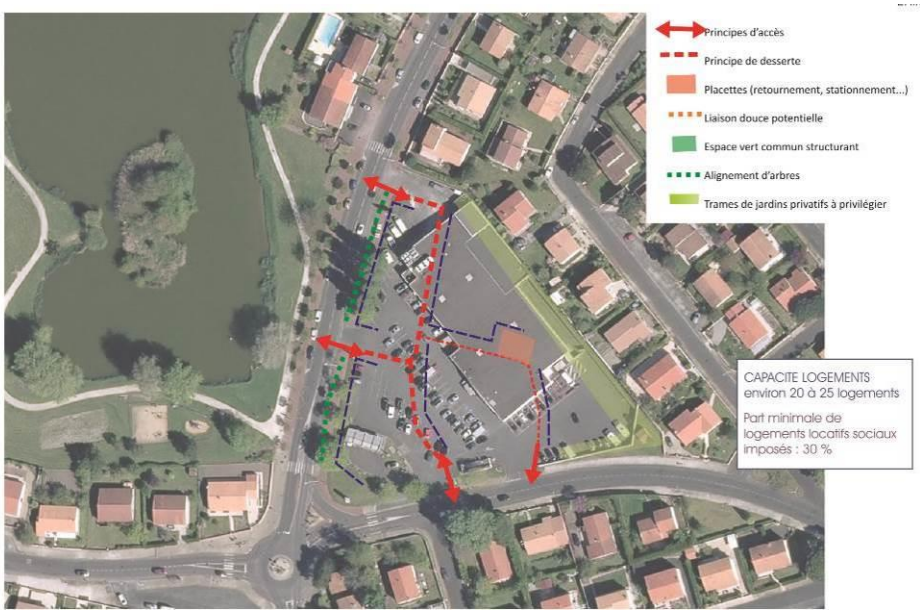


Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/mod 01-2021

- Aménagement d'un jardin public boisé (ER 1 au plan de aonge, EC maintenu au sud) ; pas d'EBC créé au nord pour prévoir l'accès à la zone (cœur d'îlot), éventuels aménagement sur l'avnue et carrefour, aménagements légers dans le parc au nord)
- Desserte en bouclage, entrée avenue de mocqueris(Est), sortie nord
- Liaisons douces inscrites à l'ouest (avec ER 11 au plan de zonage)
- Hauteur graduée, jusqu'à R+2 maximum (12 m maximum)

5. Enlias

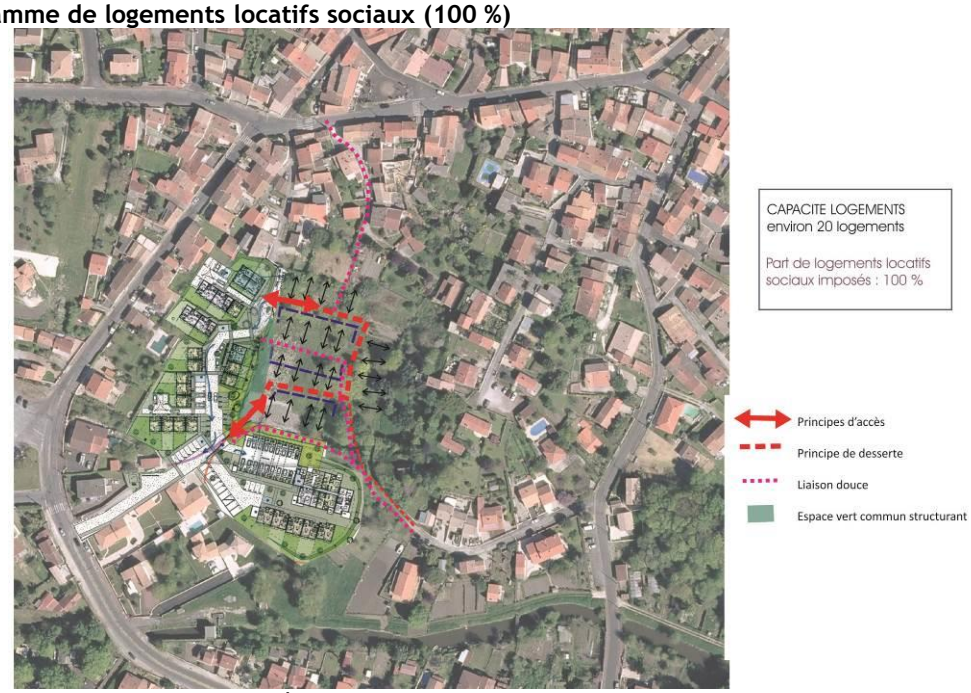
Objectif : Envisager la mutation du supermarché vers une opération mixte d'habitat et de services-commerce en entrée de ville



- Voies des desserte intérieure
- Front bâti structurés

6. Didonne Sud

Objectif : Créer un développement organisé et qualitatif du bourg de Didonne avec un programme de logements locatifs sociaux (100 %)



- Poursuite des aménagements d'habitat locatif social
- Voirie en « boucle »
- Liaisons douces

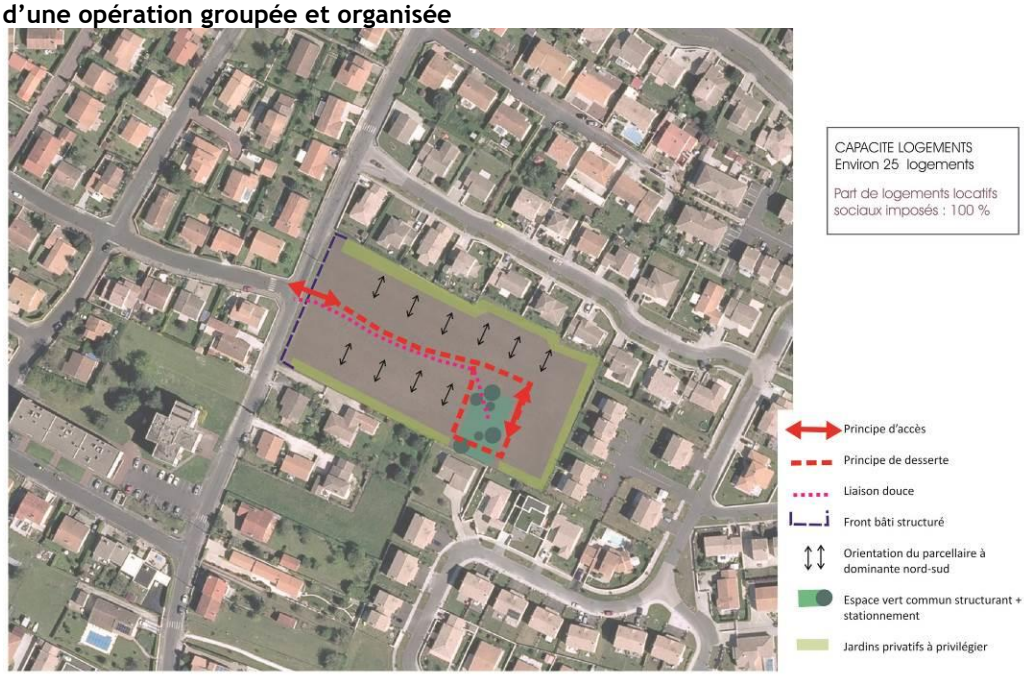
7. Didonne Nord

Objectif : Créer un développement organisé et qualitatif du bourg en continuité de Didonne.

- Desserte en boucle,
- Accès entrant RD au sud
- Sortie sur voie communale à l'ouest

8. Chemin de Margite

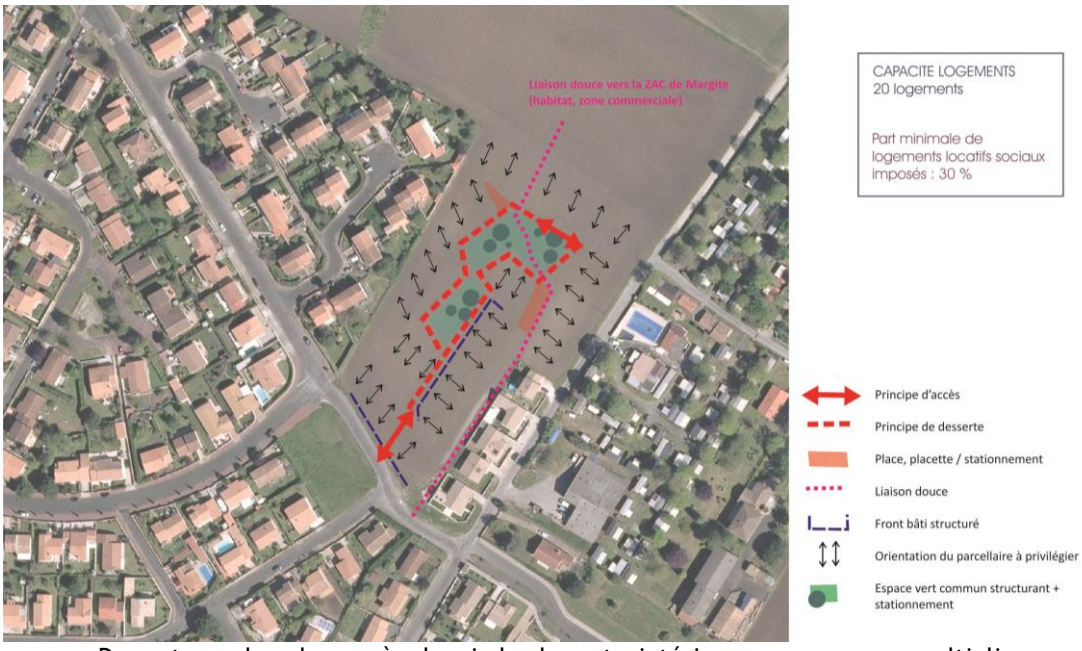
Objectif : Créer un développement du bourg en continuité des quartiers résidentiels, sous la forme d'une opération groupée et organisée



- Desserte en « impasse » avec placette de retournement

9. Jean Jaurès

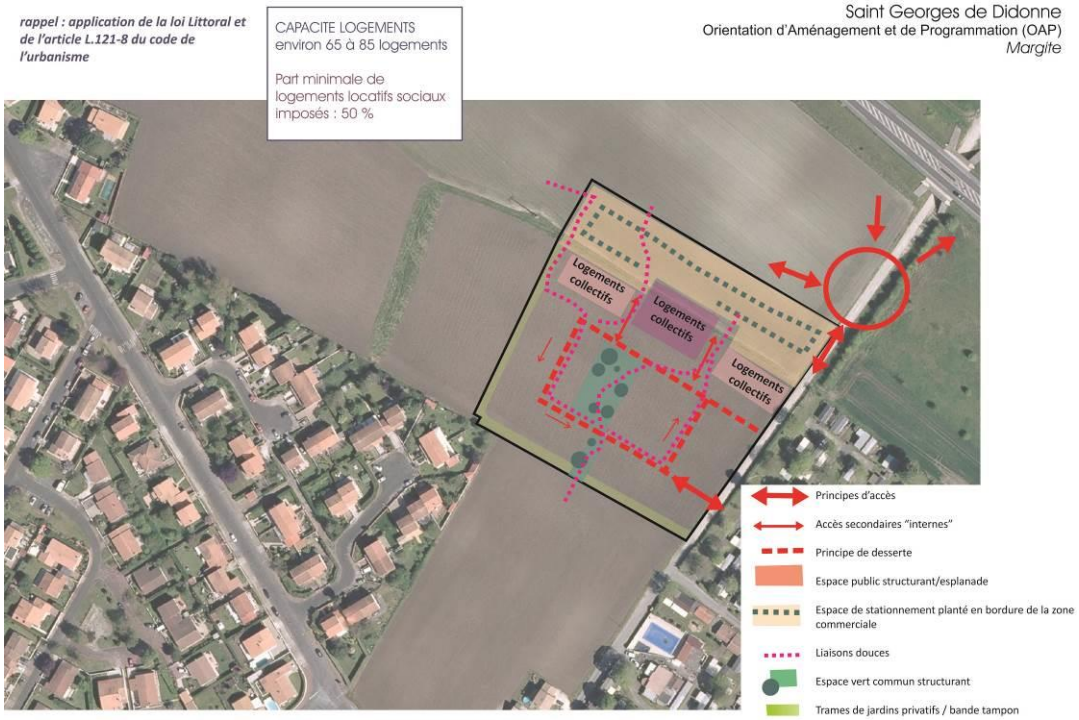
Objectif : Créer un développement du bourg en continuité des quartiers résidentiels, sous la forme d'une opération groupée et organisée, en articulation avec la ZAC de Margite au nord



- Desserte en boucle, accès depuis la desserte intérieure pour ne pas multiplier les accès sur le chemin de Margite (exploitation agricole en face, futur accès à la ZAC…)
- Front bâti structurant côté sud
- Liaison douce avec la ZAC au nord

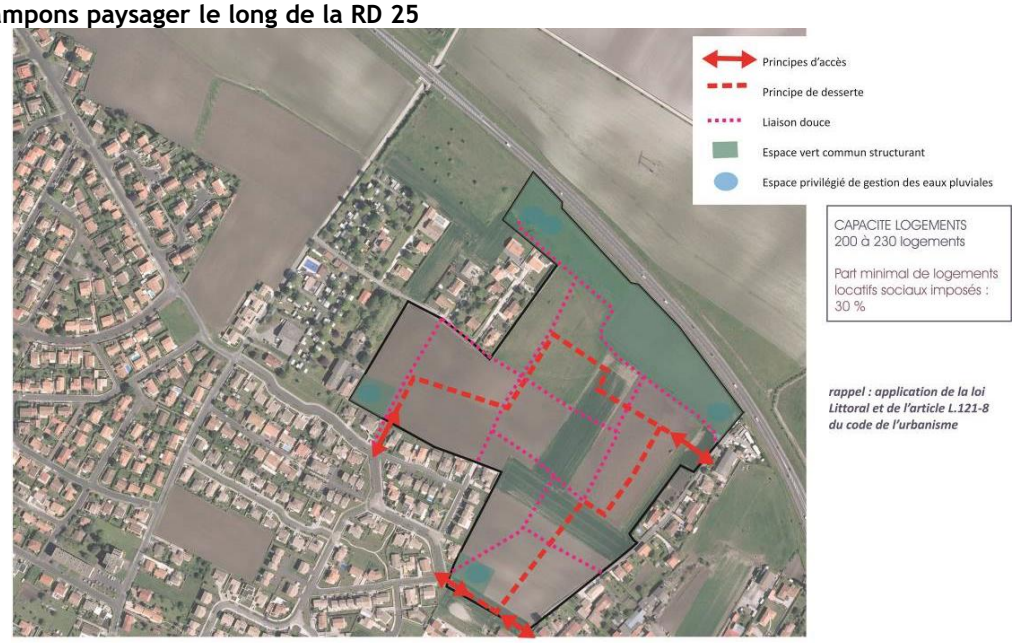
10. Margite

Objectif : Créer un quartier résidentiel de logements mixtes, organisé et qualitatif en articulation entre les quartiers d'habitat et la future zone d'activités commerciales



11. Les Moulins

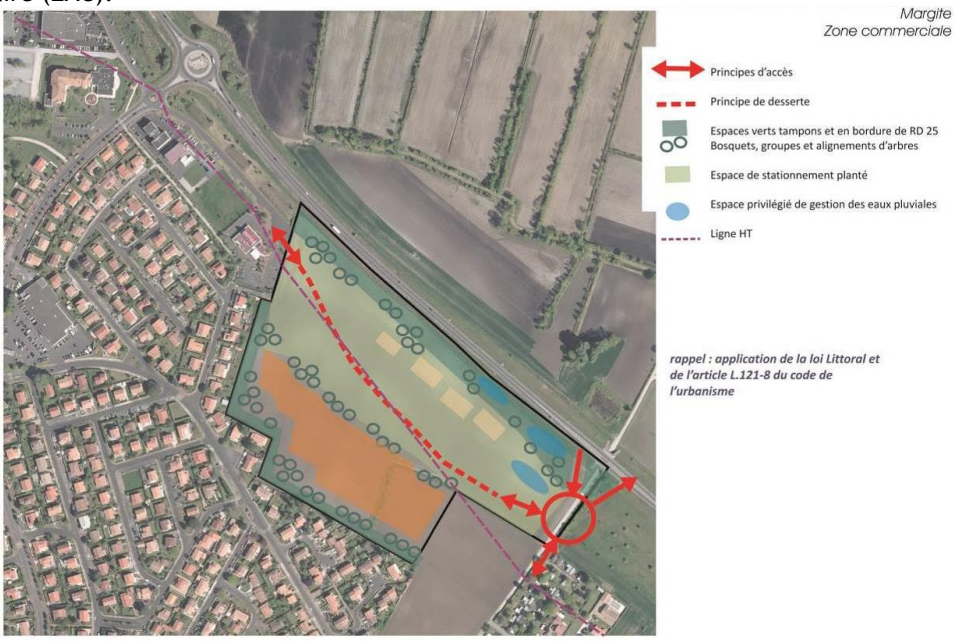
Objectif : Créer un quartier résidentiel en continuité de l'agglomération en préservant des espaces tampons paysager le long de la RD 25



12. ZA de Margite

Objectifs : Créer une zone d'activités commerciales qualitative en continuité des quartiers agglomérés, le long de la RD 25

- valoriser et qualifier une situation vitrine sur la RD25 et créer une entrée de ville par un parti-pris urbanistique et architectural ambitieux et adapté à l'échelle du lieu ;
- concevoir un parti-pris d'aménagement tenant compte de la topographie, préservant les vues sur le grand paysage des marais et respectant l'identité, l'échelle et l'ambiance du lieu ;
- améliorer l'accessibilité en désenclavant ce secteur, en le raccordant au fonctionnement des quartiers périphériques et en proposant des liaisons inter quartiers, des déplacements doux ;
- créer un pôle économique en entrée de ville, en lien et en complémentarité avec le parc d'activités existant, pour conforter l'activité économique, artisanale et commerciale de proximité et l'emploi local ;
- respecter les orientations en termes de programmation commerciale du projet communautaire (ZAC).



IX. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre ne prend en compte que les incidences négatives significatives identifiées dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Cette étape vise à proposer, en fonction de l'importance des impacts identifiés :

- *Des alternatives si cela s'avère nécessaire et pertinent ;*
- *Des mesures correctrices pour supprimer, réduire ou compenser les incidences négatives les plus importantes sur l'environnement.*

Le terme mesure compensatoire désigne les mesures visant à éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.
De manière générale, l'évaluation environnementale a permis de faire évoluer le PLU vers des solutions prenant en compte les sensibilités des milieux. De plus, les orientations d'aménagement permettent également de minimiser les incidences pouvant survenir. Les mesures prises sont listées et résumées ci-dessous et ont déjà été explicitées dans la partie sur l'évaluation des incidences.

A. SYNTHESE DES MESURES PRISES TOUT AU LONG DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Afin de répondre aux enjeux identifiés au sein de l'état initial de l'environnement, différentes mesures de réduction et d'atténuation ont été prises tout au long du processus d'élaboration du projet communal. Ces mesures sont présentées ci-dessous par grands enjeux.

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, de réduction et de compensation le cas échéant
Biodiversité et milieux naturels	Littoral : préserver le milieu contre l'artificialisation et veiller à la conservation des espèces et habitats d'intérêt écologique	Limitation des possibilités d'aménagement
	Zones humides et marais : préserver ces milieux naturels et lutter contre les espèces invasives	Identification des espaces remarquables par un zonage NR Recommandations sur les espèces à planter
	Espaces d'intérêt écologique non classés : maintenir les boisements, haies, plans d'eau artificiels	Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés
	Assurer les liaisons entre les espaces naturels et préserver les corridors écologiques	Identification des espaces remarquables par un zonage NR Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Identification et classement de la forêt de Suzac intra-rocade en espaces remarquables (NR)
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Identification et classement de la forêt de Suzac intra-rocade en espaces remarquables (NR)

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, de réduction et de compensation le cas échéant
Les ressources et leur gestion	Alimentation en eau potable	-
	Maîtriser l'urbanisation	Réduction de zone AU (forêt de Suzac intra-rocade) Programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU
	Agriculture : maintien de l'activité sur la commune	Identification des zones agricoles en zone A
	Assurer une gestion durable et cohérente de la ressource en eau (limitation de l'imperméabilisation des sols, maintien des boisements et des haies, etc.)	Réduction de zone AU (forêt de Suzac intra-rocade) Orientation d'aménagement et règlement pour une meilleure gestion du pluvial Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés
Pollutions et nuisances	Qualité des eaux de baignade : améliorer la qualité et les connaissances des sources de pollutions	Orientation d'aménagement et règlement pour une meilleure gestion du pluvial Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés Révision du schéma directeur de la gestion des eaux pluviales
	Concilier agriculture et maintien de la qualité des milieux	-
	Prendre en compte la qualité des sols (sols pollués ou potentiellement pollués)	Identification de l'ancienne décharge par un zonage Nd
Risques naturels et technologiques	Améliorer la prise en compte du risque TMD et du risque feu de forêt, notamment vis-à-vis des aménagements touristiques (campings)	Information au sein du rapport de présentation
	Mise en danger des biens et des personnes : prendre en compte le risque d'érosion et avoir une attention particulière sur le secteur de la pointe de Vallières	Réduction de la zone 1AU
	Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas renforcer les risques d'inondation pesant sur les biens et les personnes	Orientation d'aménagement et règlement pour une meilleure gestion du pluvial
	Informer la population sur l'existence du risque retrait et gonflement des argiles et remontée de nappes	Information au sein du rapport de présentation
		Le PPRN est en cours d'élaboration. Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, de réduction et de compensation le cas échéant
Vie quotidienne, cadre de vie et accès à la nature	Préservation des grandes entités paysagères (zones humides, frange littorale, zones agricoles)	Identification des espaces remarquables par un zonage spécifique Identification des espaces agricoles
	Favoriser une meilleure intégration paysagère vis-à-vis des aménagements	Orientations d'aménagement avec préconisations (conserver les points de vue, mise en place de haies, gradient de densité au sein des opérations d'aménagement, etc.)
	Préservation du patrimoine architectural	Espaces urbains faisant l'objet d'un zonage spécifique en fonction des caractéristiques du quartier
	Favoriser le développement des modes de déplacements doux, notamment assurer une liaison entre le quartier de Boube et le reste du territoire	Mise en valeur de la liaison Boube/Didonne (emplacement réservé n°5)
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Identification et classement de la forêt de Suzac intra-rocade en espaces remarquables (NR)

B. MESURES SPECIFIQUES POUR L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS COMMUNAUX

1. Gérer les eaux pluviales

Gérer les eaux de ruissellement de manière quantitative

Sur les secteurs qui seront amenés à s'urbaniser, les quantités d'eau ruisselées seront donc largement supérieures à l'état actuel.
Il est recommandé de mettre en place des mesures de régulation et de temporisation des volumes d'eau de pluie qui seront restitués au réseau hydrographique.
Les eaux récupérées par le réseau de drainage auront transité par deux types de surfaces :

- *Des surfaces artificielles et imperméables qui transmettent rapidement les eaux par ruissellement. Il s'agit des voiries et toitures. L'eau captée par ces surfaces arrive massivement dans le système de drainage, une fois l'épisode météorologique passé le débit à la sortie de ces surfaces est rapidement nul.*
- *Des surfaces végétalisées semi-perméables : il s'agit des espaces verts privés et publics. Le flux d'eau de pluie s'étale légèrement dans le temps, cependant la quasi-totalité du volume est transmis au système de drainage.*

Les techniques à mettre en œuvre pour garantir la quantité des eaux de ruissellement à la sortie du projet, c'est-à-dire assurer un débit régulier avec un écrêtage des épisodes pluvieux :

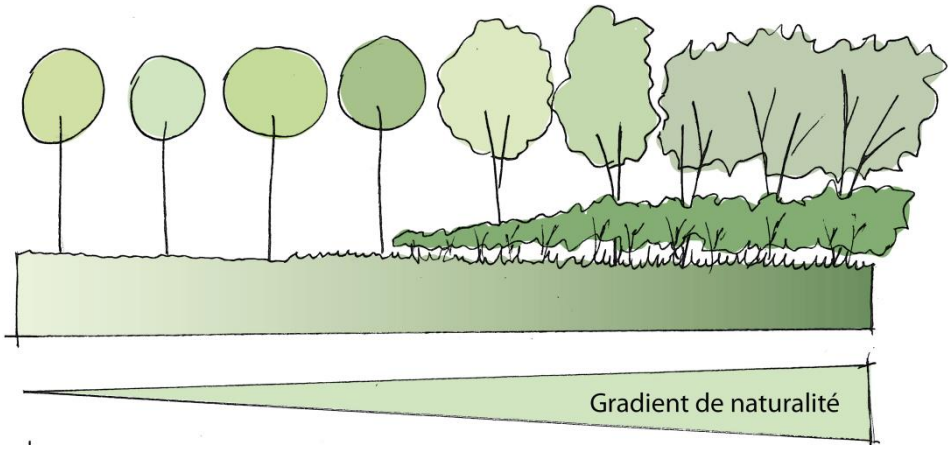
- *Des noues végétalisées : Le réseau de drainage sera constitué de noues plus larges que profondes (sécurité des espaces publics), elles seront végétalisées (la végétation augmentant la rugosité de la noue, elle participera à ralentir les flux). Ces dispositifs reprendront la topographie des lieux et les sens des écoulements.*
- *Minimiser les surfaces imperméabilisées en utilisant des matériaux perméables.*

Gérer les eaux de ruissellement de manière qualitative

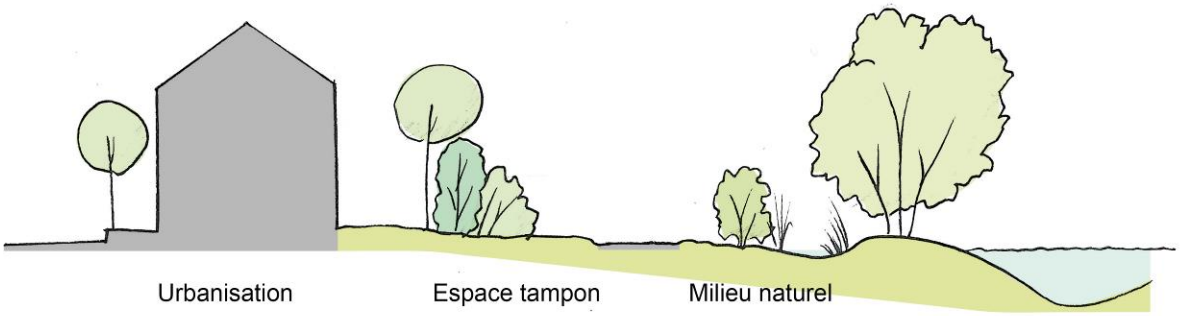
Il est important de restitué au réseau hydrographique des eaux de la meilleure qualité physico-chimique possible. Les eaux de pluies ruissèleront sur des surfaces potentiellement chargées de polluants (charge très faible avec un risque d'événement polluant exceptionnel). Pour limiter la transmission de particules polluantes au milieu naturel, les techniques alternatives pourront être mises en place.
Exemple des noues végétalisées : d'une part la rugosité qu'offre la végétation retient les particules de polluants et d'autre part les systèmes racinaires des végétaux captent, fixent et métabolisent certains polluants.

2. Insérer le projet dans son contexte environnemental

Certains projets s'ancrent sur une partie de l'espace urbain existant pour s'étirer jusqu'aux franges naturelles et agricoles. L'élément végétal participera à faire le lien au même titre que le bâti, entre l'entité urbaine et « les franges naturelles » avec un gradient de naturalité exprimé par les essences, les tailles et les entretiens choisis.



La notion de frange et le travail sur ces espaces est un aspect important développé dans le PLU de Saint-Georges-de-Didonne et répondra à des enjeux multiples : qualité paysagère des aménagements, notion de bande tampon entre milieux urbains et milieux naturels, entrée de la trame verte dans la ville, etc. Le schéma suivant illustre cette notion.



3. Palette végétale et fiche haie

Les essences recommandées pour les espaces publics sont choisies parmi la végétation environnante qui est particulièrement adaptée au régime météorologique local, adaptée au sol et ne nécessitant que peu d'arrosage. Les essences qui seront plantées seront à choisir parmi la liste suivante (liste non exhaustive). Les « franges naturelles » se rapprocheront fortement de cette liste alors que les plantations situées à proximité des centres urbains pourront être enrichies d'ornementales. Pour la diversité des ambiances d'autres choix peuvent être fait, il suffira de les argumenter.

- ***Liste d'espèces pour la constitution de haies bocagères au niveau des marais et ripisylves***

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	x			
Frêne	*Fraxinus exelsior*	x			
Orme	*Ulmus minor*	x	x		
Aulne	*Alnus glutinausa*	x	x		
Saule blanc	*Salix alba*	x	x		
Noisetier	*Corylus avellana*		x	x	
Aubépine	*Crataegus monogyna*		x	x	
Troène	*Ligustrum vulgare*			x	
Saule roux	*Salix atrocinerea*			x	
Saule cendré	*Salix cinerea*			x	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*			x	x
Prunellier	*Prunus spinosa*			x	x
Cornouiller	*Cornus sanguinea*				x
Eglantier	*Rosa sp (canina, sempervirens…)*				x

- ***Liste d'espèces pour la constitution de haies au niveau des reliefs agricoles***

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	x			
Frêne	*Fraxinus exelsior*	x			
Orme	*Ulmus minor*	x	x		
Merisier	*Prunus avium*	x			
Aubépine	*Crataegus monogyna*		x	x	
Troène	*Ligustrum vulgare*			x	
Saule roux	*Salix atrocinerea*			x	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*			x	x
Prunelier	*Prunus spinosa*			x	x
Sureau noir	*Sambucus nigra*			x	x
Cornouiller	*Cornus sanguinea*				x
Viorne lantane	*Viburnum lantana*				x
Eglantier	*Rosa sp (canina, sempersirens…)*				x

- ***Liste d'espèces pour les quartiers sous couvert boisé***

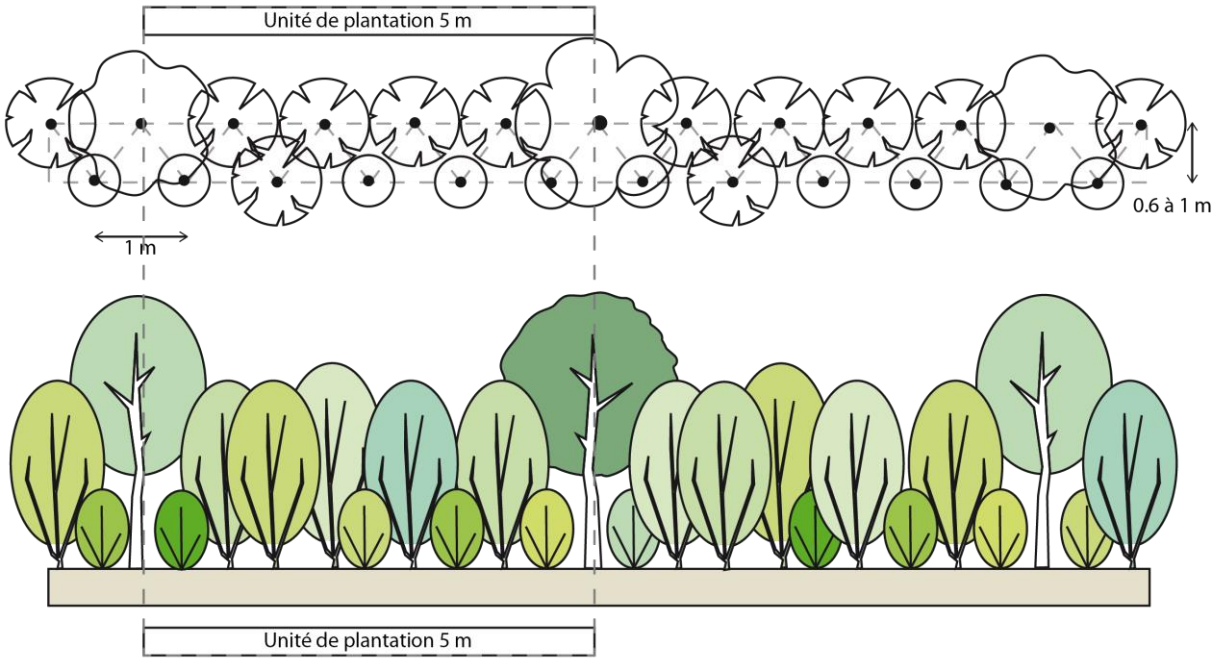
Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Pin maritime	*Pinus pinaster*	x			
Chêne vert	*Quercus ilex*	x			
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	x			
Merisier	*Prunus avium*	x			
Noisetier	*Corylus avellana*		x	x	
Aubépine	*Crataegus monogyna*		x	x	
Troène	*Ligustrum vulgare*			x	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*			x	x
Viorne lantane	*Viburnum lantana*				x
Cornouiller	*Cornus sanguinea*				x

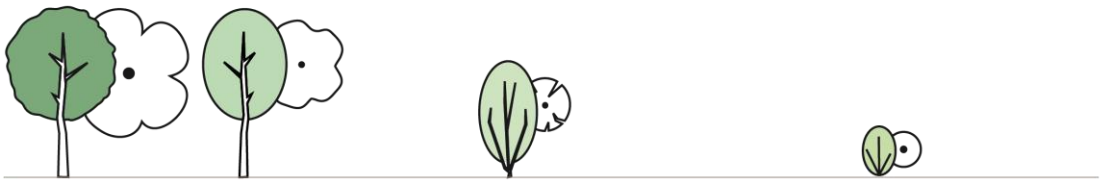
Certaines plantes exotiques introduites dans nos régions sont devenues invasives. Elles colonisent les milieux naturels et étendent leurs populations, parfois de manière considérable.
Les plantes invasives posent avant tout des problèmes écologiques. Une fois acclimatées dans nos jardins, elles se disséminent dans le milieu naturel et peuvent s'y installer, elles dominent progressivement la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des plantes indigènes et leur développement peut ainsi conduire à une diminution de la diversité végétale. Cette banalisation de la flore peut ensuite avoir des répercussions sur l'ensemble de la faune qui vit dans le milieu (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.). Il en résulte une perte de biodiversité. Il est de notre devoir de ne pas multiplier.

Les essences suivantes sont à proscrire autant dans les espaces publics que privés :

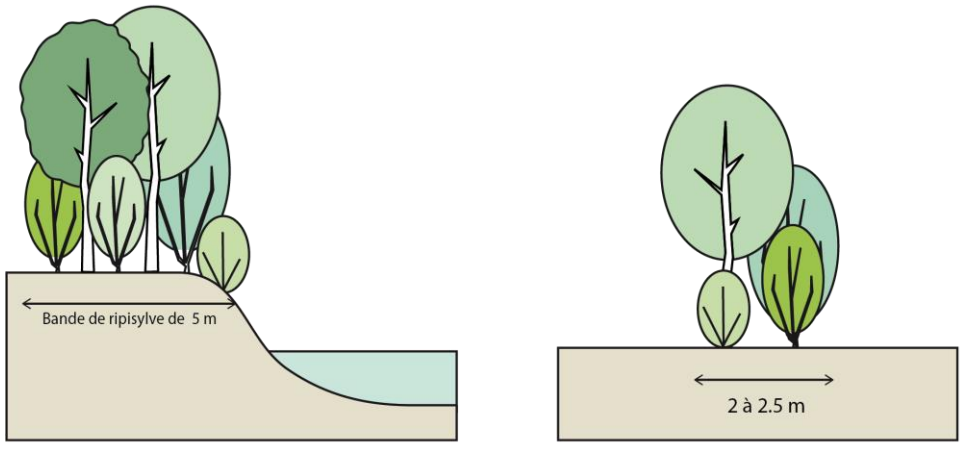
Nom vernaculaire	**Nom latin**
Arbre aux papillons	*Buddleja davidii*
Balsamine à petites fleurs	*Impatiens parviflora*
Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera*
Berce du Caucase	*Heracleum mantegazzianum*
Cerisier tardif	*Prunus serotina*
Cotonier	*Baccharis halimifolia*
Erable negundo	*Acer negundo*
Faux-vernis du japon	*Ailanthus altissima*
Laurier cerise	*Prunus laurocerasus*
Renouées	*Reynoutria sp*
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*
Séneçon sud-africain	*Senecio inaequidens*
Solidage géant	*Solidago gigantea*

Schéma de principe pour la plantation de haie





Arbres de haut jet | Taillis ou arbustes | Arbustes et arbrisseaux



Coupe d'une plantation de ripisylve avec essences adaptées

Coupe d'une plantation de haie avec essences adaptées

Document réalisé par Rivière-Environnement 32 rue du Prêche Bègles 05.56.49.59.78

X. INDICATEURS DE SUIVI

Un indicateur est un paramètre prédéfini pouvant être mesuré et surveillé pour identifier toute évolution par rapport à l'état initial de l'environnement qui a été établi préalablement.
Le suivi des indicateurs proposés doit permettre d'apprécier l'évolution des enjeux. La fonction des indicateurs est de caractériser les différents phénomènes décrits dans le diagnostic, qu'il s'agisse de l'état de l'environnement, des pressions qu'il subit ou des réponses aux actions entreprises. Cette démarche n'est pas exhaustive. Seuls les indicateurs permettant de montrer l'évolution des enjeux principaux de la commune seront mis en avant, la mise en place d'un nombre trop important d'indicateurs alourdirait la démarche.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter certains critères, à savoir :

- *La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure) ;*
- *Les données utilisées doivent être facilement accessible et reproductibles ;*
- *Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence ;*
- *Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.*

Thématique	Indicateur	Unité de mesure	Où trouver l'indicateur	Valeur actuelle
Biodiversité et milieux naturels	Maintien des habitats naturels et habitats d'espèces d'intérêt communautaire en présence sur la commune	ha	Opérateur du document d'objectifs Natura 2000	-
	Evolution de l'occupation du sol : ratio surfaces communale artificialisée / surfaces agricoles et naturelles	Ha / %	Ville de St Georges de Didonne PLU	U : 461,1 ha soit 31.8 % AU : 25,9 ha soit 1,8 % A : 223.5 ha soit 15.4 % N : 737,7 ha soit 50,9 %
	Evolution des espaces naturels remarquables inventoriés au PLU (EBC)	ha	Ville de St Georges de Didonne PLU	EBC : 241,95 ha
Ressources naturelles Agriculture	Nombre d'exploitation agricole ayant leur siège sur la commune	Nb	Ville de St Georges de Didonne Recensement AGRESTE	4 exploitations en 2017
	Surface Agricole Utile communale	ha / % de couverture du territoire communal	Recensement AGRESTE	292 ha (en 2010), soit 20.05%
Pollutions et nuisances	Qualité des eaux superficielles	-	Station de mesure de la qualité sur le canal de Boube et sur le Riveau (Source Agence de l'Eau Adour Garonne)	Canal de Boube : Mauvais Canal le Riveau : Mauvais
	Qualité des eaux de baignades	Excellent Bon Suffisant Insuffisant	baignade.sante.gouv.fr	La conche Sud : Excellent en 2013, 2014, 2015 et 2016 La conche Nord : Bon en 2013 – Excellent en 2014, 2015 et 2016 Plage de Vallières : Bon en 2013 – Excellent en 2014, 2015 et 2016

Thématique	Indicateur	Unité de mesure	Où trouver l'indicateur	Valeur actuelle
Risques naturels et technologiques	Compatibilité du PLU avec les cartographies des risques	Oui / non	DDTM	Oui
Pluvial	Travaux et aménagement de gestion du pluvial Suivi SD pluvial	Linéaire de travaux budget	Ville de St Georges de Didonne	500.000 à 600.000 euros de travaux annuels
Cadre de vie	Développement des liaisons douces	Linéaire (km)	Ville de St Georges de Didonne	Absence de données
	nombre de parkings/emplacements vélos aménagés	Places parkings	Ville de St Georges de Didonne	2018 : 1333 places voitures Vélos : 283 emplacements
Population	Chiffre population insee	habitants	Insee	Population 2015 (insee 01.01.2018) : 5383 habitants
urbanisation	Occupation effective du sol sur la base des zonages U du PLU (01/2018)	ha	PLU (zonage)	461,1 Dont 14,8 ha en zone UE (partiellement bâtie, aménagée)
	nombre de PC délivrés (habitation nouvelles, pas extensions et annexes)	Logements commencés par an Moyenne)	Sitadel	Moyenne sur la période 2012/2015(4 ans) = 43/an
Diversité sociale	Habitat locatif social	Nombre de LSS	Ville de St Georges de Didonne	124 LLS (2015) Environ 4% du parc (2017)

XI. RESUME NON TECHNIQUE

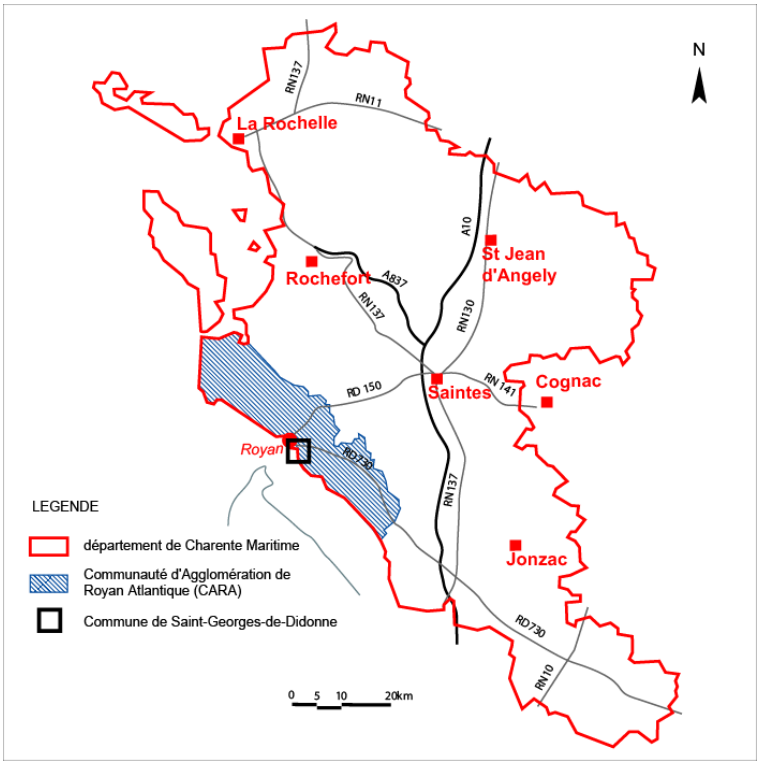
A. DIAGNOSTIC SOCIOECONOMIQUE - HYPOTHESES DE DEVELOPPEMEYNT

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Située au Sud-Ouest du département de la Charente-Maritime, Saint-Georges-de-Didonne se situe à environ 70km de La Rochelle et à environ 120km de Bordeaux. La commune est bordée à l'ouest par l'estuaire de la Gironde qui matérialise la limite avec le département de la Gironde.

D'une surface de 1058ha, le territoire communal est limité :

- au Nord-ouest par la commune de Royan
- au Nord-est, par la commune de Médis
- à l'Est par la commune de Semussac
- au Sud-est par la commune de Meschers-sur-Gironde



SITUATION ADMINISTRATIVE

Saint-Georges-de-Didonne fait partie de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE (CARA), communauté d'agglomération créée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001.

POPULATION ET HABITAT

→ **Une population qui progresse légèrement (+0,5 % entre 2009 et 2014)**
5383 habitants au 01.01.2015 (insee 2018)
Cela révèle un dynamisme significatif qui justifie les besoins en termes d'accueil de populations, activités, équipements complémentaires.

→ **Une taille de ménage qui continue à baisser : 1,93 en 2006, 1,86 en 2011, 1,8 en 2014…**

→ La surreprésentation des ménages retraités, liée à la faible taille des ménages, qui diminue progressivement, doivent être intégrées aux hypothèses de développement de la commune :

- Besoins en logements, adaptés qualitativement et quantitativement (besoin de plus de logements pour loger des petits ménages : personnes seules ou couples sans enfants, mais aussi besoin de grands logements pour accueillir des familles et diversifier la population)
- Maintien et renforcement d'équipements de santé, services et commerces de proximité, transports

PERSPECTIVES DE DEVLOPPEMENT ET OBJECTIFS COMMUNAUX

→ **Une perspective d'évolution basée sur la poursuite de la baisse des ménages, estimée à 1,71 personnes par ménage d'ici 10 ans environ (2025, 10 ans après chiffres insee 2014)**

→ **Pour conserver le niveau de population de 2014 (4937), un besoin en logements estimé à 144, pour compenser le phénomène de desserrement des ménages**

HABITAT SOCIAL

Dans le cadre de l'application des articles L.302-5et suivants du code de la construction et de l'habitation traduisant l'article 55 de la loi SRU, l'inventaire du nombre de logements locatifs sociaux a été établi sur la commune, par procédure contradictoire engagée en aout 2017.

En décembre 2017 le Préfet a notifié le nombre de logements locatifs sociaux retenu sur la commune, soit 162 logements.

Le nombre de logements locatifs sociaux manquant est établi à 621 (courrier Préfet du 5 février 2018).

La commune a engagé plusieurs opérations et réflexions, études pour mettre en œuvre des programmes de logements sociaux, toutefois elle est contrainte par plusieurs facteurs :

- les réalités foncières et immobilières de la commune : le prix du foncier est très élevé et rend difficiles les opérations sociales
- le contexte de « contentieux » : les projets immobiliers favorisant une certaine « densification », en particulier les programmes de logements locatifs sociaux sont régulièrement attaqués, ce qui ralentit les opérations, voire même les rend impossibles
- la faible demande : 76 demandes en attente (en doublon sur d'autres communes voisines de Royan), contre une exigence de l'Etat de produire de plus de 620 logements locatifs sociaux
- la difficulté de mise en œuvre avec les bailleurs sociaux et les acteurs spécialisés : la commune travaille avec l'EPF depuis plusieurs années, sans résultat « tangible » à ce jour.

Dans le cadre de la révision du PLU, arrêté en juin 2017, suite à l'avis Etat sur le dossier d'arrêt et à l'arrêté de carence de décembre 2017, la commune a travaillé avec les services de l'Etat pour redéfinir les modalités de mise en œuvre de production de logements locatifs sociaux ;

Les services de l'Etat sont conscients de la difficulté de mise en œuvre de ce type de projets sur le territoire, il n'est pas attendu la démonstration d'un objectif à atteindre de 621 logements locatifs sociaux sur l'objectif global de 750 logements inscrits au PADD de la commune.

Toutefois pour répondre de manière satisfaisante aux exigences de la loi il faudrait atteindre la moitié de l'objectif, soit environ 320 logements locatifs sociaux :

- **En intégrant les projets en cours : 2 projets de 9 et 12 logements olocatifs sociaux)**
- **En en réhaussant les taux minimum d'obligation de production de logements locatifs sociaux dans les secteurs « ciblés » et stratégiques, inscrits au PLU arrêté**
- **En intégrant les capacités en logements sociaux dans les zones urbaines U (obligation avec pourcentage)**

HYPOTHESES DE DEVLOPPEMENT RETENUES

Souhaitant retrouver une dynamique démographique lui permettant de développer sa vie sociale et de maintenir son niveau d'équipements et de services, la commune de Saint-Georges-de-Didonne retient le scénario d'un taux de 0,9 %/an et fixe l'objectif d'atteindre une population communale « à l'année » d'environ 5 900 habitants en 2026.

Cet objectif passe par la mise en œuvre de programmes de logements mixtes et d'opérations de logements locatifs sociaux, qui vont progressivement modifier la part des résidences secondaires, aujourd'hui majoritaire (64 % du parc en 2014).

Cet objectif optimiste vise également à répondre aux exigences de l'Etat en matière de production de logement locatifs sociaux, qui vont « naturellement » apporter de nouveaux habitants à l'année sur la commune (rappel : il manque 621 logements sociaux, l'Etat valide un objectif de production de 320 logements sociaux pour phaser dans le temps leur réalisation (période PLU 10 ans environ).

Ce choix de ce scénario se traduit par un objectif d'accueil de 558 habitants environ soit, pour une taille moyenne de 1.71 habitants par ménage, un **besoin supplémentaire de 326 résidences principales environ**.

En incluant les besoins liés au « point mort », l'ensemble représente un besoin total de 470 résidences principales environ (= 144 RP + 326 RP).
Sur l'objectif de production de 750 logements, sont donc envisagés près de 500 résidences principales (environ 470).

Le foncier disponible dans les parties urbanisées de *Saint Georges de Didonne correspond donc à 33% + 24 %, soit 57 % des besoins en logements fixés par la commune*.

Or le foncier est dans sa quasi-totalité PRIVE (sauf Didonne Sud) et va nécessiter une organisation foncière avant d'engager des opérations concrètement (en cours sur les secteurs « Chemin de Margite, avenue des Tilleuls).

Il apparaît donc nécessaire de prévoir des surfaces urbanisables en extension, afin de recevoir les logements « programmés » :
-entre 200 et 230 à la ZAC des Moulins
- entre 65 et 85 à la ZAC des Moulins
Un total de 265 à 315 logements

Si on soustrait la capacité d'accueil des zones U (UA, UB, UC, UBp, UCp) qui correspond à environ 450 logements (270 en UBp, UCp et 180 en UA, UB, UC) des 750 logements inscrits au projet communal (PADD),
750-450 logements = 300 logements,

qui correspondent aux objectifs de production de logements des 2 ZAC (Margite et Moulins : entre 265 et 315 logements programmés).

ACTIVITE AGRICOLE

En 2017, la commune de Saint-Georges-de-Didonne recense 4 sites d'exploitation sur son territoire.

Bâtiment d'exploitation de l'EARL CHAMPAGNE ROLLAND / Chemin des Brandes

Aujourd'hui l'exploitation ne peut plus travailler dans de bonnes conditions, en raison de l'urbanisation progressive qui s'est faite le long du chemin de Margite.
En particulier les habitations construites en face du bâtiment empêchent une circulation aisée et fonctionnelle des engins agricoles, en particulier la moissonneuse batteuse.
Le projet de ZAC et d'échangeur ne vont que conforter la vocation résidentielle et économique, non agricole du quartier, ce qui rendra à court terme impossible l'activité agricole.
Les exploitants souhaitent déplacer leur hangar agricole en dehors de l'agglomération résidentielle, au plus près de leurs terres cultivées, aux abords du quartier de Boube.
Ils projettent également la construction d'une huilerie de graines.

Exploitation TORCOLETTI : production céréalière et oléagineuse

L'exploitant a signalé que ses bâtiments de stockage étaient insuffisants pour son matériel et pour la production d'huile. Une association est envisagée pour la création d'un site commun avec l'EARL Champagne Rolland.
L'exploitant est également propriétaire du camping Les Brandes, classé 2 étoiles, d'une capacité d'accueil de 200 personnes. Le camping est voisin du siège et du site d'activité agricole.

L'EARL BOUBE

L'EARL projette :

- une évolution des productions végétales avec un projet d'agroforesterie : quinoa, millet et autres céréales pour l'alimentation humaine en Agriculture Biologique.
- la création d'un point de vente à la ferme sur le site d'exploitation de Boube et d'un petit élevage de poules en plein air contigüe au corps de ferme
- l'aménagement du logement et le changement de destination d'une dépendance à Boube pour la création du logement du futur co-exploitant (le fils des exploitants actuels, en 2018 : projet d'environ 80 m²).

La Chambre d'Agriculture a mentionné dans le cadre de la phase de consultation des services (avis sur le PLU arrêté) des projets de développement agricole, notamment un élevage de volailles.
Cette demande n'a pas été exprimée dans le cadre de la concertation agricole (seulement le projet de changement de destination pour habitation de l'exploitant). Même s'il s'agit de terres hautes, les parcelles au sud du siège d'exploitation ont été classées en zone NR(m) car elles ont un rôle fonctionnel en lien avec les marais plus bas : ruissellement (avis DREAL antérieurs, au cours des études de révision).

Rappel : la loi littoral ne permet que l'urbanisation en continuité des « parties agglomérées » et « villages » ; or Boube n'est pas une « agglomération », ni un « village ».
Toutefois le zonage « remarquable » autorise au titre de l'article R 121-5 du CU, les constructions agricoles détachées, limitées en surface.

NERAUD Jean Louis

Habitant avenue du Général Andrieux, possédant sur Saint Georges-de-Didonne 5,18 ha qu'il qualifie de moyenne qualité.
Ses bâtiments de stockage, voisins de son habitation, sont suffisants ; il n'indique aucun besoin.
Une partie de la surface est cultivée par M. TORCOLETTI.

LES EMPLOIS SUR LA COMMUNE

Les principaux employeurs de la commune sont :

- **la polyclinique (90 salariés),**
- **l'usine de robinets Presto (85 salariés),**
- **l'entreprise de ciment Unibéton (groupe Italcementi),**
- **la société Atlantique services (60 salariés),**
- **l'agence de publicité Adrexo (55 salariés),**
- **les villages de vacances et campings Bois soleil,**
- **les maisons de retraite Korian Les Parasols (45 salariés) et L'Océane (35 salariés)**
- **le supermarché Super U (25 salariés)**

LES ZONES D'ACTIVITES

L'activité artisanale et industrielle se concentre sur la zone économique « Les Brandes / Les Portes de l'Estuaire », située à l'entrée Est de l'agglomération et de la rocade.

La ZAE « Les prés d'Enlias » comporte des activités automobiles.
Le point commun de ces différentes ZAE est l'absence de foncier disponible à la commercialisation.

Sur le constat de l'absence de disponibilité de zone aménagée, l'agglomération programme, sur le secteur de Margite, en continuité de la Zone Economique de la Raboine le projet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) comprenant en particulier une zone artisanale et une zone commerciale.

LE TOURISME

Le tourisme est la principale activité économique de Saint-Georges-de-Didonne. Déjà dans les années 70, la commune comptait 16 campings pour une capacité d'environ 5000 emplacements ainsi que 6 centres de vacances et 1 casino (détruit dans les années 80 pour installer le Relais de la Côte de Beauté).

La loi Littoral contraint les possibilités d'extension et de développement des campings existants situés hors agglomération.

Il existe plusieurs campings situés dans la partie agglomérée (classés en zone NL).

La commune manque d'offre hôtelière de qualité et diversifiée.

B. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION

L'évaluation environnementale fait l'état des lieux de l'environnement de Saint-Georges-de-Didonne et se divise en fonction de six grandes thématiques environnementales, à savoir la biodiversité et les milieux naturels, les ressources et leur gestion, les risques, les pollutions et les nuisances et le cadre de vie.

Les enjeux du territoire

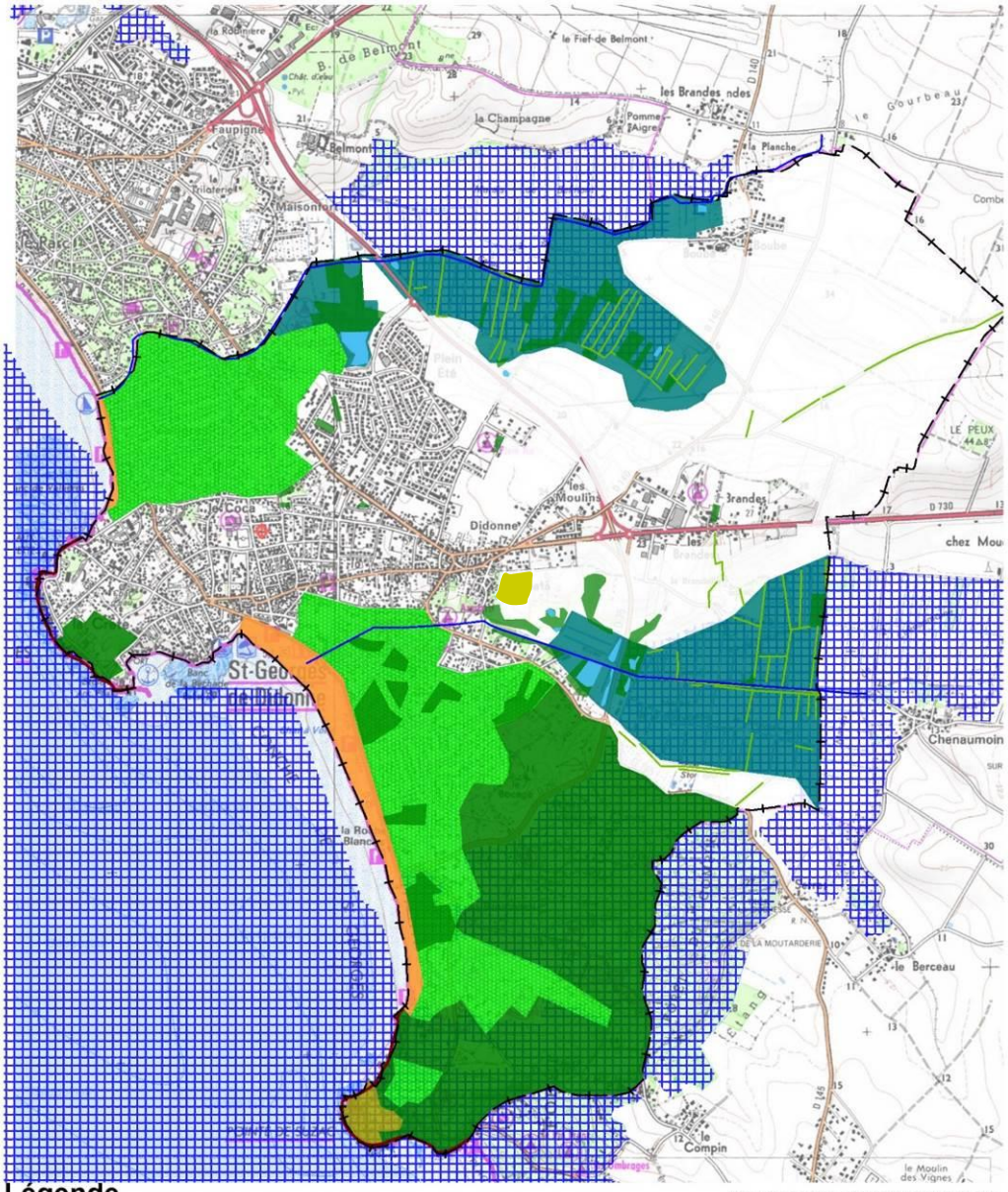
Les principaux enjeux communaux sont présentés par grande thématique environnementale.

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Echelle de prise en compte	Influence des activités humaines
Biodiversité et milieux naturels	Littoral : préserver le milieu contre l'artificialisation et veiller à la conservation des espèces et habitats d'intérêt écologique	Communale / Supracommunale	Artificialisation du littoral Pression liée à l'urbanisation Plantation d'espèces exogènes
	Zones humides et marais : préserver ces milieux naturels et lutter contre les espèces invasives	Communale / Supracommunale	Pression liée à l'urbanisation Pression liée à l'agriculture
	Espaces d'intérêt écologique non classés : maintenir les boisements, haies, plans d'eau artificiels	Communale	
	Assurer les liaisons entre les espaces naturels et préserver les corridors écologiques	Communale / Supracommunale	Cloisonnement par les axes de communication Dégradation du système bocager Pression liée à l'agriculture intensive
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Communale	Pression liée à l'urbanisation
Les ressources et leur gestion	Alimentation en eau potable	Supracommunale	Consommation importante d'eau potable
	Maîtriser l'urbanisation	Communale	Pression foncière Augmentation des surfaces urbanisées
	Agriculture : maintien de l'activité sur la commune	Communale	Pression foncière
	Assurer une gestion durable et cohérente de la ressource en eau (limitation de l'imperméabilisation des sols, maintien des boisements et des haies, etc.)	Communale / Supracommunale	Pression foncière
Pollutions et nuisances	Qualité des eaux de baignade : améliorer la qualité et les connaissances des sources de pollutions	Supracommunale	Pollutions liées aux activités humaines

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Echelle de prise en compte	Influence des activités humaines
	Concilier agriculture et maintien de la qualité des milieux	Communale	Agriculture intensive sur la commune
	Prendre en compte la qualité des sols (sols pollués ou potentiellement pollués)	Communale	Présence d'anciennes décharges Présence de sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)
Risques naturels et technologiques	Améliorer la prise en compte du risque TMD et du risque feu de forêt, notamment vis-à-vis des aménagements touristiques (campings)	Communale / Supracommunale	Proximité de zones urbanisées (campings, urbanisation au sein de la forêt) qui entraîne une augmentation du risque
	Mise en danger des biens et des personnes : prendre en compte le risque d'érosion et avoir une attention particulière sur le secteur de la pointe de Vallières	Communale	Artificialisation du littoral Volonté de lutte contre l'érosion
	Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas renforcer les risques d'inondation pesant sur les biens et les personnes	Communale / Supracommunale	Pression foncière
	Informer la population sur l'existence du risque retrait et gonflement des argiles et remontée de nappes	Communale	
Vie quotidienne, cadre de vie et accès à la nature	Préservation des grandes entités paysagères (zones humides, frange littorale, zones agricoles)	Communale / Supracommunale	Pression urbaine et foncière
	Favoriser une meilleure intégration paysagère vis-à-vis des aménagements	Communale	Ouvrages de protection du littoral
	Préservation du patrimoine architectural	Communale	
	Favoriser le développement des modes de déplacements doux, notamment assurer une liaison entre le quartier de Boube et le reste du territoire	Supracommunale	
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Communale	

Saint Georges de Didonne

ESPACES NATURELS DE GRANDE VALEUR ÉCOLOGIQUE



Légende

- Boisements
- Conche de St Georges
- Marais
- Pelouses sèches
- Zone urbaine sous couvert boisé
- Limite communale
- Cours d'eau
- Canaux
- Plans d'eau
- Réseau de haies
- Falaises
- Sites Natura 2000

Sources : Geoportail, Orthophoto

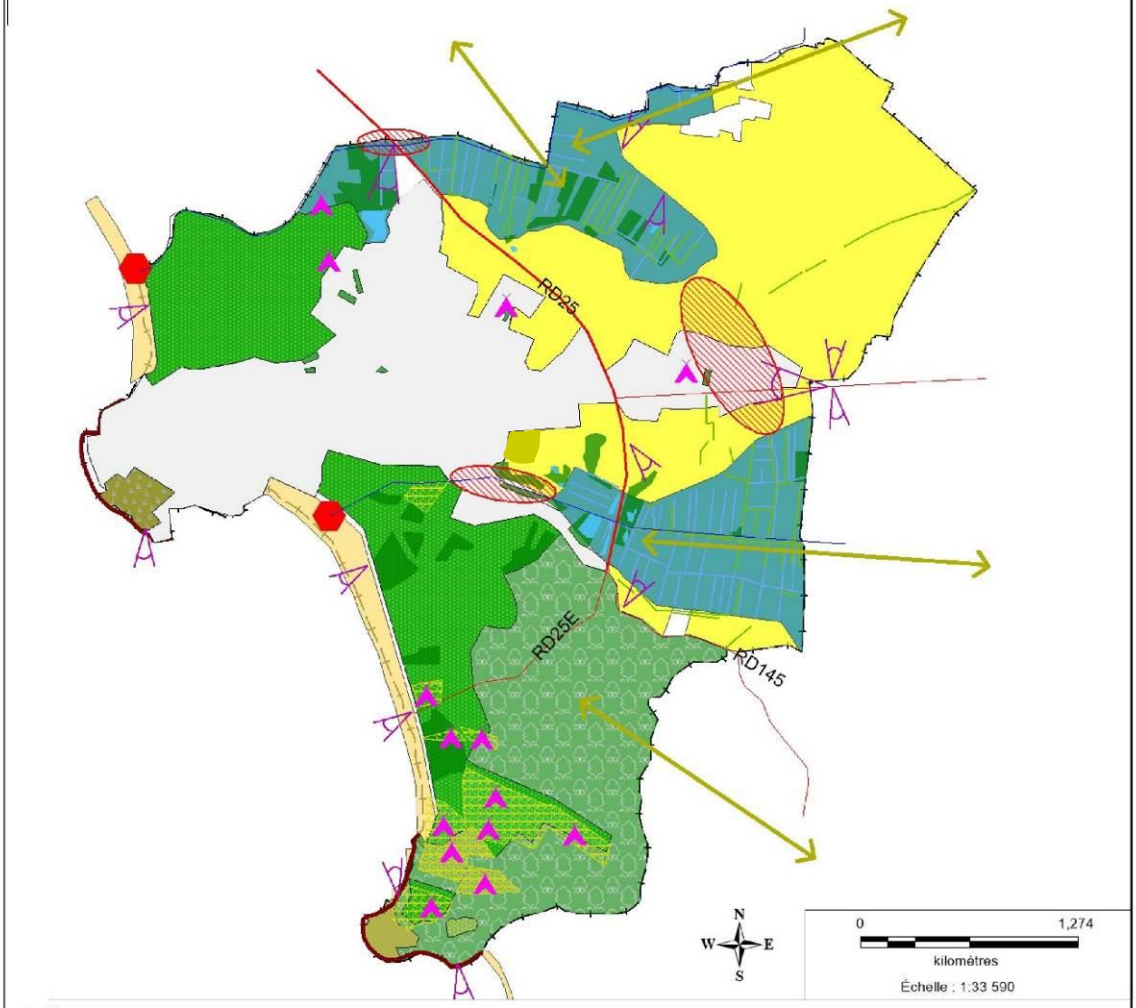
0 300 600 900
Meters

N
W E
S

Société Rivière Environnement

ESPACES DE VALEUR ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE

SYNTHESE DES ENJEUX



Légende

Espaces naturels
- Réseau de haies
- Falaises
- Cours d'eau
- Canaux
- Plans d'eau
- Sites Natura 2000
- Boisements
- Zone agricole
- Conches
- Marais
- Pelouses sèches
- Zone urbaine sous couvert boisé

- Surface urbanisée
- Limite communale
- Cône de vue
- Campings et centres de vacances
- Zone d'hébergement touristique sous couvert boisé
- Principaux corridors écologiques

Principaux obstacles aux échanges
- Infrastructure linéaire
- Canal busé
- Discontinuité

Coupures d'urbanisation
- Crête de Vallière
- Forêt de Suzac

Perspectives d'évolution
Dans le cas où l'aménagement du territoire de Saint-Georges-de-Didonne continuerait à être réglementé par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur (PLU 2004), l'évolution probable de l'environnement a été analysée. Différentes incidences se dégagent et se dessinent déjà sur le territoire. Celles-ci sont présentées dans les tableaux suivants.

Thématique environnementale	Tendances évolutives
Biodiversité et milieux naturels	(+) La présence d'espaces boisés classés permet d'identifier et de préserver les boisements les plus significatifs et les plus remarquables du territoire. (+) La forêt de Suzac extra-rocade est préservée et concernée par un règlement plus strict (zone NR). Sa protection est renforcée par la présence d'un espace boisé classé. **(-) L'absence d'orientation d'aménagement ne permet pas de maîtriser la composition des quartiers et de prendre en compte les sensibilités écologiques situées au sein de la zone ou à proximité.** **(-) La zone d'activité s'est développée en zone humide, identifiée dans le cadre du SDAGE et du SAGE.** **(-) Une partie des zones humides identifiées dans le SDAGE et le SAGE sont concerné par un zonage de type Ne, secteur destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif légers. Afin de préserver ces entités, le règlement aurait dû interdire les constructions, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.** **(-) La forêt intra-dulin est destinée à être urbanisée. La perte de ce noyau de biodiversité sera néfaste pour le maintien du caractère boisé des quartiers (banque de graine).** **(-) Le règlement n'impose pas de marge de recul par rapport aux riveaux.**
Les ressources et leur gestion	**(-) Le développement des zones urbaines, et notamment des zones pavillonnaires, entraine une forte consommation en espace agricole. Ce développement touche plus particulièrement les secteurs intra-rocade.** (+) Les plus grandes surfaces agricoles sont préservées et sont identifiées par un zonage de type A et Nr. **(-) Les possibilités de développement étant très importantes entraineront une forte imperméabilisation des sols, limitant ainsi la reconstitution de la ressource en eau mais également augmentant les transferts de polluants vers le réseau hydrographique via un ruissellement non maîtrisé.** **(-) Le projet de territoire actuel ne permet pas de construire un schéma de développement durable et en accord avec la problématique de gestion des ressources naturelles (réflexion à avoir sur les déplacements, etc.). Par exemple, le renforcement du quartier « Boube », éloigné des centralités, entrainera nécessairement une forte utilisation de la voiture.** **(-) Le point bas situé au niveau du stade est en zone de type Ue, permettant l'implantation d'aménagements qui pourraient entrainer une imperméabilisation de ce secteur.**
Pollutions et nuisances	**(-) Le règlement ne comporte pas de marge de recul par rapport aux riveaux.** **(-) Sans mesures d'accompagnement et de compensation, le développement du secteur AUX renforcera les problèmes de pollution liés à la casse auto et à la présence de l'ancienne décharge.** (+) La majeure partie de la commune est desservie par l'assainissement collectif.
Risques naturels et technologiques	**(-) Le développement de l'urbanisation va entrainer une augmentation de l'imperméabilisation des sols, constituant ainsi un facteur d'aggravation en termes d'inondation.** **(-) Aucune recommandation n'est faite en ce qui concerne les autres risques (argile, etc.).** (+) Les zones de développement se situent hors zone d'aléa moyen concernant le risque retrait et gonflement des argiles. **(-) Le maintien d'une zone urbaine en secteur d'aléa érosion marine et l'absence de connaissance sur les réseaux de cavité qui sont présentes en sous-sol constituent une menace pour les futurs aménagements (estimation du retrait de côte à 2 m tous les deux ans). Il est à noter qu'au vue de l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes de tempête, le risque est de plus en plus important.** **(-) La commune est soumise au risque incendie, dont un aléa faible à fort au niveau des quartiers sous couvert boisé.**

Thématique environnementale	Tendances évolutives
Vie quotidienne, cadre de vie et accès à la nature	**(-) Le développement non maîtrisé de l'urbanisation entrainera une banalisation du paysage et fermera certains points de vue de la commune.** **(-) La forêt intra-Dulin est destinée à être urbanisée.** **(-) La zone Ub en front de mer permet l'implantation de constructions pouvant atteindre 10 mètres.** (+) L'article 13 du règlement concernant les espaces libres, plantations est précis et permet de prendre en compte les plantations existantes et instaure une mesure de compensation en cas d'abattage. (+) Les quartiers de Vallières et de Suzac sont concernés par un règlement spécifique permettant de maîtriser les projets dans ces secteurs et ainsi respecté la typicité des lieux.

En conclusion, la mise en place du Plan Local d'Urbanisme constitue une réelle opportunité pour construire un projet de territoire durable avec une réelle réflexion en matière de déplacement, de centralité, de cadre de vie et de préservation des milieux naturels et des zones agricoles.

C. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

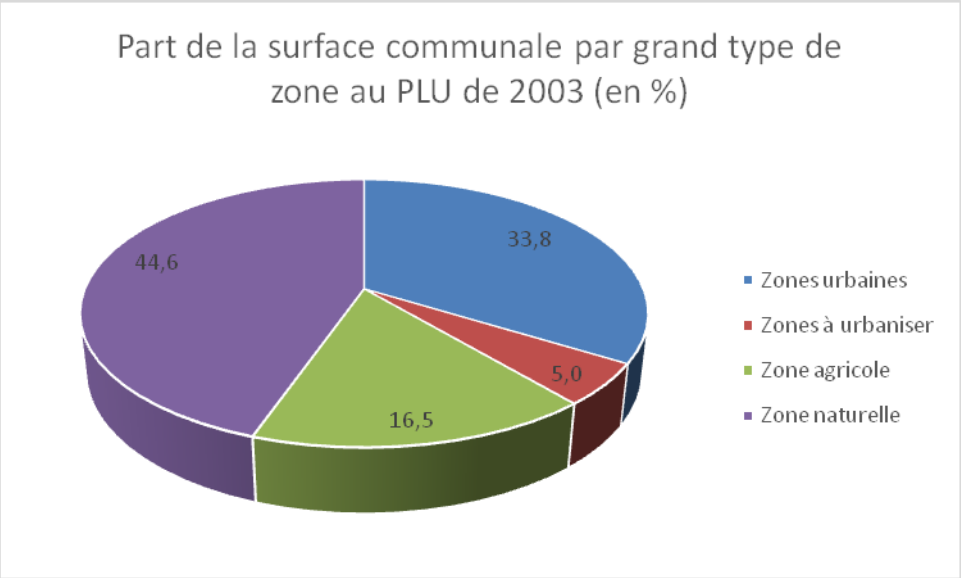
1. Incidences générales

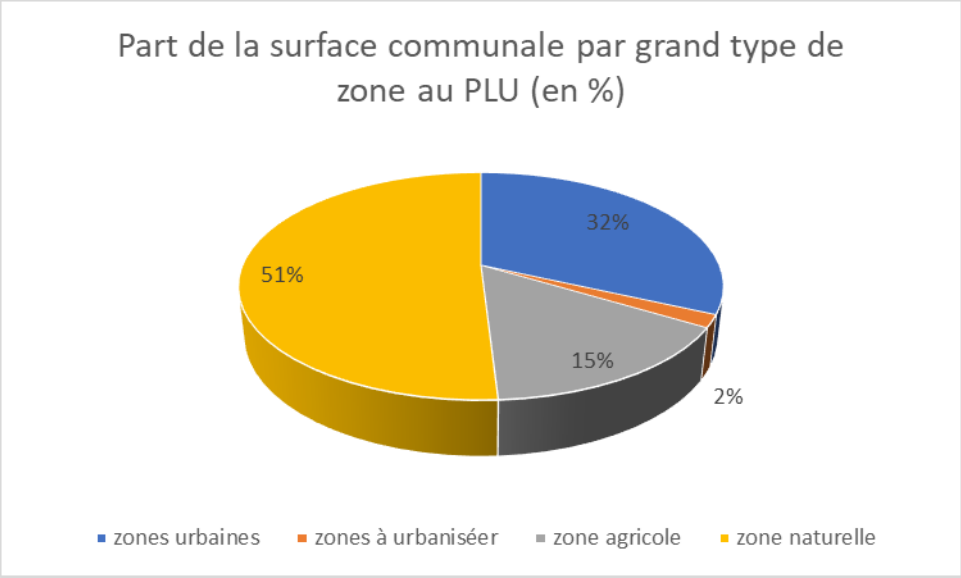
Différentes avancées sont apportées par le PLU afin de réduire l'impact du projet sur l'environnement et sont affirmées au sein du PADD :

- Protection des secteurs sensibles (espaces boisés, zones humides falaises, etc.) et des sites à haute qualité environnementale (Natura 2000, ZNIEFF, etc.) ;
- Mise en valeur et protection de la forêt de Suzac ;
- Préservation des corridors écologiques dont la conservation et la mise en valeur de la trame verte urbaine ;
- Maintien et développement d'une activité agricole respectueuse de l'environnement.

Afin de préserver les milieux remarquables, la commune a fait le choix de définir un zonage spécifique correspondant au niveau d'enjeux écologiques de chacun de ces espaces. Il s'agit d'un zonage en accord avec l'application des principes de la loi littoral (NR) qui permet l'application d'une réglementation spécifique sur ces secteurs limitant ainsi les possibilités d'aménagement préjudiciables au maintien d'un bon état écologique. De même, les espaces boisés majeurs ainsi que les ripisylves ont été inscrits en zone N, NR, voire classés en Espaces Boisés Classés pour les sites à enjeux majeurs (ex : forêt de Suzac). L'ensemble du réseau hydrographique est également en N. Seul un secteur identifié en ZNIEFF et en zone humide du SDAGE a été classé en zone naturelle N, la commune ayant un projet de lagunage. A l'heure d'aujourd'hui et l'absence de projet défini, ce classement ne permet pas de répondre à la préservation des enjeux de ce site.

D'un point de vue de la gestion des ressources naturelles, les zones de développement futures vont nécessairement entraîner une imperméabilisation des sols et une augmentation des eaux de ruissellement. Néanmoins, le règlement comprend des obligations en termes de gestion des eaux pluviales. D'une manière générale, le PLU ouvre des zones à urbaniser qui nécessairement vont entrainer une consommation de nouveaux espaces. Ceci se fait au détriment d'espaces agricoles jouxtant l'urbanisation actuelle. Néanmoins, soucieuse de préserver un cadre de vie de qualité et faisant l'identité du territoire, la commune a fait le choix de largement diminuer ses réserves foncières par rapport au projet initial de PLU. Ce choix répond à un double objectif : la préservation de l'environnement au sens large et la possibilité d'accueil de nouvelles populations.

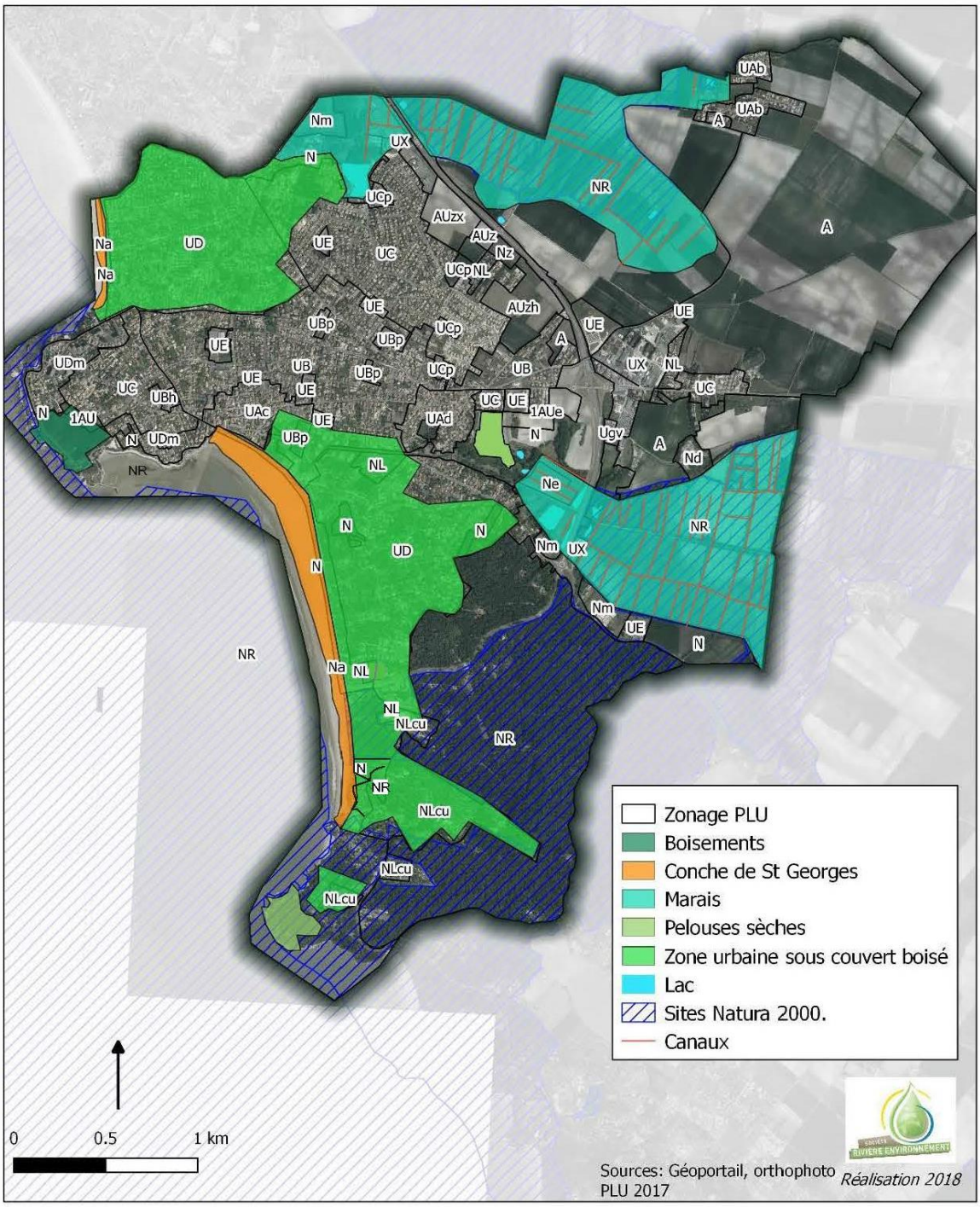




Enfin, l'ensemble des risques présents sur la commune a bien été prise en compte au sein du projet communal. Ceci passe par une réglementation spécifique (gestion eau pluviale), par la mise en place de trame (feux de forêt) et par l'énoncé d'un certain nombre de recommandations au sein du rapport de présentation (argile, remontée de nappes).

PLU et espaces naturels de grande valeur écologique

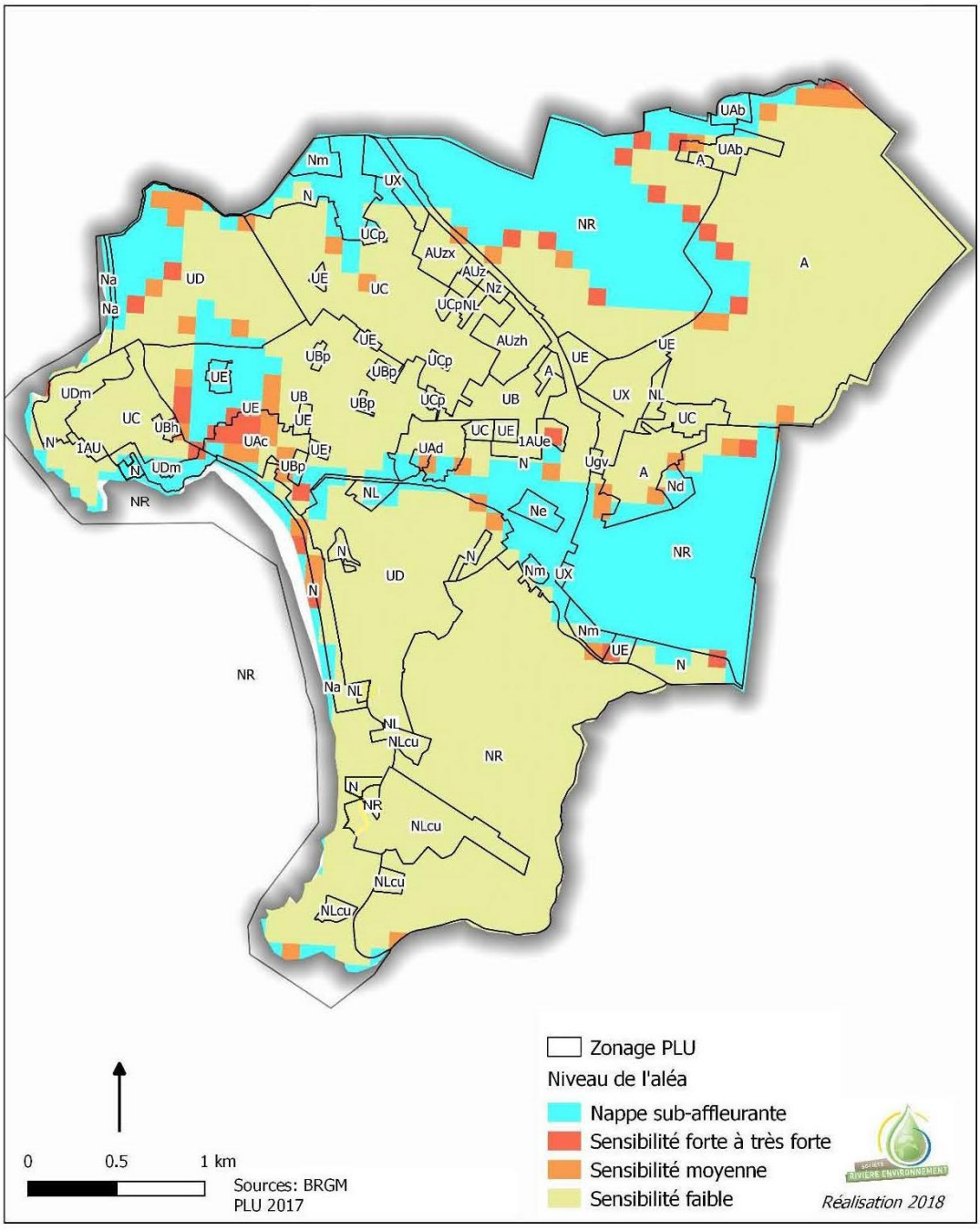
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



actualisation janvier 2021

PLU et risque remontée de nappe phréatique

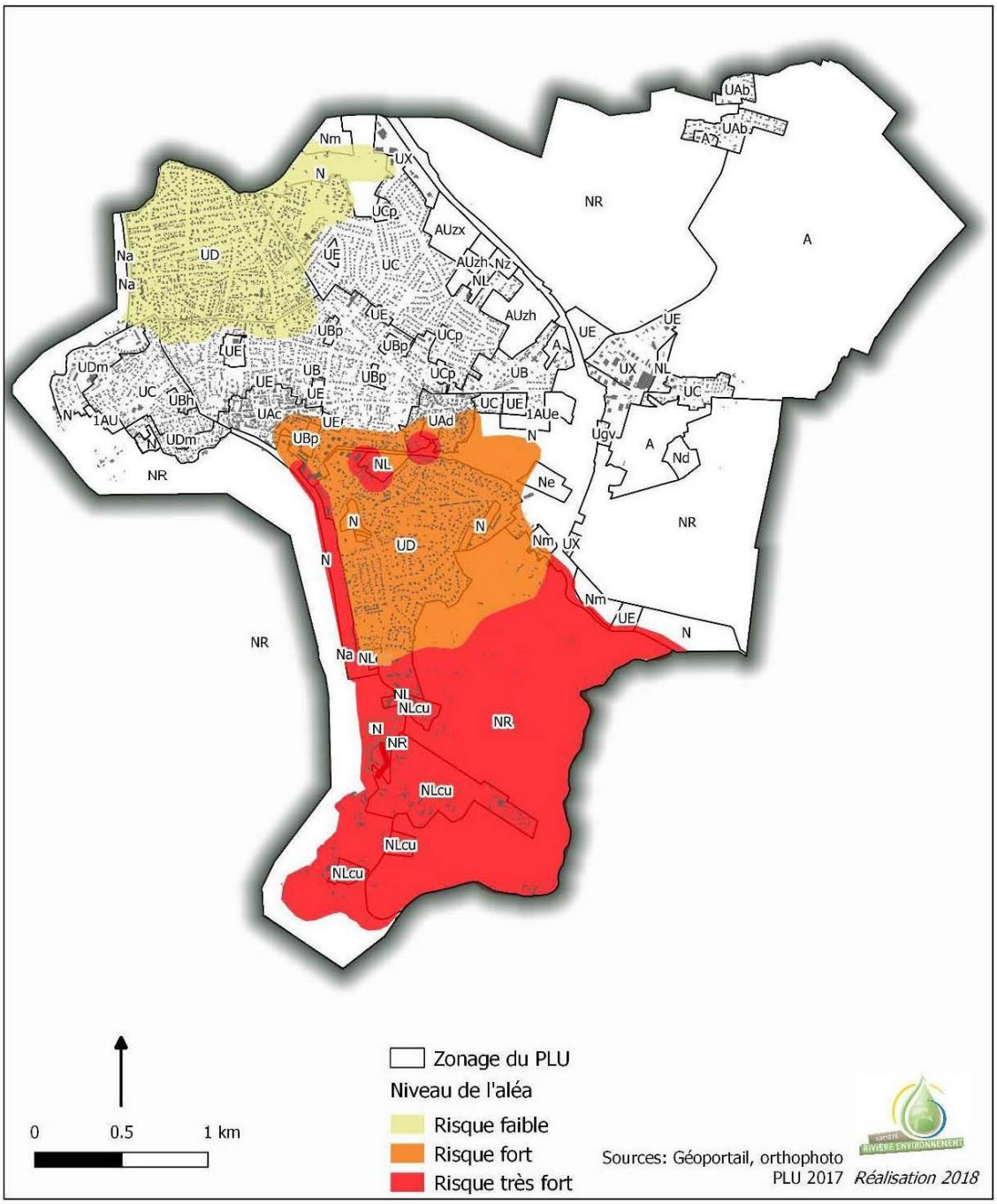
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



actualisation janvier 2021

PLU et risque feu de forêt

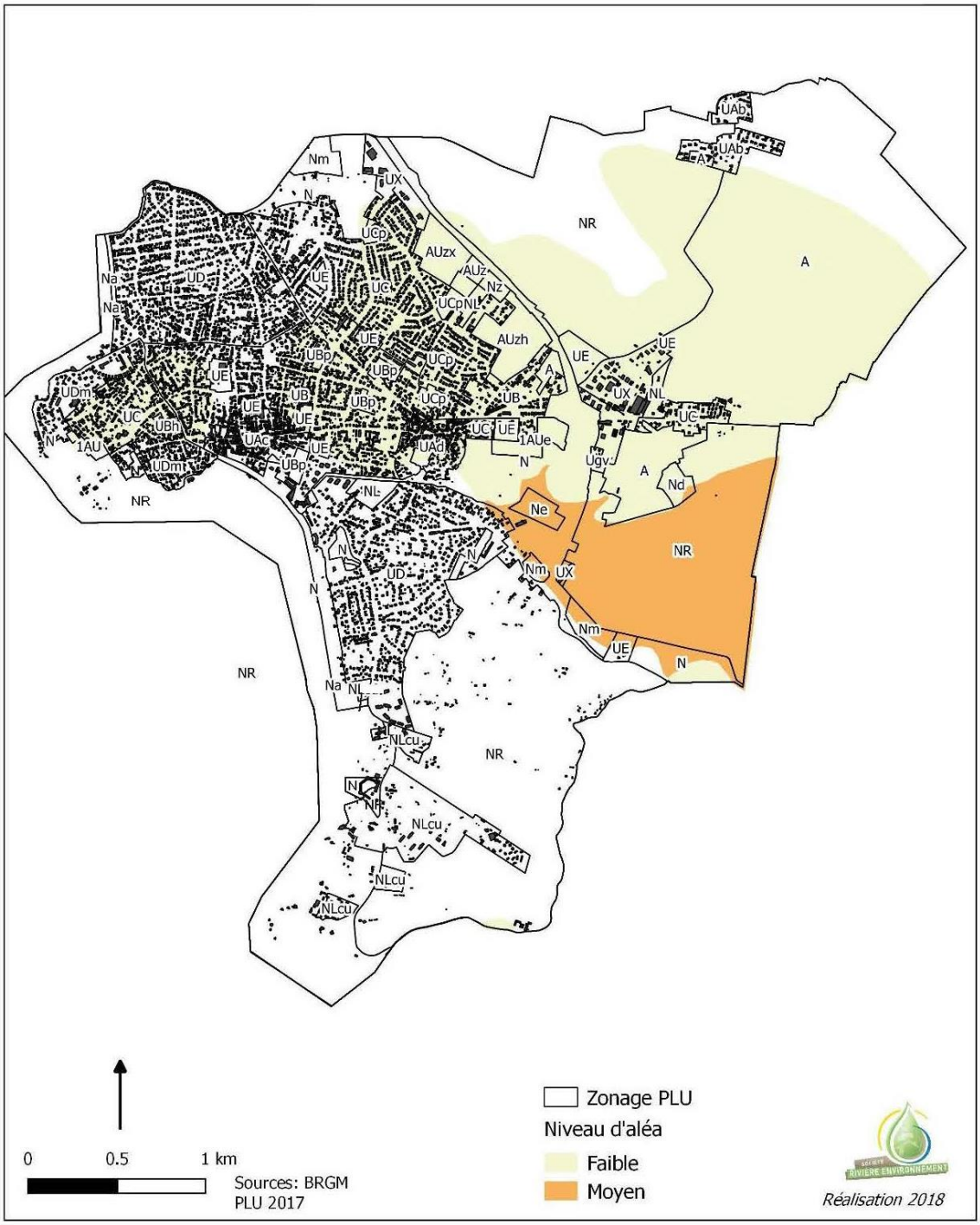
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



actualisation janvier 2021

PLU et risque de retrait et gonflement des argiles

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



actualisation janvier 2021

Incidences sur les sites Natura 2000

Le développement de Saint-Georges-de-Didonne et l'urbanisation déjà existante ont incontestablement eut une influence sur la dynamique d'évolution du site Natura 2000 du fait de leur proximité et des caractéristiques écologique des espèces qu'il abrite. Cette influence est possible par des liens fonctionnels d'ordre physique (influence sur la qualité de l'eau et des milieux aquatiques par le réseau hydrographique, logique de bassin versant,) ou biologique (habitats d'espèce).

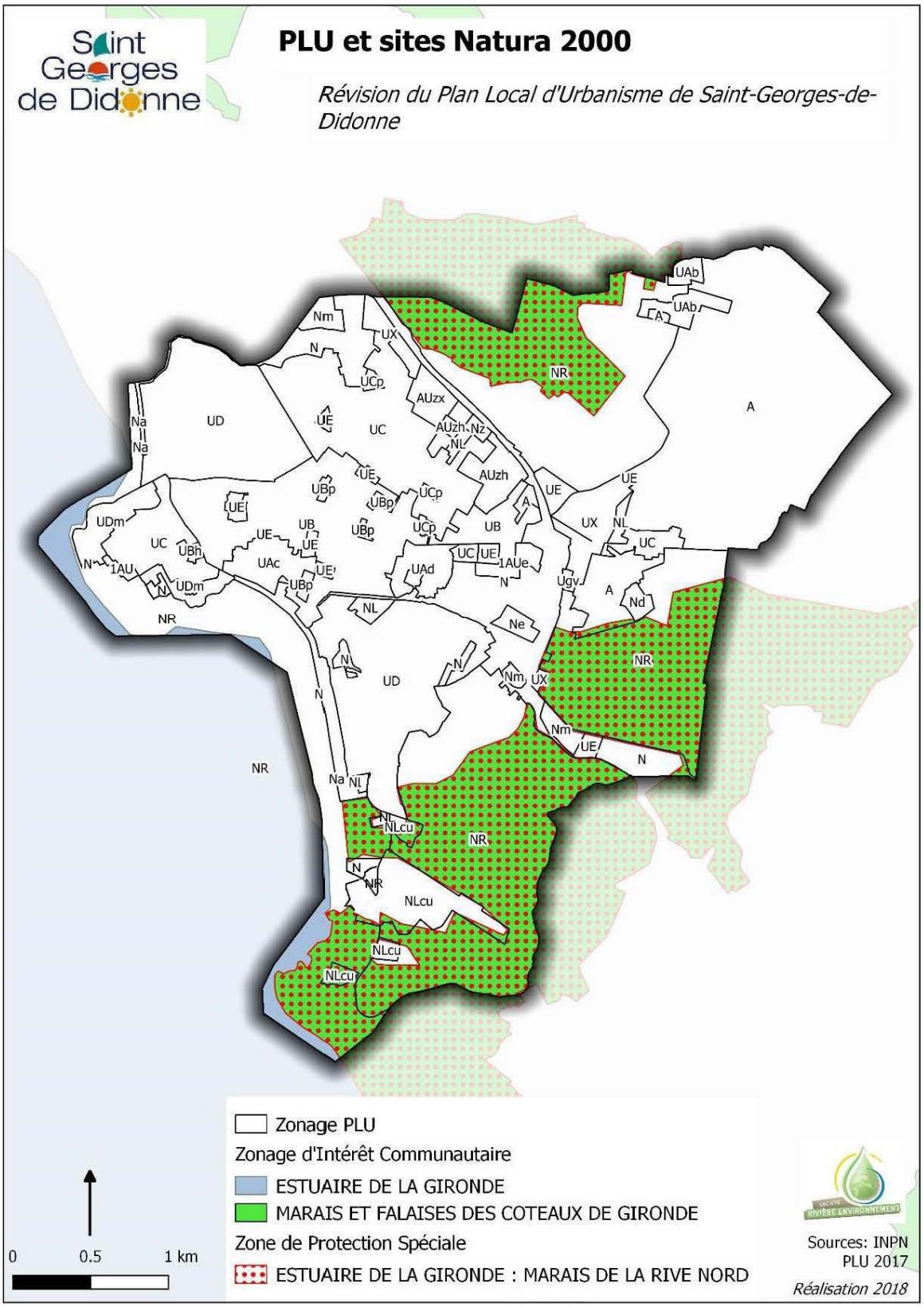
Par rapport au site Natura 2000, les facteurs d'influence les plus sensibles sont la maîtrise des eaux pluviales et l'assainissement des eaux usées des futures zones de développement. Aussi, le PLU révisé prend diverses dispositions :

- *La mise en place systématique d'une bande tampon entre les espaces urbains et les espaces naturels (réduction de zone, orientation d'aménagement et de programmation instaurant ce principe, instauration d'une zone NR limitant les possibilités d'aménagement, etc.) ;*
- *La plantation de haies avec des espèces adaptées pour leur fonction de filtre naturel ;*
- *La limitation de l'imperméabilisation des sols ;*
- *La conservation d'espaces naturels et agricoles au-delà de la zone NR permettant d'avoir une zone tampon intéressante entre les espaces urbains et les espaces à enjeux ;*
- *Un raccordement obligatoire au collectif, limitant ainsi les risques de pollutions des milieux ;*
- *Une prise en compte de la topographie dans la construction des projets ;*
- *L'application du schéma de gestion des eaux pluviales.*

Bien que la rocade constitue une barrière physique entre les projets et les sites Natura 2000, une attention particulière a été portée aux espaces de transition. Ainsi, la conservation de cœur de nature entre les zones d'extension de la ville et les espaces remarquables fait que le PLU révisé n'est pas de nature à engendrer des perturbations sur les espèces ayant servi à la désignation du site.

Les milieux potentiellement favorables aux espèces présentes sur les sites Natura 2000 ont été classés en zone naturelle NR permettant ainsi d'avoir un règlement plus strict sur ces secteurs à forts enjeux. De même, les boisements ont été classés en Espaces Boisés Classés, entrainant une protection renforcée de ces espaces.
Les espèces de chiroptères identifiées exploitent aussi bien les habitats forestiers (site d'alimentation, de transit et de gîte) que les zones de falaises (espèces cavernicoles). Ces zones favorables, mentionnées précédemment, ont été préservées avec les différents outils déclinables du PLU, pour maintenir les habitats ainsi que les corridors exploités par les chiroptères au sein du site Natura 2000.

Au regard de tous ces éléments, le PLU de St Georges de Didonne ne porte pas atteinte de façon significative à la conservation des habitats naturels et espèces des sites Natura 2000. Il permet d'améliorer la prise en compte des enjeux liés à ces sites et, notamment par rapport au projet de territoire porté par l'ancien PLU.



actualisation janvier 2021

D. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES SUR L'ENVIRONNEMENT – ANALYSE DES RESULTATS DE SON APPLICATION

Le tableau ci-dessous fait la synthèse des avancées qu'à fait émerger l'évaluation environnementale mais également le travail du cabinet d'urbaniste et ce, afin de répondre aux enjeux du territoire définis dans l'état initial de l'environnement. Le projet ayant pris en compte les espaces sensibles, aucune mesure compensatoire n'a été nécessaire. Les mesures se sont orientées vers de l'accompagnement des projets, des solutions d'évitement et de réduction.

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, de réduction et de compensation le cas échéant
Biodiversité et milieux naturels	Littoral : préserver le milieu contre l'artificialisation et veiller à la conservation des espèces et habitats d'intérêt écologique	Limitation des possibilités d'aménagement
	Zones humides et marais : préserver ces milieux naturels et lutter contre les espèces invasives	Identification des espaces remarquables par un zonage spécifique NR Recommandations sur les espèces à planter
	Espaces d'intérêt écologique non classés : maintenir les boisements, haies, plans d'eau artificiels	Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés
	Assurer les liaisons entre les espaces naturels et préserver les corridors écologiques	Identification des espaces remarquables par un zonage NR Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Identification et classement de la forêt de Suzac intra-rocade en espaces remarquables (NR)
Les ressources et leur gestion	Alimentation en eau potable	-
	Maîtriser l'urbanisation	Suppression de zone AU (forêt de Suzac intra-rocade) Programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU
	Agriculture : maintien de l'activité sur la commune	Identification des zones agricoles en zone A
	Assurer une gestion durable et cohérente de la ressource en eau (limitation de l'imperméabilisation des sols, maintien des boisements et des haies, etc.)	Réduction de zone AU (forêt de Suzac intra-rocade) Orientation d'aménagement et règlement pour une meilleure gestion du pluvial Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, de réduction et de compensation le cas échéant
Pollutions et nuisances	Qualité des eaux de baignade : améliorer la qualité et les connaissances des sources de pollutions	Orientation d'aménagement et règlement pour une meilleure gestion du pluvial Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés Révision du schéma directeur de la gestion des eaux pluviales
	Concilier agriculture et maintien de la qualité des milieux	-
	Prendre en compte la qualité des sols (sols pollués ou potentiellement pollués)	Identification de l'ancienne décharge par un zonage Nd
Risques naturels et technologiques	Améliorer la prise en compte du risque TMD et du risque feu de forêt, notamment vis-à-vis des aménagements touristiques (campings)	Information au sein du rapport de présentation
	Mise en danger des biens et des personnes : prendre en compte le risque d'érosion et avoir une attention particulière sur le secteur de la pointe de Vallières	Réduction de la zone AU *Mise en place d'un indice pour conditionner l'ouverture à l'urbanisation du site aux résultats des études menées par le BRGM : non retenu par la collectivité*
	Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas renforcer les risques d'inondation pesant sur les biens et les personnes	Orientation d'aménagement et règlement pour une meilleure gestion du pluvial
	Informer la population sur l'existence du risque retrait et gonflement des argiles et remontée de nappes	Information au sein du rapport de présentation
Vie quotidienne, cadre de vie et accès à la nature	Préservation des grandes entités paysagères (zones humides, frange littorale, zones agricoles)	Identification des espaces remarquables par un zonage spécifique Identification des espaces agricoles
	Favoriser une meilleure intégration paysagère vis-à-vis des aménagements	Orientations d'aménagement avec préconisations (conserver les points de vue, mise en place de haies, gradient de densité au sein des opérations d'aménagement, etc.)
	Préservation du patrimoine architectural	Espaces urbains faisant l'objet d'un zonage spécifique en fonction des caractéristiques du quartier
	Favoriser le développement des modes de déplacements doux, notamment assurer une liaison entre le quartier de Boube et le reste du territoire	Mise en valeur de la liaison Boube/Didonne (accroche au niveau de la ZAC)
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Identification et classement de la forêt de Suzac intra-rocade en espaces remarquables (NR)

Afin de suivre l'efficacité des mesures proposées et de s'assurer de leur bonne mise en œuvre, des indicateurs de suivi ont été définis. Ceux-ci seront calculés à l'issue de six années de vie du PLU. Ils sont présentés dans le tableau suivant.

Thématique	Indicateur	Unité de mesure	Où trouver l'indicateur	Valeur actuelle
Biodiversité et milieux naturels	Maintien des habitats naturels et habitats d'espèces d'intérêt communautaire en présence sur la commune	ha	Opérateur du document d'objectifs Natura 2000	-
	Evolution de l'occupation du sol : ratio surfaces communale artificialisée / surfaces agricoles et naturelles	Ha / %	Ville de St Georges de Didonne PLU	U : 461,1 ha soit 31.8 % AU : 25,9 ha soit 1,8 % A : 223.5 ha soit 15.4 % N : 737,7 ha soit 50,9 %
	Evolution des espaces naturels remarquables inventoriés au PLU (EBC)	ha	Ville de St Georges de Didonne PLU	EBC : 241,95 ha
Ressources naturelles Agriculture	Nombre d'exploitation agricole ayant leur siège sur la commune	Nb	Ville de St Georges de Didonne Recensement AGRESTE	4 exploitations en 2017
	Surface Agricole Utile communale	ha / % de couverture du territoire communal	Recensement AGRESTE	292 ha (en 2010), soit 20.05%
Pollutions et nuisances	Qualité des eaux superficielles	-	Station de mesure de la qualité sur le canal de Boube et sur le Riveau (Source Agence de l'Eau Adour Garonne)	Canal de Boube : Mauvais Canal le Riveau : Mauvais
	Qualité des eaux de baignades	Excellent Bon Suffisant Insuffisant	baignade.sante.gouv.fr	La conche Sud : Excellent en 2013, 2014, 2015 et 2016 La conche Nord : Bon en 2013 – Excellent en 2014, 2015 et 2016 Plage de Vallières : Bon en 2013 – Excellent en 2014, 2015 et 2016
Risques naturels et technologiques	Compatibilité du PLU avec les cartographies des risques	Oui / non	DDTM	Oui
Pluvial	Travaux et aménagement de gestion du pluvial Suivi SD pluvial	Linéaire de travaux budget	Ville de St Georges de Didonne	500.000 à 600.000 euros de travaux annuels
Cadre de vie	Développement des liaisons douces	Linéaire (km)	Ville de St Georges de Didonne	Absence de données
	nombre de parkings/emplacements vélos aménagés	Places parkings	Ville de St Georges de Didonne	2018 : 1333 places voitures Vélos : 283 emplacements

Thématique	Indicateur	Unité de mesure	Où trouver l'indicateur	Valeur actuelle
Population	Chiffre population insee	habitants	Insee	Population 2015 (insee 01.01.2018) : 5383 habitants
urbanisation	Occupation effective du sol sur la base des zonages U du PLU (01/2018)	ha	PLU (zonage)	461,1 Dont 14,8 ha en zone UE (partiellement bâtie, aménagée)
	nombre de PC délivrés (habitation nouvelles, pas extensions et annexes)	Logements commencés par an Moyenne période	Sitadel	Moyenne annuelle période 2012/2015 (4 années) = 43/an
Diversité sociale	Habitat locatif social	Nombre de LSS	Ville de St Georges de Didonne	124 LLS (2015) Environ 4% du parc (2017)

E. METHODE POUR LA REALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. Cadre méthodologique général

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Cette transposition a conduit à soumettre certains documents d'urbanisme à la procédure d'évaluation environnementale, telle que définie aux articles L.121-10 et suivants du code de l'urbanisme.
Dans sa mise en œuvre lors de l'élaboration du document d'urbanisme, la démarche d'évaluation environnementale doit être itérative, ce qui permet, à chaque étape de conception et dans une démarche de progrès continu, d'évaluer les incidences des choix sur l'environnement et d'adapter ces choix effectués en conséquence, de façon à supprimer, réduire ou à défaut compenser, les effets dommageables potentiels.

Pour les PLU soumis à évaluation environnementale, le code de l'urbanisme énumère les rubriques que doit comporter le rapport de présentation :

- *Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution examinant notamment les perspectives d'évolution des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU ;*
- *Une analyse des incidences notables et prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et leurs conséquences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ;*
- *Une description de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, avec lesquels il doit être compatible ou prendre en considération ;*
- *Expliquer les choix retenus par rapport aux objectifs de protection de l'environnement ;*
- *Une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ;*
- *Un résumé non technique des éléments de l'évaluation environnementale et une description de la manière dont cette évaluation a été menée.*

2. Intérêt de l'évaluation environnementale

La biodiversité doit se comprendre comme un véritable tissu vivant qui peut apporter de nombreux services :

- *Services d'approvisionnement : biens produits par les écosystèmes et utilisés par les hommes, dépendant de la qualité de l'eau et de la terre, et permettant principalement leur alimentation : fourniture d'eau potable, de bois, de nourriture (espaces agricoles, jardins, cultures d'arbres fruitiers, vignes, gibiers, produits de cueillettes, etc.), carrières, gravières, etc.*
- *Services de régulation : processus de régulation de phénomènes naturels qui ont un impact positif sur le bien-être humain : végétalisation améliorant la qualité de l'air et permettant de réduire les effets des îlots de chaleur urbains, puits « carbone », dépollution des eaux par les zones humides, gestion des eaux pluviales en noues ou bassins d'orage végétalisés, etc.*
- *Services liés à la culture : bénéfices immatériels que l'être humain tire de la nature en termes de santé, de bien-être, de détente, de liberté, d'identité, de connaissances, de loisirs : attrait des paysages, cadre de vie, éducation à l'environnement, loisirs et aménités, etc.*
- *Services favorables à la vie sur terre : production de biomasse, d'oxygène, formation des sols, épuration de l'eau, pollinisation des plantes, etc.*

Les espaces de biodiversité revêtent donc au-delà des fonctions écologiques de nombreuses fonctions participant à la qualité de vie et au bon fonctionnement des territoires, y compris urbains. L'environnement n'est donc plus à considérer comme une contrainte mais davantage comme un potentiel pour le développement local. Il s'agit maintenant de trouver un équilibre entre les besoins en développement et le maintien de la qualité des ressources naturelles.

Ainsi, l'évaluation environnementale a permis d'apporter un regard d'expert sur les problématiques environnementales et faire que cette dimension ne soit pas un élément bloquant mais qu'au contraire elle enrichisse le projet communal.

3. Caractérisation de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement a fait l'objet d'une synthèse des données bibliographiques existantes, mais aussi de phases de terrain afin de définir les grandes unités naturelles présentes sur le territoire mais également les menaces pouvant exister.

Le tableau suivant présente la liste des références par grandes thématiques environnementales.

Thématique	Référence
Biodiversité et milieux naturels	Météo France, BRGM, Agence de l'eau Adour-Garonne GEOLITT. Conche de Saint Georges de Didonne – Notice d'impact – Etude géomorphologique et de protection de côte, Janvier 1990 DREAL Poitou-Charentes, Agence de l'eau Adour-Garonne, DOCOB ZSC FR5400438 – Marais et falaise des coteaux de Gironde, Guide des habitats naturels du Poitou-Charentes, Rivière Environnement Oréade Brèche, Sylvexpert. Expertise sécuritaire et sanitaire du parc de l'Estuaire pour le compte du Conseil Départemental de Charente-Maritime – Rapport d'expertise n°2, Avril 2005 Ligue pour la Protection des Oiseaux. Inventaire faunistique du Parc de l'Estuaire réalisé pour le compte du Conseil Départemental de la Charente-Maritime – Rapport intermédiaire, Novembre 2008 OBIOS. Diagnostic des communautés de rhopalocères et orthoptères de la Pointe de Suzac, Saint-Georges-de-Didonne, réalisé pour le compte du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, Novembre 2008 OBIOS. Propositions d'orientation de gestion de la pointe de Suzac - Saint-Georges-de-Didonne, étude réalisée pour le compte du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, Novembre 2008 OBIOS. Flore et végétation de la Pointe de Suzac, étude réalisée pour le compte du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, Novembre 2008 Ligue pour la Protection des Oiseaux. Diagnostic écologique et préconisations de gestion du Refuge LOP collectivité « Petit Par cet Riveau » à Royan, étude réalisée pour le compte de la Mairie de Royan, Décembre 2009 Oréade-Brèche. Plan de Gestion du Site de la Pointe et de la Forêt de Suzac – Charente-Maritime, étude réalisée pour le compte du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, Mars 2002
Ressources naturelles et leur gestion	Agence de l'eau Adour Garonne, Agence Régional de Santé d'Aquitaine, Base de données BASIAS, Schéma directeur d'assainissement, Schéma de gestion des eaux pluviales Profil de vulnérabilité des plages de Saint-Georges-de-Didonne – CREOCEAN-CRER – Janvier 2010
Risques naturels et technologiques	Prim.net ; sites du BRGM Préfecture de la Charente-Maritime. Dossier Départemental sur les Risques Majeurs de la Charente-Maritime, Décembre 2007 BCEOM. Préfecture de Charente-Maritime. Atlas des risques de feux de forêt en Charente-Maritime. 1997 BCEOM. Préfecture de la Charente-Maritime. Atlas des risques littoraux en Charente-Maritime. 1999
Vie quotidienne, cadre de vie et accès à la nature	Le patrimoine des communes de la Charente-Maritime, Tome I, Editions Flohic, 2002 Yves Delmas, Mémoires d'Avenirs pour l'an 2000. Décembre 2006 Abbé Lacurie, 1884, Notice sur le pays des Santons à l'époque de la domination romaine, Bulletin Monumental n°10

Cette phase s'est accompagnée de prospections terrain afin de dégager l'ensemble des enjeux présents sur le territoire. Aussi, l'ensemble de la commune a été parcourue que ce soit les espaces agricoles, les espaces forestiers mais également les cours d'eau et leurs milieux connexes. Les prospections se sont déroulées de juin à août 2012, en avril 2013, en décembre 2016 et mars 2017.

4. Evaluation des incidences

L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement s'est articulée en deux parties : l'analyse des incidences relatives au PADD et l'analyse des incidences du PLU relatives au zonage et règlement. Cette évaluation, au vu des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, a permis d'identifier les mesures du PLU ayant des incidences positives et négatives sur l'environnement, et ainsi définir les principales mesures permettant de supprimer, réduire ou compenser les effets négatifs.
Dans un second temps, chaque secteur à projet a fait l'objet de prospections terrain spécifiques (juin à novembre 2012) afin de déterminer l'ensemble des sensibilités du site. Différentes mesures ont ainsi été mise en place : mesures de réduction de zone à urbaniser, mise en place de zones tampon entre espaces urbains et espaces naturels permettant ainsi d'assurer une transition entre les espaces ayant des fonctions différentes, identification et classement d'espaces boisés, etc.

Le volet environnement du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne a pour ambition de répondre aux exigences du Code de l'urbanisme qui prévoient que le rapport de présentation du PLU doit comporter une analyse de l'état initial de l'environnement, une évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement et un exposé de la manière dont le PLU prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

La mise en place du PLU doit faire l'objet d'un suivi. A ce titre, des indicateurs sont définis afin de vérifier si les objectifs initiaux sont atteints. Enfin, l'évaluation environnementale décrit la méthode employée pour réaliser l'évaluation. Cette étude a été menée de manière continue et itérative tout au long de l'évolution du PLU.

Charente Maritime
enquête résidences secondaires

Propriétaire,
votre avis nous intéresse

Enquête sur l'usage des résidences secondaires en Charente-Maritime

Commune de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

Enquête menée en 2013 auprès de propriétaires de résidences secondaires en Charente-Maritime

SOMMAIRE

Fiche d'identité p.2

Fréquentation p.4

Intégration dans la vie locale p.5

Satisfaction p.6

Commerces et services p.7

Activités de loisirs p.9

Perception des risques liés à la mer p.10

SYNTHESE

- Des propriétaires **âgés, à majorité retraités** et issus de la catégorie **Cadres et professions intellectuelles supérieures**
- Originaires de **Régions proches** et/ou desservies par l'**axe A10/TGV**
- Des résidences secondaires occupées en moyenne **75 jours par an** par le propriétaire et ses proches, et prêtées à un tiers **24 jours**
- **Calme, plage et paysage naturel** : trois éléments qui donnent de la valeur au cadre de vie de la commune
- Avenir de la résidence secondaire : **plus d'1/3** des propriétaires se prononcent pour la **donation**
- Des atouts soulignés : la **sécurité** des biens et des personnes, **l'hospitalité** de la commune, et la **surveillance des plages**
- Un **impact économique important**, notamment en ce qui concerne les commerces de la commune et le BTP à une échelle plus large
- Un **sentiment d'exposition aux risques liés à la mer** très faible

Encart méthodologique :

Population municipale (Insee 2011) : **5 086 habitants**
Nombre de propriétaires de résidences secondaires (2012): **4 512**
Nombre de répondants à l'enquête en 2013 : **1 324**, soit **36 % de réponse**
Complément d'enquête téléphonique auprès de **700 propriétaires volontaires de 10 communes** (données globales aux 10 communes)

Etude menée conjointement par Charente-Maritime Tourisme (CMT), les Chambres de Commerce et d'Industrie La Rochelle et Rochefort-Saintonge, et le laboratoire Littoral, Environnement et Sociétés (LIENSs). Enquête réalisée de juin à septembre 2013 auprès de **12 470 propriétaires** de résidences secondaires sur **10 communes du littoral** de la Charente-Maritime, dont **3 700 propriétaires à Saint-Georges-de-Didonne.**

Données sources issues des fichiers du cadastre numérique Majic III croisés avec la taxe d'habitation. Les logements en location à l'année ou soumis à la taxe professionnelle ne sont pas considérés comme des résidences secondaires.

Données redressées en fonction de l'origine géographique de la résidence principale du propriétaire. Données jugées "non significatives" en dessous de 15 répondants à la question

Partenaires :

cnrs — La Rochelle Université — LIENSs Littoral Environnement et Sociétés

CCI ROCHEFORT ET SAINTONGE — CCI LA ROCHELLE

La Charente Maritime "ma préférence" — Charente Maritime Tourisme

Charente Maritime
enquête résidences secondaires
Propriétaire, votre avis nous intéresse

FICHE D'IDENTITE 1/2

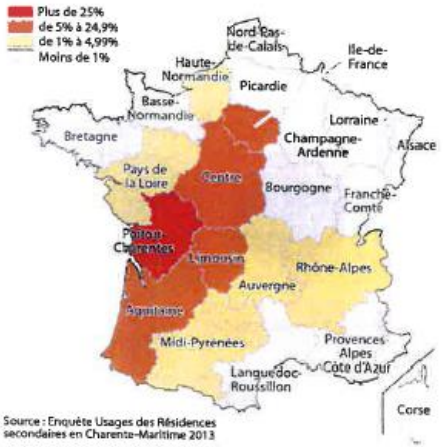
Des propriétaires âgés, en majorité retraités et issus de catégories socio-professionnelles supérieures

A Saint-Georges-de-Didonne :

- **Population la plus âgée** des 10 communes enquêtées, ex-aecquo avec Châtelaillon-Plage (**74 %** de plus de 60 ans)
- Une part importante de **retraités (70 %)**
- Foyers composés à **69 % par des couples**, à 13 % par des personnes seules
- **1/2** des répondants issus de la catégorie **Cadres et professions intellectuelles supérieures (47 %)** ; par rapport aux autres communes, une part importante de professions intermédiaires (**19 %**), d'employés (**13 %**), et d'ouvriers (**3** %), mais moins d'artisans, commerçants, chefs d'entreprise (**14** %)

Origine géographique : une logique de proximité et d'accessibilité

Origine géographique des propriétaires résidents secondaires (Saint-Georges-de-Didonne)



Source : Enquête Usages des Résidences secondaires en Charente-Maritime 2013

Une forte proportion de propriétaires de résidences secondaires originaires du **Poitou-Charentes (1/3)**

Des axes déterminants : l'**A10** et la **desserte TGV**

Une attractivité qui rayonne bien au-delà des régions limitrophes

A retenir ...

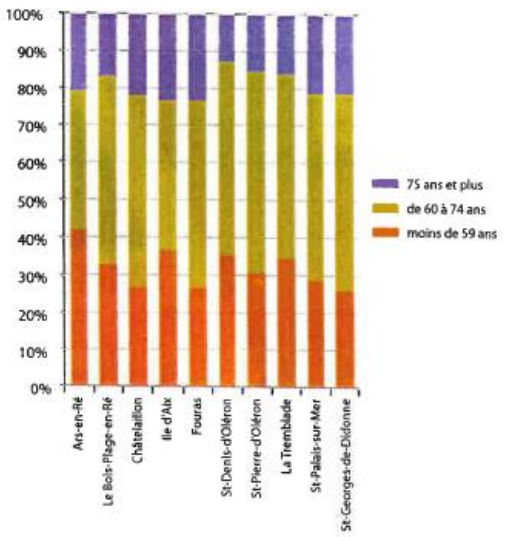
A Saint-Georges-de-D. :

32 % de Picto-Charentais

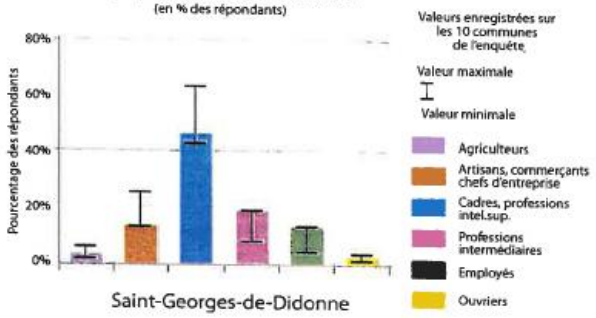
22 % de Franciliens

12 % de Région Centre

Âge des propriétaires résidents secondaires répondant à l'enquête



Catégories socio-professionnelles des propriétaires résidents secondaires (en % des répondants)



CLE DE LECTURE :
Le graphique présenté ci-dessus affiche les données de la commune étudiée, et fait apparaître les valeurs maximales et minimales atteintes par l'une ou l'autre des 10 communes enquêtées. Cela permet de voir où se situe la commune entre ces deux bornes.

La responsabilité des maîtres d'ouvrage (CMT, les CCI La Rochelle et Rochefort-Saintonge, et LIENSs) ne saurait être engagée dans le cadre d'interprétations ou d'analyses réalisées par un tiers.
La reproduction totale ou partielle du présent document est autorisée sous réserve de la mention explicite : Etude Résidences Secondaires 2013-2014 / CMT-CCILR-CCIRS-LIENSs

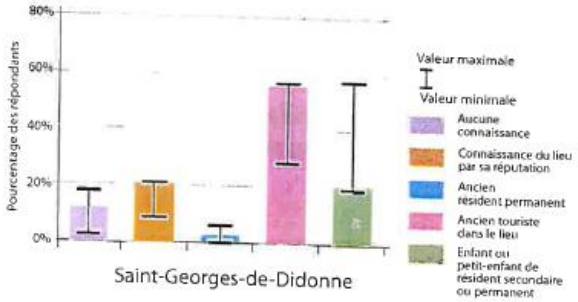
Charente Maritime
enquête résidences secondaires
Propriétaire,
votre avis nous intéresse

FICHE D'IDENTITE 2/2

Une commune de résidence secondaire souvent choisie suite à une expérience touristique

A l'échelle des 10 communes enquêtées, la plupart des propriétaires sont d'**anciens touristes**, sauf dans le Pays Rochefortais où beaucoup sont des **"héritiers"**.

"Avant d'acquérir votre résidence secondaire, quelle connaissance aviez-vous de sa commune d'implantation ?" (plusieurs réponses possibles)



A retenir ...

A Saint-Georges-de-Didonne :

Plus de la moitié d'**anciens touristes (56 %)**

21 % influencés par la **réputation** de la commune (valeur maximale avec Châtelaillon-Plage)

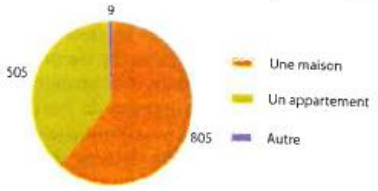
Moins d'enfants / petits-enfants de propriétaires (**21 %**) qu'ailleurs

Peu d'**anciens résidents permanents (3 %)**

Une grande majorité de maisons individuelles

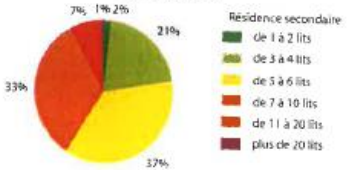
- **1/3 d'appartements** à St-Georges-de-Didonne, à St-Palais, et Châtelaillon-Plage. Ailleurs, **plus de 90 % de maisons.**

Type de résidence secondaire
(en nombre de logements déclarés par la population enquêtée)



- A Saint-Georges, une **capacité d'accueil** majoritairement répartie entre des logements de 5-6 lits et de 7-10 lits.
Les logements de moins de 4 couchages représentent presque 1/4 de la capacité d'hébergement communale.

Capacité d'accueil des résidences secondaires en fonction de leur taille (en nombre de lits)



Beaucoup de travaux réalisés, d'où des retombées sur la commune et les alentours

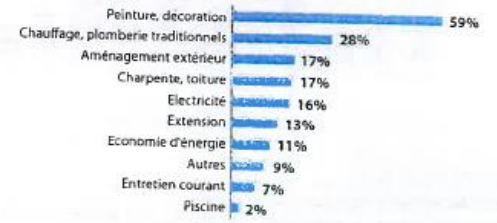
- **3/4** des résidences secondaires ont fait l'objet de travaux dans les 5 dernières années
- **Pour 3/4 des propriétaires,** l'achat de matériaux se fait sur d'autres communes que Saint-Georges-de-Didonne
- **Presque la moitié des propriétaires** qui font appel à des entreprises de travaux choisissent celles de Saint-Georges-de-Didonne **(42 %)**

Zoom sur...

Le complément d'enquête téléphonique

La moyenne annuelle des dépenses allouée aux travaux est de **4 400 euros** par résidence secondaire.

Nature des travaux dans la résidence secondaire



"Comment avez-vous acquis votre résidence secondaire?"

3/10

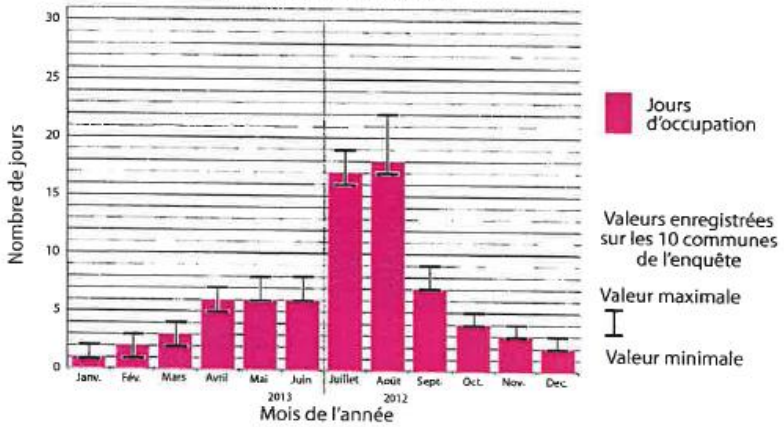
responsabilité des maîtres d'ouvrage (CM, les CCI La Rochelle et Rochefort-Saintonge, et UENS) ne saurait être engagée dans le cadre d'interprétations ou d'analyses réalisées par un tiers.
La reproduction totale ou partielle du présent document est autorisée sous réserve de la mention explicite : Etude Résidences Secondaires 2013-2014 / CMT-CCI LR-CCI RS-UENSs

Charente Maritime
enquête résidences secondaires
Propriétaire,
votre avis nous intéresse

FREQUENTATION

Selon la commune enquêtée, des propriétaires et leurs proches présents entre 75 et 94 jours par an dans leur résidence secondaire

Nombre de jours d'occupation par mois
par le propriétaires et ses proches
Saint-Georges-de-Didonne



Les données ont été collectées de Juillet 2012 à Juin 2013, pour mieux faire ressortir le pic estival elles sont présentées de manière non chronologique

CLE DE LECTURE :
Les propriétaires occupent leur résidence secondaire en moyenne 1 jour en janvier, 2 jours en février, 3 jours en mars, etc. Soit au total **75 jours** par an.

Zoom sur...

Le complément d'enquête téléphonique

"Vous arrive-t-il de louer votre résidence secondaire ?"

9 % seulement des propriétaires interrogés par téléphone disent louer leur résidence secondaire. Parmi ceux-ci, presque 2/3 la louent tous les ans.

A retenir ...

Les propriétaires à Saint-Georges-de-Didonne occupent leur résidence secondaire en moyenne **2 mois et 2 semaines** par an **(75 jours).**

Des 10 communes, c'est le taux d'occupation annuelle le moins important. Par ailleurs, le pic de fréquentation estival est moins prononcé à Saint-Georges.

Parallèlement, la résidence secondaire est occupée par un tiers entre 22 et 28 jours par an selon la commune

A retenir ...

La résidence secondaire de Saint-Georges est **occupée par un tiers** en moyenne **24 jours** par an (prêt ou accueil simultané impliquant une cohabitation).

A retenir ...

Le nombre de jours d'occupation total de la résidence secondaire de Saint-Georges est donc en moyenne de **99 jours** par an.

CLE DE LECTURE :
L'"occupation par un tiers" correspond soit à une occupation en présence du propriétaire (accueil), soit à un prêt par le propriétaire (ce dernier est donc absent). Dans le premier cas, le nombre de jours d'occupation du propriétaire et du tiers ne peuvent se cumuler. Le nombre de jours d'occupation total de la résidence secondaire (occupation du propriétaire et du tiers) est une estimation maximum : ces résultats devront être appréhendés avec précaution.

4/10

La responsabilité des maîtres d'ouvrage (CMT, les CCI La Rochelle et Rochefort-Saintonge, et LIENSs) ne saurait être engagée dans le cadre d'interprétations ou d'analyses réalisées par un tiers.
La reproduction totale ou partielle du présent document est autorisée sous réserve de la mention explicite : Etude Résidences Secondaires 2013-2014 / CMT-CCILR-CCIRS-LIENSs

Charente Maritime
enquête résidences secondaires
Propriétaire,
votre avis nous intéresse

INTEGRATION DANS LA VIE LOCALE

Une commune appréciée pour sa plage, son paysage naturel et sa tranquillité

Dans les 10 communes, les propriétaires apprécient particulièrement "le paysage naturel", "la plage", et le "calme, la tranquillité".

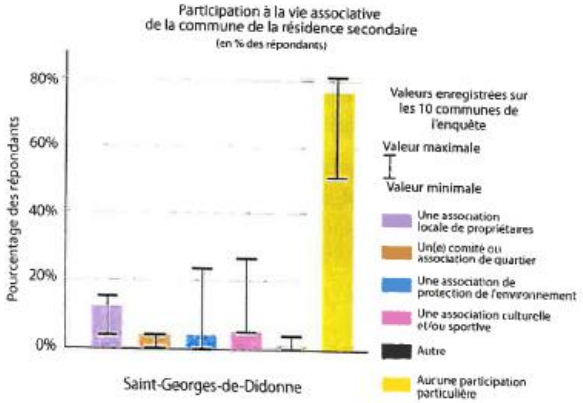
A Saint-Georges-de-Didonne :

"Qu'est-ce qui donne de la valeur au cadre de vie de votre résidence secondaire ?"
(plusieurs réponses possibles)

- **"la plage"** est mentionnée par **88 %** des répondants (valeur maximale des 10 communes)
- **"le paysage naturel"** est cité par **68** % des répondants
- **"le calme, la tranquillité"** : **63 %** des répondants

A l'inverse, " la qualité des relations sociales" n'est citée que par 9 % des propriétaires, et "l'ambiance pittoresque/atlantique" par 27 %, toutes deux des valeurs minimales par rapport aux 10 autres communes.

Des propriétaires relativement investis dans la vie associative locale



A retenir ...

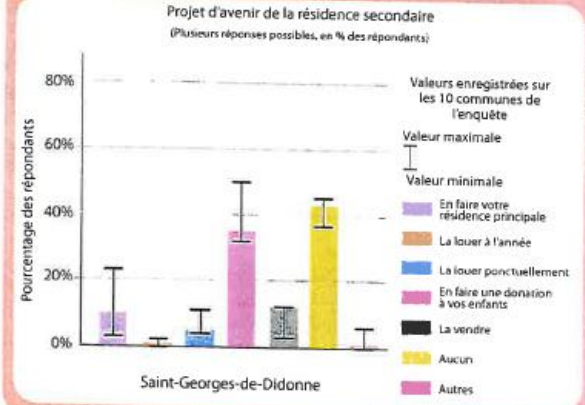
A Saint-Georges-de-Didonne, **77 %** des répondants disent ne participer à aucune action particulière

Un investissement **plus marqué** dans les **associations de quartier,** et **de propriétaires (12 %)**

Des associations de **protection de l'environnement** et des **associations culturelles/ sportives** peu représentées

"Avez-vous un projet particulier concernant l'avenir de votre résidence secondaire ?"
(plusieurs réponses possibles)

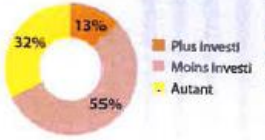
Plus d'1/3 se prononcent pour la donation dans la plupart des communes (35 % à Saint-Georges).
Saint-Georges-de-Didonne : **12 % en faveur d'une vente.**



Zoom sur...

Le complément d'enquête téléphonique

"Vous sentez-vous plus investi dans la vie locale de votre commune de résidence secondaire que dans celle de votre résidence principale?"



6 % votent dans leur commune de résidence secondaire

5/10

responsabilité des maîtres d'ouvrage (CMT, les CCI La Rochelle et Rochefort-Saintonge, et LIENSs) ne saurait être engagée dans le cadre d'interprétations ou d'analyses réalisées par un tiers.
La reproduction totale ou partielle du présent document est autorisée sous réserve de la mention explicite : Etude Résidences Secondaires 2013-2014 / CMT-CCILR-CCIRS-LIENSs

Charente Maritime
enquête résidences secondaires
Propriétaire,
votre avis nous intéresse

SATISFACTION

A l'échelle des 10 communes, un cadre de vie apprécié...

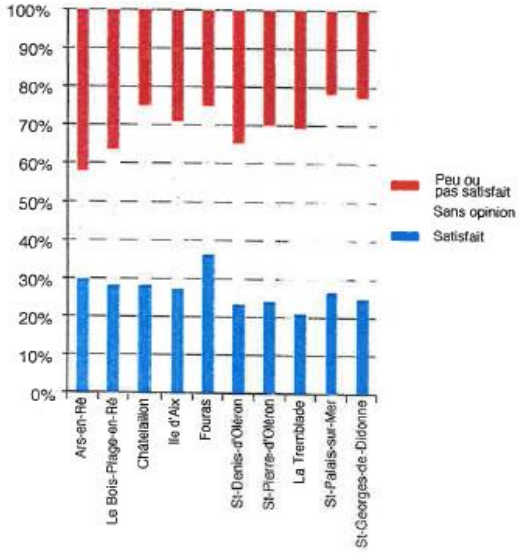
A Saint-Georges-de-Didonne :

- **89 %** de satisfaction pour la surveillance des plages zones de baignade (2ème valeur la plus haute)
- **75 %** de satisfaction pour l'hospitalité et l'accueil dans la commune
- **72 %** de satisfaction pour la sécurité des biens et des personnes

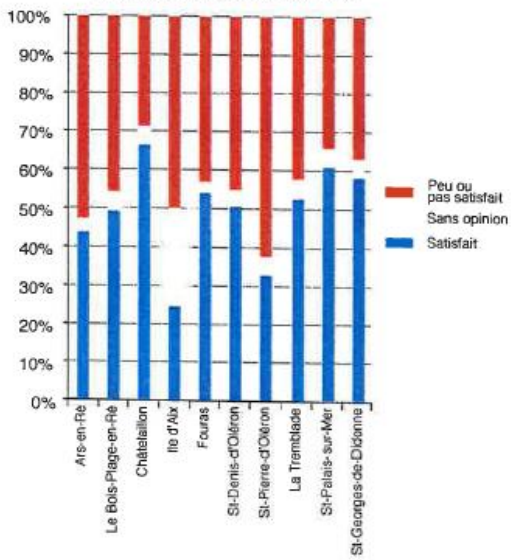
Cependant, les propriétaires de Saint-Georges affichent **une certaine insatisfaction** quant à la **diversité et la qualité des équipements** de la commune (**1/4** d'insatisfaits). On remarque également presque **1/4 d'insatisfaction** exprimée sur la **diversité et la qualité des animations proposées**.

...à l'exception de l'accès internet, et du stationnement et de la circulation

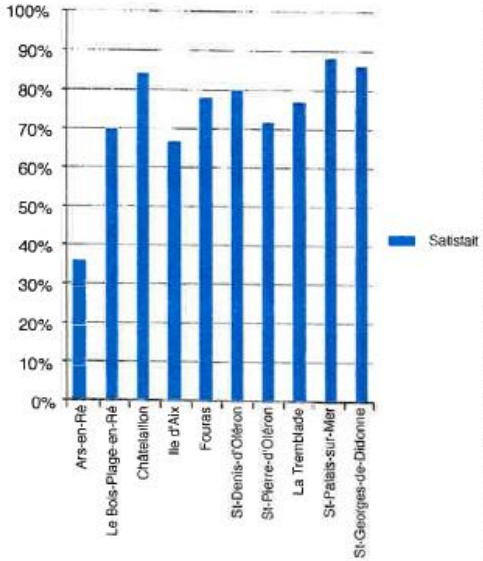
Quel est votre niveau de satisfaction concernant :
INTERNET HAUT DÉBIT



Quel est votre niveau de satisfaction concernant :
STATIONNEMENT, CIRCULATION



Quel est votre niveau de satisfaction concernant :
SURVEILLANCE PLAGE, BAIGNADE



A retenir ...

A Saint-Georges-de-Didonne :

L'insatisfaction exprimée sur **l'Internet** est **la moins élevée des 10 communes après Saint-Palais-sur-Mer,** avec toutefois 52 % de "sans opinion".

L'insatisfaction exprimée à propos du **stationnement et de la circulation** est **moindre** que sur la plupart des autres communes (37 %).

6/10

La responsabilité des maîtres d'ouvrage (CMT, les CCI La Rochelle et Rochefort-Saintonge, et LIENSs) ne saurait être engagée dans le cadre d'interprétations ou d'analyses réalisées par un tiers.
La reproduction totale ou partielle du présent document est autorisée sous réserve de la mention explicite : Etude Résidences Secondaires 2013-2014 / CMT-CCILR-CCIRS-LIENSs

Charente Maritime
enquête résidences secondaires
Propriétaire,
votre avis nous intéresse

COMMERCES & SERVICES 1/2

Des retombées importantes sur les commerces des communes de résidence secondaire

Lieux d'achat des produits de base à Saint-Georges :
(plusieurs réponses possibles)

PRODUITS	Dans la commune	Hors commune
Boulangerie, pâtisserie	+++	✙
Epicerie	+++	✙
Liquides, boissons	+++	✙
Boucherie, charcuterie	++ + +	✙
Huîtres, fruits de mer	+++	✙
Poissonnerie	++	✙
Fruits et légumes	++ + +	✙
Crèmerie, fromagerie	++ +	✙
Equipement de la maison	++	+
Equipement de la personne	+ +	+
Jardinerie	+ +	+
Tabac, presse, journaux	+++	✙

Légende :
- *Commerces de proximité*
- *Marché*
- *Petites, moyennes et grandes surfaces*

*n.s. : non significatif

Pourcentage de répondants :
- +++ *Supérieur ou égal à 80 %*
- ++ *Entre 50 et 79 %*
- + *Entre 20 et 49 %*
- ✙ *Inférieur à 20 %*

A retenir ...

A Saint-Georges-de-Didonne :

Commerces traditionnels et marchés très utilisés

Evasion commerciale : jardinerie, équipements de la personne et de la maison

Un **très bon niveau de satisfaction sur les commerces** de la commune, tant au niveau des **horaires d'ouverture** (90 %) et de l'**accueil** (90 %) que de la **diversité de l'offre** (83 %).

L'évaluation du **rapport qualité/prix** est plus mitigée avec **31 % d'insatisfaction** dans la commune. C'est toutefois le pourcentage d'insatisfaction le moins important des 3 communes du Pays Royannais.

7/10

La responsabilité des maîtres d'ouvrage (CMT, les CCI La Rochelle et Rochefort-Saintonge, et LIENSs) ne saurait être engagée dans le cadre d'interprétations ou d'analyses réalisées par un tiers.
La reproduction totale ou partielle du présent document est autorisée sous réserve de la mention explicite : Etude Résidences Secondaires 2013-2014 / CMT-CCILR-CCIRS-LIENSs

COMMERCES & SERVICES 2/2

Des services appréciés, mais une utilisation variable selon leur type et la commune étudiée

Les **services bancaires** sont très utilisés sur les 10 communes. Les salons d'**esthétique et de coiffure** sont fréquentés par 1/4 à 1/2 des répondants selon la commune étudiée.

Sur les 10 communes, se disent en général "non concernés" :

- 2/3 des répondants pour les services de pressing/laverie
- 1/2 pour le jardinage et l'entretien
- près de 2/3 pour le ménage et le nettoyage

A l'échelle des 10 communes, **moins de 10 %** des propriétaires utilisent les services de **gardiennage** ou d'**aide à la personne.**

A retenir ...

Services utilisés par les propriétaires répondants à Saint-Georges-de-Didonne

Banque et distributeurs : 79 % dans la commune
Esthétique, coiffure : 48 % dans la commune
Entretien, réparation automobile : 24 % dans la commune
Pressing, laverie : 21 % dans la commune

Services peu utilisés par les propriétaires répondants à Saint-Georges-de-Didonne

Moins de 20 % des répondants utilisent les services de **jardinage,** et de **ménage de la commune.**

Environ **1/4** des répondants utilisent les services d'**entretien, réparation automobile** et de **jardinage/entretien** d'autres communes.

Niveau de satisfaction des services

A l'échelle des 10 communes, les propriétaires de résidences secondaires expriment en général **plus de 90% de satisfaction** sur l'ensemble des services (sauf à l'Ile d'Aix : 62 % de "satisfaits").

A retenir ...

Saint-Georges-de-Didonne recueille 96 % de satisfaction cumulée sur l'évaluation des services. C'est la troisième valeur la plus haute des 10 communes enquêtées.

Zoom sur...

Le complément d'enquête téléphonique

"Faites-vous appel à des prestataires de service pour l'entretien de votre résidence secondaire (jardinage, ménage, gardiennage, etc.) ?"

28 % des propriétaires interrogés par téléphone y font appel. Cet ordre de grandeur confirme le bilan de l'enquête nationale ATOUT FRANCE 2010 sur les résidences secondaires, selon laquelle **"35 %** de l'ensemble des propriétaires ont recours à au moins un prestataire extérieur" pour les tâches d'entretien, ménage, jardinage, etc.

8/10

La responsabilité des maîtres d'ouvrage (CMT, les CCI La Rochelle et Rochefort-Saintonge, et LIENSs) ne saurait être engagée dans le cadre d'interprétations ou d'analyses réalisées par un tiers.
La reproduction totale ou partielle du présent document est autorisée sous réserve de la mention explicite : Etude Résidences Secondaires 2013-2014 / CMT-CCILR-CCIRS-LIENSs

Charente Maritime
enquête résidences secondaires
Propriétaire,
votre avis nous intéresse

ACTIVITES DE LOISIRS

La commune de résidence secondaire comme lieu d'activités et de détente

Pour environ **90 % des propriétaires**, la résidence secondaire est un **lieu de détente**, et un **lieu de retrouvailles pour 61 % à 81 %** selon la commune enquêtée.

A retenir ...

A Saint-Georges-de-Didonne :

Les pratiques de promenade, de shopping, les visites culturelles (monuments, musées...) et les animations culturelles atteignent des valeurs hautes par rapport aux 10 communes enquêtées.

Une population **peu sportive**, qui pratique moins le vélo et la pêche qu'ailleurs (en lien avec l'âge moyen élevé des propriétaires ?), et **qui reçoit moins d'amis et de famille** que sur d'autres communes

Fréquentation des restaurants / bars : un bon niveau de satisfaction global, sauf pour le rapport qualité/prix

Plus de 70 % des propriétaires des 10 communes sont satisfaits de l'**accueil et des horaires d'ouverture** des restaurants/bars (sauf Ile d'Aix 59 % et 55 %).

Diversité de l'offre : Saint-Georges au 5ème rang avec 65 % de satisfaction

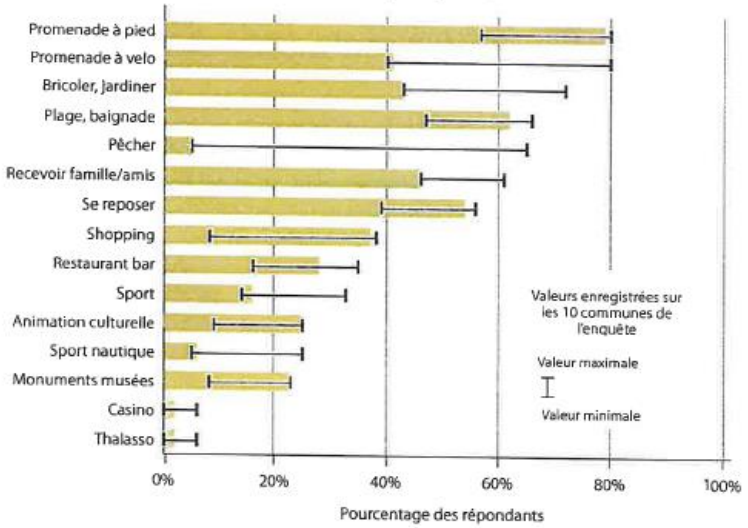
Rapport qualité/prix : Saint-Georges au 5ème rang (57 % de satisfaction)

Zoom sur...

Le complément d'enquête téléphonique

Type de restaurants fréquentés par les interrogés *(plusieurs réponses possibles)* :
79 % des interrogés choisissent un restaurant de type traditionnel
52 % un restaurant de fruits de mer/poissons
28 % un restaurant gastronomique
Taille moyenne du groupe lors d'une sortie au restaurant : 2 à 4 personnes.
Ils y dépensent en moyenne **36 euros par personne par repas.**

"Quelles activités pratiquez-vous régulièrement durant vos séjours dans votre résidence secondaire ?"
(plusieurs réponses possibles)



- OFFICE DU TOURISME MUNICIPAL :

Les propriétaires sont satisfaits des services de l'Office de Saint-Georges-de-Didonne à **79 %.**

Zoom sur...

Le complément d'enquête téléphonique

79 % des interrogés utilisent les **services de l'Office du tourisme** de leur commune de résidence secondaire.

Activités de loisirs (clubs, associations, etc.) : 91 % des interrogés sont satisfaits de la diversité des activités, 87 % sont satisfaits de leur rapport qualité/prix, et 94 % de leurs horaires d'ouverture.

9/10

Responsabilité des maîtres d'ouvrage (CMT, les CCI La Rochelle et Rochefort-Saintonge, et LIENSs) ne saurait être engagée dans le cadre d'interprétations ou d'analyses réalisées par un tiers.
La reproduction totale ou partielle du présent document est autorisée sous réserve de la mention explicite : Etude Résidences Secondaires 2013-2014 / CMT-CCILR-CCIRS-LIENSs

Charente Maritime
enquête résidences secondaires
Propriétaire, votre avis nous intéresse

PERCEPTION DES RISQUES LIES A LA MER

Une culture du risque influencée par l'occurrence d'évènements extrêmes récents

A l'échelle des 10 communes enquêtées, **la majorité des répondants n'a pas subi de dégâts liés à la mer** dans leur résidence secondaire (plus de 67 %). Les communes les plus impactées sont généralement celles **où la conscience du risque est la plus forte** (cf. graphique ci-contre).

- Communes les plus impactées :

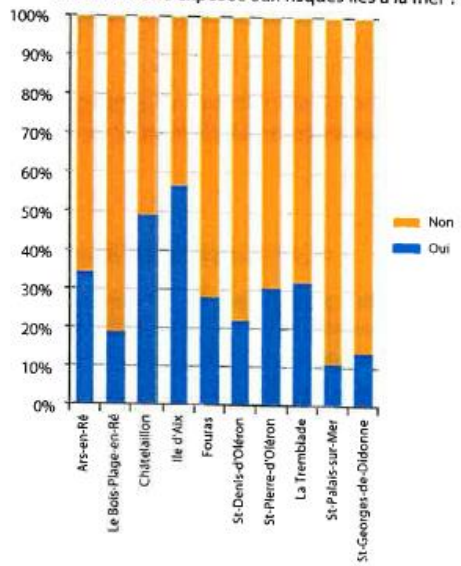
Ile d'Aix : 33 % des répondants touchés
Châtelaillon-Plage : 24 %
Fouras : 17 %
Ars-en-Ré : 12 %

- Communes peu impactées :

La Tremblade : 7 % des répondants touchés

Autres communes : moins de 5 %

"Considérez-vous que votre résidence secondaire est située dans une zone exposée aux risques liés à la mer ?"



Zoom sur...

Le complément d'enquête téléphonique

86 % des dégâts subis sont sur les parties extérieures de la résidence secondaire

Plus de 90 % des propriétaires étaient absents lors des dernières grandes tempêtes (1999, Xynthia, etc.). 1/2 des propriétaires ont alors contacté leur(s) voisin(s) pour s'informer des dégâts, 29 % sont venus sur place. Les autres ont été informés par les médias ou les autorités locales (mairie, secours, etc.).

"Pensez-vous être bien informé(e) par la commune sur les risques liés à la mer ?"

A retenir ...

Saint-Georges-de-Didonne fait partie des communes **peu impactées** par les risques liés à la mer (5 % des propriétaires touchés), ce qui peut expliquer que seulement **14** % des répondants se sentent exposés aux risques liés à la mer.

Pour tout contact : Charente-Maritime Tourisme 05 46 31 71 71 ; CCI La Rochelle 05 46 00 54 00 / CCI Rochefort-Saintonge 05 46 84 11 84 ; Laboratoire Littoral, Environnement et Sociétés 05 46 45 72 08

Plus d'informations sur : http://observatoire.en-charente-maritime.com

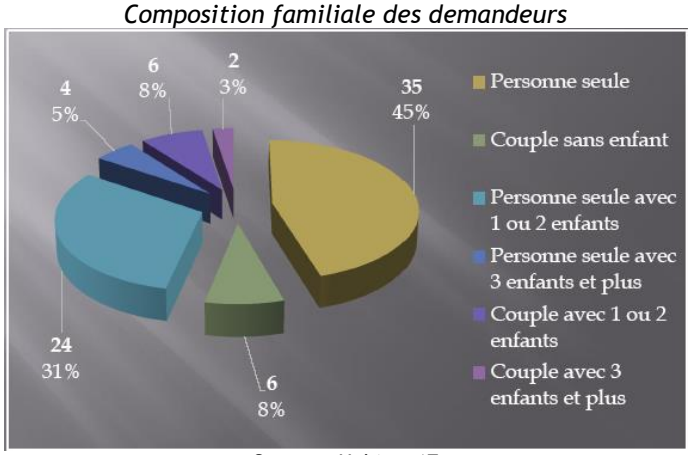
10/10

La responsabilité des maîtres d'ouvrage (CMT, les CCI La Rochelle et Rochefort-Saintonge, et LIENSs) ne saurait être engagée dans le cadre d'interprétations ou d'analyses réalisées par un tiers.
La reproduction totale ou partielle du présent document est autorisée sous réserve de la mention explicite : Etude Résidences Secondaires 2013-2014 / CMT-CCILR-CCIRS-LIENSs

ANNEXE 2 – Résultats de l'enquête menée auprès des demandeurs de logements locatifs sociaux sur Saint Georges de Didonne : une majorité de personnes seules avec 1 ou 2 enfants, recherchant des T2 ou T3

Courant 2014, Habitat 17 enregistre 77 demandes de logements locatifs sociaux dans le fichier commun.

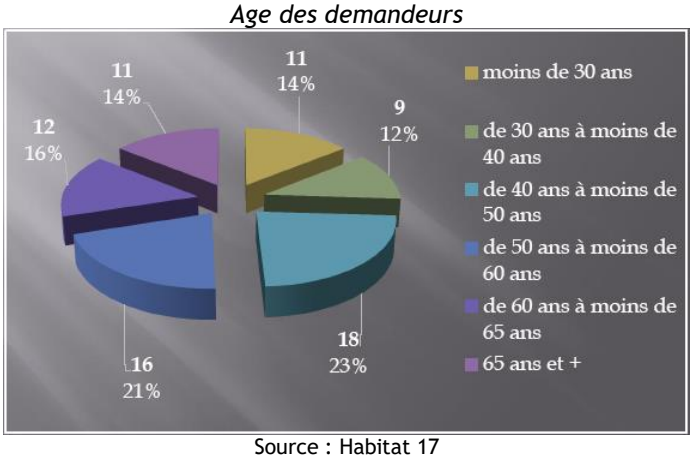
Composition familiale des demandeurs



Source : Habitat 17

Les 2 profils majoritaires des demandeurs sont les personnes seules ou les personnes seules avec 1 ou 2 enfants.

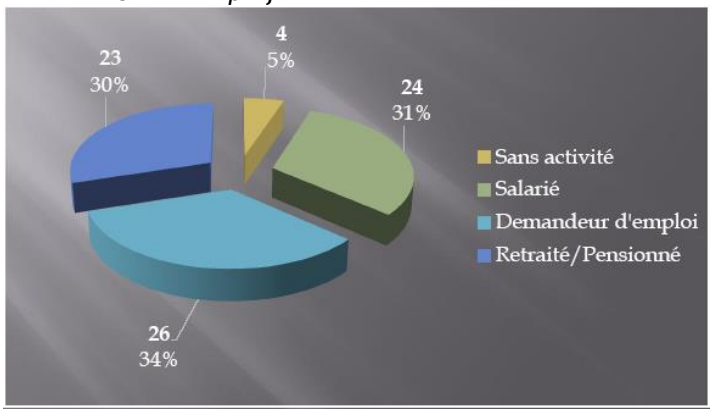
Age des demandeurs



Source : Habitat 17

La majorité des demandeurs est âgée entre 40 et 60 ans.

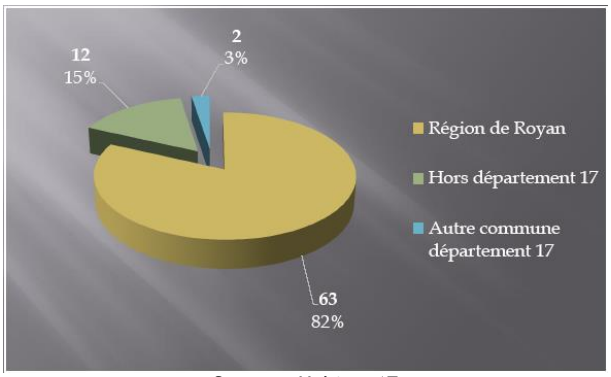
Situation professionnelle des demandeurs



Source : Habitat 17

3 demandeurs sur 10 sont des salariés. 3 demandeurs sur 10 sont des personnes en recherche d'emploi. 3 demandeurs sur 10 sur des retraités ou pensionnés.

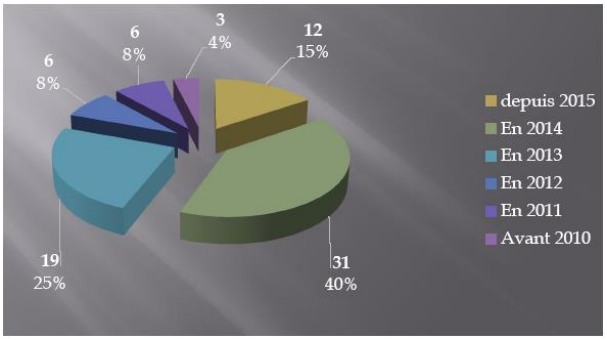
Domicile du demandeur



Source : Habitat 17

La grande majorité des demandeurs (82%) habitent la région de Royan.

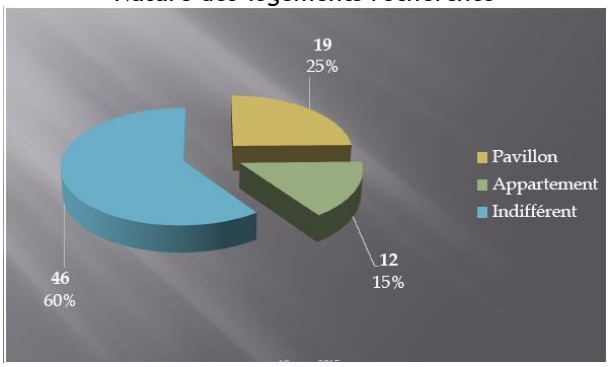
Ancienneté de la demande



Source : Habitat 17

55% des demandes sont anciennes de plus de 2 ans.

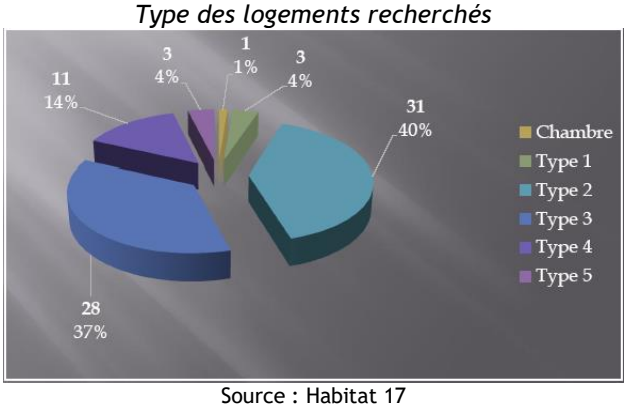
Nature des logements recherchés



Source : Habitat 17

La majorité des demandeurs (60%) n'indique aucune préférence quant à la nature des logements (pavillons ou appartements). Seul 1 demandeur sur 4 demandes un logement pavillonnaire.

Type des logements recherchés



Source : Habitat 17

Le premier type demandé est le T2 (40%), correspondant au profil des personnes seules, devant le T3 (37%) correspondant au profil des personnes seules avec 1 ou 2 enfants.
Les grands logements (T4 ou plus) ne représentent que 18% de la demande.

ANNEXE 3 – ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERES – PROTEGES AU PLU

Eléments repérés

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046064	Villas, série de 2	la Crête - 54 et 56 rue du Port	BI 176 et 177
IA17046065	Maison dite les Roches	la Crête - 58 rue du Port	BI 513 1837 D 507
IA17046066	Maison	la Crête - 59 rue du Port	BH 19
IA17046067	Maison	le Bourg - 23 rue de la République	BD 191
IA17046068	Maison	le Bourg - 71 rue mocqueris	BD 540
IA17046069	Maison dite Quand-Même	le Bourg - 15 rue Jean-Pierre-Coulon	BD 168
IA17046070	Maison dite Marianne	le Bourg - 23 B rue Jean-Pierre-Coulon	BD 176
IA17046071	Maison dite Paulette	le Bourg - 41 rue du Pasteur Jarousseau	BD 191 sud
IA17046072	Maison	le Bourg - 21 rue de la République 43 rue du Pasteur Jarousseau	BD 192
IA17046073	Maison dite Violetta	le Bourg - 39 rue du Pasteur Jarousseau	BD 185
IA17046074	Maison dite Fantaisie	le Bourg - 31 rue du Pasteur Jarousseau	BD 457
IA17046077	Maison, magasin de commerce	le Bourg - 2 rue du Général De Gaulle	BE 526
IA17046078	Maison dite Cyrnos	le Bourg - 56 bis rue de la République	BE 546
IA17046079	Maison	le Bourg - 9 rue du Marché	BE 1105
IA17046080	Maison dite Maurice	le Bourg - 5 rue du Marché	BE 577
IA17046081	Maison dite Graziella	le Bourg - 11 ter rue du Maréchal Leclerc	BE 1042
IA17046082	Maison dite Deo Gratias, presbytère	le Bourg - 13 rue du Maréchal Leclerc	BE 606
IA17046085	Maison	le Bourg - 29 rue du Maréchal Leclerc	BE 615
IA17046086	Maisons jumelles dites Ciboulette et Fadette	le Bourg - 47 rue Pierre-et-Marie-Curie	BE 382
IA17046088	Maison	le Bourg - 19 rue du Général De Gaulle	BE 439
IA17046089	Maison	le Bourg - 20 rue du Général-De-Gaulle	BE 444
IA17046091	Café le Commerce	le Bourg - 20 rue du Maréchal-Foch	BE 386
IA17046092	Maison dite Hélène	le Bourg - 2 rue d'Alger	BE 573
IA17046097	Maison dite Pour-Qui	le Bourg - 5 rue Carnot	BE 1115
IA17046098	Maison dite Gui-Guite	le Bourg - 13 rue du Général De Gaulle	BE 532
IA17046099	Maison	le Bourg - 29 rue de la République	BD 90
IA17046100	Maisons, magasins de commerce	le Bourg - 35, 37 et 39 rue de la République	BD 86, 87 et 504
IA17046101	Maison	le Bourg - 4 impasse de la République	BD 73
IA17046102	Maison, magasins de commerce	le Bourg - 53 et 55 rue de la République	BD 69 et 70
IA17046103	Maison, magasin de commerce	le Bourg - 51 rue de la République	BD 71
IA17046108	Maison, café	le Bourg - 67 rue de la République	BD 58
IA17046109	Maison dite Madeleine	le Bourg - 8 rue Autrusseau	BD 60
IA17046110	Maison dite Berceuse	le Bourg - 6 rue Autrusseau	BD 127
IA17046111	Maison	le Bourg - 8 et 8 bis boulevard Michelet	BD 560 et 114
IA17046112	Maison	le Bourg - 6 boulevard Michelet	BD 114
IA17046113	Maisons jumelles	le Bourg - 2 et 4 boulevard Michelet	BD 110 et 111
IA17046114	Maison dite l'Etoile	le Bourg - 3 rue du Pasteur Jarousseau	BD 109
IA17046115	Maison dite Wega	Saint-Georges-de-Didonne - le Bourg - 7 rue du Pasteur Jarousseau	BD 106
IA17046116	Maison dite Suzanne	le Bourg - 11 rue du Pasteur Jarousseau	BD 564
IA17046118	Maison	le Bourg - 3 impasse de la République	BD 386
IA17046120	Maison dite le Mole	le Bourg - 4 avenue Mestreau	BD 139
IA17046122	Maison dite Renée	le Bourg - 2 allée Rang des Adrets-Musso	BD 145
IA17046125	Maison dite Marine	le Bourg - 5 boulevard Michelet	BD 129

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046128	Maison dite la Mer	le Bourg - 20 boulevard Michelet	BD 40
IA17046131	Maison	le Bourg - 10 boulevard Michelet	BD 426
IA17046136	Maison dite Quieta	le Bourg - 3 rue de Plaisance	BE 491
IA17046140	Maison	le Bourg - 19 boulevard du Général Frénal	BH 147
IA17046142	Maison	le Bourg - 3 rue de la Goulette	BH 160
IA17046143	Maison	le Bourg - 1 rue de la Goulette	BH 160
IA17046148	Maison	le Bourg - 6 rue du Logis	BE 602
IA17046149	Maison dite Jean-Georges	le Bourg - 7 rue du Logis	BE 595
IA17046153	Maison dite les Tamaris	le Bourg - 186 boulevard de la Côte de Beauté	BD 130
IA17046164	Maison dite les Bruyères	6 rue Louis-Barthou	AC 936
IA17046165	Maison dite Brin de Mousse	8 rue Louis-Barthou	AC 933
IA17046167	Maison dite l'Oustao	26 rue Louis-Barthou	AC 1238
IA17046170	Maison dite Cypan	1 rue du Professeur Roux	BE 142
IA17046171	Maison dite Janode	65 bis avenue du Général De Gaulle	AC 214
IA17046172	Maison	60 rue du Général De Gaulle	AD 221
IA17046173	Maison dite la Tonkinoise	71 rue du Général De Gaulle	AC 544
IA17046174	Maison	79 rue du Général De Gaulle	AC 207
IA17046176	Maison	3 boulevard du Général Frénal	BH 158
IA17046177	Maison dite Kopiasté	5 boulevard du Général Frénal	BH 432
IA17046179	Maison dite la Falaise	1 allée des Mimosas	BH 79
IA17046180	Maison dite Argus	44 rue du Port	BI 169
IA17046181	Maison dite Marthe	46 rue du Port	BI 171
IA17046182	Maison dite Elise	31 rue du Port	BH 469 443?
IA17046186	Maison dite Laetitia	13 avenue Eugène-Pelletan	BH 110
IA17046187	Maison dite Poucy-Cat	11 avenue Eugène-Pelletan	BH 111
IA17046191	Maison dite Emile-Nelsy	3 bis impasse Eugène-Pelletan	BH 378
IA17046197	Maison dite le Lis du Japon	18 rue du Port	BI 153
IA17046198	Maison dite Minerve	26 rue du Port	BI 402
IA17046199	Maisons jumelles	32 et 34 rue du Port	BI 161 et 627
IA17046211	Maison dite Suroit	la Crête - 24 chemin de Bel-Air	BI 127
IA17046221	Maison	Vallières - 104 boulevard de Lattre de Tassigny	AC 7
IA17046222	Maison	Vallières - 7 avenue de Cordouan	AC 1068
IA17046225	Maison dite Cottage Zanett	Vallières - 60 rue Louis-Barthou	AC 472
IA17046226	Maison dite le Gîte	Vallières - 2 avenue du Rond-Point	AC 643
IA17046230	Maisons jumelles dites Marie-Claude et les Buissonnets	Vallières - 22 et 24 avenue de Cordouan	AC 688 et 691
IA17046235	Maison	Vallières - 22 avenue des Ondines 12 avenue de la grande plage	AB 287
IA17046237	Maison	Vallières - 30 avenue des Ondines	AB 161
IA17046239	Maison	Vallières - 9 avenue des Lucioles 19 avenue des Libellules	AB 56
IA17046245	Maison dite Marguerite-Marie	66 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 93
IA17046246	Maison dite la Petite Ourse	50 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 100
IA17046247	Maison dite Margie	6 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 433
IA17046248	Maison	5 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 897
IA17046249	Maison dite Sourire	13 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 163

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046250	Maison dite Mignardise	57 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 238
IA17046254	Colonie de vacances de la RATP	Forêt de Suzac - 10 avenue de Suzac 192 allée des Paons	AS 119
IA17046255	Maison	Forêt de Suzac - 47 avenue de Suzac	AV 11
IA17046257	Résidence l'Oeillet des Pins (EHPAD)	Forêt de Suzac - 27 avenue de Suzac -	nr
IA17046259	Maison dite Mimosée Cécilia	87 avenue de Suzac	AY 158
IA17046260	Maison dite Sylvieuse	97 avenue de Suzac	AY 150
IA17046262	Maison dite Suzette	19 avenue de la Plage	AY 247
IA17046265	Maison	20 avenue des Sables	AY 136
IA17046266	Maison dite Georjane	17 avenue des Sables	AY 108
IA17046268	Maison dite la Rbatia	5 avenue des Sables	AY 117
IA17046273	Maison	14 rue Georges-Baud	AY 83
IA17046275	Maison	Vallières - 17 avenue Georges-Baud	AY 45
IA17046277	Maison dite Oeillet des Dunes	1 avenue de la Plage	AY 37
IA17046278	Maisons en série (2) dites Georges-Albert et les Charmettes	6 avenue de la Roche Blanche 40 boulevard de la Côte de Beauté	AY 165 et 168
IA17046279	Maison dite les Genêts	126 avenue de Suzac	AZ 484
IA17046280	Maison dite le Calme	148 avenue de Suzac	AZ 73
IA17046282	Maison dite Croix du Sud	14 avenue Joseph-Béteille	AY 250
IA17046286	Maison dite Hen-Ray-Pie	85 rue du Professeur-Langevin	BC 723
IA17046287	Maison	33 et 35 rue du Professeur-Langevin	BC 641 et 642
IA17046288	Maison dite Ataou Qu'eï	16 rue du Professeur-Langevin	BC 142
IA17046289	Maison dite les Bleuets	20 rue du Professeur-Langevin	BC 1326
IA17046290	Maison dite les Moumouttes	36 rue du Professeur-Langevin	BC 1496
IA17046291	Maison, actuellement hôtel et restaurant	Didonne - 41 avenue du Lieutenant-Colonel-Tourtet	BC 164
IA17046292	Ferme, actuellement maison	Didonne - 34 avenue du Lieutenant-Colonel-Tourtet	AK 14
IA17046293	Maison	Didonne - 38 avenue du Lieutenant-Colonel-Tourtet	AK 647
IA17046294	Maison dite les Volubilis	Didonne - 25 rue de Saujon	BC 1283
IA17046295	Maison dite les Lilas	Didonne - 30 rue de Saujon	BC 1390
IA17046297	Maison	Didonne - 1 rue de la Place	BC 233 et 234
IA17046298	Puits	Didonne - rue des Vergnées ge	BC 1605
IA17046299	Maison	Didonne - 47 rue du Châta	BC 286 et 1401
IA17046301	Maison dite la Loggia	192 boulevard de la Côte de Beauté	BD 30
IA17046304	Maison dite Clair Accueil	8 avenue des Argonautes	AC 1301
IA17046305	Maison	Vallières - 2 avenue de l'Océan	AB 305
IA17046306	Presbytère protestant, actuelle police municipale	le Bourg - 7 rue de la République	BD 204
IA17046307	Maison dite Kalimera	le Bourg - 5 rue du Pasteur-Jarousseau	BD 108
IA17046355	Maison dite les Flots	le Bourg - 17 place Michelet	BD 17

Eléments identifiés

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17045995	Eglise paroissiale Saint Georges	le Bourg - place de l'Eglise	BE 582
IA17046061	Villa dite Tous Vents	la Crête - 49 rue du Port	BH 21
IA17046062	Maison dite Oural	la Crête - 52 rue du Port	BI 601
IA17046063	Temple	le Bourg - 65 avenue Edmond-Mocqueris	BD 485
IA17046075	Hôtel de ville, ancienne mairie et école de garçons	le Bourg - 2 et 4 rue de la République	BE 869
IA17046076	Groupe scolaire Jean Zay, ancienne école de filles	le Bourg - 9 avenue des Tilleuls 4 B rue de la République	BE 338 et 1076
IA17046083	Maison dite Marie-Thérèse	le Bourg - 15 rue du Maréchal Leclerc	BE 607
IA17046084	Maison dite la Clé des Champs	le Bourg - 17 rue du Maréchal Leclerc	BE 608
IA17046087	Maison dite Frileuse	le Bourg - 35 rue du Général De Gaulle	BE 376
IA17046090	Marché couvert et place du Marché	le Bourg - place du Marché	BE 409 et 410
IA17046093	Maisons jumelles dites Villa Denise et Villa Aline	le Bourg - 8 et 10 rue du Marché	BE 551 et 552
IA17046094	Maison dite le Palmier	le Bourg - 12 rue du Marché	BE 554
IA17046095	Maison dite la Brise	le Bourg - 14 rue du Marché	BE 555
IA17046096	Maison dite Val André	le Bourg - 8 rue Carnot	BE 437
IA17046104	Maison dite Villa des Roses	le Bourg - 3 rue Autrusseau	BD 52
IA17046105	Maison dite l'Aurore	le Bourg - 5 rue Autrusseau	BD 53
IA17046106	Magasin de commerce	le Bourg - 1 rue Henri-Collignon	BD 492
IA17046107	Bureau de poste, actuel office du tourisme	le Bourg - 69 rue de la République	BD 57
IA17046117	Maison dite Eucalyptus	le Bourg - 23 rue du Pasteur Jarousseau	BD 96
IA17046119	Maison dite René-Mi	le Bourg - 25 rue du Pasteur Jarousseau	BD 95
IA17046121	Maison dite du pasteur Jarousseau	le Bourg - 8 rue du Pasteur Jarousseau	BD 471
IA17046123	Maison dite la Pontalière	le Bourg - 6 avenue Mestreau	BD 140
IA17046124	Maison	le Bourg - 5 avenue Mestreau	BD 137
IA17046126	Maison dite Valparaiso	le Bourg - 14 boulevard Michelet	BD 36
IA17046127	Maisons dite l'Onde et Souvenir	le Bourg - 16 et 18 boulevard Michelet	BD 38 et 39
IA17046129	Maison dite de Jules Michelet	le Bourg - 22 boulevard Michelet	BD 41
IA17046130	Place Michelet et promenade du Trier, actuel square du 11 Novembre et du 8 Mai	le Bourg - place Michelet square du 11 Novembre et du 8 Mai	BD
IA17046132	Maison dite Margot	le Bourg - 19 place Michelet	BD 46
IA17046133	Maison dite Nelly	le Bourg - 1 rue du Poilu	BD 16
IA17046134	Hôtel de l'Océan, actuellement résidence et magasins de commerce	le Bourg - 9 rue Henri-Collignon	BD 47
IA17046135	Maison dite Fernande, magasin de commerce	le Bourg - 6 rue Henri-Collignon	BE 587
IA17046137	Maison	le Bourg - 8 rue des Champs	BE 1066

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046138	Maison dite Château du Bourg	le Bourg - 194 boulevard de la Côte de Beauté	BD 26
IA17046139	Maison	le Bourg - 2 boulevard du Général Frénal	BH 188
IA17046141	Maison	le Bourg - 35 rue Henri-Collignon	BH 169
IA17046144	Maison dite Ketty	le Bourg - 26 rue Henri-Collignon	BE 1009
IA17046150	Demeure dite Lussinet ou le Logis, actuellement maisons	le Bourg - 24 rue Henri-Collignon 3 et 8 rue du Stade	BE 635, 972, 1093
IA17046151	Syndicat d'initiative	le Bourg - square du 11 Novembre et du 8 Mai	BD 33
IA17046152	Monument aux morts	le Bourg - square du 11 Novembre et du 8 Mai	BD
IA17046154	Maison dite Marie-Claire	le Bourg - 3 boulevard Michelet	BD 131
IA17046155	Maison dite Sainte-Marie	le Bourg - 1 boulevard Michelet	BD 132
IA17046156	Maison	le Bourg - 3 avenue Mestreau	BD 138
IA17046157	Maison dite les Alysses	le Bourg - 1 avenue Mestreau 168 boulevard de la Côte de Beauté	BD 150
IA17046159	Monument à la mémoire des victimes de la Guerre d'Algérie	square du 19 Mars 1962 rue Marcel-Pagnol	AE
IA17046160	Maison dite Egoïtz-Ona	26 rue de la Duboiserie	BE 1098
IA17046161	Café et pension de famille dite la Duboiserie, actuellement maison	14 rue de la Duboiserie	BE 219
IA17046162	Maison	54 rue du Général De Gaulle	BE 1137
IA17046163	Maison dite les Chênes	2 rue Louis-Barthou	AC 217
IA17046166	Maison dite Guiguite	22 et 24 rue Louis-Barthou	AC 263
IA17046168	Maison dite La Rêverie	32 rue Louis-Barthou	AC 954
IA17046169	Maison dite Farako-Ba	34 rue Louis-Barthou	AC 953
IA17046175	Maison dite Amdoullah !	95 rue du Général De Gaulle	AC 182
IA17046178	Maison dite Bleuette	1 avenue Eugène-Pelletan	BH 128
IA17046183	Maison dite Escale	15 allée des Mimosas - en ville	BH 282
IA17046184	Maison dite la Goulette	19 avenue Eugène-Pelletan	BH 439
IA17046185	Maison dite Pâquerette	17 avenue Eugène-Pelletan	BH 108
IA17046188	Maison dite l'Alouette	9 avenue Eugène-Pelletan	BH 112
IA17046189	Maison dite Magda	5 avenue Eugène-Pelletan	BH 381
IA17046190	Maison dite Adelaïde	4 avenue Eugène-Pelletan	BH 132
IA17046192	Maison dite Lucienne	10 avenue Eugène-Pelletan	BH 136
IA17046193	Maison dite Adrienne	14 avenue Eugène-Pelletan	BH 376
IA17046194	Maison dite la Cagouille	18 avenue Eugène-Pelletan	BH 140
IA17046195	Maison dite Trianon	20 avenue Eugène-Pelletan	BH 372
IA17046196	Maison dite Anne-Marie-Marguerite	4 rue du Port - en ville	BK 144
IA17046200	Centre de vacances dit le Rayon, actuellement maison	36 rue du Port - en ville	BI 163
IA17046201	Maison dite Coccinelle	2 bis et 2 ter rue de la Crête	BK 152
IA17046202	Maison dite l'Ermitage	le Port - 9 boulevard de la Corniche	BH 2
IA17046203	Maison dite les Eboulis	Pointe de Vallières - 17 et 19 boulevard de la Corniche	BI 329 et 331
IA17046204	Maison dite les Mioches	96 boulevard de la Corniche	BI 16
IA17046205	Maison dite Belle de Mai	144 boulevard de la Corniche	BK 941

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046206	Immeubles, résidences dites Océanic, des Deux Plages et du Cap de Vallières	boulevard de la Corniche rue de l'Océanic rue Agrippa-d'Aubigné rue de la Crête	BK 332, 910 et 937
IA17046207	Maison dite Calypso	126 boulevard de la Corniche	BK 965
IA17046208	Maison dite les Mouettes	7 rue du Soleil couchant	AC 521
IA17046209	Maison dite les Yuccas	154 boulevard de la Côte de Beauté	BD 155
IA17046212	Maison dite la Crête	la Crête - 29B rue de la Crête	BI 425
IA17046213	Maison dite Soir d'été	la Crête - 5 rue Paul-Doumer	BK 276
IA17046214	Maison dite la Crête au Vent	la Crête - 46 rue de la Crête	BK 708
IA17046215	Maison dite Rêve d'été, centre de vacances Saint-François-Xavier	la Crête - 24 rue de la Vigie	BI 504
IA17046216	Maison dite Aundiya	Vallières - 7 avenue Hector-Dufranne	AC 490
IA17046217	Maison dite les Cri-Cri	Vallières - 6 rue Félix-Vieuille	AC 621
IA17046218	Maison dite Myosotis	Vallières - 2 rue Félix-Vieuille	AC 1052
IA17046219	Maison dite Blanc Bleu	Vallières - 3 avenue de Cordouan	AC 5
IA17046220	Maison dite Jean-Marie	Vallières - 5 avenue de Cordouan	AC 1057
IA17046223	Maison dite les Eucalyptus	Vallières - 8 avenue de Cordouan	AC 485
IA17046224	Maison dite les Ombraies	Vallières - 82 boulevard de Lattre de Tassigny	AC 1223
IA17046227	Maison dite Jou-Yett	Vallières - 6 avenue du Rond-Point	AC 645
IA17046229	Arènes, maison dite les Arènes	Vallières - 8 avenue du Rond-Point	AC 633
IA17046231	Maison dite Cordouan	Vallières - 16 avenue de Cordouan	AC 427
IA17046233	Maison dite Cottage Luce	Vallières - 14 avenue de Cordouan	AC 430
IA17046234	Maison dite la Ribambelle	Vallières - 8 avenue de la Grande Plage	AB 293
IA17046236	Maison	Vallières - 2 avenue des Ondines	AC 21
IA17046238	Maison	Vallières - 6 avenue des Américains	AB 148
IA17046240	Maisons (série de 2)	Vallières - 10 et 12 avenue des Lucioles	AB 127 et 130
IA17046241	Maison dite America	Vallières - 40 avenue de la Grande Plage	AB 551
IA17046242	Maison dite Notre-Rêve	Vallières - 43 avenue de l'Océan	AB 264
IA17046243	Maison dite Villa Henriot	Vallières - 41 avenue de l'Océan	AB 265
IA17046244	Maison dite la Mascotte	68 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 92
IA17046251	Manoir de Boube, actuellement ferme	Boube - 9 rue du Village	AI 189 à 194
IA17046252	Maison	Pointe de Suzac - chemin du Fort de Suzac	AT 103 et 118
IA17046253	Fort de Suzac	Pointe de Suzac - chemin du Fort de Suzac	AT 1 à 5, 25
IA17046256	Centre de vacances les Buissonnets	Forêt de Suzac - 43 et 44 avenue de Suzac	AW 54
IA17046258	Maison dite Resina	85 avenue de Suzac	AY 161
IA17046261	Maison dite la Buissonnière	105 avenue de Suzac	AY 143
IA17046263	Maison dite Etche-Lena	112 bis avenue de Suzac	AZ 343
IA17046264	Maisons jumelles dites le Landry	35 et 37 avenue des Sables	AY 98 et 99
IA17046267	Maison dite Mimi Pinson	7 avenue des Sables	AY 115
IA17046269	Maison dite Samyra	1 avenue des Sables 13 avenue de la Plage	AY 120
IA17046270	Maison dite Marvioguyan	15 avenue de la Plage	AY 121
IA17046271	Maison dite Ensoleillée	2 avenue Georges-Baud	AY 73
IA17046272	Maison dite l'Aiglon	3 avenue Georges-Baud	AY 64

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046274	Maison dite la Paloma	24 avenue Georges-Baud	AY 92
IA17046276	Maison dite Vent-Debout	6 avenue de la Plage	AY 43
IA17046281	Maison	53 rue Jean-Moulin	BC 1427
IA17046283	Maison dite l'Oiseau Bleu	16 avenue Joseph-Béteille	AZ 673
IA17046284	Maison dite Mascotte	9 avenue Joseph-Béteille	BD 331
IA17046296	Maison	Didonne - 32 et 34 rue de Saujon	BC 1392
IA17046302	Maison dite la Vague	2 avenue Eugène-Pelletan	BH 369
IA17046303	Hôtel-restaurant Saint-Georges, actuellement résidence	2 allée des Flots	BH 74
IA17046308	Monument à la mémoire de la Libération de Saint-Georges-de-Didonne	rue du Commandant-Lavigne avenue du Lieutenant-Colonel-Tourtet	BC
IA17046309	Port de Saint-Georges-de-Didonne	Pointe de Vallières	BH
IA17046310	Phare de Vallières	Pointe de Vallières - rue du Port	BH 8
IA17046311	Cimetière des Bois	rue du Commandant Henri-Cousin	BC 695
IA17046327	Café des Bains de mer	Plage	
IA17046356	Monument commémoratif de l'Opération Frankton	Pointe de Vallières	BH 8

Département de LA CHARENTE MARITIME

Commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

NOTICE DE PRESENTATION
avec évaluation environnementale
DE LA MODIFICATION N°1

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision n°3	18.12.2009	27.06.2017	25.03.2021
Modification n°1	31.05.2021	///	14.09.2023

Gheco
Urbanisme & Architecture
Étude de mise en valeur
de Sites et Espaces Protégés

Table des matières

I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU 4
II. LES MODIFICATIONS DU P.L.U. 5
A – La prise en compte des études de faisabilité de l'EPF et les programmes de logements aidés et faciliter leur mise en œuvre (application loi SRU) 5
A1 - Contexte 5
A2 – Evolution des objectifs chiffrés 8
A3 – Modifications d'OAP 11
A4 - Modifications de zonages UBp et UCp et servitudes de logements « L » 22
B - Modifications et améliorations d'écriture réglementaire pour faciliter l'instruction 23
C - Modifications et mises à jour des plans de zonage et annexes sanitaires 24
C1 – Modifications d'emplacements réservés 24
C2 – Actualisation du plan annexe 6-4 zonage d'assainissement 25
C3 – Actualisation du schéma directeur intercommunal des eaux pluviales 25
D – Evolution de zonage pour aménagement d'un pôle enfance/jeunesse rue de Plaisance 26
III. EVOLUTION DES SURFACES DE ZONAGES 28
IV. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD 29
V. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 30
A – Description des sites au regard de l'environnement 30
A1 – Milieu physique 30
A2 – Milieu naturel 32
A3 – Réseaux 58
A4 – Risques, nuisances et pollutions 62
B – Incidences de la modification sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les effets dommageables 70
B1 - Incidences sur la consommation d'espaces naturels et agricoles 70
B2 - Incidences sur le logement 71
B3 - Incidences sur l'activité économique 71
B4 - Incidences sur la qualité de vie – cadre de vie et santé 71
B5 - Incidences sur l'environnement 73
B6 - Incidences sur le milieu naturel 74
B7 - Incidences sur Natura 2000 76
VI. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ARTICLE L.153-41 DU CODE DE L'URBANISME ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION 77
VII. LES PIECES DU PLU MODIFIEES 78
VIII. RESUME NON TECHNIQUE 79
A – Les objectifs de la modification du PLU 79
B – Les modifications du PLU 79
B1 – Modifications d'OAP 79
B2 - Modifications de zonages UBp et UCp et servitudes de logements « L » 84

B3 - Modifications et améliorations d'écriture réglementaire pour faciliter l'instruction 85
B4 - Modifications et mises à jour des emplacements réservés 86
B5 – Mise à jour des annexes sanitaires 86
B6 -Evolution de zonage pour aménagement d'un pôle enfance/jeunesse rue de Plaisance 86
C – Evolution des surfaces de zonages 87
D – La compatibilité de la modification avec les orientations générales du PADD 88
E – Les incidences de la modification sur l'environnement 89
E1 – Description des sites au regard de l'environnement 89
E2 – Incidences de la modification sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les effets dommageables 95
F. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ARTICLE L.153-41 DU CODE DE L'URBANISME ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION 98
G. LES PIECES DU PLU MODIFIEES 99

I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 25 mars 2021.
Le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- *changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),*
- *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*
- *réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Le projet de modification n°1 du PLU est compatible avec les orientations générales du PADD, n'engendre ni réduction ni augmentation des zones constructibles.

<u>La modification n°1 du PLU a pour objectifs :</u>

A – La prise en compte des études de faisabilité de l'Etablissement Public Foncier (EPF) et les programmes de logements aidés et faciliter leur mise en oeuvre (application loi SRU)

- modification des OAP et des servitudes de logements, pour tenir compte des études de faisabilité de l'établissement foncier public (EPF) et de programmes de logements aidés pré-définis : ajustement des périmètres, des densités, des objectifs de productions de Logements Locatifs Sociaux (LLS)
- modifications utiles des périmètres de secteurs UBp et UCp correspondants aux OAP
- modification des périmètres des servitudes au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme pour production de logements locatifs sociaux LLS (plans de zonage, liste des servitudes)
- ajustement et équilibrage des capacités d'accueil et densités pour respecter les objectifs de production de logements et de logements aidés inscrits au PLU

B - Modifications et améliorations d'écriture réglementaire pour faciliter l'instruction

- modifications ponctuelles ou amélioration d'écriture

C - Modifications et mises à jour des plans de zonage et annexes sanitaires (mises à jour)

- Modifications de zonage (lien avec OAP et projets, ajustements)
- Modifications d'emplacement réservés (ER)
- Mise à jour des servitudes de logements
- Actualisation des plans de zonage d'assainissement (sans superposition de zonage PLU) (annexe 6-4)
- Ajout du Schéma Directeur Intercommunal des eaux pluviales (CARA, 2023) : notice et plan communal du zonage pluvial de St Georges de Didonne (annexe 6-5)

D – Evolution de zonage pour extension du projet de pôle enfance-jeunesse

- Elargissement du zonage UE sur la parcelle d'une petite villa communale en vue de sa démolition pour agrandir le projet de pôle enfance-jeunesse
- Suppression de l'identification de la villa (pour démolition)

II. LES MODIFICATIONS DU P.L.U.

A – La prise en compte des études de faisabilité de l'EPF et les programmes de logements aidés et faciliter leur mise en œuvre (application loi SRU)

A1 - Contexte

La modification vise à prendre en compte les études de faisabilité de l'EPF Nouvelle Aquitaine et de programmes de logements aidés prédéfinis, pour faciliter la mise en œuvre de projets de logements mixtes et sociaux, en application de la Loi SRU.

La commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'Etablissement Public foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) ont renouvelé leur partenariat en 2018 au travers d'une convention opérationnelle visant la production de logements locatifs aidés sur un certain nombre d'ilots stratégiques définis comme prioritaires (identifiés au PLU révisé).

Etapes :

- 6 août 2014 : convention cadre entre la CARA et l'EPFNA, relative à la politique de l'habitat
- 8 juillet 2015 : 1ère convention opérationnelle
- 22 décembre 2017 : constat de carence de la commune, au titre de la triennale 2017-2019
- 19 janvier 2018 : transfert du droit de préemption urbain (DPU) à l'EPFNA
- 1er juin 2018 : convention tripartite « SRU » entre la ville de Saint-Georges de Didonne, l'EPFNA et la préfecture de Charente-Maritime
- 29 juin 2018 : signature d'une nouvelle convention opérationnelle
- 11 décembre 2018 : délibération de la commune en faveur de l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique multisite (DUP – expropriation)
- 10 avril 2020 : arrêté préfectoral de DUP
- 26 mai 2021 : ordonnance d'expropriation
- Juin 2021 : signature d'un avenant à la convention opérationnelle et d'une nouvelle convention tripartite

Les actions engagées ont ainsi permis de maitriser partiellement les périmètres ciblés et de favoriser la sortie prochaine d'une vingtaine de logements locatifs sociaux sur deux sites de projet.

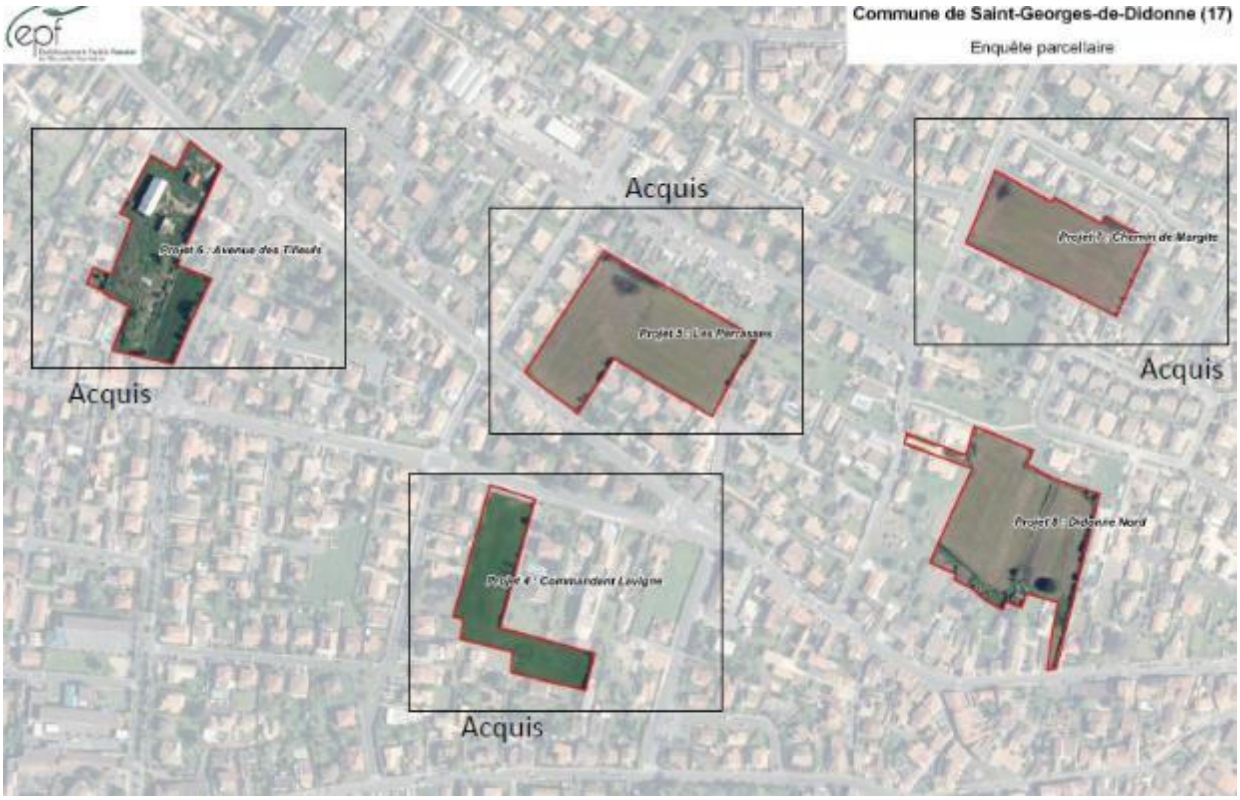
La commune a également conforté son intention de favoriser la production de logements locatifs aidés en engageant une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin de procéder à la maitrise de différents sites de projets offrant un potentiel de 220 logements dont une partie significative de logements sociaux.

Malgré ces actions, un arrêté préfectoral du 11 décembre 2020 a de nouveau prononcé la carence de la commune au titre de la loi SRU. En effet sur la période 2017-2019, la Commune devait produire 215 logements, or seulement 17,91% des objectifs ont été atteints. Selon les objectifs fixés par l'Etat, la Commune, doit construire environ 314 logements sociaux sur le triennal 2020-2022 afin d'accroitre la part d'habitat social, limitée aujourd'hui à 5.71% de l'offre de logement.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements sociaux, l'EPFNA et la Commune de Saint-Georges-de-Didonne ont convenu de poursuivre leur partenariat en actualisant les sites de projet. Il était donc nécessaire de mettre la convention en conformité avec les dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022.

L'ambition de la commune de Saint-Georges-de-Didonne est de sortir de la stagnation démographique qu'enregistre la commune depuis une vingtaine d'années. L'objectif est également de proposer une offre de logements qui soit adaptée à la demande exprimée sur Saint-Georges-de-Didonne.
L'objectif en matière foncière est de trouver moins de 60% du besoin de logements en extension et plus de 40% du besoin en logements en densification.

La commune et l'EPFNA, dans le cadre de l'étude de densification incluse dans son projet de PLU, a identifié, à l'intérieur du tissu urbain existant, un gisement représentant un potentiel foncier d'une vingtaine d'hectares pouvant être valorisés par la réalisation de programmes immobiliers destiné à l'accueil d'un nouveau public permettant de redynamiser démographiquement la commune.
La commune a également prévu de mettre en œuvre des outils d'aménagement et de planification urbains (emplacements réservés, Projet d'intérêt général, Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour développer, à partir du foncier acquis par l'EPFNA, des opérations de logements répondant à l'ensemble des besoins de la population communale.



La modification doit permettre :

- **D'ajuster et de compléter plusieurs OAP**
- **D'ajuster les périmètres de servitudes LLS, capacités d'accueil en logements programmés, objectifs de production de LLS (pourcentages) : modification des périmètres des servitudes LLS (plans de zonage, liste des servitudes)**
- **De modifier les périmètres de secteurs UBp et UCp correspondants aux OAP et servitudes LLS ajustées**

Les ajustements doivent conduire à un équilibrage des capacités d'accueil et densités pour respecter les objectifs de production de logements et de logements aidés inscrits au PLU révisé approuvé le 25 mars 2021.

Dans le cadre de la révision du PLU, suite à l'avis Etat sur le dossier d'arrêt et à l'arrêté de carence de décembre 2017, la commune a travaillé avec les services de l'Etat pour redéfinir les modalités de mise en œuvre de production de logements locatifs sociaux.

Les services de l'Etat étant conscients de la difficulté de mise en œuvre de ce type de projets sur le territoire, il n'a pas été exigé au PLU, la démonstration d'un objectif à atteindre de 621 logements locatifs sociaux sur l'objectif global de 750 logements inscrits au PADD de la commune.

Toutefois **pour répondre de manière satisfaisante aux exigences de la loi il a été exigé de produire un PLU permettant d'atteindre la moitié de l'objectif, soit environ 320 logements locatifs sociaux.**

Le PLU révisé prévoit le développement de logements sociaux en fixant :

- un ratio de logements locatifs sociaux à réaliser en cas d'opération d'ensemble dans les zones U et AU à vocation résidentielle
- des secteurs et servitudes permettant d'encadrer les nouvelles opérations résidentielles afin que leur programme comprenne un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux (servitudes) : introduction de servitudes de logements sociaux différenciées par îlot ou secteur (terrains résiduels ou bâtis stratégiques au sein des quartiers agglomérés)
- des secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ET servitude de production de logements locatifs sociaux (L1 à L12) visant à une diversification de l'habitat (obligation de production d'un pourcentage de logements locatifs aidés) et à une densification de l'urbanisation permettant ainsi de contenir l'étalement urbain (secteur UBp, secteur UCp) ;

Au PLU en vigueur, les objectifs inscrits en matière de production de logements et logements sociaux sont les suivants :

a/ capacité minimale attendue dans les secteurs UBp, UCp et AUzh avec servitude « L » (article L.151-15 du CU) :

secteur	nbre logts (moyenne selon OAP)	% LLS (servitudes L1 à L12, sauf L6)	nbre LLS estimé (minimum)
AVENUE DES TILLEULS (L1)	50	30	15
LE PIGEONNIER - CDT LAVIGNE (L2)	7	30	2
LES PERRASSES- AVENUE TOURTET (L3)	55	30	17
ENLIAS (L4)	23	30	7
BOIS MOCQUERIS (L5)	50	25	13
DIDONNE SUD (L7)	20	100	20
DIDONNE NORD (L8)	25	30	8
CHEMIN DE MARGITE (L9)	25	100	25
JEAN JAURES (L10)	20	30	6
MARGITE (L11)	75	50	38
LES MOULINS (L12)	215	30	65
TOTAL	565		**216**

L'objectif de production de logement est fixé à environ 565 logements.

Au total dans les secteurs UBp, UCp et AUzh les servitudes « L » imposent un <u>minimum</u> de production <u>de 216 logements locatifs sociaux</u>.

<u>b / A cette enveloppe de logements locatifs sociaux s'ajoutaient au moment de la finalisation du PLU :</u>

- plusieurs projets en cours de mise au point : 2 projets de 9 et 19 logements locatifs sociaux : total de **<u>28 logements</u>**
- **<u>le potentiel de LLS généré par des opérations en zones UA, UB, UC, UD</u>** (le règlement impose une part de logements locatifs sociaux en fonction des seuils d'opérations) : **<u>85 logements</u> locatifs sociaux sur les 10 prochaines années** (rappel : objectif triennal 2014/2016 de 158 LLS : 32 produits sur 3 ans)
  <u>soit un total de :</u>
  - 216 LLS en secteurs UBp et UCp et AUzh (servitudes « L »)

- 21 LLS (projets en cours, programmés en zones U)
- 85 LLS en zones U (taux imposé et application des 30 % pour les constructions collectives du fait de l'état de carence)

= 322 LLS, qui rejoignait la demande de l'Etat (320 sur les 621 LLS demandés).

Situation à mi 2021,

- Le projet de 9 logements et en cours de finalisation de construction, celui de 19 logements (total 28) est en cours de mise au point dans sa partie administrative
- Le potentiel de 85 logements en zone UA, UB, UC, UD est inchangé
- Les études de faisabilité de l'EPF et plusieurs projets en cours de définition prévoient :
  - -des programmes de logements plus importants que ceux envisagés dans les OAP
  - avec des pourcentages de logements sociaux plus importants

Cela veut dire :

- **que les opérations prévues en centre-ville nécessitent une densification et une optimisation afin d'être rentables et de pouvoir être mises en œuvre,**
- **que la commune va potentiellement accueillir plus de logements sociaux que ce qui avait été envisagé au PLU révisé (plus de logements et des parts de LLS majorées)**

Pour garantir la bonne mise en œuvre de ces programmes de logements mixtes et répondre ainsi aux exigences de la Loi SRU, cela implique que la commune actualise son PLU :

1/ d'une part, sur les secteurs objets d'études et projets :

- en ajustant les servitudes « LLS » dans leurs limites et dans leur contenu (part de LLS)
- en modifiant les OAP :
  - capacités d'accueil en logements
  - pourcentages de LLS
  - schémas de principes (pour tenir compte des projets et études de faisabilités)

2 / d'autre part sur d'autres secteurs objets de servitudes et OAP :

- en modifiant les capacités d'accueil en logements
  afin d'équilibrer et de respecter les objectifs d'accueil en logements sur la commune

A2 – Evolution des objectifs chiffrés

Il est proposé :

D'augmenter la capacité d'accueil en logements et la part des LLS sur les servitudes et secteurs suivants :

- Servitude L2 – Le Pigeonnier – Lavigne :
  - 20 logements au lieu de 7 logements
  - 65 % au lieu de 30 %, ce qui permet la réalisation potentielle de 11 LLS supplémentaires

- Servitude L8 – Didonne Nord :
  - 32 logements au lieu de 25 logements
  - 65 % au lieu de 30 %, ce qui permet la réalisation potentielle de 13 LLS supplémentaires

D'augmenter la capacité d'accueil en logements sans modifier la part des LLS sur les secteurs suivants :

- Servitude L7- Didonne Sud :
  - 35 logements au lieu de 20 logements
  - 100 % LLS inchangé
    ce qui permet la réalisation potentielle de 15 LLS supplémentaires

- Servitude L9 – secteur Chemin de Margite :
  - 46 logements au lieu de 25 logements
  - 100 % LLS inchangé
    ce qui permet la réalisation potentielle de 21 LLS supplémentaires

D'augmenter la part des LLS (sans évolution de la capacité d'accueil) sur la servitude suivante :

- Servitude L3 – Les Perrasses :
    - 65 % au lieu de 30 %, ce qui permet la réalisation potentielle de 19 LLS supplémentaires

De réduire la capacité d'accueil sur les secteurs/servitudes suivantes :

- servitude L1 : avenue des Tilleuls :
    - 35 logements au lieu de 50
    - 65 % au lieu de 30 %, ce qui permet la réalisation potentielle de 8 LLS supplémentaires

- Servitude L4 : Enlias
    - 10 logements au lieu de 22

      Aujourd'hui le projet de report du supermarché vers la ZACOM n'a pas avancé, il n'y a pas de visibilté à court-moyen terme ; sans supprimer la servitude LLS n°L4, car l'objectif de mutation du supermarché est inscrit au PADD, la commune souhaite réduire ses objectifs d'accueil en logements et LLS sur ce secteur ;

      Cela permettra également d'équilibrer la capacité globale d'accueil en logements fixée au PLU révisé (moins 12 logements, moins 4 LLS).

      Pour tenir compte des délais de mise en oeuvre du déplacement potentiel du supermarché, la capacité de logements aidés est réduite et reconfigurée à l'OAP, de manière à l'organiser sur une partie dédiée de l'îlot, sans remise en question du fonctionnement et de l'activité actuels du supermarché.

- Servitude L5 – Bois Mocqueris:
    - 40 logements au lieu de 50

  L'aménagement d'un programme de logements sur le secteur de Bois Mocqueris fait débat au sein de la commune, une partie de la population est intervenue lors des enquêtes publiques dans le cadre de la révision du PLU, pour demander l'abandon du projet ou sa requalification vers un projet de moindre ampleur,
    - pour conserver un espace boisé peu ou pas aménagé, entretenu entre le bourg et la plage
    - pour éviter l'implantation de collectifs ou constructions trop importantes et un impact négatif similaire à celui généré par l'immeuble « barre » en front de mer (plus au sud)
    - pour ne pas engorger encore en trafic automobile les abords du centre bourg

  Le PADD du PLU inscrit un objectif d'accueil de logements et populations sur ce secteur ciblé, proche du centre bourg. Il n'est pas possible de supprimer ce zonage et la servutude LLS associée. Toutefois, la commune souhaite réduire l'objectif d'accueil en logements et LLS sur ce secteur « sensible ».

  Cela permettra également d'équilibrer la capacité globale d'accueil en logements fixée au PLU révisé : moins 10 logements, moins 3 LLS)

La servitude L6 de La Motte aux Prêtes est supprimée :

La commune a procédé à un échange foncier pour mettre en œuvre un projet de logements secteur « chemin de Margite », la servitude L6 est abandonnée.

La servitude L10 est réduite en surface (ainsi que le zonage correspondant indicé « p »)

Un projet de PA est en cours d'instruction, qui n'intègre pas la bande de terrain le long de la rue.

La capacié d'accueil en logements est portée à 16 (au lieu de 20).

Les servitudes et secteurs suivants sont inchangés :

- Servitude L11 – ZAC Margite mixte
- Servitude L12 – ZAC Les Moulins

Grille récapitulative des objectifs en logements et LLS

		PLU EN VIGUEUR			PROJET DE MODIFICATION			différentiel logts	différentiel LLS
nom		nbre logts	% LLS	nbre LLS	nbre logts	% LLS	nbre LLS		
avenue des Tilleuls	L1	50	30%	15	35	65%	23	-15	8
le Pigeonnier - commandant Lavigne	L2	7	30%	2	20	65%	13	13	11
les Perrasses-avenue Tourtet	L3	55	30%	17	55	65%	36	0	19
Enlias	L4	22,5	30%	7	10	30%	3	-12,5	-4
bois mocqueris	L5	50	25%	13	40	25%	10	-10	-3
la motte aux prêtres	L6		100%						
Didonne sud	L7	20	100%	20	35	100%	35	15	15
Didonne nord	L8	25	30%	8	32	65%	21	7	13
chemin de Margite	L9	25	100%	25	46	100%	46	21	21
Jean Jaures	L10	20	30%	6	16	30%	5	-4	-1
ZAC Margite mixte Cara	L11	75	50%	38	75	50%	38	0	0
ZAC les Moulins habitat -ville	L12	215	30%	65	215	30%	65	0	0
TOTAL		565		216	579		295	15	79

Le bilan chiffré de la modification n°1 donne :

- **Une capacité d'accueil en logements presque inchangée : + 15 logements, qui reste compatible avec le PLU en vigueur et son PADD**
- **Une capacité de production de logements sociaux majorée de 79 logements**
- **Un objectif de production de LLS de 295 logements (contre 216 au PLU révisé, en vigueur)**

A3 – Modifications d'OAP

Les modifications d'OAP (graphiques et écrites) concernent les secteurs suivants :

1/ OAP objets d'études de faisabilité EPF ou avant-projets logements dont LLS (opérateurs, bailleurs sociaux) :

- Avenue des Tilleuls
- Le Pigeonnier – Commandant Lavigne
- Chemin de Margite
- Didonne Sud
- Didonne Nord
- Jean Jaurès

→ *Adaptation des capacités d'accueil, des schémas, des pourcentages de LLS imposés (schémas et orientations écrites)*

→ *Adatations/complément utiles de la légende des schémas*

Avant-projets sur les secteurs soumis à OAP, juin 2021

<table>
<tr>
<td>Avenue des Tilleuls
Projet de l'EPFNA :
Extrait de l'étude capacitaire EPFNA:
 </td>
<td>Commandant Lavigne
Projet de l'EPFNA :
Extrait de l'étude capacitaire EPFNA
 </td>
</tr>
<tr>
<td>Chemin de margite
 </td>
<td>Didonne Sud
 </td>
</tr>
<tr>
<td>Didonne Nord
Projet de l'EPFNA :
Extrait de l'étude capacitaire EPFNA:
 </td>
<td></td>
</tr>
</table>

2 / Autres OAP :

- Enlias
- Bois Mocqueris

→ *Adaptation des capacités d'accueil sur les encadrés des schémas d'OAP : réduction des capacités d'accueil (cf justifications plus haut)*
→ *Adatations/complément utiles de la légende des schémas*

Pages suivantes, schémas OAP avant/après

PLU EN VIGUEUR

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Avenue des Tilleuls

CAPACITE LOGEMENTS
environ 50 logements

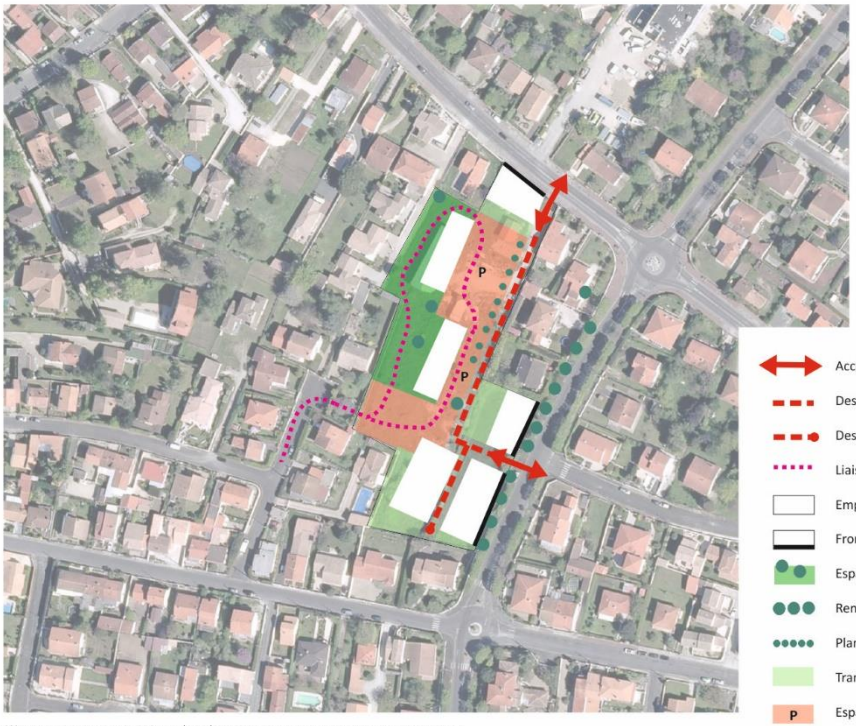
Part minimale de logements locatifs sociaux imposés : 30 %

- Principes d'accès
- Principe de desserte
- Placettes (retournement, stationnement...)
- Liaison douce potentielle
- Espace vert commun structurant
- Alignement d'arbres
- Trames de jardins privatifs à privilégier

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

PLU MODIFIE

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Avenue des Tilleuls



CAPACITE LOGEMENTS
35 logements environ

Part minimale de logements locatifs sociaux imposés : 65 %

Principes d 'aménagement

- Accès
- Desserte
- Desserte avec retournement
- Liaison douce
- Emprise globale indicatrice des constructions
- Front bâti structuré (avec jardins sur rue)
- Espace vert commun
- Renforcement alignement d 'arbres Av. des Tilleuls
- Plantations en alignement le long de la voie
- Trames de jardins privatifs
- P — Espace commun/ parking paysager

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-1ere serie-MODIF 1 PLU-2023-07-18

PLU EN VIGUEUR

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Le Pigeonnier - Commandant Lavigne

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

PLU MODIFIE

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Le Pigeonnier - Commandant Lavigne

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-MODIF 1 PLU-2021-06-22

PLU EN VIGUEUR

Saint Georges de Didor
Orientation d'Aménagement et de Programmation (O
Les Perrasses - Avenue Tou

CAPACITE LOGEMENTS
environ 55 logements

Part minimale de logements locatifs sociaux imposés : 30 %

- Principes d'accès
- Principe de desserte principale
- Principe de desserte secondaire
- Liaison douce
- Espace vert commun structurant
- Alignement d'arbres
- Trames de jardins privatifs à privilégier

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Les Perrasses - Avenue Tourtet

CAPACITE LOGEMENTS
55 logements environ

Part minimale de logements locatifs sociaux imposés : 65 %

Principes d 'aménagement

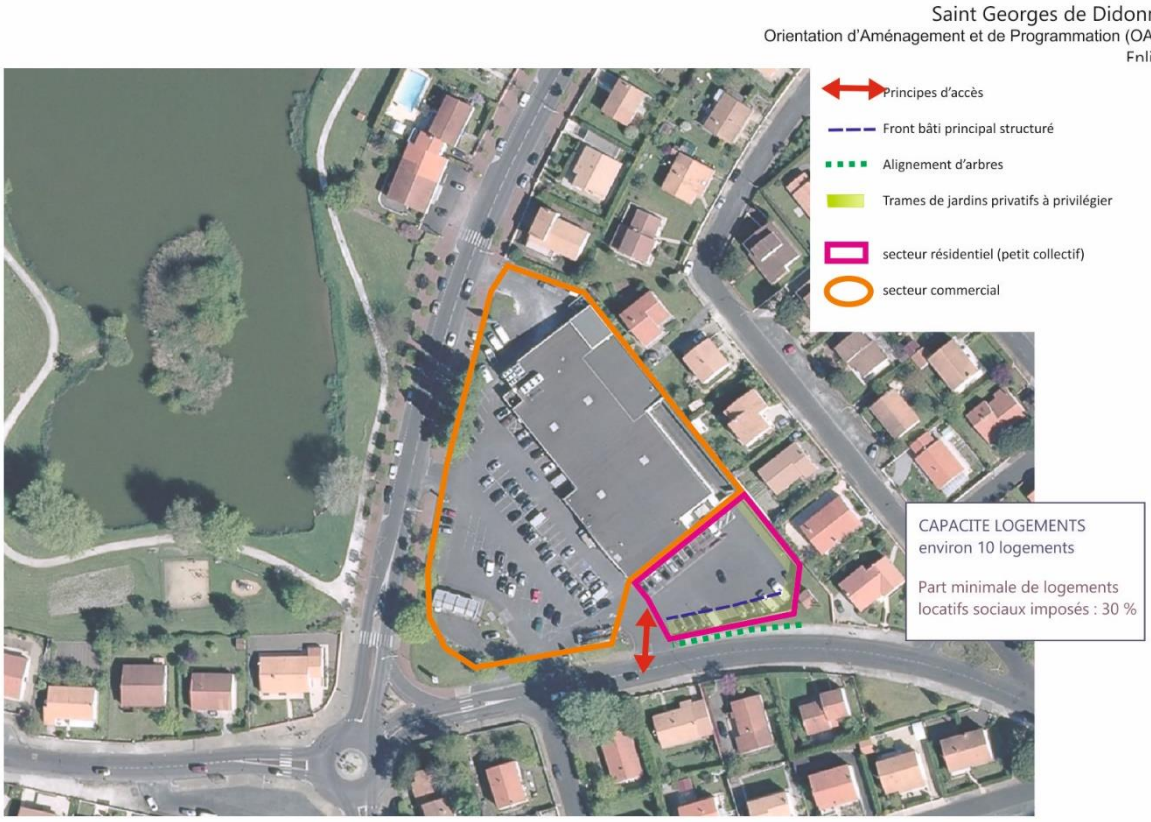
- Accès
- Desserte
- Liaison douce
- Emprise globale indicatrice des constructions et stationnements
- Front bâti structuré (avec jardins sur rue)
- Espace vert commun structurant
- Plantations le long de la voie
- Trames de jardins privatifs
- P Parking visiteurs

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-MODIF 1 PLU-2021-06-22

PLU EN VIGUEUR

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

PLU MODIFIE



Références : St Georges de Didonne/MODIF1 PLU -2021/ETUDES/OAP COREL DRAW/STGDD-OAP-2eme SERIE-MODIF 1 PLU-2023-07-18.cdr

PLU EN VIGUEUR

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Bois Mocqueris

CAPACITE LOGEMENTS
environ 50 logements

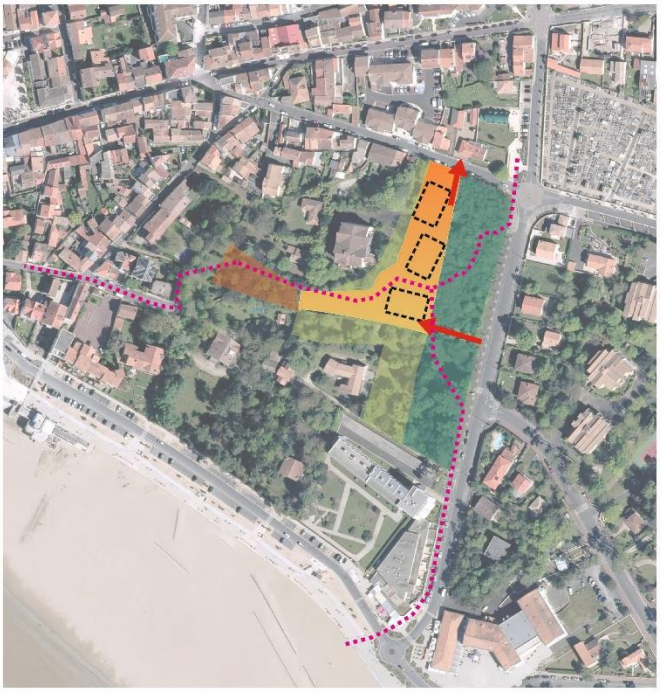
Part de logements locatifs sociaux imposés : 25 %

- Principes d'accès (sens unique)
- Principe de desserte
- Placettes (retournement, stationnement...)
- Liaisons douces potentielles
- R+2 / R+1 — Principe de velum progressif
- Espace vert commun structurant : espace vert public (actuel boisement)
- Espaces de jardins - espaces tampons

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/mod 01-2021

PLU MODIFIE

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Bois Mocqueris



CAPACITE LOGEMENTS
environ 40 logements

Part de logements locatifs sociaux imposés : 25 %

- Principes d'accès (sens unique)
- Principe de desserte
- Placettes (retournement, stationnement...)
- Liaisons douces potentielles
- R+2 / R+1 — Principe de velum progressif
- Espace vert commun structurant : espace vert public (actuel boisement)
- Espaces de jardins - espaces tampons

Références : St Georges de Didonne/MODIF1 PLU -2021/STGDD-OAP-1ERE SERIE-MODIF 1 PLU-2021-06-22.cdr

PLU EN VIGUEUR

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Chemin de Margite

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

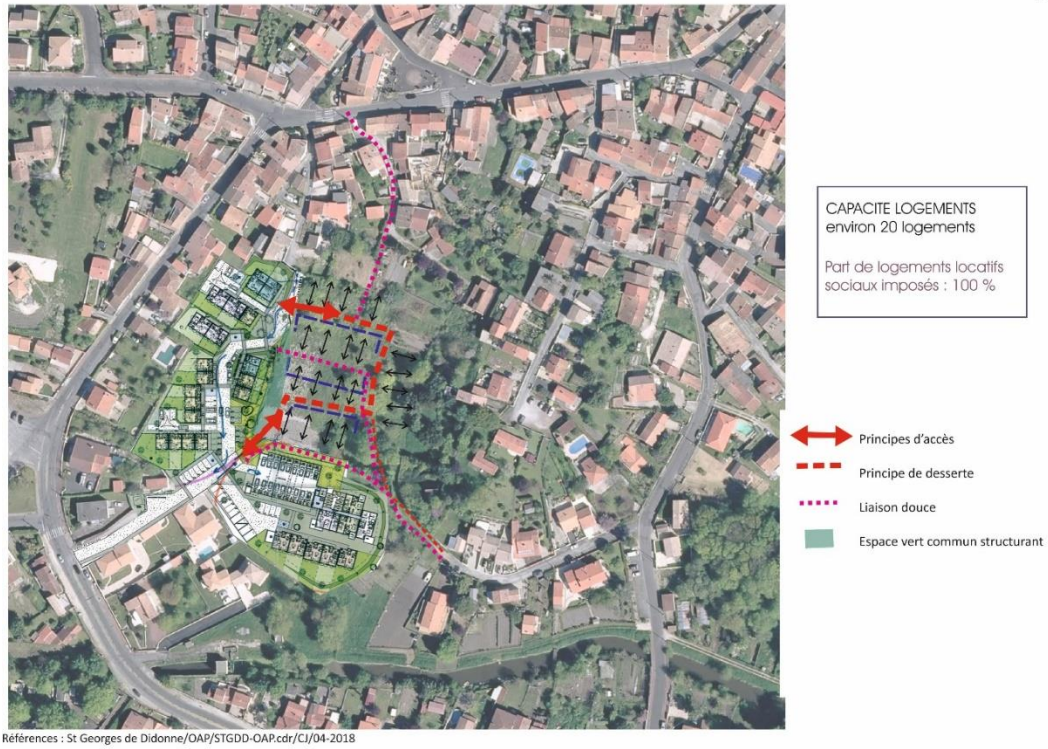
PLU MODIFIE

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Chemin de Margite

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-MODIF 1 PLU-2021-06-22

PLU EN VIGUEUR

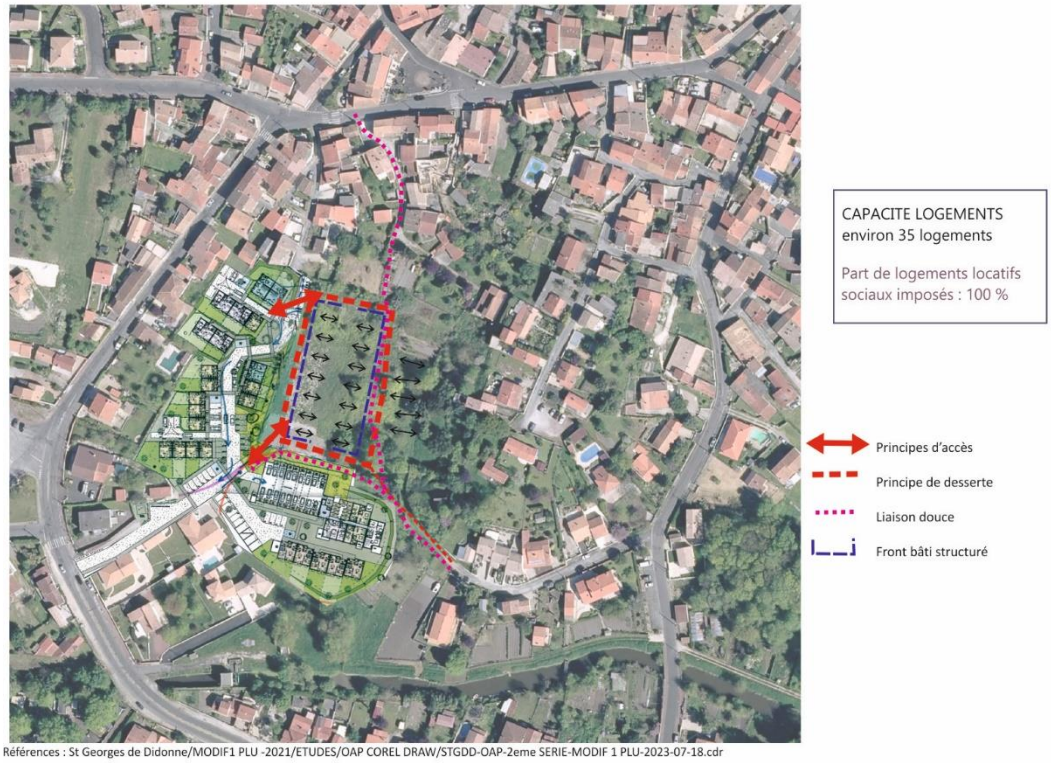
Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Didonne Sud



Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

PLU MODIFIE

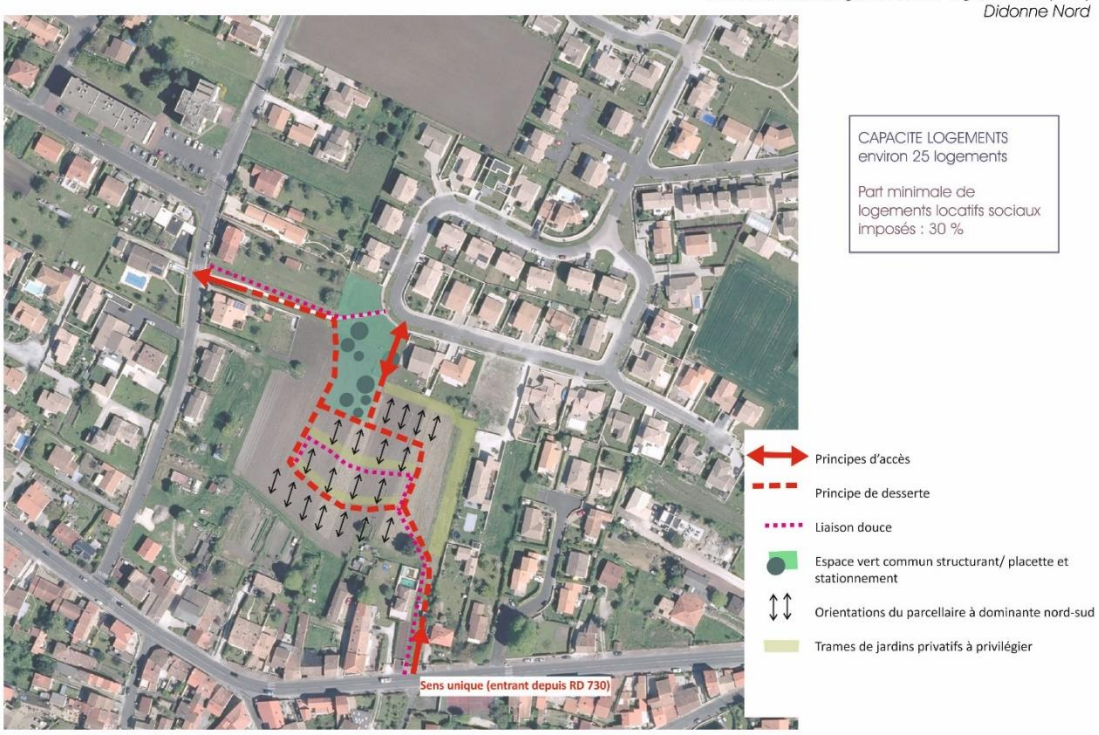
Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Didonne Sud



Références : St Georges de Didonne/MODIF1 PLU -2021/ETUDES/OAP COREL DRAW/STGDD-OAP-2eme SERIE-MODIF 1 PLU-2023-07-18.cdr

PLU EN VIGUEUR

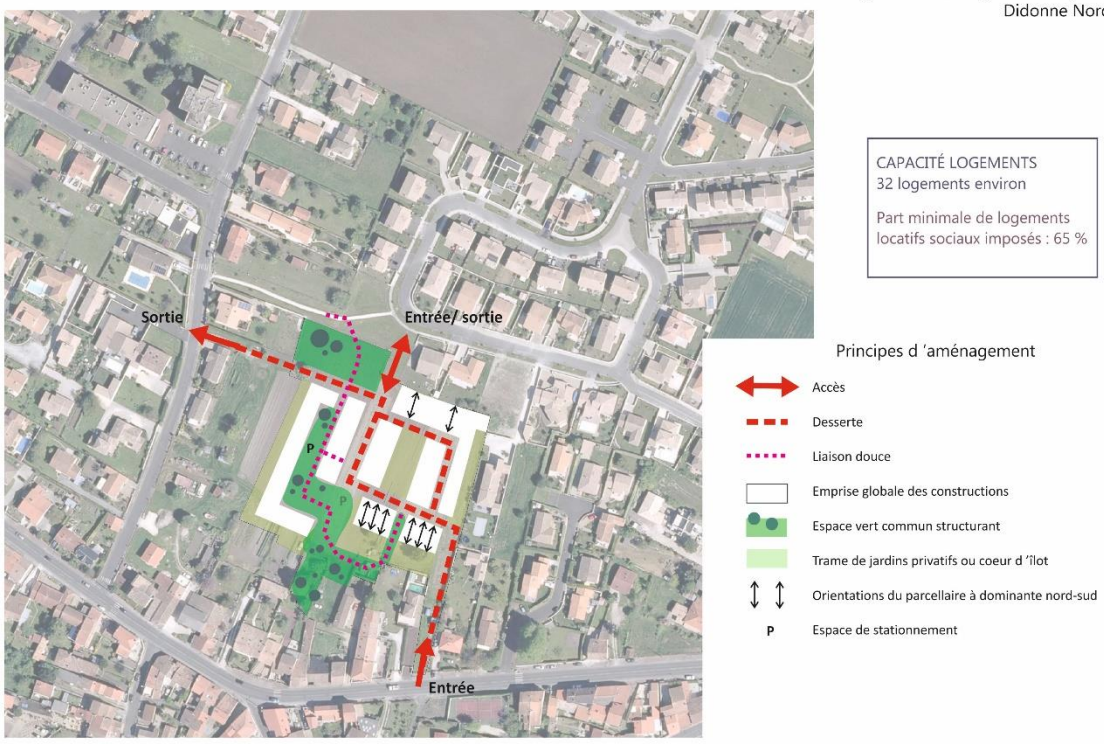
Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Didonne Nord



Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

PLU MODIFIE

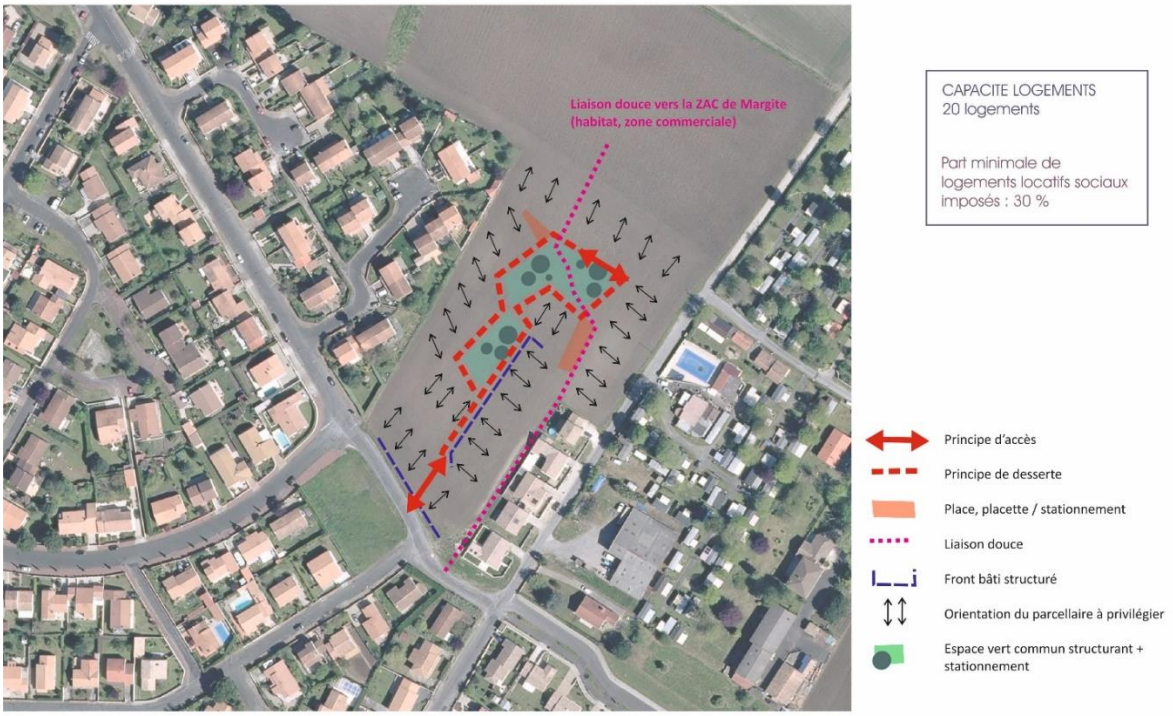
Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Didonne Nord



Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-MODIF 1 PLU-2021-06-22

PLU EN VIGUEUR

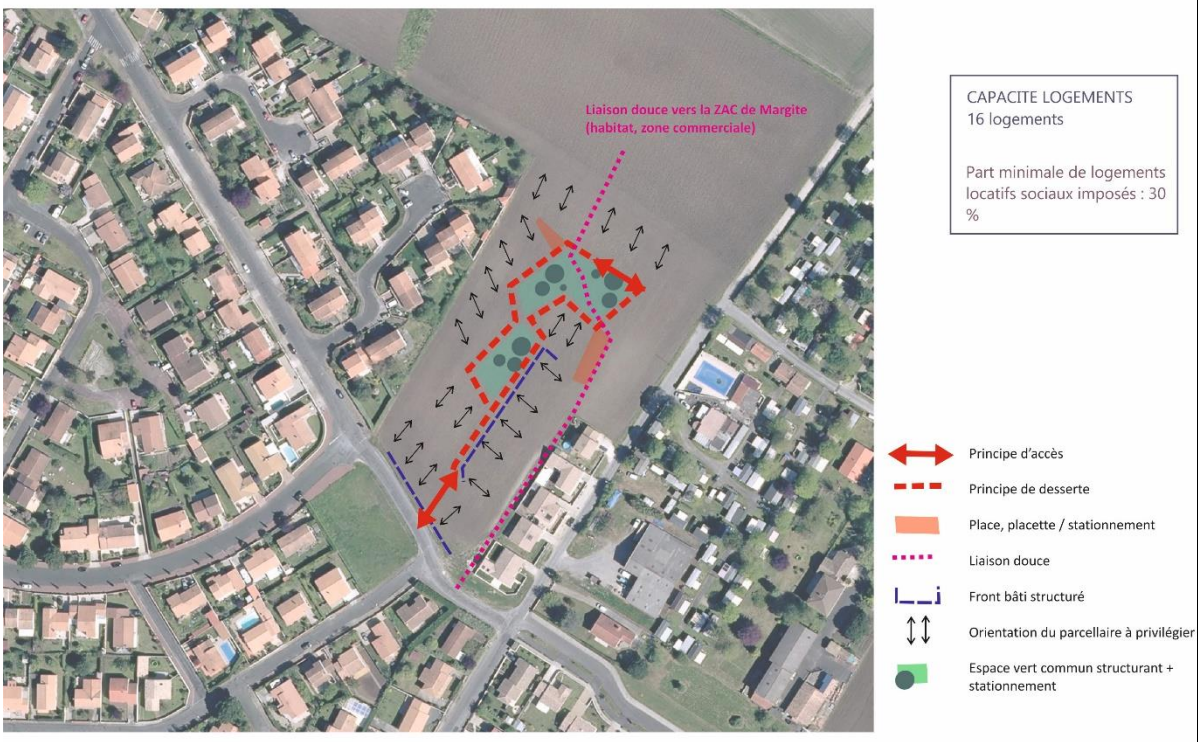
Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Jean Jaurès



Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/mod 01-2021

PLU MODIFIE

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Jean Jaurès



Références : St Georges de Didonne/MODIF1 PLU -2021/STGDD-OAP-1ERE SERIE-MODIF 1 PLU-2021-06-22.cdr

A4 - Modifications de zonages UBp et UCp et servitudes de logements « L »

Il s'agit de la modification des périmètres de secteurs UBp et UCp correspondants aux servitudes de logements aidés et OAP modifiées suivantes :

- Servitude L2 – Le Pigeonnier – Lavigne / secteur UBp :
  ajustement/agrandissement du périmètre L2 et du secteur UBp au sud, suite études EPF et acquisitions EPF (périmètre de l'opération)

- Servitude L6 – La Motte aux Prêtres :
  suppression périmètre L6

- Servitude L7- Didonne Sud / secteur UBp :
  réduction du périmètre L7 et secteur UBp, suite études et acquisitions bailleur social NOALIS (périmètre de l'opération)

- Servitude L8 – Didonne Nord/ secteur UCp :
  agrandissement du périmètre L8 et secteur UCp, suite études et acquisitions EPF (périmètre de l'opération)

- Servitude L9 – secteur Chemin de Margite / secteur UCp :
  réduction du périmètre L9 et secteur UCp au nord, suite études et acquisitions EPF (périmètre de l'opération)

- Servitude L10 – secteur Jean Jaurès / secteur UCp :
  réduction du périmètre L10 et secteur UCp en bord de voie, pour prendre en compte le Permis d'Aménager en cours (établi sur la base du zonage UCp du PLU approuvé en 2018, annulé en 2019)

VOIR EXTRAITS PLANS AVANT/APRES – pièce n°5 du dossier de modification de PLU n°1

B - Modifications et améliorations d'écriture réglementaire pour faciliter l'instruction

La modification du PLU a pour objet de procéder à des reprises ponctuelles du règlement : améliorations, précisions pour l'instruction.

1/ Pour prendre en compte les constructions existantes et adapter leurs possibilités d'évolution afin :

- D'assurer la meilleure insertion paysagère et architecturale
- De garantir la qualité fonctionnelle des extensions de constructions (jonctions, accessibilité, circulations)

Zones UA, UB, UC, UD : implantation/limites séparatives :

- En cas d'extension de construction, permettre extension selon alignement de la construction existante

Zone UC, hauteur des constructions

- au-delà d'une profondeur de 20 m/ alignement :
  - 4 m égout max,
  - 6 m max :
    - Pour les constructions nouvelles implantées en retrait de 3 m par rapport à toutes limites
    - pour les extensions de constructions existantes

Zone UD, hauteur des constructions

- au-delà d'une profondeur de 20 m/ alignement :
  - 4 m égout max,
  - 6 m max :
    - Pour les constructions nouvelles implantées en retrait de 4 m par rapport à toutes limites
    - pour les extensions de constructions existantes

2/ Pour favoriser l'aménagement paysager des espaces libres à Boube :
Secteur UAb (Boube) :

- Imposer plantations dans les espaces non bâtis comme en zone UB (1 arbre pour 100 m² de terrain libre)

3/ Pour améliorer la gestion du pluvial :
Toutes zones :

- imposer des matériaux perméables pour les aires de stationnement

4/ Pour faciliter l'instruction
Dispositions générales et lexique :

- amélioration d'écriture relative à la hauteur maximale

Lexique :

- « hauteur » : référence à la date de dépôt du projet, suppression de l'alinéa et du schéma relatifs au cas de figure où le terrain est en pente, pour éviter la multiplication des références et « renvois » pour le calcul de la hauteur (dispositions générales, lexique) en sus des règles édictées aux articles 10.
- Limites séparatives : suppression du paragraphe relatif aux limites séparatives, qui ne couvre pas tous les cas de figures possibles.

5/ Pour permettre l'aménagement du pôle enfance-jeunesse en continuité des écoles (voir point D de la présente notice)

Liste des éléments patrimoniaux identifiés :

- suppression de l'identification du n°3 rue de Plaisance

C - Modifications et mises à jour des plans de zonage et annexes sanitaires

C1 – Modifications d'emplacements réservés

La modification du PLU a pour objet :

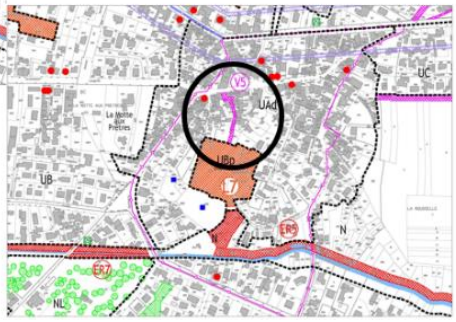
- De supprimer le V19, abandonné en raison de la suppression du zonage à urbaniser dans le cadre de la révision approuvée (le besoin d'accès n'est plus justifié)
  De plus la propriété a été vendue après approbation du PLU en 2018, PLU par la suite annulé et ré-approuvé.

- L'agrandissement de l'emplacement réservé V5 à Didonne Sud, pour garantir la liaison douce à terme vers le quartier Didonne Sud (en cours d'aménagement, 2e phase programmée)

EXTRAITS PLANS AVANT/APRES

AVANT

APRES



AVANT

APRES

C2 – Actualisation du plan annexe 6-4 zonage d'assainissement

- Mise en forme carte de zonage d'assainissement sans zonage PLU superposé.

VOIR PLANS ANNEXES JOINTS AU DOSSIER DE MODIFICATION – pièces 6-4-1 et 6-4-2 du dossier

C3 – Actualisation du schéma directeur intercommunal des eaux pluviales

- Versement aux annexes du PLU, du SD intercommunal des eaux pluviales : notice et plan de zonage pluvial communal

VOIR PLANS ANNEXES JOINTS AU DOSSIER DE MODIFICATION – pièces 6-5-1 et 6-5-2 du dossier

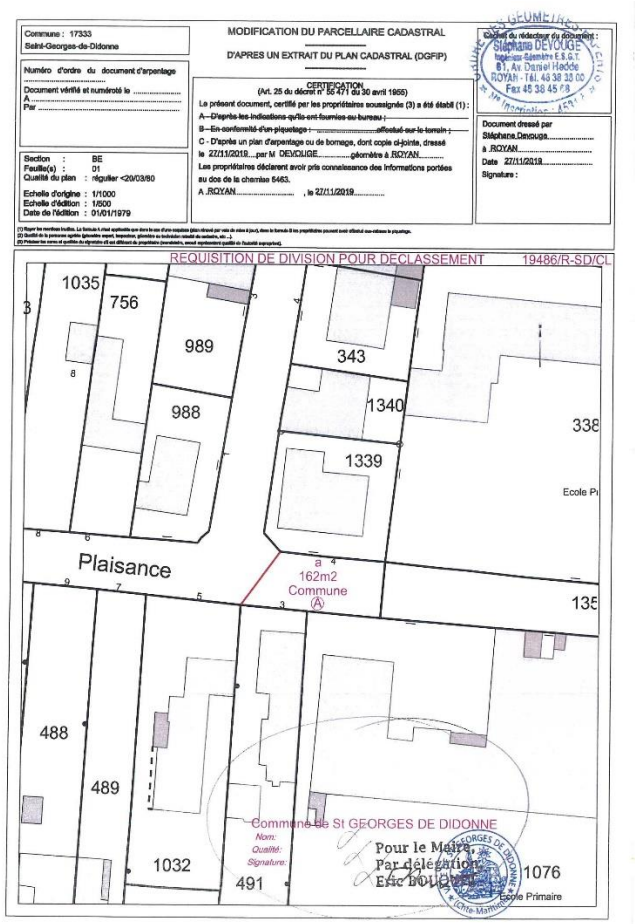
D – Evolution de zonage pour aménagement d'un pôle enfance/jeunesse rue de Plaisance

La modification a pour objet :

- L'élargissement du zonage UE sur la parcelle d'une petite villa communale en vue de sa démolition pour aménager le pôle enfance/jeunesse en extension des écoles
- La suppression de l'identification de la villa (pour démolition)

La commune est propriétaire du site 5-7-9-11 Avenue des Tilleuls, sur lequel sont actuellement implantées deux écoles élémentaires (Jean Zay 1 et 2), deux cours associées, une voie traversante (rue de Plaisance) en partie déclassée, une crèche halte-garderie, des garages utilisés par une association, des locaux affectés à l'aide aux devoirs, des salles pour le périscolaire.
Le secteur a la capacité d'accueillir dans de bonnes conditions des enfants du plus jeune âge jusqu'à l'âge d'adolescent pour les loisirs.

La commune a acquis en 2019 la parcelle 491 au n°3 Rue de Plaisance et envisage la démolition de la villa pour permettre l'aménagement d'un pôle enfance jeunesse en extension des écoles.
Elle a également déclassé une partie du domaine public rue de Plaisance en vue de l'intégrer dans le domaine privé communal.



Le projet se situe dans un quartier à densité moyenne situé à proximité des services et de la rue commerçante principale.
Il est projeté de réaliser un aménagement regroupant les écoles, le centre multi accueil, le centre de loisirs, la restauration scolaire.

Le choix du déclassement et de la destruction de la villa identifiée a été privilégié au regard des incidences positives du projet.
L'incidence sera tout d'abord positive sur le fonctionnement et la qualité des équipements d'intérêt collectif avec un pôle scolaire/petite enfance renforcé.

Cet aménagement permet d'éviter l'éclatement des structures « petite enfance » (un site unique maintenu).

L'utilisation d'une surface déjà aménagée est une mesure qui permet d'éviter la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Cela réduit les risques qui seraient générés, pour les enfants (circulations piétonnes entre plusieurs sites).

Le projet évite la mise en place de navette ou bus dans le cas où les équipements seraient trop éloignés les uns des autres pour des parcours à pied.

Il réduit les déplacements voitures (pose/dépose des enfants à l'école/au centre de loisirs…).

Il permet de mutualiser des équipements communs aux structures.

La villa identifiée comme élément de patrimoine va être démolie.

La modification du PLU supprime la mention au plan de zonage et la référence dans la liste du règlement écrit.

III. EVOLUTION DES SURFACES DE ZONAGES

Les modifications de surfaces de zonages sont les suivantes :

Tableau d'évolution des surfaces des zones du PLU

PLU révisé approuvé 2021		Evolution MODIFICATION N°1
Zones	Surfaces	Surface
Zones urbaines		**Zones urbaines**
UAb	10.1	
UAc	12.7	
UAd	10.5	**10,7**
UB	97.5	**97,5 (-900 m²)**
UBp	5,6	**5,4**
UBh	1.0	
UC	107.2	**107,4**
UCp	4.8	**4,6**
UD	155.4	INCHANGE
UDm	16.7	
UE	14.8	**14,9 (+900 m²)**
UGv	0.9	INCHANGE
UX	23.7	INCHANGE
Sous-total	461,1	INCHANGE
Zones à urbaniser		**Zones à urbaniser**
		INCHANGE
AUz	1.4	
AUzh	12.1	
AUzx	6.4	
1AU	1.3	
1AUe	4.7	
Sous-total	25.9	INCHANGE
Zone agricole		**Zone agricole**
A	223.5	INCHANGE
Sous-total	223,6	INCHANGE
Zones naturelles		**Zones naturelles**
N	103,1	INCHANGE
Na	0.1	
Ne (lagunage Pouzeau)	3.5	
Nm	9.6	
Nd	3.1	
NL	9,3	INCHANGE
NLcu	32,5	
		INCHANGE
NR	574,2	
Nz	2.5	
Sous-total	737.7	INCHANGE
EBC	241,95	INCHANGE

IV. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Les points modifiés dans le cadre de la modification n°1 du PLU sont compatibles avec les orientations générales du PADD.

L'évolution des zonages, servitudes et OAP est compatible avec les :

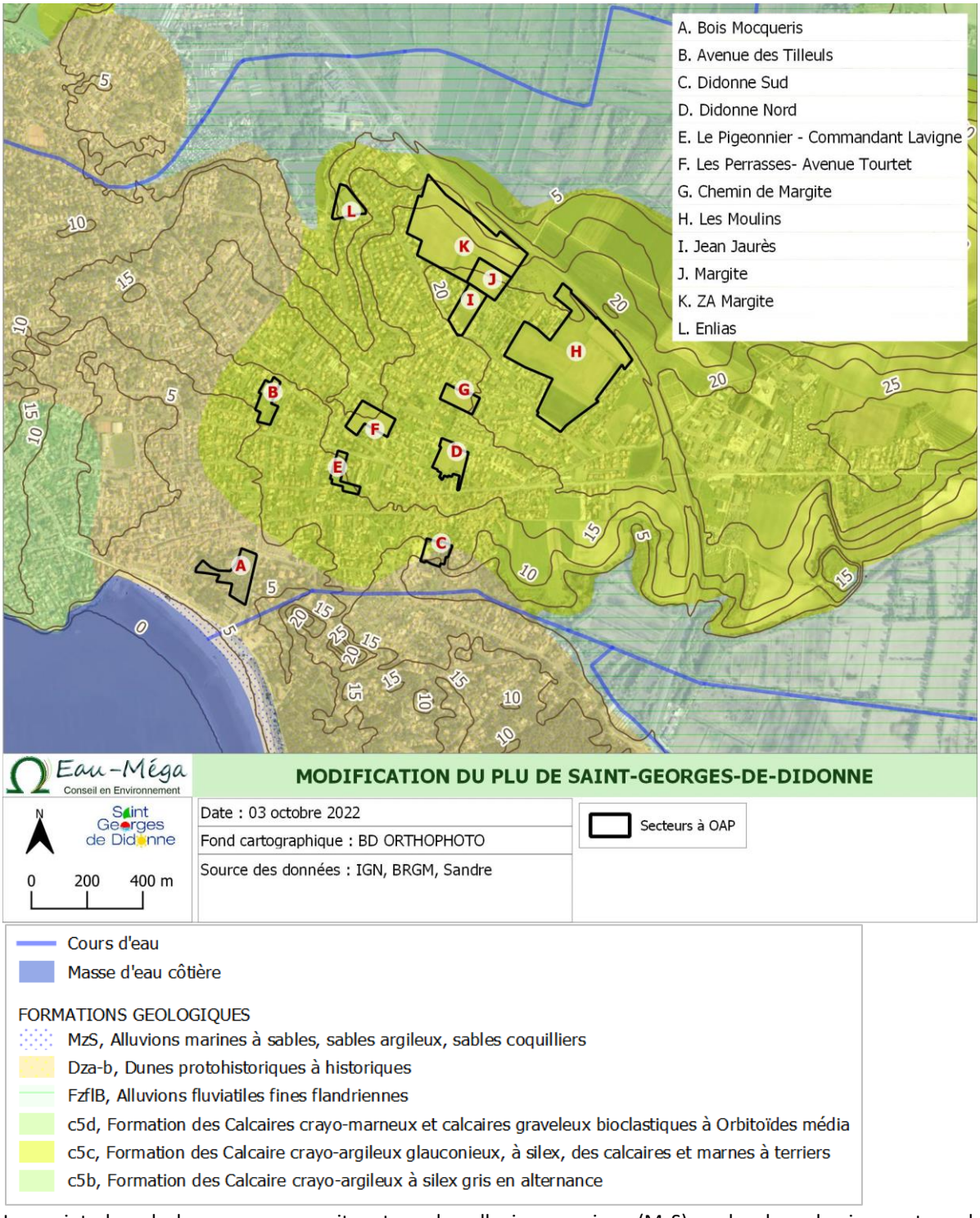
- Orientations générales d'aménagement
- Orientations générales d'équipement
- Orientations générales d'urbanisme
- Orientations générales de paysage
- Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Orientations de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- **Orientations générales concernant l'habitat, en particulier :**
    - maîtriser le programme du futur quartier de Margite, par la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : programmation de 300 logements environ sur les deux ZAC de Margite et des Moulins, avec une part de logements locatifs aidés (environ 80 logements programmés)
    - **poursuivre la démarche du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les unités foncières de plus petites dimensions au sein des quartiers résidentiels pour répondre à l'objectif de rattrapage de production de logements sociaux**
    - **encadrer les nouvelles opérations résidentielles afin que leur programme comprenne un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux (servitudes) : introduction de servitudes de logements sociaux différenciées par îlot ou secteur (terrains résiduels ou bâtis stratégiques au sein des quartiers agglomérés)**
    - **prévoir la maîtrise et l'organisation (qualitative et quantitative) de l'îlot jouxtant l'espace boisé de Mocqueris : insertion de logements diversifiés, prenant en compte le caractère boisé de l'îlot et la proximité du littoral**
    - **intégrer la mutation potentielle du site du supermarché, avenue du Maréchal Juin**
- Orientations générales concernant les transports et les déplacements
- Orientations générales concernant les réseaux d'énergie
- Orientations générales concernant le développement des communications numériques
- Orientations générales concernant l'équipement commercial
- Orientations générales concernant le développement économique
- Orientations générales concernant les loisirs
    - Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
    - Objectifs chiffrés de réduction de la consommation agricole, naturelle et forestière

V. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

A – Description des sites au regard de l'environnement

A1 – Milieu physique

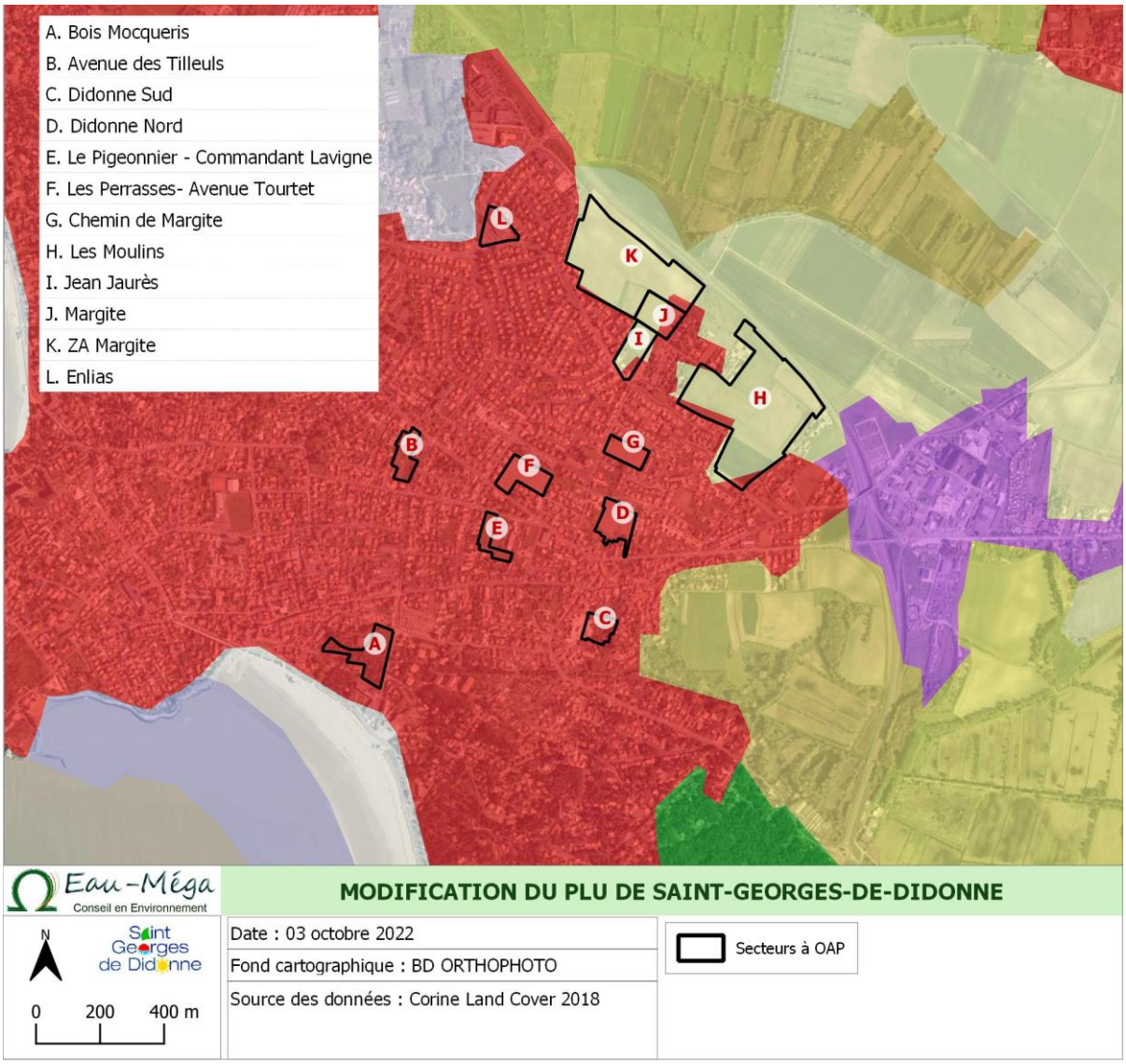
A1.1 – Relief, géologie, hydrographie

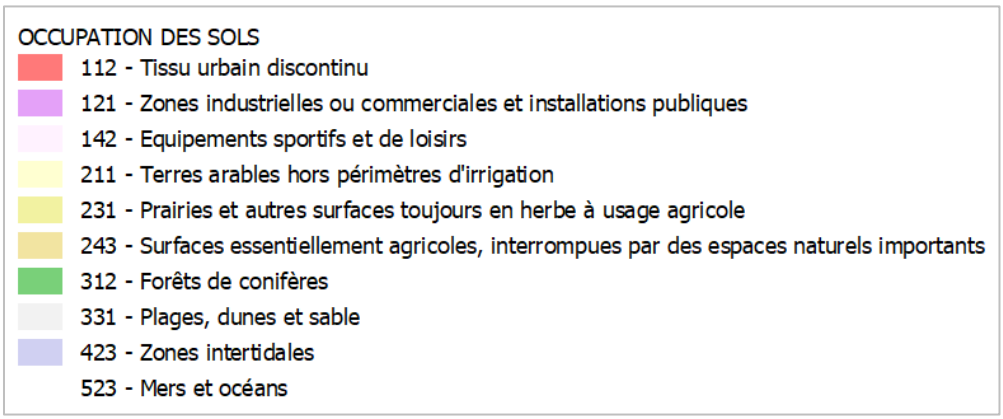


Les points bas de la commune se situent sur les alluvions marines (MzS) en bordure de rivage et sur les dépressions recouvertes d'alluvions fluviatiles (FzfIB) correspondant aux marais de La Briqueterie, de la Brandelle et de Margite. La topographie est également fonction des cours d'eau qui traversent et bordent le territoire communal : le canal de Boube (limite nord de Saint-Georges-de-Didonne) et le Rivau. Les points hauts sont formés par les dunes littorales (Dza-b) et des formations constituées de calcaires crayeux (c5b à d).

Les secteurs du « Bois Mocqueris » et de « Didonne Sud » reposent sur les formations dunaires, à des altitudes avoisinant 5 à 10 m NGF. Les 10 autres secteurs d'étude se situent sur les formations des calcaires crayeux, à des altitudes comprises entre 10 et 20 m NGF.

A1.2 - Occupation des sols



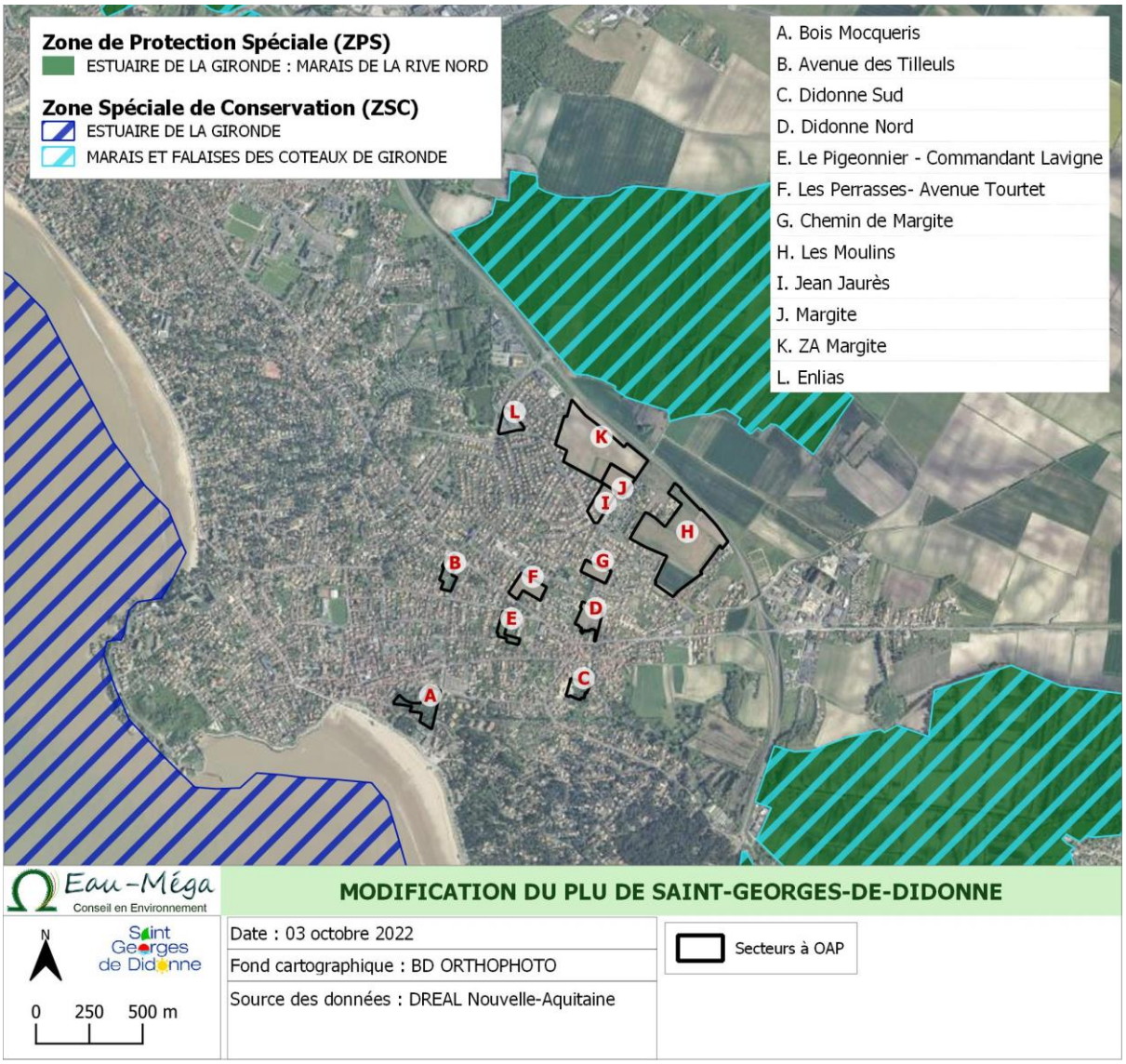


Le territoire de Saint-Georges-de-Didonne est dominé par le paysage littoral à l'ouest (Conche de Saint-Georges), par les boisements au sud (Forêt de Suzac) et par les terres agricoles à l'est. L'urbanisation occupe principalement le nord-ouest de la commune, formée par un tissu urbain discontinu et prolongée par la zone d'activités des Brandes.

Les secteurs à OAP sont principalement des zones U (UBp et UCp) comprises dans l'enveloppe urbaine. 4 secteurs font exception et se situent en milieu agricole : « Les Moulins », « Jean Jaurès », « Margite », destinés à l'habitat, et « ZA Margite » destiné à une zone d'activités commerciales.

A2 – Milieu naturel

A2.1 - Réseau Natura 2000



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

> 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.

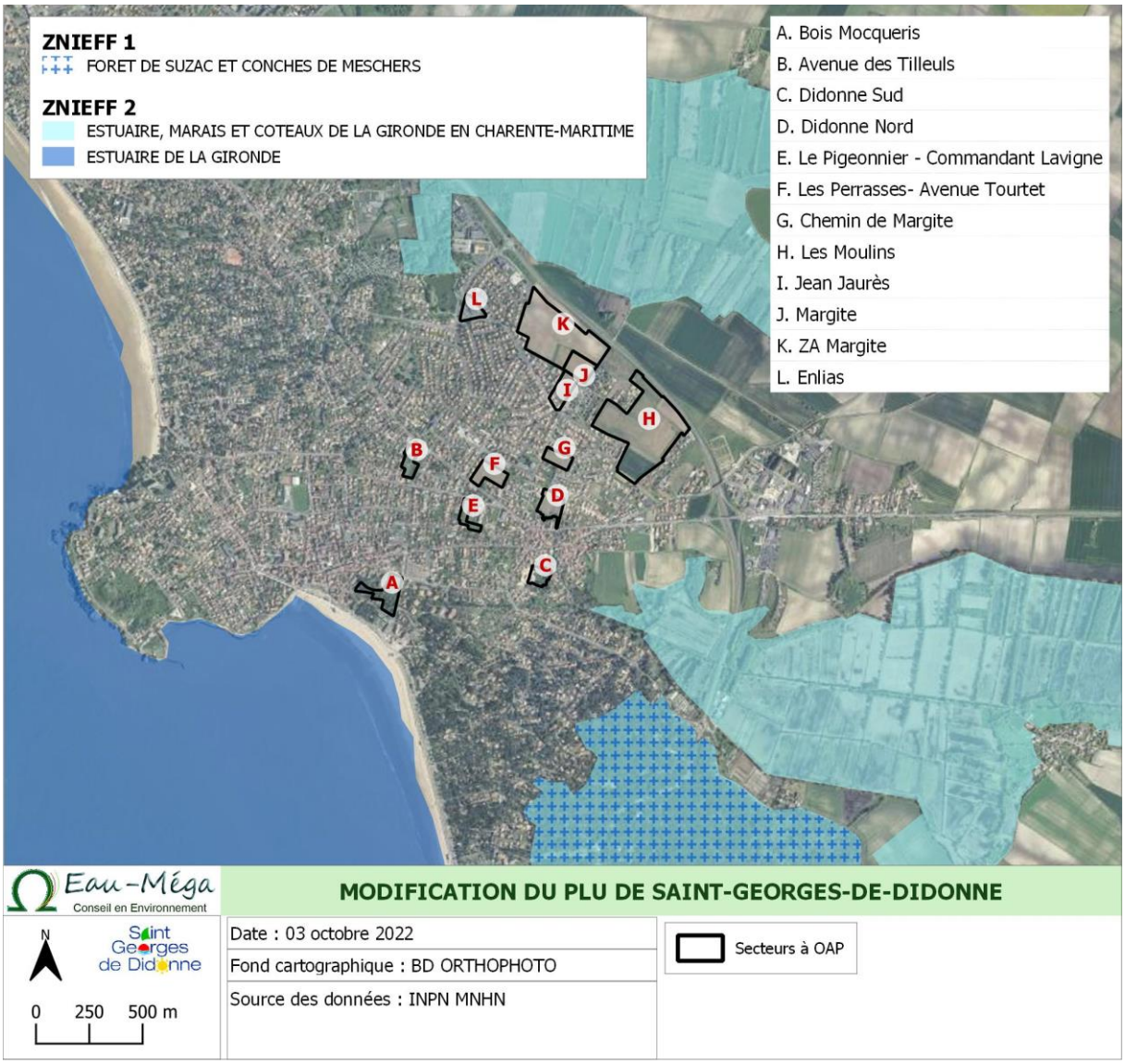
> La directive CEE n° 79/409 du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérés comme rares ou menacées.

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par deux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore » et une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la directive « Oiseaux » :

- La ZSC « Estuaire de la Gironde » (FR7200677)
- La ZSC « Marais et falaises des coteaux de la Gironde » (FR5400438)
- La ZPS « Estuaire de la Gironde : marais de la rive nord » (FR5412011)

Aucun des secteurs d'étude n'est concerné par le réseau Natura 2000.

A2.2 – Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



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. On distingue 2 types de ZNIEFF :

> Les ZNIEFF de type 1 : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique
> Les ZNIEFF de type 2 : secteurs plus étendus formant de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, avec des potentialités biologiques importantes

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par une ZNIEFF de type I et deux ZNIEFF de type II :

- La ZNIEFF de type 1 « Forêt de Suzac et conches de Meschers (540006852)
- La ZNIEFF de type 2 « Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime » (540004658)
- La ZNIEFF de type 2 « Estuaire de la Gironde » (720013624)

Aucun des secteurs d'étude n'est concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.

A2.3 - Zones humides

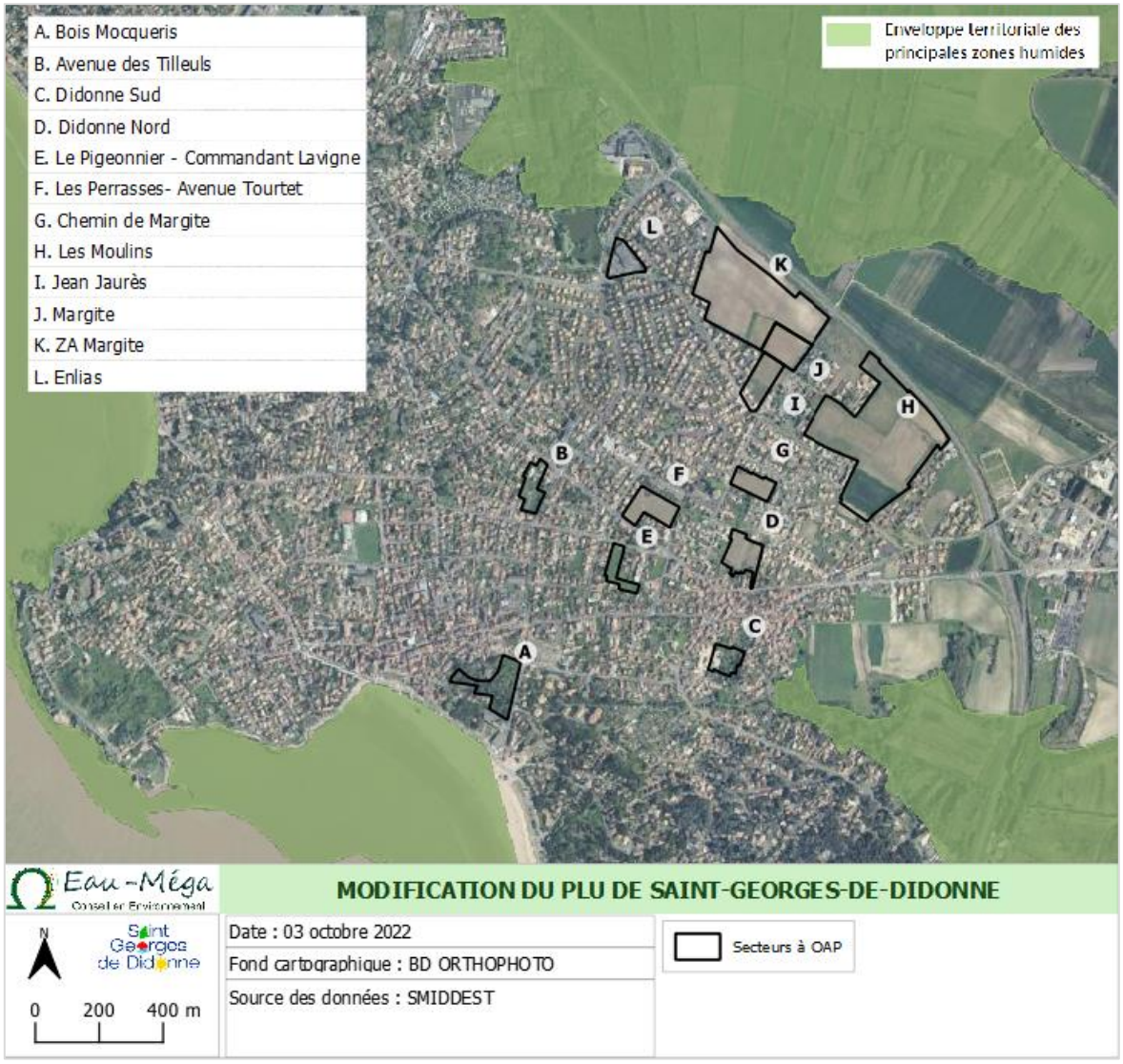
1) Enveloppe territoriale des principales zones humides (SMIDDEST)

Le code de l'environnement instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eau (Art. L.211-1 du code de l'environnement). À cette fin, il vise en particulier la préservation des zones humides. Il affirme le principe selon lequel la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. Il souligne que les politiques nationales, régionales et locales d'aménagement des territoires doivent prendre en compte l'importance de la conservation, l'exploitation et la gestion durable des zones humides qui sont au cœur des politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations.

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est comprise dans le périmètre du SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés », porté par le Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde (SMIDDEST). L'un des neuf enjeux prioritaires du SAGE vise à « améliorer les connaissances sur les zones humides, préserver et restaurer leurs fonctionnalités et leur intérêt patrimonial, tout en garantissant un développement harmonieux du territoire ». Dans ce cadre, le SMIDDEST, en concertation avec les acteurs du territoire, a publié l'atlas de l'enveloppe territoriale des principales zones humides.

Bien que cette enveloppe ne soit pas suffisante pour délimiter les zones humides au sens de l'article L214-7-1 du code de l'environnement (article qui fait référence à la délimitation des zones humides par le Préfet pour l'application de la police d'eau), elle permet d'estimer les secteurs où la probabilité de présence d'une zone humide est la plus forte.

Les secteurs d'étude se situent en-dehors de l'enveloppe territoriale des principales zones humides. En complément, des prospections ont été menées sur site par le bureau d'étude Eau-Méga. La méthode et les résultats de ces prospections sont détaillés dans le chapitre suivant.



2) Prospections des sites (Eau-Méga)

a) Méthodologie

Les prospections visant à déterminer la présence ou l'absence de zone humide sur les secteurs d'étude ont été menées les 13 et 19 avril 2022.
Les dates de passage et les secteurs prospectés sont détaillés dans le tableau ci-après.

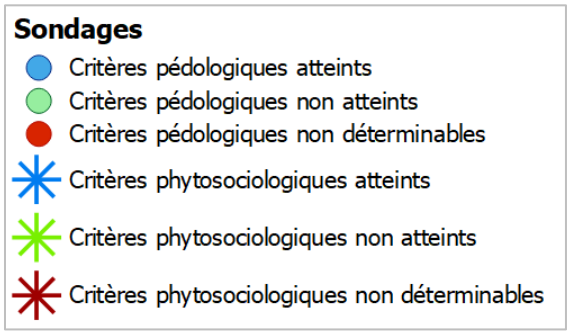
	13/04/2022	19/04/2022
Bois Mocqueris	X	
Avenue des Tilleuls	X	
Didonne Sud	X	
Didonne Nord		X
Le Pigeonnier - Commandant Lavigne		X
Les Perrasses - Avenue Tourtet		X
Chemin de Margite		X
Les Moulins		X
Jean Jaurès		X
Margite		X
ZA Margite		X
Enlias		X

Le bureau d'études Eau-Méga a conduit ces investigations conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par arrêté du 1er octobre 2009, précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.
Les sondages ont été réalisés à l'aide d'une tarière à main, préférentiellement au niveau des points bas et sur un sol non labouré, ni remblayé.

Réalisation de sondage à la tarière (Source : Eau-Méga)

b) Résultats des prospections

La carte ci-dessous localise les différents sondages réalisés sur les sites d'étude. Au vu des enjeux associés au secteur du « Bois Mocqueris », un plus grand nombre de sondages y a été réalisé. À noter que les prospections se sont concentrées sur les parties destinées à être urbanisées (le secteur exclu de la zone d'aménagement dans l'OAP est représenté par des hachures vertes sur la cartographie qui suit).



À l'issue des prospections, aucune zone humide n'a été identifiée sur les secteurs d'étude.

Les critères pédologiques et phytosociologiques sont soit non atteints, soit non déterminables. Dans le cas des sondages pédologiques, les critères non déterminables sont liés à une trop forte artificialisation des sols, ne permettant pas un sondage efficace à la tarière (voir pour exemple la photo ci-contre, prise sur le secteur « Enlias ». Quant aux relevés phytosociologiques, ceux-ci ont été notés non déterminables lorsque la flore en place n'avait pas colonisé naturellement le site (dans le cas présent, il s'agissait de terres cultivées).

Secteur « Enlias » (Eau-Méga, 19/04/2022)

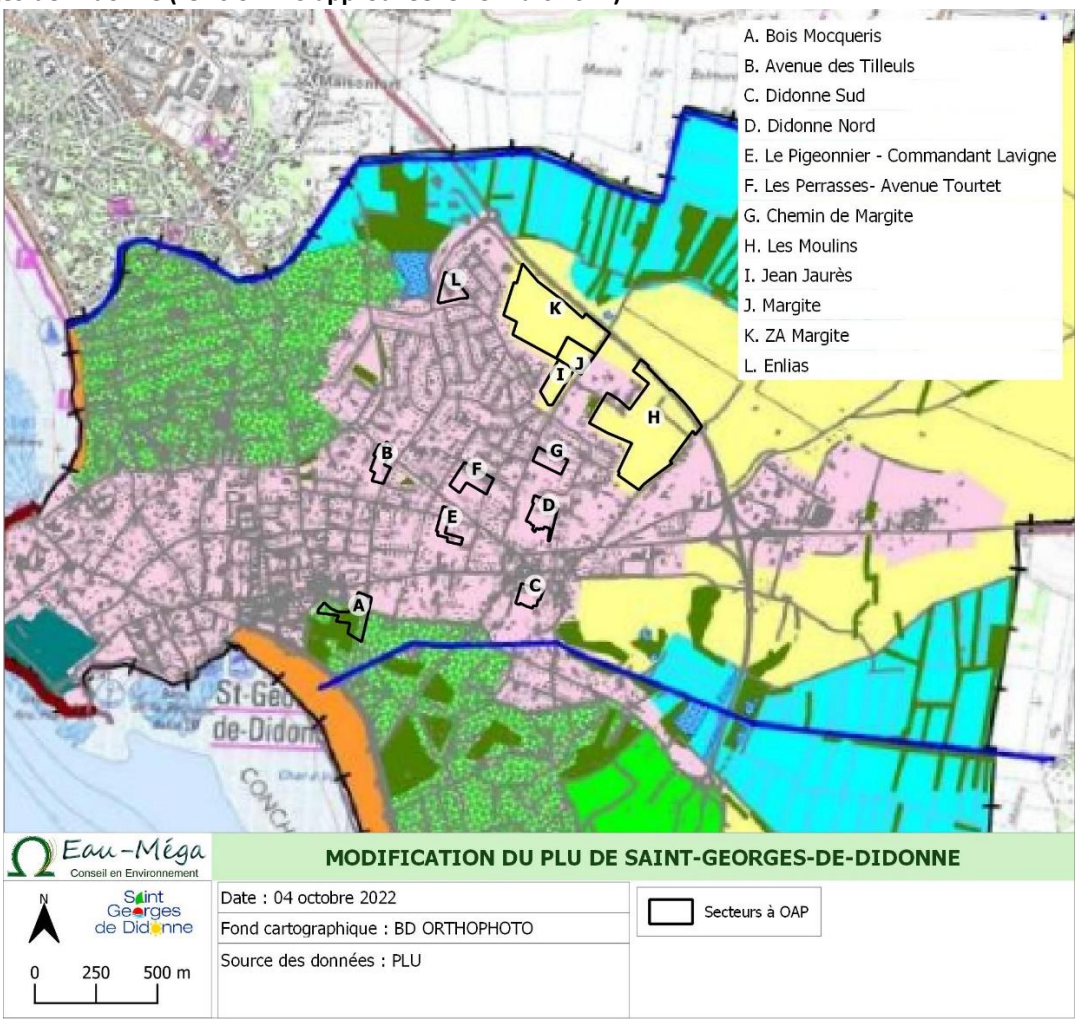
A2.4 - Trame verte et bleue

L'Office Français de la Biodiversité (OFB) définit la trame verte et bleue comme étant un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques comprenant des **réservoirs de biodiversité** et des **corridors écologiques** (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement).

- **Les réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement).
- **Les corridors écologiques** assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement).

Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
Les zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.

La cartographie ci-dessous reprend les éléments de la trame verte et bleue identifiés dans le PLU de Saint-Georges-de-Didonne (révision n°3 approuvée le 25 mars 2021).



Le territoire comprend principalement 6 grands ensembles :

- Des zones de marais, associées à des lacs, des plans d'eau, et un réseau de haies et boisements épars.
- Un large espace de forêt mixte, situé au sud de la commune (hors du périmètre de la carte ci-dessous)
- La conche de Saint-Georges, en bordure ouest de la limite communale (à la pointe de Suzac se trouvent également quelques pelouses sèches)
- Les terres agricoles
- Les zones urbaines sous couvert boisé
- La zone urbaine dense

La commune de Saint-Georges-de-Didonne comprend de vastes espaces formant une continuité écologique au nord et au sud du territoire, se prolongeant vers l'est au sein des milieux agricoles. L'urbanisation est source de ruptures de continuité et présente une biodiversité que l'on qualifierait « d'ordinaire ». En revanche, la présence de boisements peut atténuer l'effet de fragmentation engendré par l'artificialisation, en offrant un habitat favorable à une diversité d'espèces.

Parmi les 12 secteurs à OAP :

- **7 sont compris dans la zone urbaine dense, par conséquent elles se situent dans un secteur peu favorable au regard de la trame verte et bleue ;**
- **4 sont situés en milieu agricole (comme déjà décrit dans le chapitre dédié à l'occupation des sols), en continuité avec l'enveloppe urbaine ;**
- **Le secteur du « Bois Mocqueris » se situe en zone urbaine sous couvert boisé.**

En complément de l'analyse cartographique de la trame verte et bleue à l'échelle communale, le bureau d'études Eau-Méga a mené des inventaires sur l'ensemble des secteurs d'étude. Au regard de sa situation et des enjeux associés, le secteur du « Bois Mocqueris » a fait l'objet d'investigations plus approfondies. La méthodologie et les résultats sont détaillés dans le chapitre suivant.

A2.5 - Inventaires habitats/faune/flore

1) Méthodologie

Chaque secteur à OAP a fait l'objet d'au moins un passage sur site. Les efforts de prospections ont été proportionnés aux enjeux. Le bureau d'études Eau-Méga a organisé une visite de reconnaissance pour l'ensemble des sites, avec prise de photo et analyse de la configuration des lieux (topographie, aménagement de l'espace, couvert et strate végétale…). Ces passages sur site comprenaient :

- Une prospection de zones humides (détaillée dans le chapitre précédent)
- Une reconnaissance des réseaux en place (eaux usées, eaux pluviales, défense incendie…)
- Des relevés de la faune et de la flore

Au vu du contexte du site et des enjeux associés, le secteur du « Bois Mocqueris » a fait l'objet d'une campagne d'inventaires habitats/faune/flore qui a été menée d'avril à septembre 2022. La méthodologie associée sera détaillée ultérieurement dans ce chapitre.

Le tableau qui suit présente les dates de passage sur chacun des secteurs d'étude.

	13/04/22	19/04/22	17/05/22	14/06/22	20/07/22	14/09/22
Bois Mocqueris	X		X	X	X	X
Avenue des Tilleuls	X					
Didonne Sud	X					
Didonne Nord		X				
Le Pigeonnier Commandant Lavigne		X				
Les Perrasses Avenue Tourtet		X				
Chemin de Margite		X				
Les Moulins		X				
Jean Jaurès		X				
Margite		X				
ZA Margite		X				
Enlias		X				

a) Méthodologie appliquée au secteur du « Bois Mocqueris »

Le tableau ci-dessous propose une lecture synthétique du protocole appliqué pour chaque taxon. Il est suivi d'une présentation détaillée de la méthode d'inventaires sur les secteurs à enjeux. Les visites de reconnaissance n'ayant pas relevé de sensibilités justifiant ce niveau de prospection sur les autres secteurs à OAP, ce protocole a concerné uniquement le secteur du « Bois Mocqueris ».

TAXON	Protocole
FLORE ET HABITATS	Cartographie de la flore patrimoniale
	Relevé floristique par habitat
	Cartographie générale des habitats
AVIFAUNE	Écoute et observations opportuniste
	EFP/IPA
MAMMIFERES	Observations opportunistes
	Indices de présence
REPTILES	Observations opportunistes
	Recherche aux jumelles
AMPHIBIENS	Observations opportunistes
ODONATES	Observations opportunistes (si identification ne nécessitant pas la capture de l'individu)
	Transect et capture au filet si nécessaire
ORTHOPTERES	Observations opportunistes (si identification ne nécessitant pas la capture de l'individu)
LEPIDOPTERES	Observations opportunistes (si identification ne nécessitant pas la capture de l'individu)
AUTRES	Observations opportunistes (si identification facile et peu chronophage)

- Définition des habitats

Les habitats sont, dans un premier temps, délimités « à vue » par l'observateur. Par type d'habitat, l'identification est affinée au moyen de relevés phytosociologiques par quadrat d'1m² (permettant à long terme de suivre l'évolution du milieu). En parallèle, l'observateur note la liste la plus exhaustive possible de plantes vasculaires identifiables dans une végétation homogène.
En fonction du projet et de la sensibilité du site, la cartographie d'habitats est élaborée au 1 :10 000 (habitats rudéraux, cultures, site homogène), au 1 :5 000 (zones humides, topographie du site marquée, habitats pouvant potentiellement être rattachés à des habitats d'intérêt communautaire) ou au 1 :2 500 (site très sensible, à la topographie accidentée et/ou présentant des habitats très hétérogènes, dont un ou plusieurs sont d'intérêt communautaire).
Les relevés sont effectués toujours sur les mêmes quadrats en période pré-vernale, vernale, et/ou estivale au sein de l'emprise étudiée, afin d'identifier les habitats représentés sur le site. Ces derniers sont caractérisés selon la classification européenne en vigueur (Corine biotope, Cahiers d'habitats). Les habitats considérés comme remarquables par la Directive Européenne sont délimités avec précision sur le terrain.

Lors de la réalisation de la cartographie d'habitat sur logiciel SIG, l'observateur affine ses résultats grâce aux photographies satellites disponibles. Cette méthode doit toutefois prendre en compte les changements possibles du milieu entre la prise de la photographie et l'élaboration de la carte (érosion, changement d'occupation des sols, aménagements, etc.).

- Inventaire de la flore

L'inventaire de la flore porte sur tous les habitats représentés sur les sites (ruisseau, lisières et ourlets, prairies, chemins, bermes, boisements…). La liste complète des espèces présentes sur le site (phanérogames, et cryptogames vasculaires) est établie lors des prospections de terrain. Les espèces remarquables sont localisées avec précision au GPS différentiel (précision habituellement <10m), et la taille des populations estimée de façon semi-quantitative (surface occupée, nombre de pieds).
L'observateur identifie les habitats susceptibles d'héberger des espèces protégées et parcours la parcelle en essayant de couvrir du regard la plus grande surface possible. Ce type de recherche ne saurait prétendre à l'exhaustivité, notamment si le site est étendu, certaines espèces étant très discrètes et donc difficiles à observer. À ce titre l'observateur se concentre au maximum sur la zone d'aménagement et de travaux.

La flore « patrimoniale » recherchée correspond aux :

- Espèces protégées au niveau national ou régional
- Espèces listées par l'annexe II de la Directive 92/43/CEE
- Espèces déterminantes ZNIEFF pour le territoire considéré
- Espèces faisant l'objet d'un Plan de conservation (ex : Angélique des estuaires)
- Espèces considérées comme plante-hôte de Rhopalocères à enjeux (ex : Gentiane croisette pour l'Azuré de la croisette, Thym serpolet pour l'Azuré du serpolet, etc.)

Les espèces patrimoniales et protégées ont été pointées au GPS.

- Inventaire de la faune

> Mammifères terrestres

Les grands mammifères (chevreuils, sangliers, cerfs) se ciblent aux empreintes (en période de sols hydratés et végétation peu fournie) ainsi qu'aux déjections. Dès lors que le milieu est un tant soit peu boisé, bordé de cultures et/ou de prairies, les chevreuils et sangliers se contactent très facilement à vue (éventuellement aux jumelles) et à l'ouïe (aboiement du chevreuil, grognement des sangliers). D'autres indices de présence indirects sont recherchés : souilles, passages marqués dans la végétation, odeur caractéristique du sanglier, cônes de pins mâchonnés, poils pris dans les barbelés, couches, terrier de blaireau, etc.
Les mammifères ne pouvant être ciblés sont repérés de manière opportuniste : c'est le cas de l'Ecureuil roux, de la Taupe d'Europe, etc. L'observation de crânes facilement identifiables (Renard, lagomorphes, ragondins …) aide également à déterminer la présence de l'espèce sur le site d'étude.

Passage à faune

Empreinte de sanglier

Squelette de renard

Les lagomorphes (lapin de Garenne, Lièvre) se ciblent aux déjections, aux terriers, et sont également très courant à repérer visuellement (particulièrement en début ou fin d'ensoleillement en ce qui concerne le Lièvre).

> Oiseaux diurnes

L'inventaire de l'avifaune s'appuie sur différentes méthodes selon les enjeux potentiels du site et les périodes d'inventaires.
Pour obtenir la composition du peuplement, et a fortiori la liste des espèces nicheuses sur site, la méthode des IPA (Indice Ponctuel d'Abondance), et celle des Échantillonnages Fréquentiels Progressifs (E.F.P.) comptent parmi les plus utilisées. Ces techniques standardisées, faciles d'emploi sur le terrain, sont riches en informations et permettent de décrire le peuplement des oiseaux avec une bonne précision. Les deux correspondent à des points d'écoute de l'ordre de 15 à 20 minutes répartis sur l'ensemble du site, pendant lesquels l'observateur note l'ensemble des espèces chanteuses entendues et vues. La méthode IPA permet d'obtenir la structure du peuplement (densités relatives), tandis les EFP permettent d'obtenir la composition du peuplement.
Ce sont des EFP qui ont été conduits dans le cadre de cette étude. Les passages ont démarré en début de période de reproduction (courant avril), ce qui a permis de recenser les nicheurs précoces.
Les écoutes sont effectuées le matin et par météo favorable. Par ce terme s'entend un temps sans brouillard et sans vent fort, paramètres qui limitent la reconnaissance visuelle et auditive des oiseaux.
Chaque point d'écoute dure au moins 5 minutes pendant lesquelles l'observateur est immobile. Le nombre de points d'écoute est proportionnel à la taille de l'aire d'étude et couvre différents habitats afin de contacter le plus d'espèces possible.
Ont été pointées au GPS les espèces nicheuses présentant un certain statut de rareté ou de patrimonialité.

> Amphibiens et reptiles

L'inventaire d'amphibiens et de reptiles suit différents protocoles en fonction du site et de ses potentialités. En effet, une aire d'étude avec une mare naturelle en milieu rural sera susceptible d'abriter des urodèles (tritons, salamandre), tandis que dans une mare en milieu urbain, les grenouilles types vertes (*Pelophylax spp*) y seront attendues. Ainsi dans un cas la reconnaissance visuelle est nécessaire tandis que dans l'autre la recherche visuelle et auditive sera suffisante.
Considérant l'absence de mares et de fossés en eau sur le site d'étude, mais également de zones favorables à la thermorégulation des reptiles, il n'a pas été établi de protocole ciblant les amphibiens. Néanmoins, toute observation opportuniste aura été notée.

> Arthropodes (odonates, rhopalocères, orthoptères, coléoptères patrimoniaux)

L'inventaire de l'entomofaune porte sur les trois groupes principaux que sont les **odonates** (libellules et demoiselles), les **lépidoptères rhopalocères** (papillons de jour), et les **orthoptères** (criquets, sauterelles et espèces voisines). Pour ces trois taxons, la méthode est relativement similaire.

L'observateur parcourt l'aire d'étude en effectuant un ou plusieurs transects de 100 à 300 m, l'objectif final étant d'avoir traversé la totalité des habitats présents. Marchant à une vitesse de 0,5 m/s en moyenne, il identifie toutes les espèces des taxons visés qui passent dans un rayon de 5 m autour de lui. Au besoin, il capture les individus à l'aide d'un filet et les relâche sitôt après l'identification.

Les prospections ont été conduites en période favorable pour la majeure partie des espèces, à savoir entre les mois de mars et juillet.

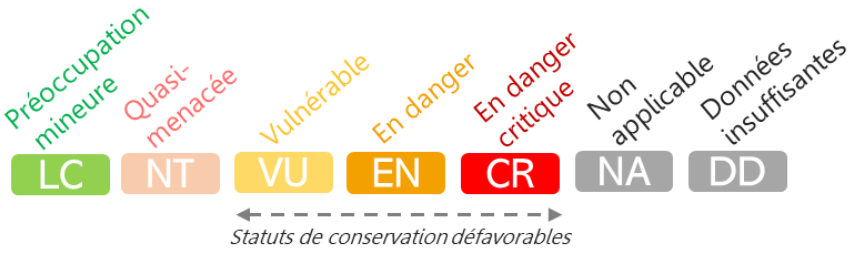
2) Résultats des inventaires

Légendes utilisées :

Les tableaux présentés dans les pages suivantes sont organisés selon les colonnes suivantes :

CD_NOM	Code nom	D'après TAXREF V13
LB_NOM	Nom scientifique	
NOM_VERN	Nom vernaculaire	
protect_nat	Protection nationale (affiche l'article de référence en fonction des taxons)	
LR_FR	Liste Rouge France	
LR_PC	Liste Rouge Région (en fonction des taxons)	
deter_PC	Déterminance ZNIEFF	
protect_PC	Protection régionale (affiche l'article de référence en fonction des taxons)	
EEE	Espèce Exotique Envahissante	
ZH	Espèces caractéristiques des zones humides selon l'arrêté du 24/06/08	
Prio_DHFF	Espèce d'intérêt communautaire prioritaire	
Dir_HFF_II	Espèce d'intérêt communautaire (annexe II de la Directive Habitats Faune Flore)	
Dir_Ois	Espèce d'intérêt communautaire (annexe I de la Directive Oiseaux)	

Les tableaux présentés dans ce chapitre font référence aux listes rouges, dont la légende a été homogénéisée par l'UICN. Les correspondances sont les suivantes :



NA : s'applique, entre autres exemples, aux espèces exogènes, à caractère invasif ou non.

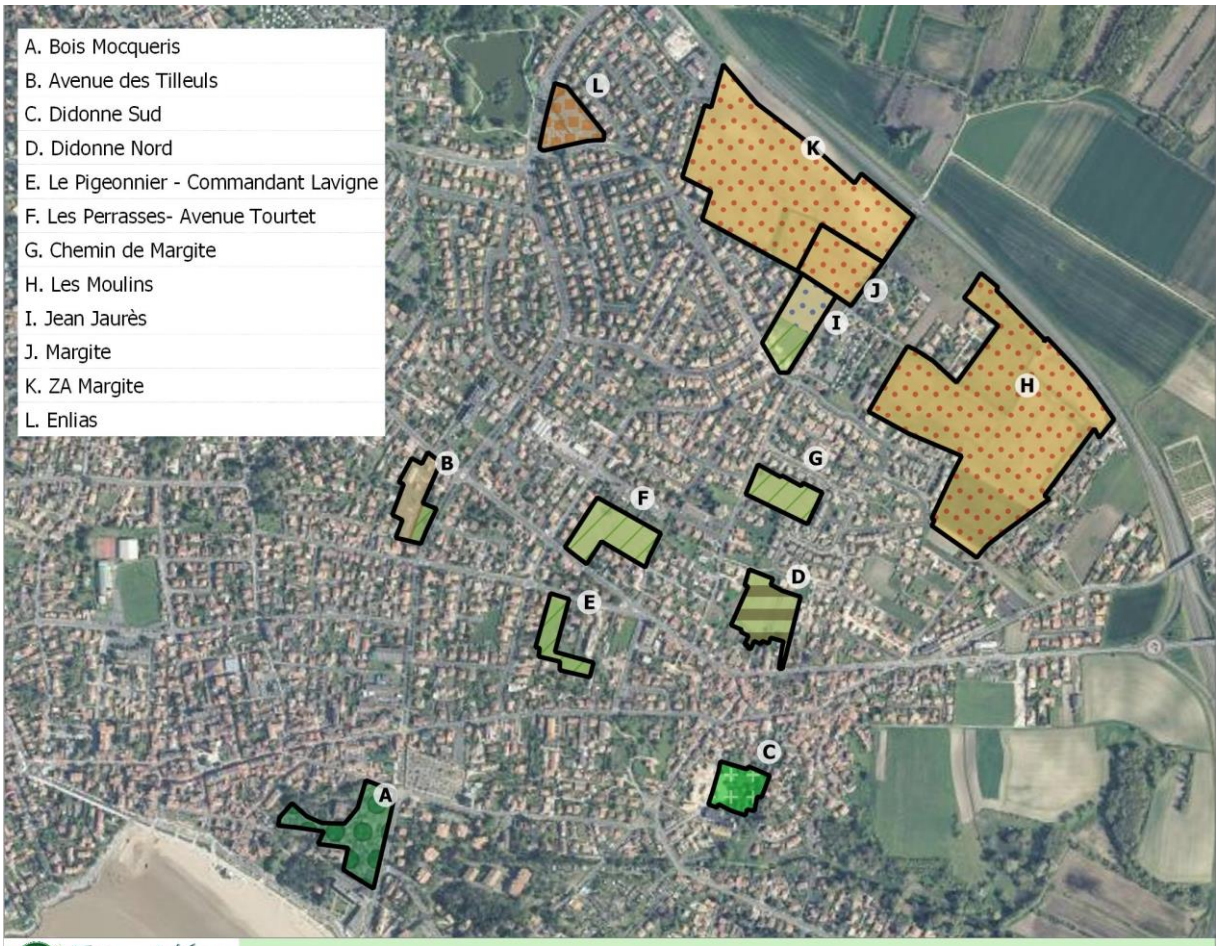
Les sites Natura 2000 sont désignés d'après la présence d'espèces inscrites sur les annexes des Directives :

- Habitats/faune/flore (HFF)
  - Annexe I (Anx I) : Habitats
  - Annexe II (Anx II) : Espèces animales et végétales
- Directive Oiseaux
  - Annexe I (Anx I) : Espèces nécessitant des actions de protection

a) Définition des habitats

Les photographies présentées ci-après présentent un aperçu de chacun des sites d'étude. La cartographie qui suit décrit les habitats qui ont été déterminés sur ces secteurs d'après la nomenclature EUNIS (European Nature Information System).

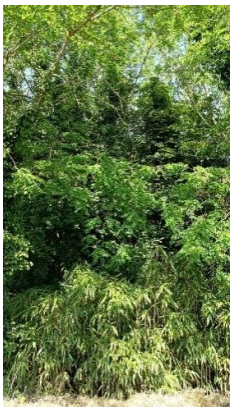
Source : Eau-Méga, 2022



Habitats (EUNIS)

- E2.21 Prairies de fauche atlantiques
- G2.8 Plantations forestières très artificielles de feuillus sempervirents
- I1.12 Monocultures intensives de taille moyenne (1-25 ha)
- I1.13 Petites monocultures intensives (< 1 ha)
- I2.3 Zones de jardins abandonnées récemment
- J1.3 Bâtiments publics des zones urbaines et périphériques
- J2.61 Terrains vagues des constructions rurales abandonnées
- X07 Cultures intensives parsemées de bandes de végétation naturelle et/ou semi-naturelle

Le secteur du « Bois Mocqueris » est dominé sur son ensemble par une flore exogène et/ou envahissante, principalement le bambou et le Robinier faux-acacia.



Bambou et Robinier faux-acacia, secteur « Bois Mocqueris » (Eau-Méga, 20/07/2022)

Les secteurs « Chemin de Margite », « Le Pigeonnier » et « Les Perrasses » présentent des habitats similaires, à savoir des prairies mésophiles régulièrement entretenues et enclavées dans le tissu urbain.
Le secteur « Avenue des Tilleuls » présente une petite prairie mésophile en bordure de la voirie, mais il est principalement représenté par une zone remblayée intégrant un ancien bâtiment abandonné.
Le secteur « Enlias » est dominé par les surfaces artificialisées à destination commerciale.
« Didonne Sud » est caractérisé par le tissu urbain qui l'entoure. Il prend place sur un espace typique des jardins, agrémenté de quelques arbres (frênes, mais surtout fruitiers, tels que pommiers, etc.).
Les autres secteurs (« Didonne Nord », « Jean Jaurès », « Margite », « ZA Margite » et « Les Moulins ») présentent un habitat caractérisé par les activités agricoles.
L'ensemble de ces habitats est commun et représente un très faible enjeu écologique, voire négligeable lorsqu'il s'agit de surfaces artificialisées.

b) Inventaire de la flore

Les tableaux qui suivent présentent la liste exhaustive des espèces floristiques inventoriées, en précisant d'une part leur statut de conservation, d'autre part leur localisation par secteur d'étude.

CD_NOM	LB_NOM	NOM_VERN	protect_nat	LR_FR	LR_PC	EEE_PC	Deter_pc	protect_pc	ZH	Prio_DHFF	Dir_HFF_II
-	*Bambusoidaea*	Bambous	-	-	-	Potentielles	-	-	-	-	-
79734	*Acer campestre*	Erable champêtre, Acéraille	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
79770	*Acer opalus*	Erable à feuilles d'obier, Erable opale, Erable d'Italie	-	LC	-	-	-	-	-	-	-
79779	*Acer platanoides*	Erable plane, Plane	-	LC	-	Alerte	-	-	-	-	-
79783	*Acer pseudoplatanus*	Erable sycomore, Grand Erable	-	LC	DD	Alerte	-	-	-	-	-
-	*Acer sp.*	Erable sp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
79908	*Achillea millefolium*	Achillée millefeuille, Herbe au charpentier, Sourcils-de-Vénus	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
80824	*Ailanthus altissima*	Ailante glanduleux	-	NAa	-	Avérée	-	-	-	-	-
81295	*Alliaria petiolata*	Alliaire, Herbe aux aulx	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
82738	*Angelica sylvestris*	Angélique sauvage, Angélique sylvestre, Impératoire sauvage	-	LC	LC	-	-	-	X	-	-
82750	*Anisantha diandra*	Brome à deux étamines	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
82922	*Anthoxanthum odoratum*	Flouve odorante	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
84110	*Arum italicum*	Gouet d'Italie, Pied-de-veau	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
84112	*Arum maculatum*	-	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
85740	*Bellis perennis*	Pâquerette	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
86305	*Brachypodium sylvaticum*	Brachypode des bois, Brome des bois	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
-	*Brassica sp.*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
86828	*Bryonia dioica*	Bryone dioïque	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
87849	*Capsella bursa-pastoris*	Capselle bourse-à -pasteur, Bourse-de-capucin	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
87930	*Cardamine hirsuta*	Cardamine hérissée, Cresson de muraille	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
89304	*Castanea sativa*	Châtaignier, Châtaignier commun	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
-	*Centranthus ruber "alba"*	Centranthe blanche, Valériane blanche	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90008	*Cerastium fontanum*	Céraiste commune	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
90669	*Chelidonium majus*	Grande chélidoine, Herbe à la verrue, Eclaire	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
92353	*Convolvulus sepium*	Liset, Liseron des haies	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
92572	*Cortaderia selloana*	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes	-	NAa	-	Avérée	-	-	-	-	-
93023	*Crepis capillaris*	Crépide capillaire, Crépis à tiges capillaires	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
94503	*Daucus carota*	Carotte sauvage, Daucus carotte	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
94995	*Digitaria sanguinalis*	Digitaire sanguine, Digitaire commune	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
611652	*Dioscorea communis*	Sceau de Notre Dame	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
95149	*Dipsacus fullonum*	Cabaret des oiseaux, Cardère à foulon, Cardère sauvage	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
-	*Erigeron sp.*	Vergerette sp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
96895	*Erodium cicutarium*	Erodium à feuilles de cigue, Bec de grue, Cicutaire	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
-	*Euphorbia sp.*	Euphorbe sp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
98651	*Ficaria verna*	Ficaire à bulbilles	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
98653	*Ficus carica*	Figuier commun, Figuier de Carie, Caprifiguier, Figuier	-	LC	-	-	-	-	-	-	-
98910	*Fraxinus angustifolia*	Frêne à feuilles étroites	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
98921	*Fraxinus excelsior*	Frêne élevé, Frêne commun	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-

CD_NOM	LB_NOM	NOM_VERN	protect_nat	LR_FR	LR_PC	EEE_PC	Deter_pc	protect_pc	ZH	Prio_DHFF	Dir_HFF_II
99062	*Fumaria capreolata*	Fumeterre grimpante, Fumeterre capréolée	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
99373	*Galium aparine*	Gaillet gratteron, Herbe collante	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
100052	*Geranium dissectum*	Géranium découpé, Géranium à feuilles découpées	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
100104	*Geranium molle*	Géranium à feuilles molles	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
100142	*Geranium robertianum*	Herbe à Robert	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
100144	*Geranium rotundifolium*	Géranium à feuilles rondes, Mauvette	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
100225	*Geum urbanum*	Benoîte commune, Herbe de saint Benoît	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
100787	*Hedera helix*	Lierre grimpant, Herbe de saint Jean	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
101210	*Helminthotheca echioides*	Picride fausse Vipérine	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
101300	*Heracleum sphondylium*	Patte d'ours, Berce commune, Grande Berce	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
102974	*Hordeum murinum*	Orge sauvage, Orge Queue-de-rat	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
103514	*Ilex aquifolium*	Houx	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
103734	*Iris foetidissima*	Iris fétide, Iris gigot, Glaïeul puant	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
104903	*Lamium purpureum*	Lamier pourpre, Ortie rouge	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
105017	*Lapsana communis*	Lampsane commune, Graceline	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
105295	*Laurus nobilis*	Laurier-sauce	-	LC	-	Potentielle	-	-	-	-	-
105817	*Leucanthemum vulgare*	Marguerite commune, Leucanthème commun	-	DD	DD	-	-	-	-	-	-
106581	*Lonicera periclymenum*	Chèvrefeuille des bois, Cranquillier	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
610909	*Lysimachia arvensis*	Mouron rouge, Fausse Morgeline	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
107318	*Malva sylvestris*	Mauve sauvage, Mauve sylvestre, Grande mauve	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
107574	*Medicago arabica*	Luzerne tachetée	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
-	*Medicago sp.*	Luzerne sp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
107880	*Melica uniflora*	Mélique uniflore	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
108168	*Mentha suaveolens*	Menthe à feuilles rondes	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
108996	*Myosotis arvensis*	Myosotis des champs	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
111561	*Orobanche hederae*	Orobanche du lierre	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
111921	*Oxalis stricta*	Oxalis dressé, Oxalis de Dillenius	-	NA	-	-	-	-	-	-	-
-	*Papyrus sp.*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
113418	*Phytolacca americana*	Raisin d'Amérique, Phytolaque américaine	-	NAa	-	Alerte	-	-	-	-	-
113525	*Pilosella officinarum*	Piloselle	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
113893	*Plantago lanceolata*	Plantain lancéolé, Herbe aux cinq coutures	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
113904	*Plantago major*	Plantain majeur, Grand plantain, Plantain à bouquet	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
114114	*Poa annua*	Pâturin annuel	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
114416	*Poa trivialis*	Pâturin commun, Gazon d'Angleterre	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
115145	*Populus nigra*	Peuplier commun noir, Peuplier noir	-	LC	DD	-	-	-	-	-	-
116043	*Prunus avium*	Merisier vrai, Cerisier des bois	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
116265	*Pteridium aquilinum*	Fougère aigle, Porte-aigle	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
-	*Pyracantha sp.*	Buisson ardent	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116704	*Quercus ilex*	Chêne vert	-	LC	LC	-	79 ;86	-	-	-	-
521658	*Quercus petraea*	Chêne sessile, Chêne rouvre, Chêne à trochets	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
116759	*Quercus robur*	Chêne pédonculé, Gravelin	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
116903	*Ranunculus acris*	Bouton d'or, Pied-de-coq, Renoncule âcre	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-

CD_NOM	LB_NOM	NOM_VERN	protect_nat	LR_FR	LR_PC	EEE_PC	Deter_pc	protect_pc	ZH	Prio_DHFF	Dir_HFF_II
116952	*Ranunculus bulbosus*	Renoncule bulbeuse	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
117860	*Robinia pseudoacacia*	Robinier faux-acacia, Carouge	-	NAa	-	Avérée	-	-	-	-	-
118073	*Rosa canina*	Rosier des chiens, Rosier des haies	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
118916	*Rubia peregrina*	Garance voyageuse, Petite garance	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
119097	*Rubus fruticosus*	Ronce de Bertram, Ronce commune	-	-	DD	-	-	-	-	-	-
119418	*Rumex acetosa*	Oseille des prés, Rumex oseille	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
119585	*Rumex sanguineus*	Patience sanguine	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
119698	*Ruscus aculeatus*	Fragon, Petit houx, Buis piquant	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
120717	*Sambucus nigra*	Sureau noir, Sampéchier	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
122140	*Sedum cepaea*	Orpin pourpier, Orpin paniculé	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
122630	*Senecio inaequidens*	Séneçon sud-africain	-	NAa	-	Alerte	-	-	-	-	-
123164	*Sherardia arvensis*	Rubéole des champs, Gratteron fleuri	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
123522	*Silene latifolia*	Compagnon blanc, Silène à feuilles larges	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
124003	*Smyrnium olusatrum*	Maceron cultivé	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
124034	*Solanum dulcamara*	Douce amère, Bronde	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
124261	*Sonchus oleraceus*	Laiteron potager, Laiteron lisse	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
125014	*Stellaria media*	Mouron des oiseaux, Morgeline	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
125019	*Stellaria neglecta*	Stellaire négligée, Grande Stellaire	-	LC	DD	-	-	-	-	-	-
717630	*Taraxacum officinale*	Pissenlits	-	LC	DD	-	-	-	-	-	-
125816	*Taxus baccata*	If à baies	-	LC	-	-	-	-	-	-	-
126650	*Tilia platyphyllos*	Tilleul à grandes feuilles	-	LC	LC	-	16	-	-	-	-
127294	*Trifolium dubium*	Trèfle douteux, Petit Trèfle jaune	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
127439	*Trifolium pratense*	Trèfle des prés, Trèfle violet	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
128268	*Urtica dioica*	Ortie dioïque, Grande ortie	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
128476	*Valerianella locusta*	Mache doucette, Mache	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
128832	*Veronica chamaedrys*	Véronique petit chêne, Fausse Germandrée	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-
128956	*Veronica persica*	Véronique de Perse	-	NAa	-	-	-	-	-	-	-
129191	*Vicia hirsuta*	Vesce hérissée, Ers velu	-	-	LC	-	-	-	-	-	-
129298	*Vicia sativa*	Vesce cultivée, Poisette	-	NAa	-	-	-	-	-	-	-
129305	*Vicia sepium*	Vesce des haies	-	LC	LC	-	-	-	-	-	-

Liste exhaustive de la flore inventoriée et statut de conservation

CD_NOM	LB_NOM	Bois Mocqueris	Avenue des Tilleuls	Didonne Sud	Didonne Nord	Le Pigeonnier	Les Perrasses	Chemin de Margite	Les Moulins	Jean-Jaurès	Margite	ZA Margite	Enlias
-	*Bambusoideae*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
79734	*Acer campestre*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
79770	*Acer opalus*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
79779	*Acer platanoides*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
79783	*Acer pseudoplatanus*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	*Acer sp.*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
79908	*Achillea millefolium*	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	-
80824	*Ailanthus altissima*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
81295	*Alliaria petiolata*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
82738	*Angelica sylvestris*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
82750	*Anisantha diandra*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
82922	*Anthoxanthum odoratum*	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-
84110	*Arum italicum*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84112	*Arum maculatum*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85740	*Bellis perennis*	-	-	-	X	X	-	X	X	-	-	-	X
86305	*Brachypodium sylvaticum*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	*Brassica sp.*	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-
86828	*Bryonia dioica*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87849	*Capsella bursa-pastoris*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87930	*Cardamine hirsuta*	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-
89304	*Castanea sativa*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	*Centranthus ruber "alba"*	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90008	*Cerastium fontanum*	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-
90669	*Chelidonium majus*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
92353	*Convolvulus sepium*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
92572	*Cortaderia selloana*	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-
93023	*Crepis capillaris*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
94503	*Daucus carota*	X	-	-	-	X	-	X	X	-	X	-	-
94995	*Digitaria sanguinalis*	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	-
611652	*Dioscorea communis*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
95149	*Dipsacus fullonum*	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
-	*Erigeron sp.*	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	-
96895	*Erodium cicutarium*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	*Euphorbia sp.*	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
98651	*Ficaria verna*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
98653	*Ficus carica*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
98910	*Fraxinus angustifolia*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
98921	*Fraxinus excelsior*	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-

CD_NOM	LB_NOM	Bois Mocqueris	Avenue des Tilleuls	Didonne Sud	Didonne Nord	Le Pigeonnier	Les Perrasses	Chemin de Margite	Les Moulins	Jean-Jaurès	Margite	ZA Margite	Enlias
99062	*Fumaria capreolata*	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
99373	*Galium aparine*	X	-	-	-	X	X	X	-	-	X	-	-
100052	*Geranium dissectum*	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	-	-
100104	*Geranium molle*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100142	*Geranium robertianum*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100144	*Geranium rotundifolium*	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-
100225	*Geum urbanum*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100787	*Hedera helix*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
101210	*Helminthotheca echioides*	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
101300	*Heracleum sphondylium*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
102974	*Hordeum murinum*	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-
103514	*Ilex aquifolium*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
103734	*Iris foetidissima*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
104903	*Lamium purpureum*	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
105017	*Lapsana communis*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
105295	*Laurus nobilis*	X	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-
105817	*Leucanthemum vulgare*	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	-
106581	*Lonicera periclymenum*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
610909	*Lysimachia arvensis*	-	-	-	-	-	X	-	X	-	-	X	-
107318	*Malva sylvestris*	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
107574	*Medicago arabica*	-	-	-	X	-	X	-	X	-	-	-	-
-	*Medicago sp.*	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	-
107880	*Melica uniflora*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
108168	*Mentha suaveolens*	-	-	-	-	X	-	X	-	-	-	-	-
108996	*Myosotis arvensis*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
111561	*Orobanche hederae*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
111921	*Oxalis stricta*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	*Papyrus sp.*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
113418	*Phytolacca americana*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
113525	*Pilosella officinarum*	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	-	-
113893	*Plantago lanceolata*	-	-	-	-	-	X	-	X	-	X	-	-
113904	*Plantago major*	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
114114	*Poa annua*	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	-
114416	*Poa trivialis*	-	-	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-
115145	*Populus nigra*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
116043	*Prunus avium*	X	-	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-
116265	*Pteridium aquilinum*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	*Pyracantha sp.*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-

CD_NOM	LB_NOM	Bois Mocqueris	Avenue des Tilleuls	Didonne Sud	Didonne Nord	Le Pigeonnier	Les Perrasses	Chemin de Margite	Les Moulins	Jean-Jaurès	Margite	ZA Margite	Enlias
116704	*Quercus ilex*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
521658	*Quercus petraea*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116759	*Quercus robur*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116903	*Ranunculus acris*	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-
116952	*Ranunculus bulbosus*	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-
117860	*Robinia pseudoacacia*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
118073	*Rosa canina*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
118916	*Rubia peregrina*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
119097	*Rubus fruticosus*	-	-	X	-	X	X	X	X	-	X	-	-
119418	*Rumex acetosa*	X	-	X	-	-	-	X	X	-	-	-	-
119585	*Rumex sanguineus*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
119698	*Ruscus aculeatus*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
120717	*Sambucus nigra*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
122140	*Sedum cepaea*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
122630	*Senecio inaequidens*	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-
123164	*Sherardia arvensis*	-	-	-	X	-	-	X	-	-	-	X	-
123522	*Silene latifolia*	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
124003	*Smyrnium olusatrum*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
124034	*Solanum dulcamara*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
124261	*Sonchus oleraceus*	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
125014	*Stellaria media*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
125019	*Stellaria neglecta*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
717630	*Taraxacum officinale*	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
125816	*Taxus baccata*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
126650	*Tilia platyphyllos*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
127294	*Trifolium dubium*	-	-	-	-	-	-	X	X	-	X	-	-
127439	*Trifolium pratense*	-	-	-	X	X	X	-	-	X	X	-	-
128268	*Urtica dioica*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
128476	*Valerianella locusta*	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
128832	*Veronica chamaedrys*	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
128956	*Veronica persica*	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-
129191	*Vicia hirsuta*	-	-	-	-	X	X	-	X	-	-	-	-
129298	*Vicia sativa*	-	-	-	X	X	X	X	-	-	X	-	-
129305	*Vicia sepium*	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Liste exhaustive de la flore inventoriée et localisation par secteur

Parmi la flore inventoriée, aucune espèce d'intérêt communautaire, protégée ou présentant un mauvais état de conservation n'a été recensée.

Par ailleurs, plusieurs espèces exotiques envahissantes (EEE) à l'échelle régionale ont été repérées.
Une espèce est considérée comme indigène si elle remplit au moins l'un des trois critères suivants :

- Il s'agit d'une espèce faisant partie du cortège floristique « originel » du territoire à la période bioclimatique actuelle
- Elle a été introduite par les activités humaines avant l'an 1500 (espèce archéonaturalisée, assimilée indigène)
- Une espèce indigène d'un territoire voisin est apparue spontanément (sans l'aide des activités humains) après l'an 1500 (espèce néo-indigène, assimilée indigène).

Par définition, une espèce exotique est une espèce non indigène d'un territoire donné.
En Poitou-Charentes, la cotation de la flore invasive est déclinée en 3 degrés de hiérarchie : les espèces exotiques envahissantes avérées, potentielles et à surveiller (source : Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique). Les définitions sont les suivantes :

> EEE avérée : Espèce exotique montrant, dans son territoire d'introduction, une dynamique d'extension rapide du fait d'une reproduction sexuée ou d'une multiplication végétative intenses, et formant localement, notamment dans les milieux naturels ou semi-naturels, des populations denses et bien installées ; ces populations ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

> EEE potentielle : Plante exotique présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles, c'est-à-dire formant dans quelques sites des populations denses (mais non encore stabilisées). La dynamique de l'espèce à l'intérieur du territoire considéré, et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée.

> EEE à surveiller : Espèce exotique ne présentant actuellement pas de caractère envahissant dans le territoire considéré mais dont la possibilité qu'elle le devienne n'est pas totalement écartée, compte tenu notamment de son caractère envahissant dans d'autres régions.

La liste des EEE inventoriées est reprise ci-dessous :

- Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*), EEE avérée
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), EEE avérée
- Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*), EEE avérée
- Bambous (*Bambusoideae* incl. *Phyllostachys*, *Pseudosasa*, *Sasa*, *Arundinaria*, *Semiarundinaria*), EEE potentielles
- Laurier-sauce (*Laurus nobilis*), EEE potentielle
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*), EEE à surveiller
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), EEE à surveiller
- Erable plane (*Acer platanoides*), EEE à surveiller
- Séneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*), EEE à surveiller

Une large majorité de cette liste d'espèces exotiques envahissantes a été observée dans le bois Mocqueris (à l'exception de l'Herbe de la Pampa et du Séneçon sud-africain). Le bambou, une famille d'espèces exogènes (dont plusieurs envahissantes potentielles dans la région) et le Robinier faux-acacia recouvrent une large partie de la surface du secteur.

c) Inventaire de la faune

> Avifaune

En pages suivantes est présentée la liste exhaustive des oiseaux inventoriées, par statut de conservation d'une part, et par localisation d'autre part.
Les principales sensibilités concernent :

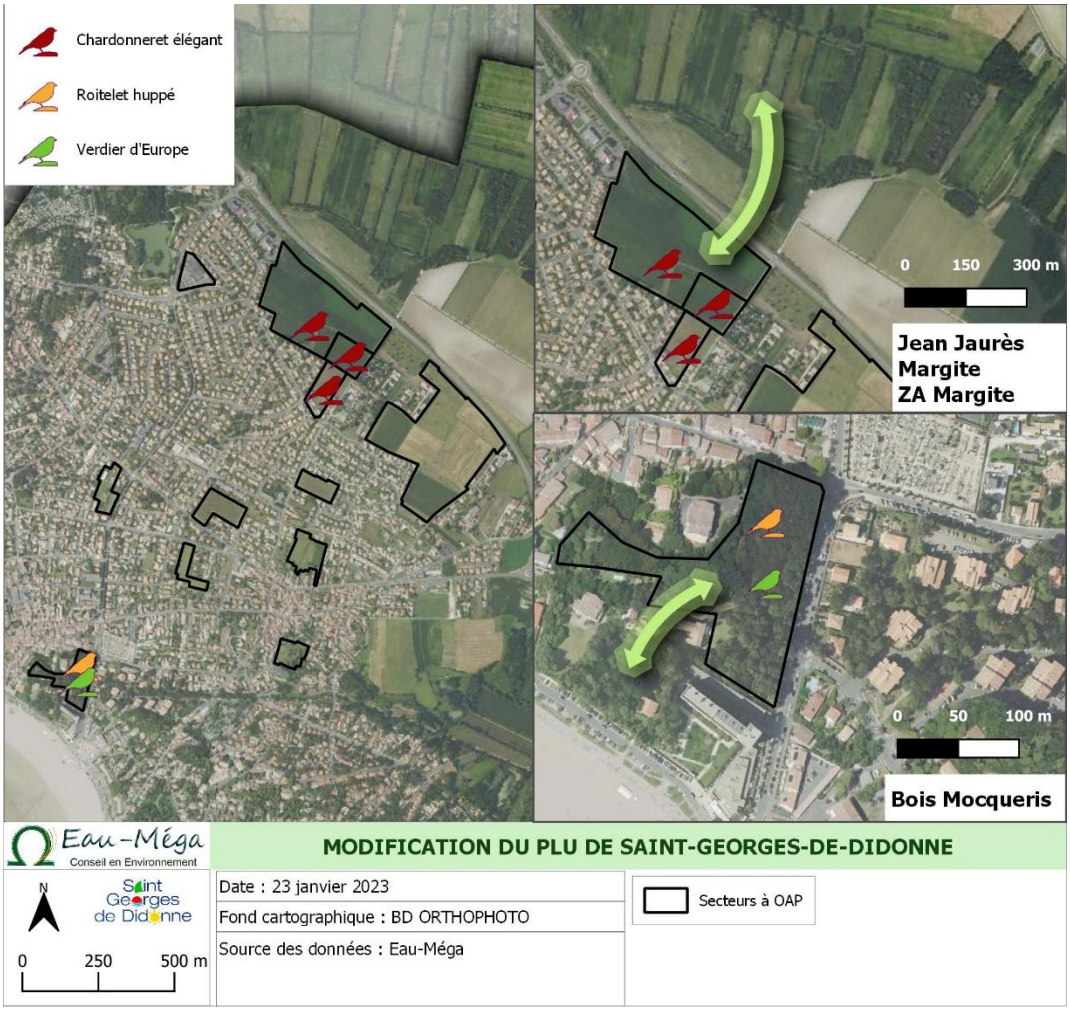
- Le Verdier d'Europe (Carduelis chloris), espèce classée vulnérable à l'échelle nationale ;
- Le Chardonneret élégant (Carduelis carduelis), espèce vulnérable et protégée à l'échelle nationale ;
- Le Roitelet huppé (Regulus regulus), espèce vulnérable en Poitou-Charentes et protégée nationalement.

Le Chardonneret élégant a été recensé sur les secteurs « Jean Jaurès », « Margite » et « ZA Margite ». Un groupe d'individus a été observé survolant ces 3 sites adjacents, se posant ponctuellement au sol pour s'alimenter. L'espèce est commune et s'observe facilement à proximité des milieux urbanisés, dans les parcs, vergers et jardins arborés. Son site de nidification doit répondre à 2 exigences : il doit comporter des arbustes élevés ou des arbres pour le nid et une strate herbacée dense riche en graines diverses pour l'alimentation. **Les 3 secteurs susmentionnés comportant une végétation arbustive et arborée limitée, il est fort probable qu'ils servent principalement de site d'alimentation, et que les individus trouvent prioritairement refuge dans le réseau bocager situé au nord (secteur classé Natura 2000 et ZNIEFF).**

Le Verdier d'Europe a été recensé dans le secteur du « Bois Mocqueris ». Il s'observe facilement dans les milieux anthropisés tels que les parcs urbains, les jardins, les vergers, etc. En période de nidification, il apprécie les ligneux denses capables de dissimuler son nid assez volumineux : conifères et feuillus tels que églantiers, aubépines, etc. Il se nourrit de graines qu'il trouve en milieu forestier et en milieu ouvert (milieu agricole par exemple). **Le secteur du « Bois Mocqueris » étant dominé par le bambou et le Robinier faux-acacia, il ne constitue donc pas un milieu préférentiel pour la nidification, ni pour l'alimentation de l'espèce.**

Le Roitelet huppé a été repéré dans le secteur du « Bois Mocqueris ». Il s'agit d'une espèce fortement dépendante de la présence de conifères, où il nidifie. Le site présente très peu de conifères, étant peuplé principalement par des bambous et par des feuillus. **Il est fort probable que l'espèce ait été contactée en transition depuis les conifères des jardins voisins au sud-ouest, hors du périmètre d'étude.**

Source images : oiseaux.net



CD_NOM	LB_NOM	NOM_VERN	protect_nat	berne	LR_FR	LR_PC	Deter_PC	Dir_Ois
4583	*Carduelis carduelis*	Chardonneret élégant	Article 3	Annexe II	VU	NT	-	-
4580	*Carduelis chloris*	Verdier d'Europe	-	-	VU	NT	-	-
3791	*Certhia brachydactyla*	Grimpereau des jardins	Article 3	Annexe III	LC	LC	-	-
3424	*Columba palumbus*	Pigeon ramier	-	-	LC	LC	-	Annexe III/1
4564	*Fringilla coelebs*	Pinson des arbres	Article 3	Annexe III	LC	LC	-	-
3764	*Parus major*	Mésange charbonnière	Article 3	Annexe II	LC	LC	-	-
4525	*Passer domesticus*	Moineau domestique	Article 3	-	LC	NT	-	-
3603	*Picus viridis*	Pic vert, Pivert	Article 3	Annexe II	LC	LC	-	-
4516	*Sturnus vulgaris*	Etourneau sansonnet	-	-	LC	LC	-	Annexe II/2
4117	*Turdus merula*	Merle noir	-	Annexe III	LC	LC	-	Annexe II/2
4129	*Turdus philomelos*	Grive musicienne	-	Annexe III	LC	LC	-	Annexe II/2
4474	*Pica pica*	Pie bavarde	-	-	LC	LC	-	Annexe II/2
4466	*Garrulus glandarius*	Geai des chênes	-	-	LC	LC	-	Annexe II/2
4013	*Luscinia megarhynchos*	Rossignol philomèle	Article 3	Annexe II	LC	LC	-	-
3429	*Streptopelia decaocto*	Tourterelle turque	-	Annexe III	LC	LC	-	Annexe II/2
3967	*Troglodytes troglodytes*	Troglodyte mignon	Article 3	Annexe II	LC	LC	-	-
4035	*Phoenicurus ochruros*	Rougequeue noir	Article 3	Annexe II	LC	LC	-	-
4503	*Corvus corone*	Corneille noire	-	Annexe III	LC	LC	-	Annexe II/2
4001	*Erithacus rubecula*	Rougegorge familier	Article 3	Annexe II	LC	LC	-	-
4308	*Regulus regulus*	Roitelet huppé	Article 3	Annexe II	NT	VU	-	-
3551	*Apus apus*	Martinet noir	Article 3	Annexe III	NT	NT	-	-
4257	*Sylvia atricapilla*	Fauvette à tête noire	Article 3	Annexe II	LC	LC	-	-
4215	*Hippolais polyglotta*	Hypolaïs polyglotte	Article 3	Annexe III	LC	LC	-	-
534742	*Cyanistes caeruleus*	Mésange bleue	Article 3	Annexe II	LC	LC	-	-

Liste exhaustive de l'avifaune inventoriée et statut de conservation

CD_NOM	NOM_VERN	Bois Mocqueris	Avenue des Tilleuls	Didonne Sud	Didonne Nord	Le Pigeonnier	Les Perrasses	Chemin de Margite	Les Moulins	Jean-Jaurès	Margite	ZA Margite	Enlias
4583	Chardonneret élégant	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-
4580	Verdier d'Europe	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3791	Grimpereau des jardins	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3424	Pigeon ramier	X	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	-
4564	Pinson des arbres	X	-	-	-	-	X	-	-	X	X	X	-
3764	Mésange charbonnière	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4525	Moineau domestique	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-
3603	Pic vert, Pivert	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4516	Etourneau sansonnet	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
4117	Merle noir	X	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	-
4129	Grive musicienne	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4474	Pie bavarde	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4466	Geai des chênes	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4013	Rossignol philomèle	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3429	Tourterelle turque	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3967	Troglodyte mignon	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4035	Rougequeue noir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
4503	Corneille noire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
4001	Rougegorge familier	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4308	Roitelet huppé	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3551	Martinet noir	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4257	Fauvette à tête noire	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4215	Hypolaïs polyglotte	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
534742	Mésange bleue	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Liste exhaustive de l'avifaune inventoriée et localisation par secteur

> Mammifères

Le tableau ci-dessous présente la liste des mammifères inventoriés.

CD_NOM	LB_NOM	NOM_VERN	protect_nat	LR_FR	LR_PC	deter_pc	DHFF	DHFF_p
60981	*Sus scrofa*	Sanglier	-	LC	LC	-	-	-

Liste des mammifères inventoriés

Seul le Sanglier a été repéré par la présence de vermillis (traces laissées par le groin et les défenses sur un terrain fouillé par un sanglier) sur le secteur « Jean Jaurès ». Au vu de la proximité géographique et de la similarité écologique avec les secteurs « Margite » et « ZA Margite », il peut être supposé que l'espèce pourrait également disperser sur ces derniers.

À noter que les boisements du secteur « Bois Mocqueris » ne présentent pas d'arbre à cavité et sont dominés par le bambou. Ils sont donc d'un faible intérêt pour les chiroptères. De plus, ils ne présentent pas les mêmes intérêts paysagers et écologiques que les EBC à proximité.

> Arthropodes

Les tableaux reprenant la liste exhaustive des arthropodes inventoriés, par statut de conservation et par localisation, sont présentés en page suivante.

Aucune espèce d'intérêt communautaire, protégée ou présentant un mauvais statut de conservation n'a été identifiée sur les différents sites d'étude.

Le secteur du « Bois Mocqueris » présente plusieurs espèces de lépidoptères communs, qui ne sont pas inféodées au milieu forestier. La Coccinelle à sept points y a également été observée.

Par ailleurs, la Cicadelle a été repérée sur tous les sites, à l'exception du bois Mocqueris.

CD_NOM	LB_NOM	NOM_VERN	protect_nat	LR_FR	LR_PC	deter_pc	DHFF	DHFF_p
-	*Cercopoidea sp.*	Cicadelle sp.	-	-	-	-	-	-
11165	*Coccinella septempunctata*	Coccinelle 7pts	-	-	-	-	-	-
54417	*Gonepteryx rhamni*	Citron, Limon, Piéride du Nerprun	-	LC	LC	-	-	-
53595	*Pararge aegeria*	Tircis, Argus des Bois, Egérie	-	LC	LC	-	-	-
608405	*Pyronia tithonus*	Amaryllis, Satyre tithon, Titon	-	LC	LC	-	-	-
248765	*Camptogramma bilineata*	Brocatelle d'or	-	-	-	-	-	-

Liste exhaustive des arthropodes inventoriés et statut de conservation

CD_NOM	LB_NOM	Bois Mocqueris	Avenue des Tilleuls	Didonne Sud	Didonne Nord	Le Pigeonnier	Les Perrasses	Chemin de Margite	Les Moulins	Jean-Jaurès	Margite	ZA Margite	Enlias
-	*Cercopoidea sp.*	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11165	*Coccinella septempunctata*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54417	*Gonepteryx rhamni*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53595	*Pararge aegeria*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
608405	*Pyronia tithonus*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
248765	*Camptogramma bilineata*	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Liste exhaustive des arthropodes inventoriés et localisation par secteur

d) Synthèse des enjeux

Le tableau suivant reprend les enjeux des sites d'étude, taxon par taxon.

Niveau d'enjeux :

1 : Négligeables	2 : Très faibles	3 : Faibles	4 : Modérés	5 : Forts

	Bois Mocqueris	Avenue des Tilleuls	Didonne Sud	Didonne Nord	Le Pigeonnier	Les Perrasses	Chemin de Margite	Les Moulins	Jean-Jaurès	Margite	ZA Margite	Enlias
Habitats	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
Flore	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1
Avifaune	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Mammifères	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1
Arthropodes	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Conclusion

La campagne d'inventaires a permis de relever la présence de plusieurs espèces d'oiseaux, principalement localisées sur le secteur du « Bois Mocqueris ». Elles sont en majorité très communes ; les espèces recensées les plus sensibles (Chardonneret élégant, Verdier d'Europe et Roitelet huppé) étaient probablement de passage sur les sites concernés, au vu de leur préférence d'habitat par rapport aux caractéristiques des milieux considérés.

Concernant les autres taxons, aucune sensibilité particulière n'a été identifiée. De même, tous les habitats décrits sur les différents secteurs sont très communs et présentent généralement un milieu peu qualitatif, à l'instar des plantations exogènes du bois Mocqueris, des surfaces artificialisées du secteur « Enlias », ou encore des monocultures intensives des secteurs nord.

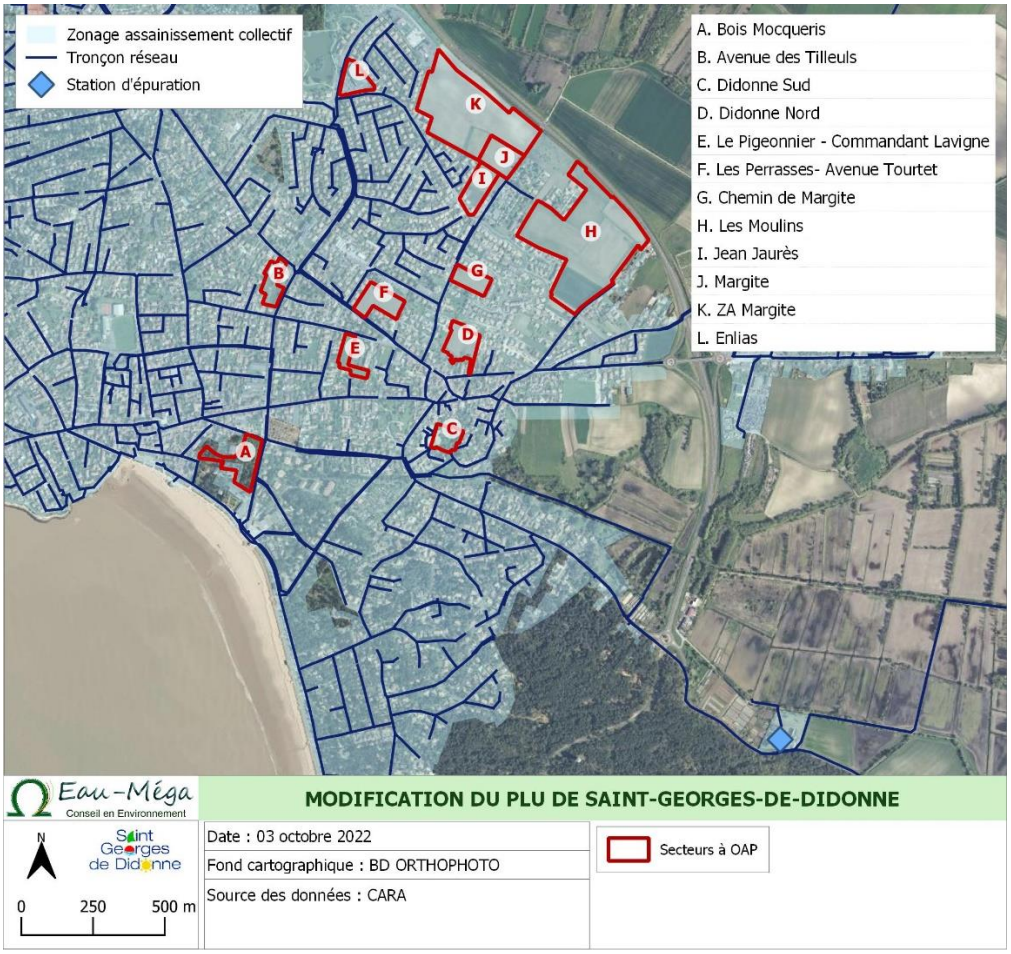
A3 – Réseaux

A3.1 - Assainissement des eaux usées

97% du territoire communal est relié au réseau d'assainissement collectif, dont la compétence est assurée par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA). Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées (SDAEU) associé a fait l'objet d'une révision approuvée en conseil communautaire le 17 juillet 2017.
Comme rappelé dans le règlement du Service Assainissement de la CARA, et selon l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, « quelle que soit l'origine de l'alimentation en eau de l'immeuble, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau de collecte. »
De même, le règlement du PLU prévoit le raccordement des installations au réseau d'assainissement collectif : « En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique. »

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est équipée d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 64000 EH à laquelle 3 communes sont raccordées : Saint-Georges-de-Didonne, Meschers-sur-Gironde et Semussac. En période de pointe d'activité (saison touristique), la STEP fonctionne à 56 % de sa capacité nominale, avec une projection à 66 % en 2030. En basse saison, les capacités résiduelles sont encore plus importantes, avec un fonctionnement à 17 % des capacités nominales (pour 2018), et à 18,5 % pour 2030.

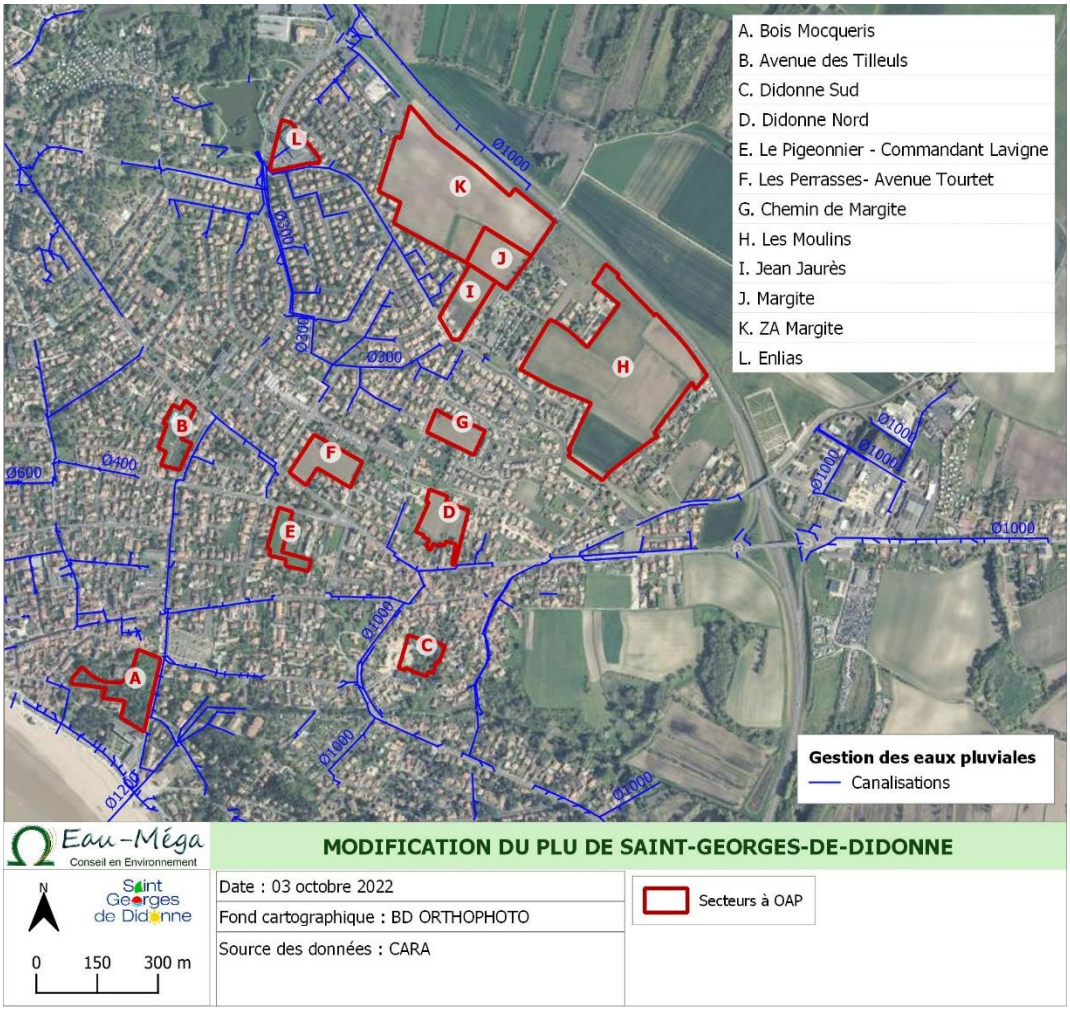
La carte qui suit représente le réseau d'assainissement collectif et la station d'épuration de Saint-Georges-de-Didonne.
Tous les secteurs à OAP sont soit déjà desservis par le réseau d'assainissement collectif, soit compris dans le zonage associé (« Margite », « ZA Margite », « Les Moulins ») et pourront faire l'objet d'un programme de raccordement au réseau, conformément aux dispositions inscrites dans les OAP sectorielles. En outre, la station d'épuration est en capacité de traiter les eaux usées qui seront générées par les futurs aménagements.



A3.2 - Gestion des eaux pluviales

Le réseau d'eau pluviale est un réseau séparatif (les réseaux eaux pluviales et eaux usées sont distincts). La commune de Saint-Georges-de-Didonne s'est doté d'un schéma directeur d'assainissement pluvial, révisé en août 2014. Par ailleurs, la CARA a lancé l'élaboration de son schéma directeur intercommunal de gestion des eaux pluviales (SDEP). Celui-ci a fait l'objet d'une enquête publique et a été approuvé. Il est consultable en annexe (6-5), à la demande la CARA (2023) .
Au sein de l'enveloppe urbaine, le réseau de collecte des eaux pluviales de la commune est constitué exclusivement de canalisations enterrées.

La carte qui suit représente le réseau à proximité des secteurs à OAP.
La majorité des sites se trouvent à proximité du réseau de collecte des eaux pluviales.
En outre, le règlement écrit et les OAP sectorielles encadrent la gestion des eaux pluviales.
Règlement écrit : « Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte. »
OAP sectorielles : Les OAP sectorielles prévoient une gestion des eaux de pluie à la parcelle, avec possibilité d'un ouvrage mutualisé. Elles intègrent la prise en compte des points bas et la création de noues et de bassins paysagers (OAP « Les Moulins »).

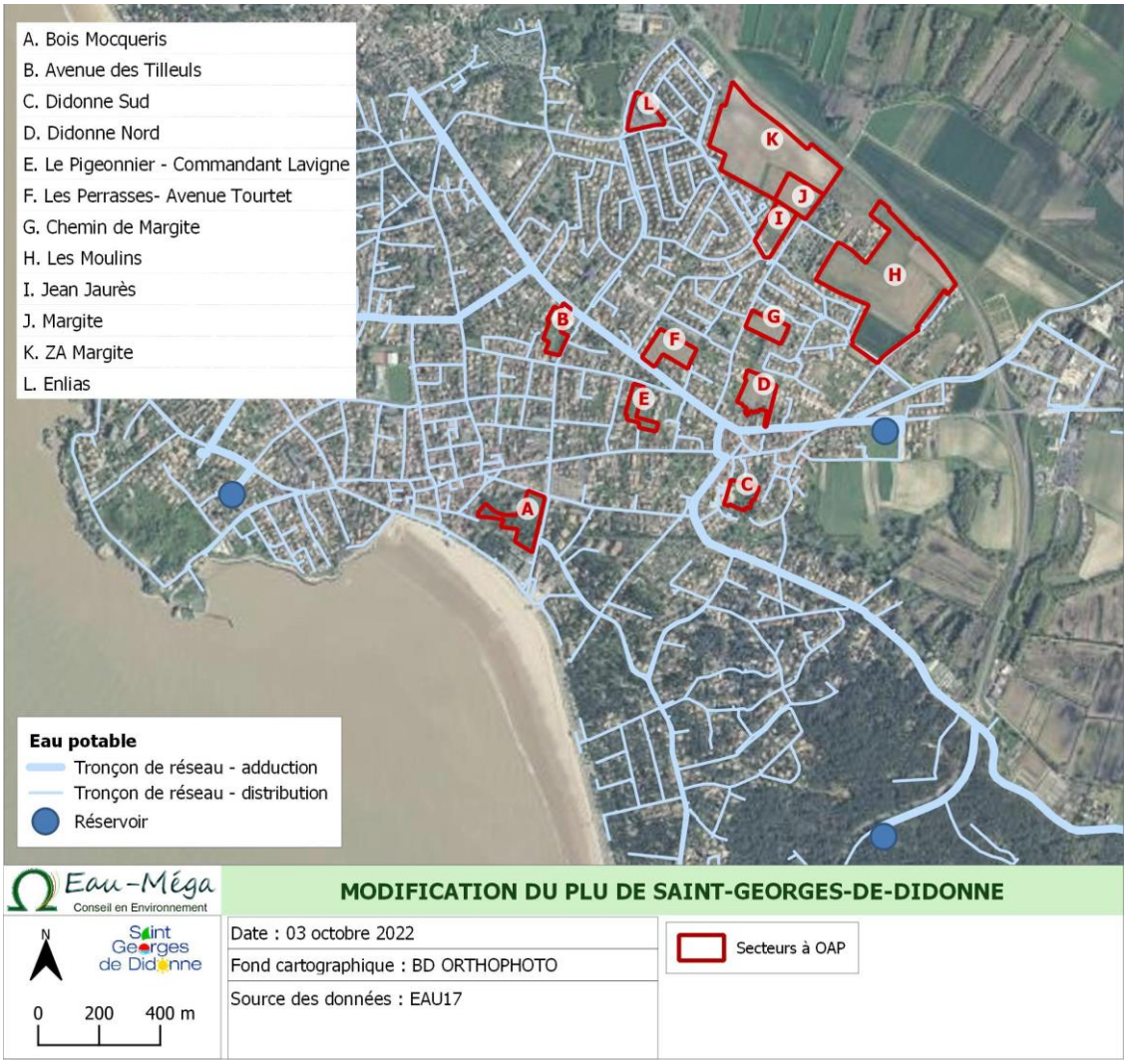


A3.3 - Alimentation en eau potable

Concernant la ressource en eau potable, le règlement du PLU est le suivant : « Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. »

La carte ci-après représente le réseau d'eau potable autour des secteurs à OAP.
Tous les sites d'étude se trouvent à proximité du réseau d'alimentation en eau potable, ce qui permettra le raccordement des nouveaux aménagements.

Par ailleurs, la commune n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage.



A3.4 - Défense incendie

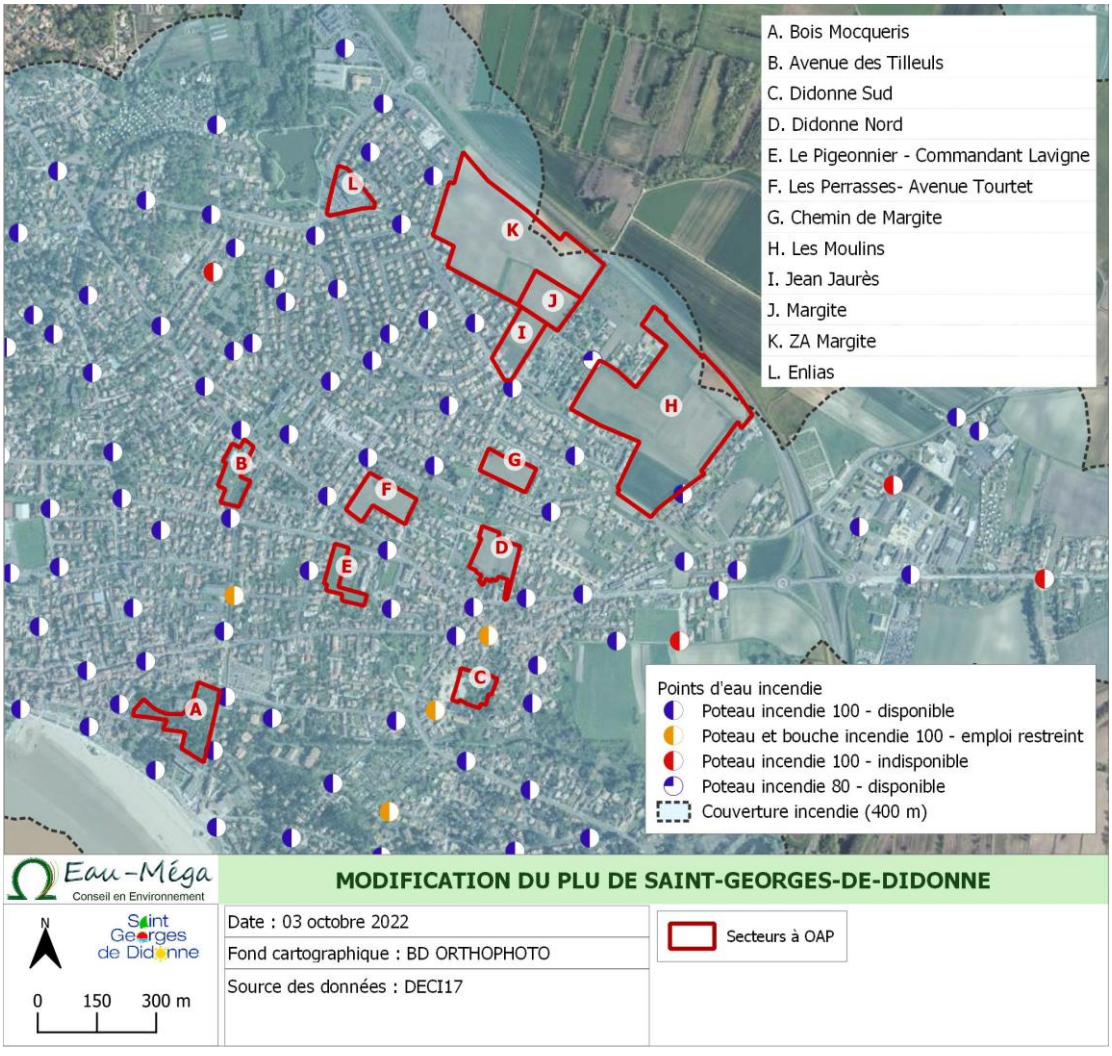
Le Département de la Charente-Maritime s'est doté d'un règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) approuvé par l'arrêté préfectoral du 17 mars 2017. Ses objectifs sont de préciser le rôle des différents acteurs, et d'évaluer la couverture des risques, les caractéristiques 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…
Deux grands types de points d'eau incendie (PEI) sont retenus dans la DECI pour la lutte contre les incendies : les hydrants (poteaux et bouches d'incendie) et les points d'eau (naturels ou artificiels). 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 présents sur le territoire de Saint-Georges-de-Didonne :

	Disponible	Emploi restreint	Indisponible	Total
Bouche incendie 100	-	1	-	1
Poteau incendie 100	160	14	10	184
Poteau incendie 80	5	-	-	5
Réserve en eau alimentée	-	1	-	1
Réserve en eau non alimentée	-	-	2	2
Total	165	16	12	193

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-de-Didonne, les habitations sont généralement isolées 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.



L'enveloppe urbaine de Saint-Georges-de-Didonne dispose d'une bonne couverture incendie. En fonction des aménagements, celle-ci sera renforcée au besoin sur les secteurs concernés (notamment sur les secteurs nord, situés en limite de la couverture incendie estimée par un périmètre de 400 m).

Par ailleurs, les OAP sectorielles intègrent la défense incendie par des préconisations adaptées au cas par cas (Exemples : dispositif incendie à compléter, dispositif incendie à programmer…).

A4 – Risques, nuisances et pollutions

A4.1 - Risques naturels

La commune de Saint-Georges-de-Didonne dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux (érosion côtière et submersion marine) et les incendie de forêts, approuvé le 11 février 2022.
Le zonage réglementaire du PPRN définit 6 zones auxquelles s'appliquent des dispositions spécifiques en fonction du type et de l'intensité du phénomène (aléa) et de l'occupation du sol existante (enjeux) :

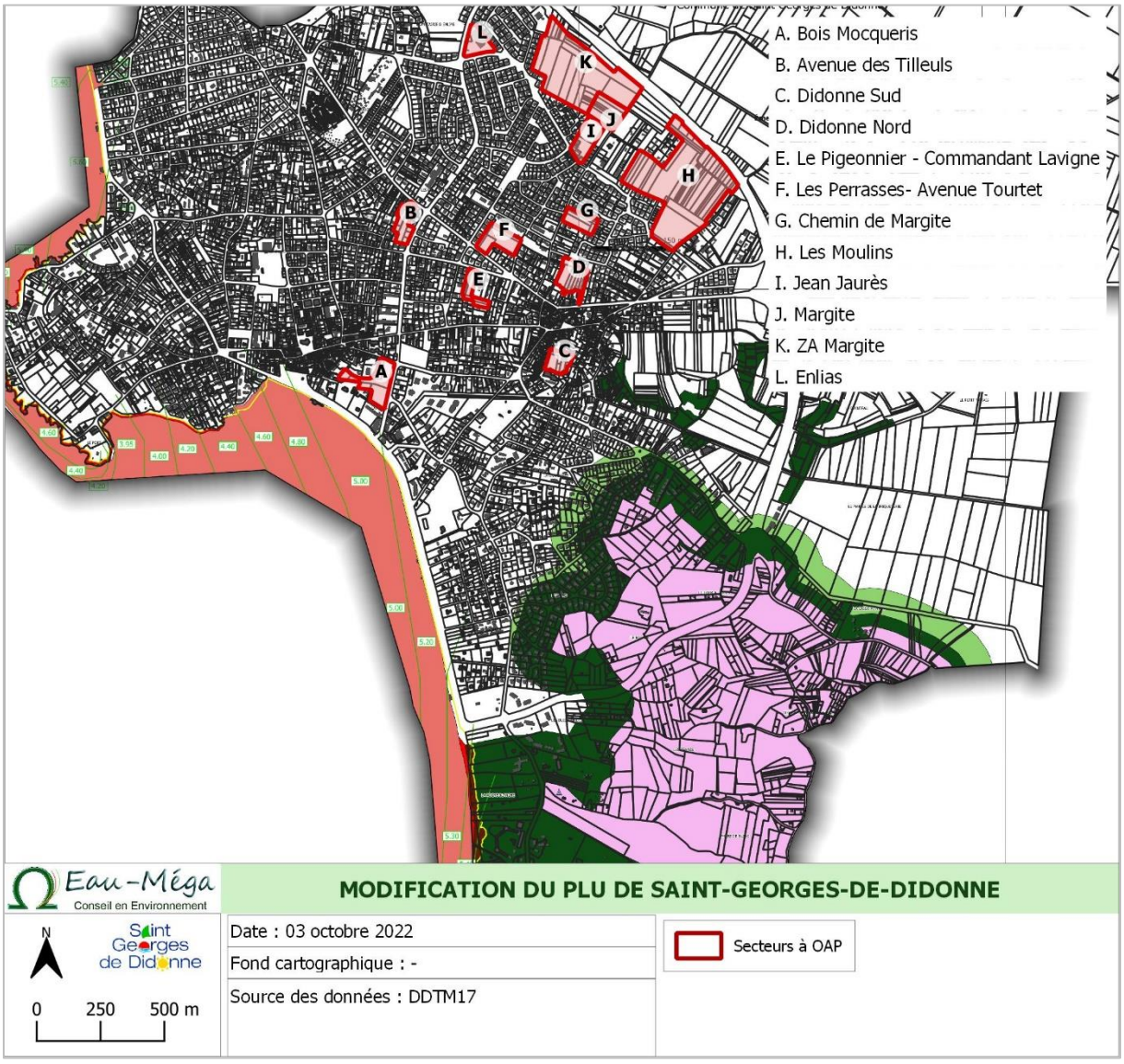
> Risque érosion et submersion marines
- La zone rouge R1 concerne l'ensemble des zones soumises au seul risque d'érosion du littoral
- La zone rouge R3 concerne les zones soumises aux seuls aléas submersions marines

> Risque incendie de forêt
- La zone rouge R5 concerne des zones soumises aux seuls aléas incendies de forêt
- La zone verte B2 ne concerne, quelle que soit l'occupation des sols actuelle, que les zones soumises à des obligations de débroussaillement en bordure des zones soumises à l'aléa incendie de forêt
- La zone verte B3 concerne toutes les zones en aléa faible quel que soit le niveau de défendabilité du territoire et 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 moyen, mais uniquement si la défendabilité du territoire est bonne

> Zones mixtes
- La zone marron R2 concerne l'ensemble des zones R1, soumises au seul risque d'érosion du littoral, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt

La carte qui suit illustre la situation des secteurs à OAP vis-à-vis du zonage réglementaire du PPRN.

Aucun des sites étudiés n'est concerné par le zonage réglementaire du PPRN.



Zonage réglementaire

- B2
- B3
- R1
- R2
- R3
- R5
- Camping
- Trait de côte à 100 ans
- Limite d'application de la cote de référence
- 4.00 Cote de référence (en m NGF) pour les zones à risque submersion

A4.2 - Risques industriels

1) 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 législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation), de contrôle et de sanction.
Le territoire de Saint-Georges-de-Didonne compte 2 ICPE se trouvant à plus de 500 m de tous secteurs à OAP faisant l'objet de la modification du PLU. Ceux-ci sont représentés sur la cartographie qui se trouve à la fin du présent chapitre sur les risques industriels.

Les sites d'étude ne sont pas concernés par le risque lié aux ICPE.

2) Pollution des sols (Secteurs d'Information sur les Sols et base de données BASOL)

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.
Aucune donnée relative aux Secteurs d'Information des Sols n'existe sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne.

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.
De même que précédemment, la base de données ne recense aucune pollution suspectée ou avérée sur le territoire de Saint-Georges-de-Didonne.

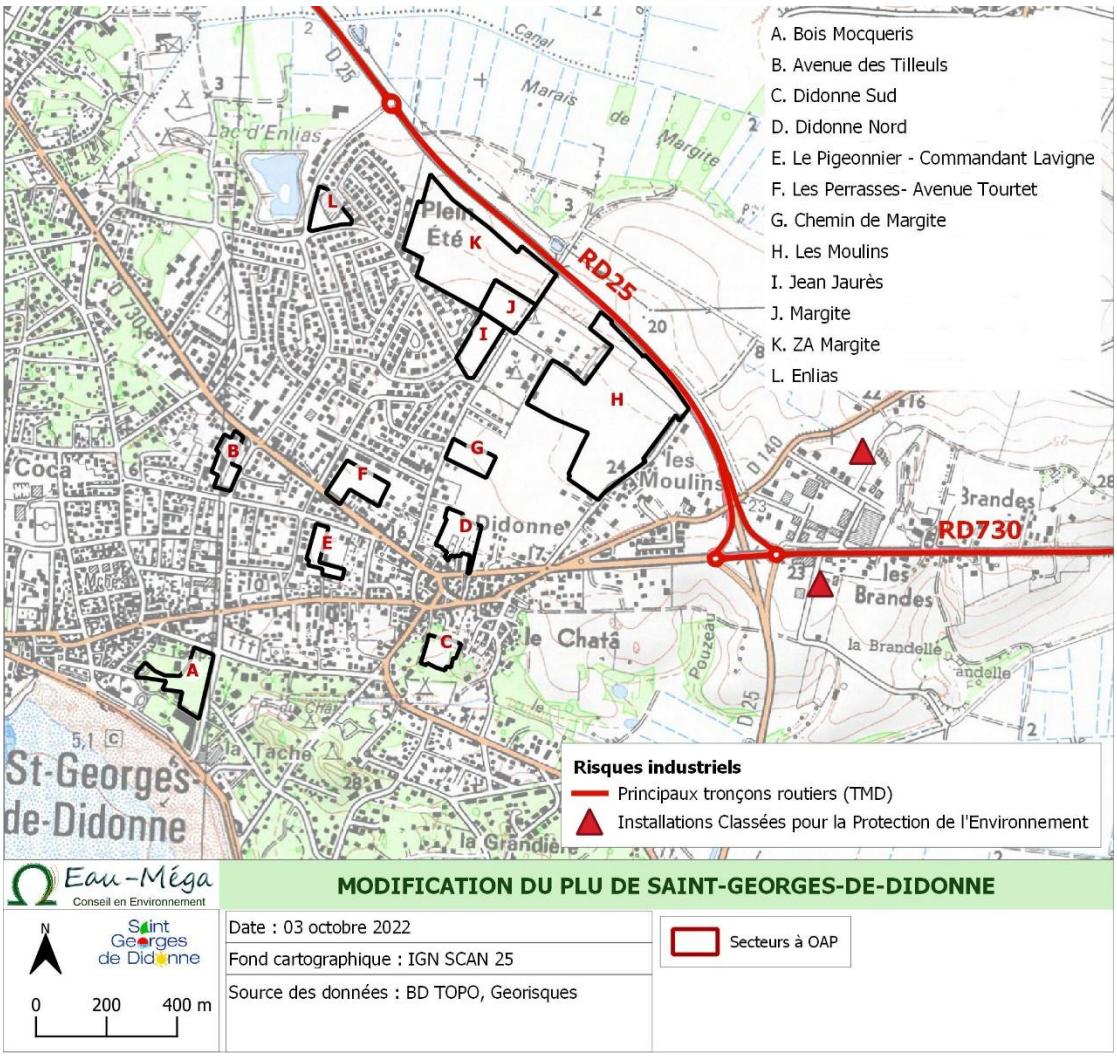
3) Transport de Matières Dangereuses

Le Transport de Matières Dangereuses (TMD) ne concerne pas que les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Il concerne aussi tous les produits faisant l'objet d'un besoin quotidien comme les carburants, le gaz, les engrais (solides ou liquides) et qui, dans certaines conditions, peuvent présenter des risques pour les

populations ou l'environnement. La diversité des lieux d'accidents probables (routes de transit, desserte locale, voies ferrées, voies maritimes et site portuaire) et la diversité des causes contribuent à rendre difficile l'évaluation du risque TMD.

La carte ci-dessous illustre, à titre indicatif, les principales voies de circulation sur la commune, permettant d'estimer les secteurs où le risque TMD est le plus fort.
Les secteurs « ZA Margite » et « Les Moulins » se situent à proximité de la RD 25. Les OAP correspondantes prévoient la création d'espaces « tampons » paysagers séparant les aménagements de la voirie.

Le Transport de Matières Dangereuses peut également s'effectuer par le biais de canalisations (transport de gaz naturel ou assimilé).
Aucune canalisation de TMD n'existe sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne.



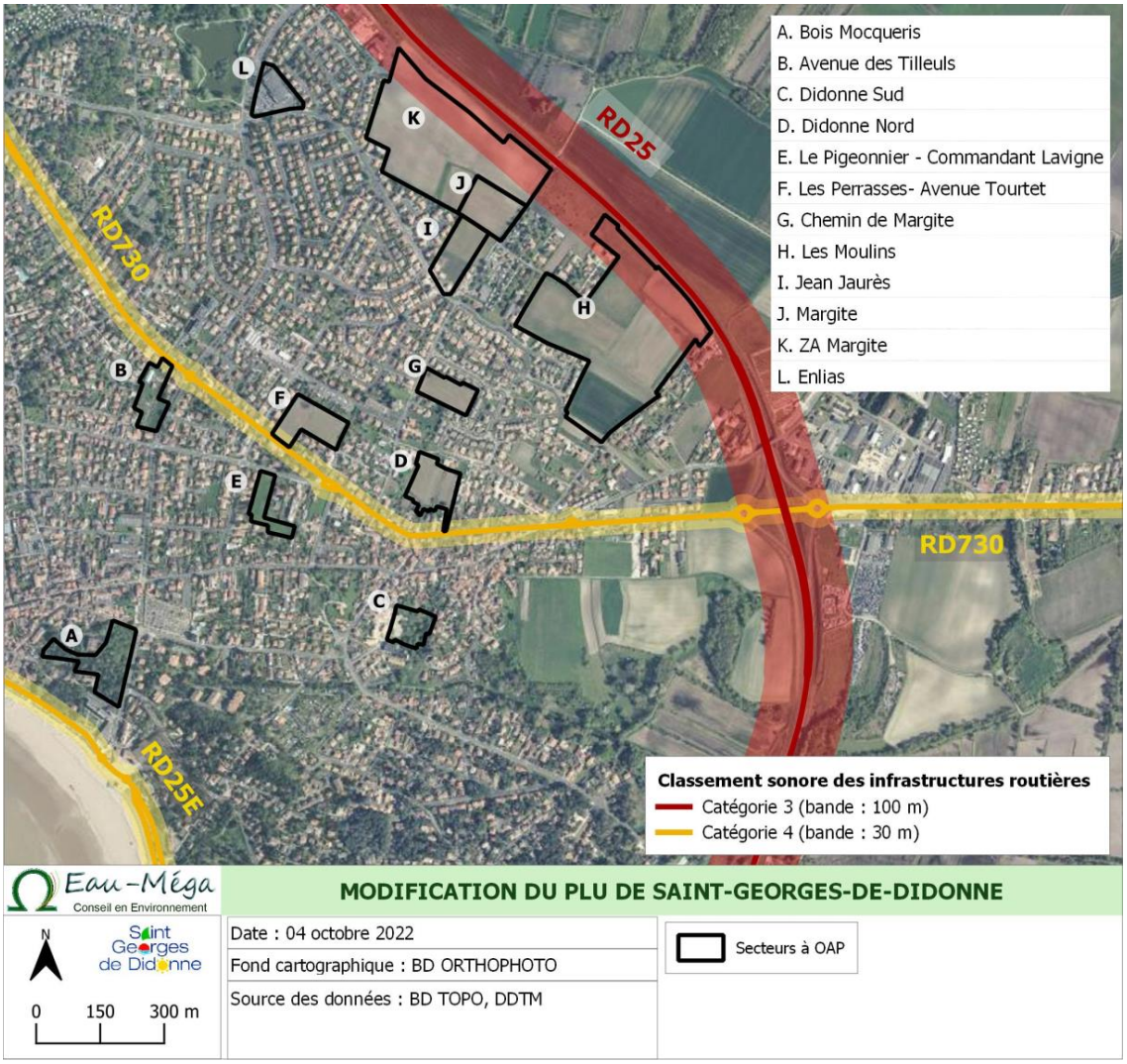
A4.3 – Classement sonore des infrastructures routières

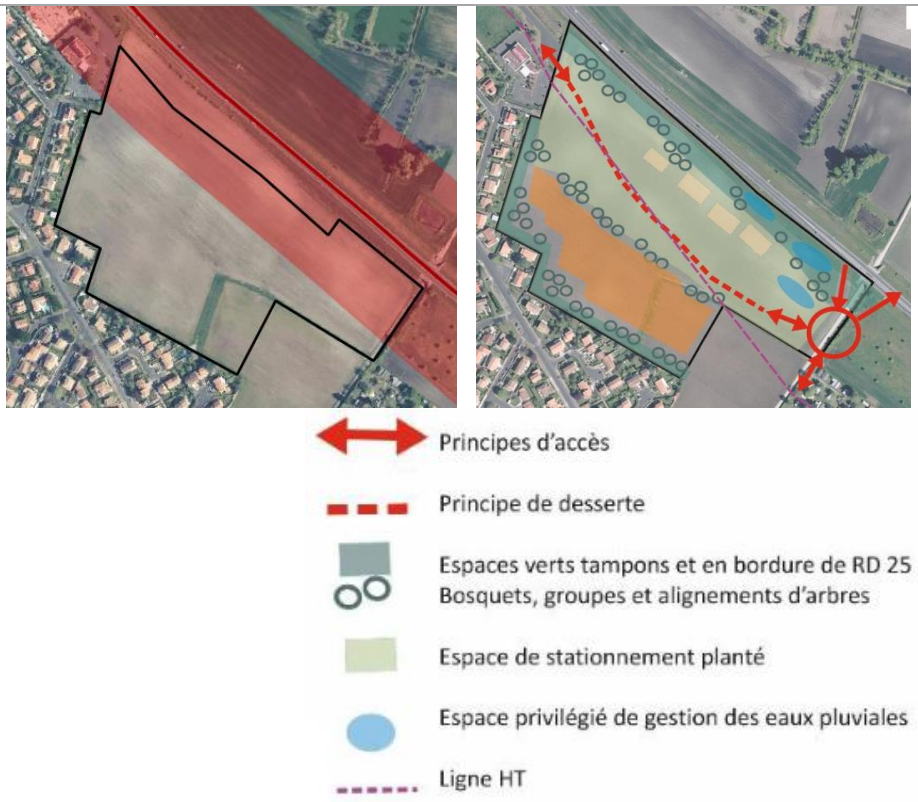
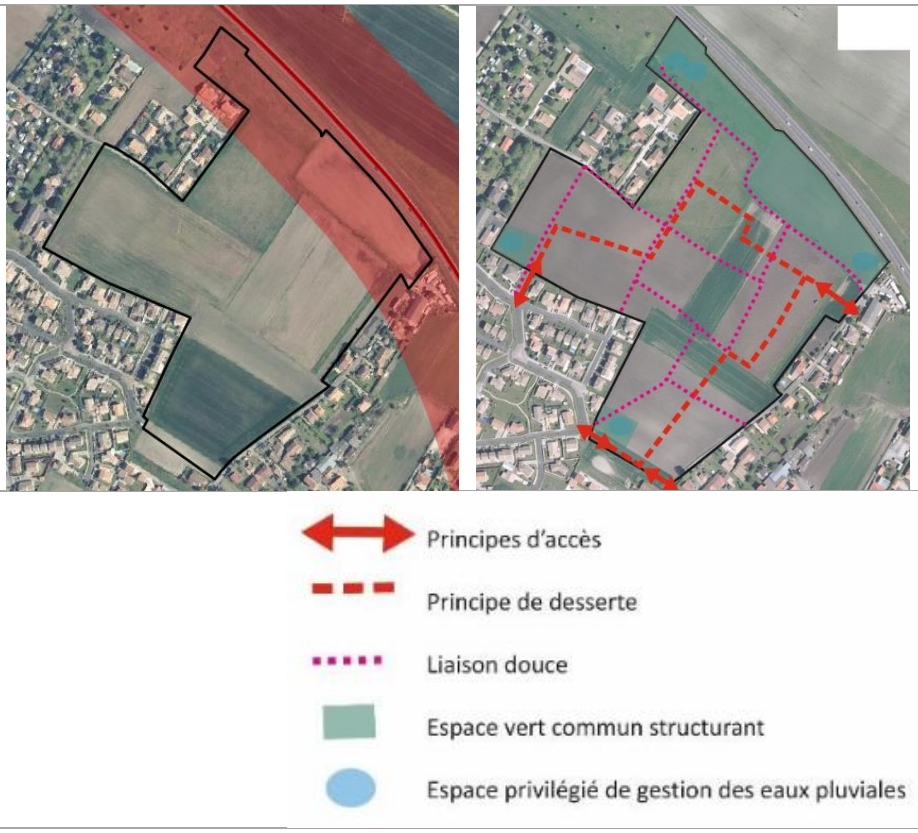
La classification du réseau de transports terrestres en 5 catégories sonores et la délimitation géographique en secteurs dits « affectés par le bruit » constituent un dispositif réglementaire préventif qui permet de fixer les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments sensibles devront respecter.

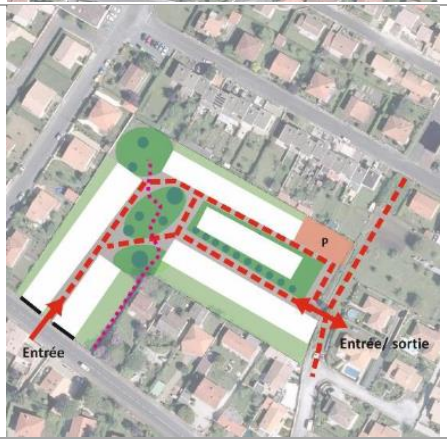
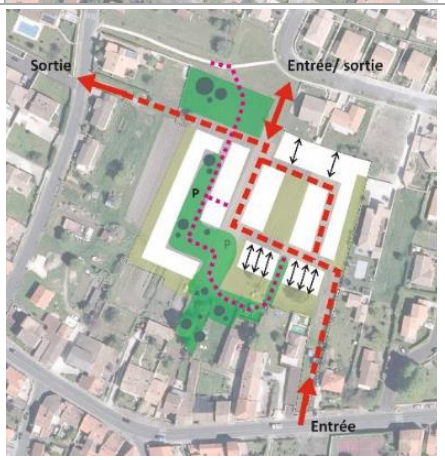
L'arrêté préfectoral n°99-2695 du 15 septembre 1999 concerne 3 routes départementales sur le territoire de Saint-Georges-de-Didonne : la RD25, la RD25E et la RD730.
Au nord de l'enveloppe urbaine, la RD25 est classée en catégorie 3 avec une largeur de 100 m affectée par le bruit. Cette bande concerne les secteurs **« ZA Margite » et « Les Moulins »**.

Sur le territoire communal, la RD730 et la RD25E sont classées en catégorie 4, correspondant à une largeur de 30 m affectée par le bruit. À noter qu'au sud du territoire, une section de la RD25 est également classée en catégorie 4, toutefois celle-ci se situe hors de l'enveloppe urbaine et ne concerne donc pas les secteurs à OAP.

Les secteurs concernés par la catégorie 4 sont **« Avenue des Tilleuls », « Les Perrasses – Avenue Tourtet » et « Didonne Nord »**, situés en bordure de la RD730.



ZA Margite	
Les Moulins	

Avenue des Tilleuls		
Les Perrasses		
Didonne Nord		

Les OAP sectorielles tiennent comptent de ces bandes d'exposition au bruit à travers leurs principes d'aménagement :

- Les secteurs « ZA Margite » et « Les Moulins », adjacents à la RD25 classée en catégorie 3, intègrent des espaces verts séparant la voirie du bâti. Situés en point bas, ces espaces communs structurant pourront par ailleurs constituer une surface privilégiée pour la gestion des eaux pluviales.
- Concernant les secteurs « Avenue des Tilleuls » et « Les Perrasses – Avenue Tourtet », l'OAP prévoit un front bâti séparé de la voirie par des jardins.
- La surface dédiée à l'aménagement sur le secteur « Didonne Nord » se situe en retrait par rapport au bord de la voirie. En effet, seule la voie d'accès sera comprise dans la bande des 30m d'exposition au bruit.

Outre les principes d'aménagement des OAP sectorielles, il convient de rappeler que ces dispositions ne constituent pas une règle d'urbanisme, mais une règle de construction. En effet, tout bâtiment à construire dans un tel secteur affecté par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013). Ce calcul prend en compte la catégorie de l'infrastructure, la distance qui la sépare du bâtiment, ainsi que l'existence de masques éventuels (écrans anti-bruit, autres bâtiments…) entre la source sonore et chaque façade du bâtiment projeté. Il est également possible pour un constructeur d'ériger lui-même une protection de type écran (mur de clôture, merlon en bordure de lotissement, etc…) plutôt que d'adopter une valeur renforcée de l'isolement de façade, la finalité étant d'aboutir à un niveau sonore identique à l'intérieur du bâtiment.

B – Incidences de la modification sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les effets dommageables

B1 - Incidences sur la consommation d'espaces naturels et agricoles

La modification comprend l'ajustement de plusieurs secteurs inscrits au zonage du PLU afin de tenir compte des dernières études et acquisitions (EPF, bailleurs sociaux), ainsi que d'un Permis d'Aménager en cours (secteur UCp « Jean Jaurès »).
En outre, la modification intègre l'élargissement du zonage UE sur la parcelle d'une petite villa communale en vue de sa démolition pour agrandir le projet de pôle enfance-jeunesse.
Tous les secteurs concernés par ces ajustements sont compris dans l'enveloppe urbaine agglomérée de la commune.

CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
	X		Les modifications réglementaires et d'OAP ne génèrent aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation. Les modifications du règlement ne conduisent pas à l'altération, la consommation de zones agricoles et naturelles, ou la remise en cause d'activités agricoles ou forestières. Aucune zone agricole (A) ou naturelle (N) n'est réduite. La modification n°1 du PLU a donc une **incidence négligeable** sur cette thématique.

Au regard des objectifs de modération de l'étalement urbain

- **La modification ne conduit à aucune ouverture à l'urbanisation de zones agricoles ou naturelles**

- **La modification renforce l'objectif d'intensification et d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine agglomérée de la commune**

  Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine adopté le 16 décembre 2019 par le Conseil régional et approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020, fixe notamment comme orientation :
  « Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes »

  La commune via son PLU optimise prioritairement les espaces urbains non aménagés, desservis et équipés, proche des commerces et équipements : organisation et densification des « dents creuses », « vides urbains » stratégiques dans la ville, et programme des opérations d'ensemble en extension de la partie agglomérée, propres à la réalisation d'opérations de logements mixtes, phasées (à 10 /15 ans).
  Tout en veillant à conserver, dans ces quartiers ciblés, des densités suffisamment fortes et peu consommatrices d'espaces : respect lois ALUR et Grenelle

  Le projet communal recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité sociale et générationnelle et d'intégration des populations.
  Cette diversité passe par le développement d'une offre de logement qualitative et la mobilisation des espaces non construits insérés dans l'enveloppe urbaine actuelle, au sein de secteurs proches de la centralité.

  Il s'agit de densifier ces secteurs et d'assurer leur diversification (habitat intermédiaire, petits collectifs, etc.) vers du logement aidé ou accessible par son coût et d'adapter l'offre à la demande.

  Les programmes à l'étude et engagés avec des capacités de densification permettront à la commune de renouveler et de diversifier sa population dans la limite de sa capacité d'accueil.
  Par ailleurs, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il est explicitement indiqué la volonté de la Commune de limiter l'étalement de l'urbanisation et de promouvoir la mixité sociale.

L'affirmation de ces principes se trouve en effet inscrit dans les secteurs qui seront indicés UBp, UCp où se développeront des logements plus compacts sur des petites parcelles moins consommatrices d'espaces.

B2 - Incidences sur le logement

La modification entraine :

- Une capacité d'accueil en logements presque inchangée : + **15** logements, qui reste compatible avec le PLU en vigueur et son PADD
- Une capacité de production de logements sociaux majorée de + **79** logements
- Un objectif de production de LLS de **295** logements (contre 216 au PLU révisé, en vigueur)

LOGEMENT

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
		X	La modification n°1 du PLU aura pour effet de favoriser la mise en oeuvre d'opérations de logements diversifiés. Elle a donc une **incidence positive** sur cette thématique.

B3 - Incidences sur l'activité économique

La modification n'intervient pas sur les dispositions règlementaires du PLU encadrant :

- Les activités agricoles
- L'artisanat
- Le commerce
- L'industrie
- Le tourisme et les loisirs

La modification entrainera l'extension de la zone UE délimitant le pôle enfance-jeunesse en vue d'un projet d'agrandissement de la structure voisine existante. Elle permettra donc le développement des activités de service liées à cet équipement d'intérêt collectif.

ACTIVITE ECONOMIQUE

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
		X	La modification n°1 du PLU a une incidence négligeable sur la majorité des secteurs économiques. Toutefois, elle permet le développement des activités liées au pôle enfance-jeunesse ; elle a donc une incidence positive sur les activités de service. L'incidence globale de la modification sur l'activité économique est par conséquent **positive**.

B4 - Incidences sur la qualité de vie – cadre de vie et santé

<u>Au regard des risques et des nuisances</u>

Risque feux de forêt / submersion /érosion

Les secteurs objets de la modification et abords ne sont pas situés dans les secteurs soumis au risque dans le projet de PPRN.

Risque inondation et ruissellement

Pas de dispositions spécifiques au PLU

Les modifications n'ont aucune incidence sur ces risques.

Risque ruissellement

Les modifications du règlement ne conduisent pas à augmenter ce risque, ni à altérer la bonne gestion des eaux pluviales. Elles intègrent l'obligation d'utiliser des matériaux perméables pour les aires de stationnement.

Aléa de remontée de nappe phréatique

Les modifications n'ont aucune incidence sur cet aléa.

Aléa retrait-gonflement des argiles

Pas de dispositions spécifiques au PLU

Les modifications ne conduisent pas à augmenter ce risque, ni à augmenter la construction et les aménagements dans les secteurs concernés par l'aléa.

Risques sismiques, technologiques et industriels

Aucun risque technologique majeur n'est répertorié sur les secteurs objets de la modification et abords.

La modification du PLU n'a aucune incidence négative sur les nuisances et ne les augmente pas :

- Nuisances sonores (dispositions déjà existantes ; pas de nouvelle exposition)
- Pollutions atmosphériques
- Gestion des déchets

La RD 730 (avenue LC Tourtet, au nord du secteur « avenue des Tilleuls ») est concernée par l'arrêté n°99.265 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime. Aussi, il est fait application des dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 aux abords du tracé de la RD 730 (catégorie 4, largeur affectée par le bruit 30 m).
La partie en bordure de la RD 730 jouxte des habitations existantes et ne concerne qu'une faible partie de la zone d'aménagement programmée. Sur ce front bâti, il est prévu que les jardins soient positionnés au nord, côté rue. Pour rappel, ces mesures sont détaillées page 65 et suivantes de la notice.

RISQUES ET NUISANCES

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
	X		La modification n'aura pas pour effet de créer de nouvelles zones à aménager, ni d'augmenter significativement l'emprise des secteurs d'aménagement existants. Elle n'augmente pas l'exposition aux risques et aux nuisances, par conséquent elle a une **incidence négligeable** sur cette thématique.

<u>Au regard du patrimoine architectural et paysager</u>

Patrimoine bâti remarquable

- Pas de périmètres de monuments protégés sur les secteurs UBp et UCp

- Pas d'identification d'éléments de patrimoine (art L.151-19 du CU) dans les secteurs UBp et UCp

- **La modification a pour objet la suppression d'un élément identifié : petite villa rue de Plaisance pour permettre l'aménagement du pôle enfance-jeunesse (démolition de la villa acquise par la commune).**

Site remarquable

- Pas de Site protégé, inscrit ou classé concerné par la modification

Eléments de paysage et valorisation paysagère

Les éléments de paysages protégés au PLU sont conservés :

- Aucune suppression d'élément paysager, ni d'EBC
- Les orientations relevant de la valorisation paysagère des OAP sont inchangées : espaces verts, de jardins, alignements d'arbres…

Par ailleurs, la modification du PLU ajoute quelques améliorations et précisions réglementaires concernant :

- **L'implantation et les limites séparatives (zones UA, UB, UC, UD)**
- **La hauteur des constructions (zones UC, UD)**
- **Des plantations dans les espaces non bâtis (secteur UAb – Boube)**

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
X			La modification aura pour effet la suppression d'un élément identifié (petite villa) en vue de sa démolition, entrainant une **incidence négative** d'un point de vue architectural. **Toutefois, cette incidence est à modérer au regard de la valeur patrimoniale du bâtiment**. De petite taille et sans étage, il ne constitue pas un habitat qualitatif « à l'année ». Il ne s'inscrit pas dans un linéaire ou un quartier de villas traditionnelles intéressantes. La propriété est vacante depuis que l'ancien propriétaire l'a vendue à la commune, en 2019. Le choix du déclassement et de la destruction de la villa identifiée a été privilégié au regard des incidences positives du projet. **L'incidence sera tout d'abord positive sur le fonctionnement et la qualité des équipements d'intérêt collectif avec un pôle scolaire/petite enfance renforcé.** Il est projeté de réaliser un aménagement regroupant les écoles, le centre multi accueil, le centre de loisirs, la restauration scolaire. Cet aménagement permet d'éviter l'éclatement des structures « petite enfance » (un site unique maintenu). L'utilisation d'une surface déjà aménagée est une mesure qui permet d'éviter la consommation d'espaces naturels ou agricoles. Cela réduit les risques qui seraient générés, pour les enfants (circulations piétonnes entre plusieurs sites). Le projet évite la mise en place de navette ou bus dans le cas où les équipements seraient trop éloignés les uns des autres pour des parcours à pied. Il réduit les déplacements voitures (pose/dépose des enfants à l'école/au centre de loisirs…). Il permet de mutualiser des équipements communs aux structures. En outre, **l'emprise permettra le développement du pôle enfance-jeunesse**, avec une incidence positive sur les activités de service (cf. B3 - Incidences sur l'activité économique).

B5 - Incidences sur l'environnement

La modification est compatible avec les objectifs du **SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés**, approuvé le 30 août 2013, notamment en ce qui concerne :

- **La prise en compte des zones humides** : Les secteurs concernés par la modification sont situés hors de l'enveloppe territoriale des principales zones humides (SMIDDEST).
- **La prise en compte du risque inondation** : Les secteurs concernés par la modification sont situés hors du périmètre réglementaire du PPRN.

La modification est compatible avec les objectifs du **SDAGE Adour-Garonne 2022-2027**, approuvé le 10 mars 2022, notamment en ce qui concerne :

- **La qualité des eaux estuariennes** : Aucune des modifications règlementaires du PLU, qu'elle soit graphique ou écrite, n'aura d'impact direct ou indirect sur les milieux estuariens.
- **La qualité de la ressource en eau potable** : Aucune des modifications règlementaires du PLU, qu'elle soit graphique ou écrite, n'aura d'impact direct ou indirect sur la ressource en eau potable.
- **Le ruissellement des eaux pluviales** : La modification n'augmentera pas le risque de ruissellement. Par ailleurs, elle impose d'utiliser des matériaux perméables pour les aires de stationnement.
- **La préservation des zones humides** : Les secteurs concernés par la modification sont situés hors de l'enveloppe territoriale des principales zones humides (SMIDDEST).

- **La prise en compte du risque inondation** : Les secteurs concernés par la modification sont situés hors du périmètre réglementaire du PPRN.

Au regard des réseaux :

Les différents secteurs et OAP modifiés concernent des terrains classés en UBp ou UCp, compris dans le zonage d'assainissement, desservis et équipés en partie, pour lesquels il est programmé/imposé :

- Un renforcement de la desserte (VL et liaisons douces)
- Un renforcement des réseaux eau potable et assainissement
- Des dispositifs de gestion du pluvial
- Un renforcement de la défense incendie (en amont ou à mesure des opérations)

Au regard des servitudes d'utilité publique :
La modification du PLU est compatible avec les SUP

ENVIRONNEMENT

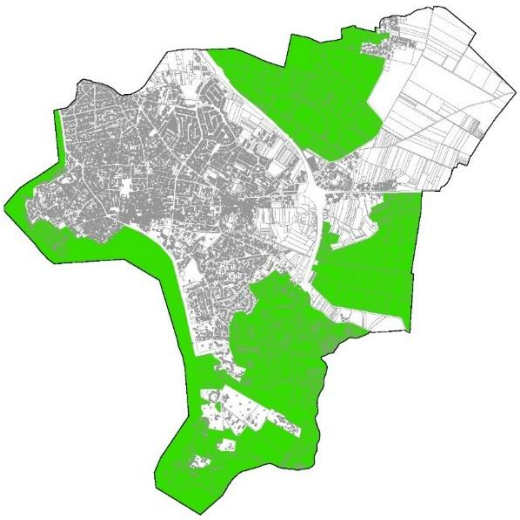
Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
	X		La modification est compatible avec les dispositions du SAGE et du SDAGE. Elle ne génère aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation. Les secteurs d'aménagement existants sont raccordés aux réseaux (assainissement, pluvial, eau potable…) et/ou comportent des orientations programmant un renforcement de la desserte. Par conséquent, **l'incidence sur l'environnement est négligeable**.

B6 - Incidences sur le milieu naturel

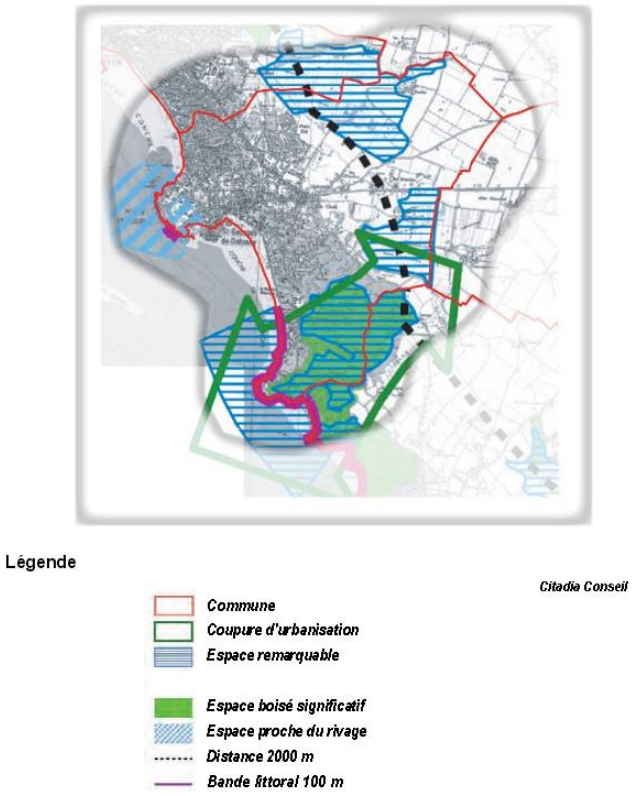
Aucun secteur objet de la modification n'est situé :

- Dans le périmètre de sites Natura 2000
- Dans des périmètres de ZNIEFF
- Dans les zones humides identifiées au SAGE et étudiées-inventoriées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU révisé (approuvé 2021). Suite aux nouvelles prospections menées dans le cadre de la modification n°1 en 2022, aucune zone humide n'a été identifiée au sein des terrains objets de la modification.
- Dans les espaces de grande valeur écologique identifiés au PLU dans le cadre de sa révision (approuvée 2021)
- Dans les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral
- Dans les espaces proches du rivage au sens de la Loi Littoral
- Dans la bande littorale au sens de la Loi Littoral
- Dans les coupures d'urbanisation au sens de la Loi Littoral

SECTEURS UBP ET UCP HORS ESPACES REMARQUABLES, COUPURES D'URBANISATION, BANDE LITTORALE, ESPACES PROCHES DU RIVAGE AU SENS DE LA LOI LITTORAL



Les espaces remarquables identifiés (zone NR au PLU)



Source : Annexes du DOG du SCOT de la CARA approuvé le 25 septembre 2007, modifié le 20 octobre 2014.

Par ailleurs, la modification ne modifiera **aucun Espace Boisé Classé**.

Les prospections à destination des zones humides et la campagne d'inventaires habitats/faune/flore menées sur les secteurs d'aménagement du PLU en 2022 (avec une méthodologie adaptée spécifiquement aux sensibilités potentielles sur le secteur du « Bois Mocqueris ») ont permis de dresser les conclusions suivantes :

- Aucune zone humide n'a été identifiée sur les secteurs prospectés.
  Les prospections zones humides se sont concentrées sur les secteurs à enjeux faisant l'objet de la modification. Dans le cas présent, il s'agit des secteurs à OAP, destinés à être aménagés. Le protocole respecte les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Pour rappel, les éléments de protocole et de méthodologie sont mentionnés page 33 et suivantes de la présente notice.
  La zone d'influence se limite au périmètre du projet urbanistique. La modification n'impactera pas les voies d'alimentation des zones humides par rapport à l'existant / au PLU en vigueur. De plus, aucun secteur objet de la modification n'est concerné par la trame « nappes », ni ne présente de connexion directe avec ces nappes, réglementées par ailleurs au PLU.

- Les habitats décrits sur les sites sont très communs et représentent un très faible enjeu écologique, voire négligeable lorsqu'il s'agit de surfaces artificialisées.

- Parmi la flore inventoriée, aucune espèce d'intérêt communautaire, protégée ou présentant un mauvais état de conservation n'a été recensée. Par ailleurs, plusieurs espèces exotiques envahissantes (EEE) à l'échelle régionale ont été repérées, la majorité observée dans le secteur du « Bois Mocqueris ».

- Parmi la faune inventoriée (avifaune, mammifères, arthropodes), aucune espèce d'intérêt communautaire, protégée ou présentant un mauvais statut de conservation n'a été identifiée sur les différents sites d'étude. Elles sont en majorité très communes, les espèces recensées les plus sensibles étant le Chardonneret élégant, le Verdier d'Europe et le Roitelet huppé. Sur base de leurs préférences en termes d'habitat, il est fort probable que ces espèces n'étaient que de passage sur

les sites où elles ont été contactées, des zones refuges plus qualitatives étant localisées à proximité du lieu d'observation.

MILIEU NATUREL

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
	X		La modification ne génèrera aucun nouveau secteur impactant un habitat d'espèces, la faune, la flore, un espace de continuité écologique constitutif de la trame verte et bleue, ou encore une zone humide. L'incidence de la modification sur le milieu naturel est donc **négligeable**. En d'autres termes, la modification n'impactera pas le milieu naturel par rapport à l'existant / au PLU en vigueur.

B7 - Incidences sur Natura 2000

La modification ne concerne aucun secteur d'aménagement :

- Qui soit situé en zone Natura 2000
- Qui soit connecté au réseau Natura 2000 (aucun lien hydraulique entre un site Natura 2000 et un secteur d'aménagement)

NATURA 2000

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
	X		La modification n'engendrant pas de nouveau secteur d'aménagement en lien avec le réseau Natura 2000, **l'incidence est négligeable**.

VI. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ARTICLE L.153-41 DU CODE DE L'URBANISME ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Rappel article L.153-41 du code de l'urbanisme :
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La présente modification du document d'urbanisme :

- Ne diminue pas globalement les possibilités de construire (pas de déclassement de zones de type U, en zones agricoles, naturelles, pas de dispositions réglementaires générant l'inconstructibilité

- Ne réduit pas de surfaces de zones urbaines ou à urbaniser

- Ne conduit pas à une majoration globale de plus de 20 % des possibilités de construction :

  La modification n'engendre pas de majoration globale de plus de 20 % de la possibilité de construction ; les capacités d'accueil en logements et parts de logements locatifs sociaux sont ajustées et redistribuées dans le règlement (servitudes « L ») et dans les OAP.

  Au total suite aux modifications-ajustements des capacités d'accueil rendues nécessaires pour assurer la faisabilité des opérations sociales, la capacité d'accueil globale cumulée dans les secteurs UBp et UCP avec servitudes de logements (art L 151-15 du code de l'urbanisme) atteint 579 logements : elle est augmentée de 14 logements sur l'objectif de 565 logements du PLU en vigueur, soit 2,5 %.

Toutefois, à l'échelle de certaines servitudes « L » et secteurs UBp ou UCp, la possibilité de construction est soit réduite, soit majorée ;

Elle est réduite sur les secteurs de :

- Enlias : pas de lisibilité d'un projet de mutation de la surface commerciale à court-moyen terme, en attente de l'aménagement de la ZA commerciale de Margite (portée par l'Agglomération Royan Atlantique, en cours d'étude dans le cadre de la révision du SCOT) ; pour tenir compte des délais de mise en oeuvre du déplacement potentiel du supermarché, la capacité de logements aidés est réduite et reconfigurée à l'OAP, de manière à l'organiser sur une partie dédiée de l'îlot, sans remise en question du fonctionnement et de l'activité actuels du supermarché.
- Bois Mocqueris : volonté de réduire la capacité d'accueil en logements pour une meilleure intégration du projet (insertion dans le site, circulations)

et sur les secteurs de :

- avenue des Tilleuls (moins 15 logements) : secteur acquis par l'EPFNA pour la mise en œuvre d'une opération résidentielle mixte
- Jean Jaurès : réduction du périmètre de la servitude L10 et de l'OAP pour prise en compte du permis d'aménager en cours d'instruction (moins 4 logements, qui seront reportés dans le zonage UC élargi de fait le long de la rue)

Elle est majorée de plus de 20 % sur plusieurs secteurs :

- Le Pigeonnier-Commandant Lavigne : 20 logements au lieu de 7
- Didonne Sud : 35 logements au lieu de 20
- Didonne Nord : 32 logements au lieu de 25
- Chemin de Margite (46 logements au lieu de 25)

De plus la commune a donc retenu la procédure de modification avec enquête publique.

VII. LES PIECES DU PLU MODIFIEES

La modification n°1 du PLU concerne les pièces suivantes :

- Le règlement écrit – pièce 3
- Les OAP – pièce 4
- Les plans règlementaires – pièce 5

Le présent dossier de modification n°1 comporte les pièces suivantes :

- La présente notice de présentation
- Le règlement écrit
- Un cahier des extraits des plans règlementaires concernés, avant/après modification
- Les plans de zonages modifiés, complets
- Les OAP modifiées
- Les plans annexes 6-4-1 et 6-4-2 Zonage assainissement (CARA)
- Ajout du Schéma Directeur Intercommunal des eaux pluviales (CARA, 2023) : notice et plan du zonage pluvial communal de St Georges de Didonne (annexe 6-5)

VIII. RESUME NON TECHNIQUE

A – Les objectifs de la modification du PLU

Le projet de modification n°1 du PLU est compatible avec les orientations générales du PADD, n'engendre ni réduction ni augmentation des zones constructibles.

La modification n°1 du PLU a pour objectifs :

A – La prise en compte des études de faisabilité de l'Etablissement Public Foncier (EPF) et les programmes de logements aidés et faciliter leur mise en oeuvre (application loi SRU)

- modification des OAP et des servitudes de logements, pour tenir compte des études de faisabilité de l'établissement foncier public (EPF) et de programmes de logements aidés pré-définis : ajustement des périmètres, des densités, des objectifs de productions de Logements Locatifs Sociaux (LLS)
- modifications utiles des périmètres de secteurs UBp et UCp correspondants aux OAP
- modification des périmètres des servitudes au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme pour production de logements locatifs sociaux LLS (plans de zonage, liste des servitudes)
- ajustement et équilibrage des capacités d'accueil et densités pour respecter les objectifs de production de logements et de logements aidés inscrits au PLU

B - Modifications et améliorations d'écriture réglementaire pour faciliter l'instruction

- modifications ponctuelles ou amélioration d'écriture

C - Modifications et mises à jour des plans de zonage et annexes sanitaires (mises à jour)

- Modifications de zonage (lien avec OAP et projets, ajustements)
- Modifications d'emplacement réservés (ER)
- Mise à jour des servitudes de logements
- Actualisation des plans de zonage d'assainissement (sans superposition de zonage PLU)

D – Evolution de zonage pour extension du projet de pôle enfance-jeunesse

- Elargissement du zonage UE sur la parcelle d'une petite villa communale en vue de sa démolition pour agrandir le projet de pôle enfance-jeunesse
- Suppression de l'identification de la villa (pour démolition)

B – Les modifications du PLU

B1 – Modifications d'OAP

Les modifications d'OAP (graphiques et écrites) concernent les secteurs suivants :

1/ OAP objets d'études de faisabilité EPF ou avant-projets logements dont LLS (opérateurs, bailleurs sociaux) :

- Avenue des Tilleuls
- Le Pigeonnier – Commandant Lavigne
- Chemin de Margite
- Didonne Sud
- Didonne Nord
- Jean Jaurès

→ *Adaptation des capacités d'accueil, des schémas, des pourcentages de LLS imposés (schémas et orientations écrites)*

→ *Adatations/complément utiles de la légende des schémas*

2 / Autres OAP :

- Enlias
- Bois Mocqueris

→ *Adaptation des capacités d'accueil sur les encadrés des schémas d'OAP : réduction des capacités d'accueil - adaptation des orientations écrites sur Enlias pour articulation avec supermarché*

→ *Adatations/complément utiles de la légende des schémas*

OAP MODIFIEES

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Avenue des Tilleuls

CAPACITE LOGEMENTS
35 logements environ

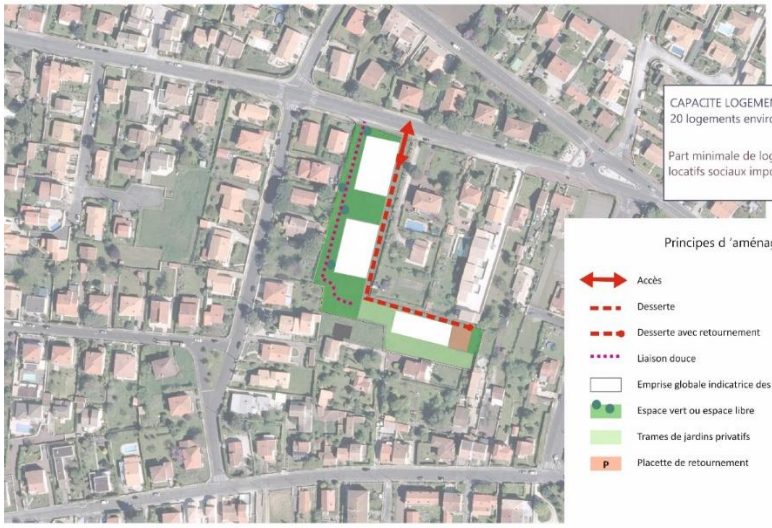
Part minimale de logements locatifs sociaux imposés : 65 %

Principes d 'aménagement

- Accès
- Desserte
- Desserte avec retournement
- Liaison douce
- Emprise globale indicatrice des constructions
- Front bâti structuré (avec jardins sur rue)
- Espace vert commun
- Renforcement alignement d 'arbres Av. des Tilleuls
- Plantations en alignement le long de la voie
- Trames de jardins privatifs
- P — Espace commun/ parking paysager

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-1ere serie-MODIF 1 PLU-2023-07-18

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Le Pigeonnier - Commandant Lavigne



CAPACITE LOGEMENTS
20 logements environ

Part minimale de logements locatifs sociaux imposés : 65 %

Principes d 'aménagement

- Accès
- Desserte
- Desserte avec retournement
- Liaison douce
- Emprise globale indicatrice des constructions
- Espace vert ou espace libre
- Trames de jardins privatifs
- P — Placette de retournement

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-MODIF 1 PLU-2021-06-22

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Les Perrasses - Avenue Tourtet

CAPACITE LOGEMENTS
55 logements environ

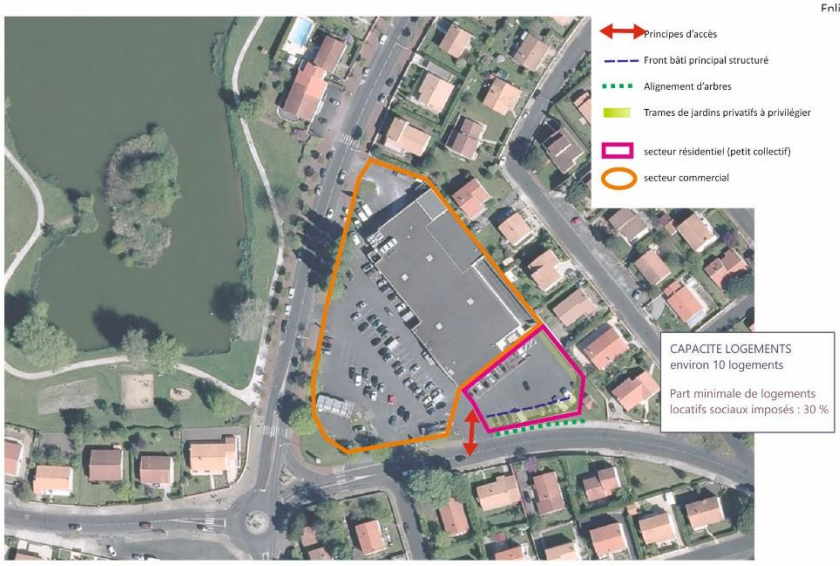
Part minimale de logements locatifs sociaux imposés : 65 %

Principes d 'aménagement

- Accès
- Desserte
- Liaison douce
- Emprise globale indicatrice des constructions et stationnements
- Front bâti structuré (avec jardins sur rue)
- Espace vert commun structurant
- Plantations le long de la voie
- Trames de jardins privatifs
- P — Parking visiteurs

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-MODIF 1 PLU-2021-06-22

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Eglias



Références : St Georges de Didonne/MODIF1 PLU -2021/ETUDES/OAP COREL DRAW/STGDD-OAP-2eme SERIE-MODIF 1 PLU-2023-07-18.cdr

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Bois Mocqueris

CAPACITE LOGEMENTS
environ 40 logements

Part de logements locatifs sociaux imposés : 25 %

Principes d'accès (sens unique)
Principe de desserte
Placettes (retournement, stationnement...)
Liaisons douces potentielles
R+2 R+1 Principe de velum progressif
Espace vert commun structurant : espace vert public (actuel boisement)
Espaces de jardins - espaces tampons

St Georges de Didonne/MODIF1 PLU -2021/STGDD-OAP-1ERE SERIE-MODIF 1 PLU-2021-06-22.cdr

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Chemin de Margite

CAPACITE LOGEMENTS
46 logements environ

Part de logements locatifs sociaux imposés : 100 %

Principes d 'aménagement

Accès
Desserte
Liaison douce
Emprise indicative des constructions, stationnements et circulations douces
Trame de jardins privatifs
Espaces verts communs
Orientations du parcellaire à dominante nord-sud
Placette/ parvis

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-MODIF 1 PLU-2021-06-22

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Didonne Sud

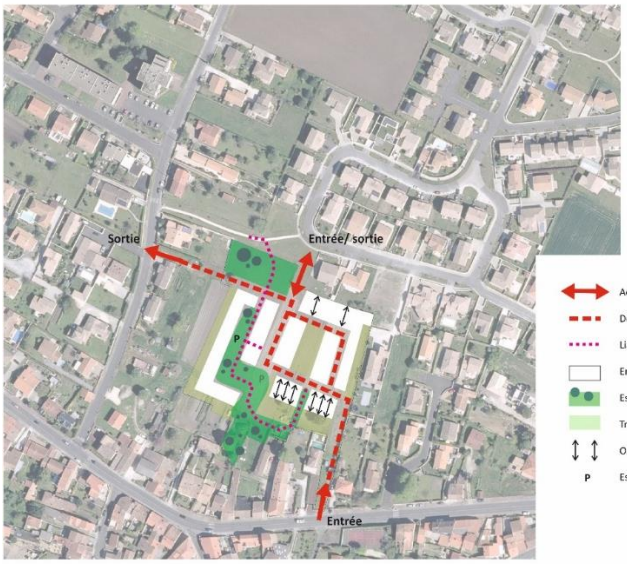
CAPACITE LOGEMENTS
environ 35 logements

Part de logements locatifs sociaux imposés : 100 %

Principes d'accès
Principe de desserte
Liaison douce
Front bâti structuré

Références : St Georges de Didonne/MODIF1 PLU -2021/ETUDES/OAP COREL DRAW/STGDD-OAP-2eme SERIE-MODIF 1 PLU-2023-07-18.cdr

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Didonne Nord



CAPACITÉ LOGEMENTS
32 logements environ

Part minimale de logements locatifs sociaux imposés : 65 %

Principes d 'aménagement
Accès
Desserte
Liaison douce
Emprise globale des constructions
Espace vert commun structurant
Trame de jardins privatifs ou coeur d 'îlot
Orientations du parcellaire à dominante nord-sud
P Espace de stationnement

es : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-MODIF 1 PLU-2021-06-22

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Jean Jaurès

CAPACITE LOGEMENTS
16 logements

Part minimale de logements locatifs sociaux imposés : 30 %

Principe d'accès
Principe de desserte
Place, placette / stationnement
Liaison douce
Front bâti structuré
Orientation du parcellaire à privilégier
Espace vert commun structurant + stationnement

Références : St Georges de Didonne/MODIF1 PLU -2021/STGDD-OAP-1ERE SERIE-MODIF 1 PLU-2021-06-22.cdr

INCIDENCES SUR LES OBJECTIFS CHIFFRES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES

Dans le cadre de la révision du PLU, suite à l'avis Etat sur le dossier d'arrêt et à l'arrêté de carence de décembre 2017, la commune a travaillé avec les services de l'Etat pour redéfinir les modalités de mise en œuvre de production de logements locatifs sociaux.

Les services de l'Etat étant conscients de la difficulté de mise en œuvre de ce type de projets sur le territoire, il n'a pas été exigé au PLU, la démonstration d'un objectif à atteindre de 621 logements locatifs sociaux sur l'objectif global de 750 logements inscrits au PADD de la commune.

Toutefois **pour répondre de manière satisfaisante aux exigences de la loi il a été exigé de produire un PLU permettant d'atteindre la moitié de l'objectif, soit environ 320 logements locatifs sociaux.**

Le PLU révisé prévoit le développement de logements sociaux en fixant :

- un ratio de logements locatifs sociaux à réaliser en cas d'opération d'ensemble dans les zones U et AU à vocation résidentielle
- des secteurs et servitudes permettant d'encadrer les nouvelles opérations résidentielles afin que leur programme comprenne un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux (servitudes) : introduction de servitudes de logements sociaux différenciées par îlot ou secteur (terrains résiduels ou bâtis stratégiques au sein des quartiers agglomérés)
- des secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ET servitude de production de logements locatifs sociaux (L1 à L12) visant à une diversification de l'habitat (obligation de production d'un pourcentage de logements locatifs aidés) et à une densification de l'urbanisation permettant ainsi de contenir l'étalement urbain (secteur UBp, secteur UCp) ;

Depuis l'approbation du PLU, les études de faisabilité de l'EPF et plusieurs projets ont été étudiés et sont en cours de définition, prévoyant :
-des programmes de logements plus importants que ceux envisagés dans les OAP
-avec des pourcentages de logements sociaux plus importants

Cela veut dire :
-que les opérations prévues en centre-ville nécessitent une densification et une optimisation afin d'être rentables et de pouvoir être mises en œuvre,
-que la commune va potentiellement accueillir plus de logements sociaux que ce qui avait été envisagé au PLU révisé (plus de logements et des parts de LLS majorées)

Pour garantir la bonne mise en œuvre de ces programmes de logements mixtes et répondre ainsi aux exigences de la Loi SRU, cela implique que la commune actualise son PLU :

1/ d'une part, sur les secteurs objets d'études et projets :

- en ajustant les servitudes « LLS » dans leurs limites et dans leur contenu (part de LLS)
- en modifiant les OAP :
    - capacités d'accueil en logements
    - pourcentages de LLS
    - schémas de principes (pour tenir compte des projets et études de faisabilités)

2 / d'autre part sur d'autres secteurs objets de servitudes et OAP :

- en modifiant les capacités d'accueil en logements
  afin d'équilibrer et de respecter les objectifs d'accueil en logements sur la commune

Grille récapitulative des objectifs en logements et LLS

		PLU EN VIGUEUR			PROJET DE MODIFICATION			différentiel logts	différentiel LLS
nom		nbre logts	% LLS	nbre LLS	nbre logts	% LLS	nbre LLS		
avenue des tilleuls	L1	50	30%	15	35	65%	23	-15	8
le pigeonnier - commandant Lavigne	L2	7	30%	2	20	65%	13	13	11
les perrasses-avenue Tourtet	L3	55	30%	17	55	65%	36	0	19
enlias	L4	22,5	30%	7	10	30%	3	-12,5	-4
bois mocqueris	L5	50	25%	13	40	25%	10	-10	-3
la motte aux prêtres	L6		100%						
didonne sud	L7	20	100%	20	35	100%	35	15	15
didonne nord	L8	25	30%	8	32	65%	21	7	13
chemin de margite	L9	25	100%	25	46	100%	46	21	21
jean jaures	L10	20	30%	6	16	30%	5	-4	-1
ZAC margite mixte cara	L11	75	50%	38	75	50%	38	0	0
ZAC les moulins habitat -ville	L12	215	30%	65	215	30%	65	0	0
TOTAL		565		216	579		295	15	79

Le bilan chiffré de la modification n°1 donne :

- **Une capacité d'accueil en logements presque inchangée : + 15 logements, qui reste compatible avec le PLU en vigueur et son PADD**
- **Une capacité de production de logements sociaux majorée de 79 logements**
- **Un objectif de production de LLS de 295 logements (contre 216 au PLU révisé, en vigueur)**

B2 - Modifications de zonages UBp et UCp et servitudes de logements « L »

Il s'agit de la modification des périmètres de secteurs UBp et UCp correspondants aux servitudes de logements aidés et OAP modifiées suivantes :

- Servitude L2 – Le Pigeonnier – Lavigne / secteur UBp :
  ajustement/agrandissement du périmètre L2 et du secteur UBp au sud, suite études EPF et acquisitions EPF (périmètre de l'opération)

- Servitude L6 – La Motte aux Prêtres :
  suppression périmètre L6

- Servitude L7- Didonne Sud / secteur UBp :
  réduction du périmètre L7 et secteur UBp, suite études et acquisitions bailleur social NOALIS (périmètre de l'opération)

- Servitude L8 – Didonne Nord/ secteur UCp :
  agrandissement du périmètre L8 et secteur UCp, suite études et acquisitions EPF (périmètre de l'opération)

- Servitude L9 – secteur Chemin de Margite / secteur UCp :
  réduction du périmètre L9 et secteur UCp au nord, suite études et acquisitions EPF (périmètre de l'opération)

- Servitude L10 – secteur Jean Jaurès / secteur UCp :
  réduction du périmètre L10 et secteur UCp en bord de voie, pour prendre en compte le Permis d'Aménager en cours (établi sur la base du zonage UCp du PLU approuvé en 2018, annulé en 2019)

B3 - Modifications et améliorations d'écriture réglementaire pour faciliter l'instruction

La modification du PLU a pour objet de procéder à des reprises ponctuelles du règlement : améliorations, précisions pour l'instruction.

1/ Pour prendre en compte les constructions existantes et adapter leurs possibilités d'évolution afin :

- **D'assurer la meilleure insertion paysagère et architecturale**
- **De garantir la qualité fonctionnelle des extensions de constructions (jonctions, accessibilité, circulations)**

Zones UA, UB, UC, UD : implantation/limites séparatives :

- En cas d'extension de construction, permettre extension selon alignement de la construction existante

Zone UC, hauteur des constructions

- au-delà d'une profondeur de 20 m/ alignement :
  - 4 m égout max,
  - 6 m max :
    - Pour les constructions nouvelles implantées en retrait de 3 m par rapport à toutes limites
    - pour les extensions de constructions existantes

Zone UD, hauteur des constructions

- au-delà d'une profondeur de 20 m/ alignement :
  - 4 m égout max,
  - 6 m max :
    - Pour les constructions nouvelles implantées en retrait de 4 m par rapport à toutes limites
    - pour les extensions de constructions existantes

2/ Pour favoriser l'aménagement paysager des espaces libres à Boube :

Secteur UAb (Boube) :

- Imposer plantations dans les espaces non bâtis comme en zone UB (1 arbre pour 100 m² de terrain libre)

3/ Pour améliorer la gestion du pluvial :

Toutes zones :

- imposer des matériaux perméables pour les aires de stationnement

4/ Pour faciliter l'instruction

Dispositions générales et lexique :

- amélioration d'écriture relative à la hauteur maximale

Lexique :

- « hauteur » : référence à la date de dépôt du projet, suppression de l'alinéa et du schéma relatifs au cas de figure où le terrain est en pente, pour éviter la multiplication des références et « renvois » pour le calcul de la hauteur (dispositions générales, lexique) en sus des règles édictées aux articles 10.
- Limites séparatives : suppression du paragraphe relatif aux limites séparatives, qui ne couvre pas tous les cas de figures possibles.

5/ Pour permettre l'aménagement du pôle enfance-jeunesse en continuité des écoles (voir point D de la présente notice)

Liste des éléments patrimoniaux identifiés :

- suppression de l'identification du n°3 rue de Plaisance

B4 - Modifications et mises à jour des emplacements réservés

La modification du PLU a pour objet :

- De supprimer le V19, abandonné en raison de la suppression du zonage à urbaniser dans le cadre de la révision approuvée (le besoin d'accès n'est plus justifié)
  De plus la propriété a été vendue après approbation du PLU en 2018, PLU par la suite annulé et ré-approuvé.

- L'agrandissement de l'emplacement réservé V5 à Didonne Sud, pour garantir la liaison douce à terme vers le quartier Didonne Sud (en cours d'aménagement, 2e phase programmée)

B5 – Mise à jour des annexes sanitaires

- Mise en forme carte de zonage d'assainissement sans zonage PLU superposé
  pièces 6-4-1 et 6-4-2 du dossier

- Ajout du Schéma Directeur Intercommunal des eaux pluviales (CARA, 2023) : notice et plan communal du zonage pluvial de St Georges de Didonne (annexe 6-5)
  pièces 6-5-1 et 6-5-2 du dossier

B6 -Evolution de zonage pour aménagement d'un pôle enfance/jeunesse rue de Plaisance

La modification a pour objet :

- L'élargissement du zonage UE sur la parcelle d'une petite villa communale en vue de sa démolition pour aménager le pôle enfance/jeunesse en extension des écoles
- La suppression de l'identification de la villa (pour démolition)

C – Evolution des surfaces de zonages

Les modifications de surfaces de zonages sont les suivantes :

Tableau d'évolution des surfaces des zones du PLU

PLU révisé approuvé 2021		Evolution MODIFICATION N°1
Zones	Surfaces	Surface
Zones urbaines		**Zones urbaines**
UAb	10.1	
UAc	12.7	
UAd	10.5	**10,7**
UB	97.5	**97,5 (-900 m²)**
UBp	5,6	**5,4**
UBh	1.0	
UC	107.2	**107,4**
UCp	4.8	**4,6**
UD	155.4	INCHANGE
UDm	16.7	
UE	14.8	**14,9 (+900 m²)**
UGv	0.9	INCHANGE
UX	23.7	INCHANGE
Sous-total	461,1	INCHANGE
Zones à urbaniser		**Zones à urbaniser**
		INCHANGE
AUz	1.4	
AUzh	12.1	
AUzx	6.4	
1AU	1.3	
1AUe	4.7	
Sous-total	25.9	INCHANGE
Zone agricole		**Zone agricole**
A	223.5	INCHANGE
Sous-total	223,6	INCHANGE
Zones naturelles		**Zones naturelles**
N	103,1	INCHANGE
Na	0.1	
Ne (lagunage Pouzeau)	3.5	
Nm	9.6	
Nd	3.1	
NL	9,3	INCHANGE
NLcu	32,5	
		INCHANGE
NR	574,2	
Nz	2.5	
Sous-total	737.7	INCHANGE
EBC	241,95	INCHANGE

D – La compatibilité de la modification avec les orientations générales du PADD

Les points modifiés dans le cadre de la modification n°1 du PLU sont compatibles avec les orientations générales du PADD.

L'évolution des zonages, servitudes et OAP est compatible avec :

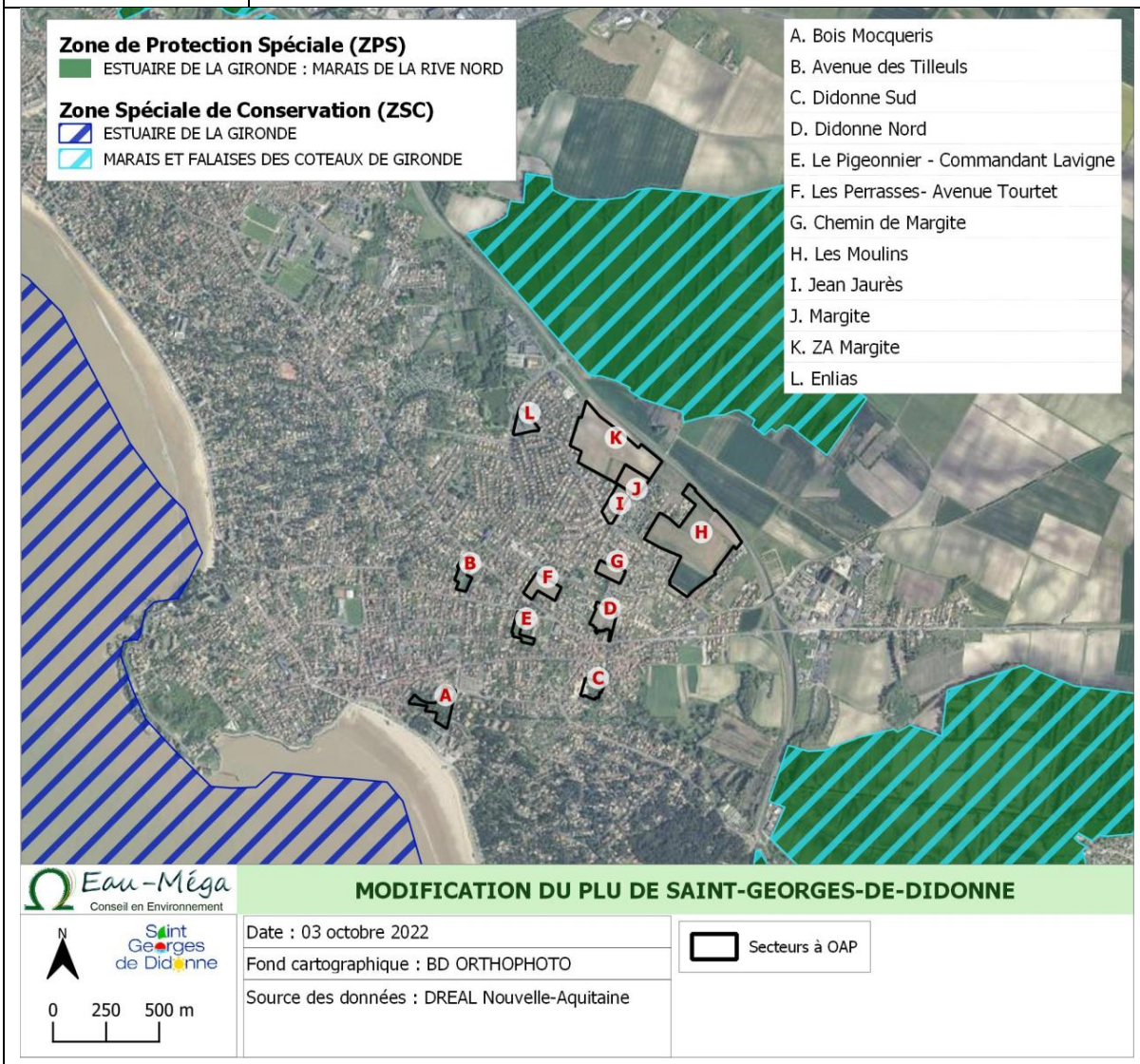
- les orientations générales, notamment celles **concernant l'habitat, en particulier :**
    - maîtriser le programme du futur quartier de Margite, par la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : programmation de 300 logements environ sur les deux ZAC de Margite et des Moulins, avec une part de logements locatifs aidés (environ 80 logements programmés)
    - **poursuivre la démarche du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les unités foncières de plus petites dimensions au sein des quartiers résidentiels pour répondre à l'objectif de rattrapage de production de logements sociaux**
    - **encadrer les nouvelles opérations résidentielles afin que leur programme comprenne un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux (servitudes) : introduction de servitudes de logements sociaux différenciées par îlot ou secteur (terrains résiduels ou bâtis stratégiques au sein des quartiers agglomérés)**
    - **prévoir la maîtrise et l'organisation (qualitative et quantitative) de l'îlot jouxtant l'espace boisé de Mocqueris : insertion de logements diversifiés, prenant en compte le caractère boisé de l'îlot et la proximité du littoral**
    - **intégrer la mutation potentielle du site du supermarché, avenue du Maréchal Juin**

- Objectifs chiffrés de réduction de la consommation agricole, naturelle et forestière

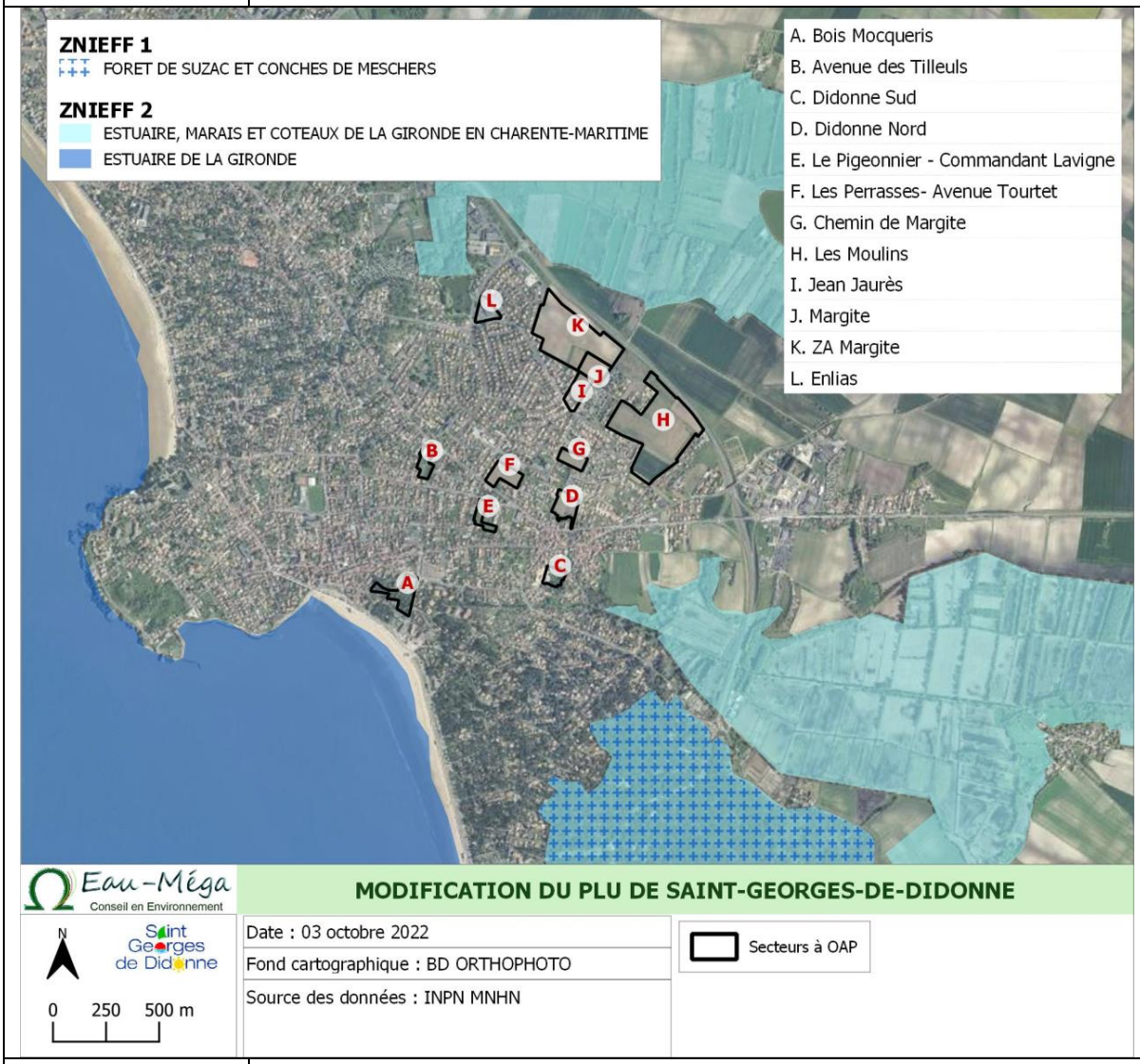
E – Les incidences de la modification sur l'environnement

E1 – Description des sites au regard de l'environnement

MILIEU PHYSIQUE	
Relief, géologie, hydrographie	Les secteurs du « Bois Mocqueris » et de « Didonne Sud » reposent sur les formations dunaires, à des altitudes avoisinant 5 à 10 m NGF. Les 10 autres secteurs d'étude se situent sur les formations des calcaires crayeux, à des altitudes comprises entre 10 et 20 m NGF.
Occupation des sols	Les secteurs à OAP sont principalement des zones U (UBp et UCp) comprises dans l'enveloppe urbaine. 4 secteurs font exception et se situent en milieu agricole : « Les Moulins », « Jean Jaurès », « Margite », destinés à l'habitat, et « ZA Margite » destiné à une zone d'activités commerciales.
MILIEU NATUREL	
Réseau Natura 2000	La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par deux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore » et une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la directive « Oiseaux » : ○ La ZSC « Estuaire de la Gironde » (FR7200677) ○ La ZSC « Marais et falaises des coteaux de la Gironde » (FR5400438) ○ La ZPS « Estuaire de la Gironde : marais de la rive nord » (FR5412011) Aucun des secteurs d'étude n'est concerné par le réseau Natura 2000.

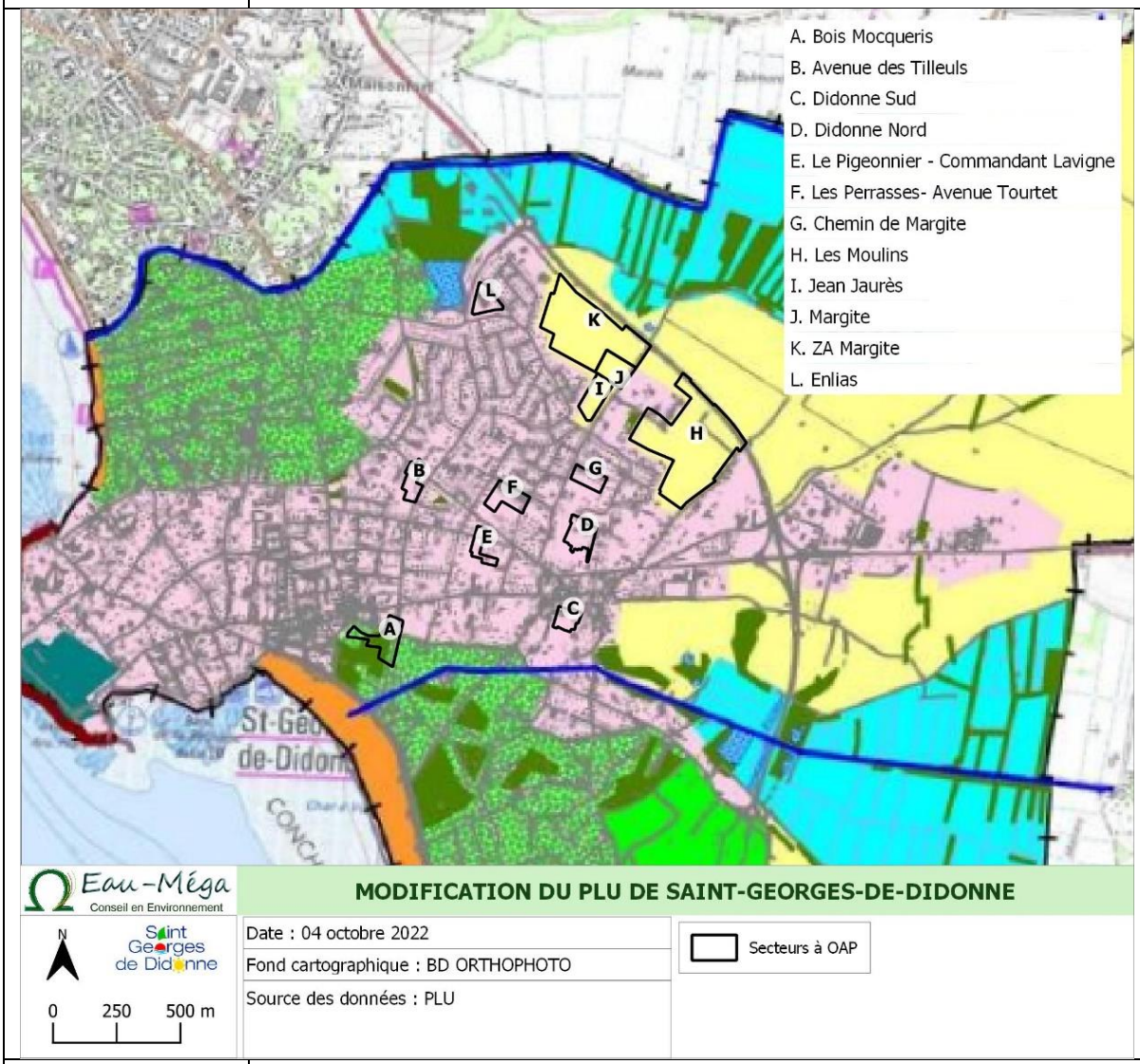


ZNIEFF	La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par une ZNIEFF de type I et deux ZNIEFF de type II : ○ La ZNIEFF de type 1 « Forêt de Suzac et conches de Merschers (540006852) ○ La ZNIEFF de type 2 « Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime » (540004658) ○ La ZNIEFF de type 2 « Estuaire de la Gironde » (720013624) Aucun des secteurs d'étude n'est concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.



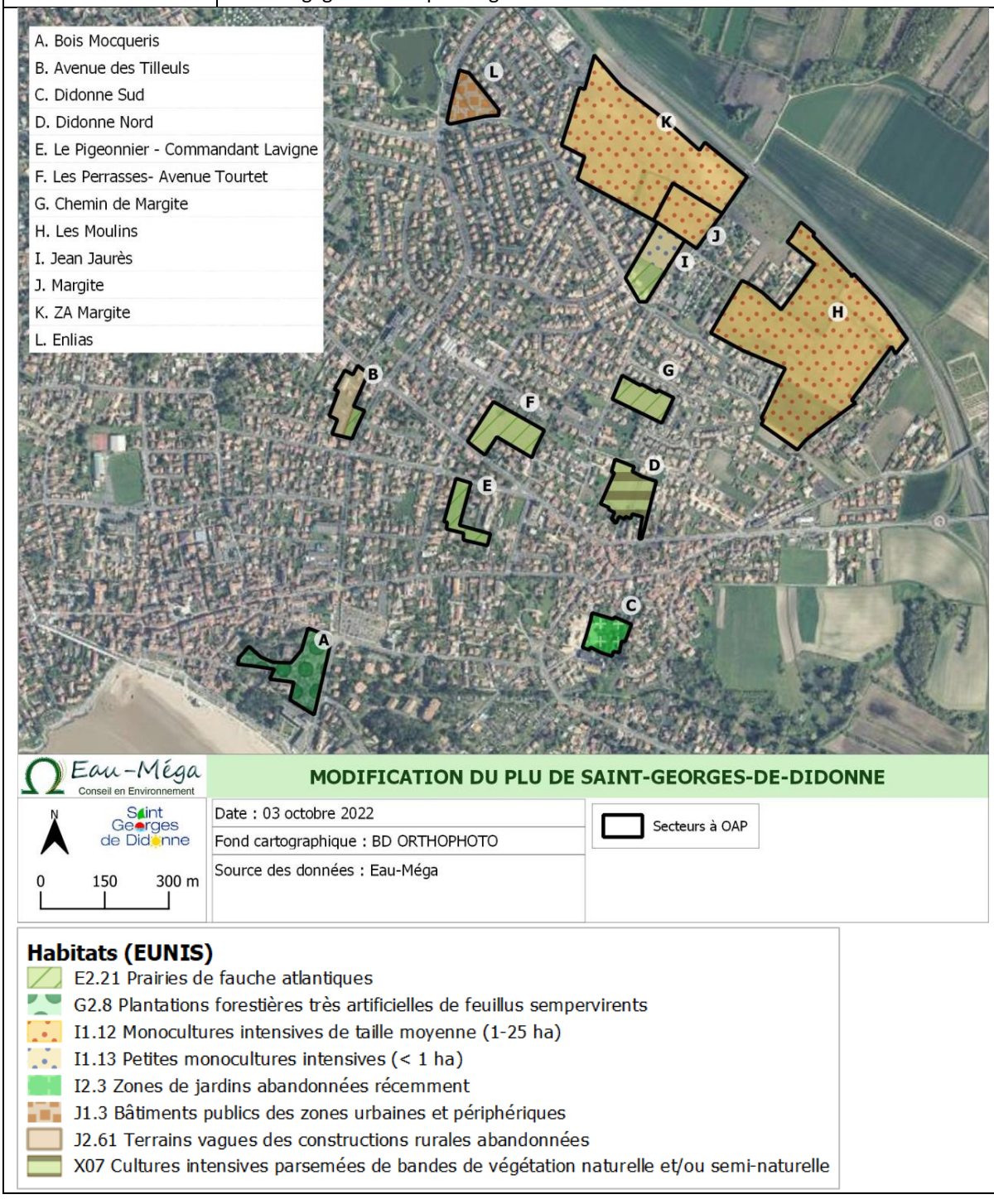
Zones humides	Les secteurs d'étude se situent en-dehors de l'enveloppe territoriale des principales zones humides (source : SMIDDEST). En complément, des prospections ont été menées sur site par le bureau d'étude Eau-Méga. Les prospections visant à déterminer la présence ou l'absence de zone humide sur les secteurs d'étude ont été menées les 13 et 19 avril 2022. Le bureau d'études Eau-Méga a conduit ces investigations conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par arrêté du 1er octobre 2009, précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement. Les sondages ont été réalisés à l'aide d'une tarière à main, préférentiellement au niveau des points bas et sur un sol non labouré, ni remblayé. À l'issue des prospections, aucune zone humide n'a été identifiée sur les secteurs d'étude.

Trame verte et bleue	La cartographie ci-dessous reprend les éléments de la trame verte et bleue identifiés dans le PLU de Saint-Georges-de-Didonne (révision n°3 approuvée le 25 mars 2021). Parmi les 12 secteurs à OAP : - 7 sont comprises dans la zone urbaine dense, par conséquent elles se situent dans un secteur peu favorable au regard de la trame verte et bleue ; - 4 sont situés en milieu agricole (comme déjà décrit dans le chapitre dédié à l'occupation des sols), en continuité avec l'enveloppe urbaine ; - Le secteur du « Bois Mocqueris » se situe en zone urbaine sous couvert boisé. En complément de l'analyse cartographique de la trame verte et bleue à l'échelle communale, le bureau d'études Eau-Méga a mené des inventaires sur l'ensemble des secteurs d'étude.

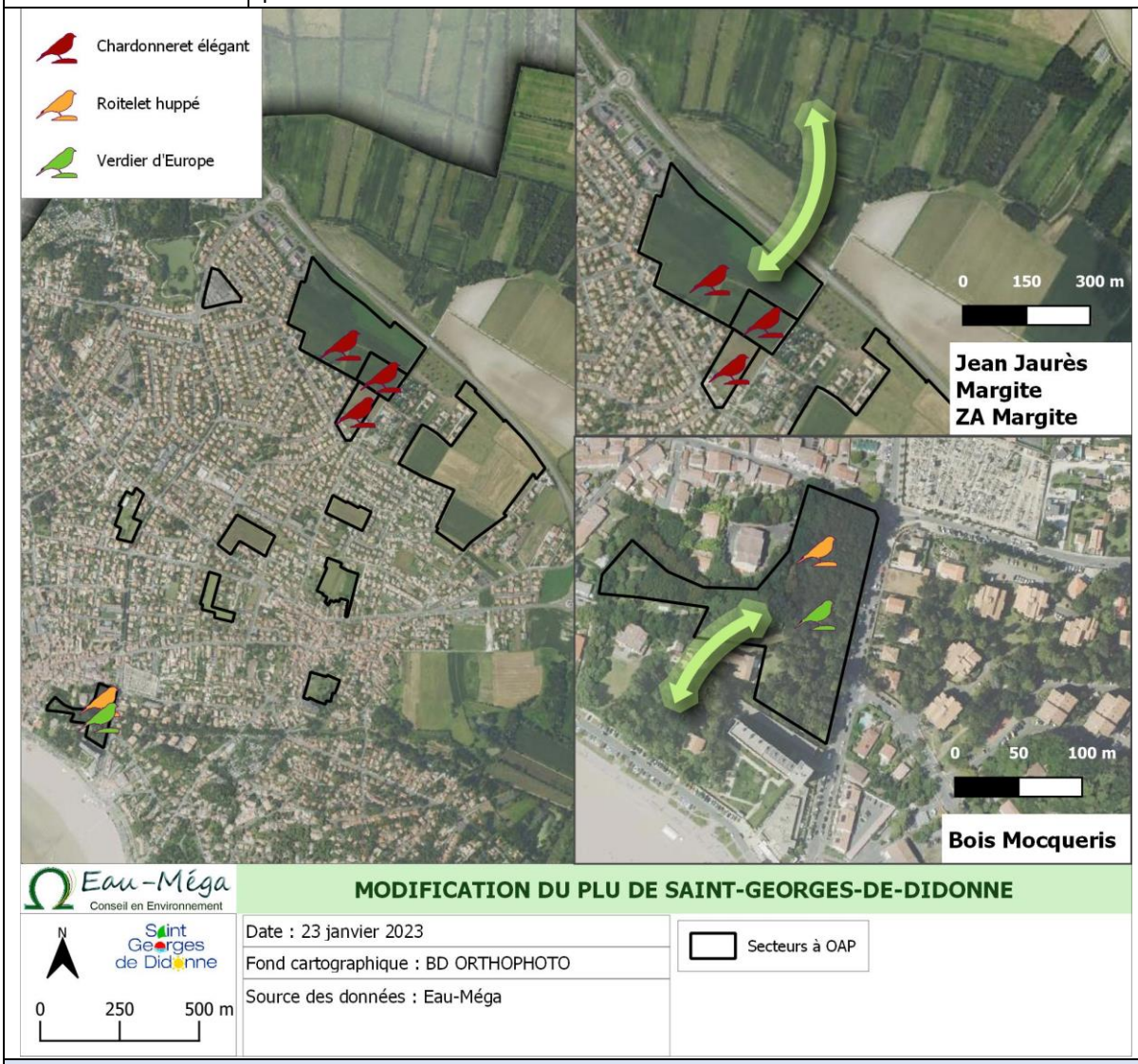


Inventaires habitats/faune/flore	Chaque secteur à OAP a fait l'objet d'au moins un passage sur site. Les efforts de prospections ont été proportionnés aux enjeux. Le bureau d'études Eau-Méga a organisé une visite de reconnaissance pour l'ensemble des sites, avec prise de photo et analyse de la configuration des lieux (topographie, aménagement de l'espace, couvert et strate végétale…). Ces passages sur site comprenaient : - Une prospection de zones humides (détaillée précédemment) - Une reconnaissance des réseaux en place (eaux usées, eaux pluviales, défense incendie…) - Des relevés de la faune et de la flore Au vu du contexte du site et des enjeux associés, le secteur du « Bois Mocqueris » a fait l'objet d'une campagne d'inventaires habitats/faune/flore qui a été menée d'avril à septembre 2022.

Résultats des inventaires - **Habitats**	Les secteurs « Chemin de Margite », « Le Pigeonnier » et « Les Perrasses » présentent des habitats similaires, à savoir des prairies mésophiles régulièrement entretenues et enclavées dans le tissu urbain. Le secteur « Avenue des Tilleuls » présente une petite prairie mésophile en bordure de la voirie, mais il est principalement représenté par une zone remblayée intégrant un ancien bâtiment abandonné. Le secteur «Enlias» est dominé par les surfaces artificialisées à destination commerciale (+ parking dédié). « Didonne Sud » est caractérisé par le tissu urbain qui l'entoure. Il prend place sur un espace typique des jardins, agrémenté de quelques arbres (frênes, mais surtout fruitiers, tels que pommiers, etc.). Les autres secteurs (« Didonne Nord », « Jean Jaurès », « Margite », « ZA Margite » et « Les Moulins ») présentent un habitat caractérisé par les activités agricoles. L'ensemble de ces habitats est commun et représente un très faible enjeu écologique, voire négligeable lorsqu'il s'agit de surfaces artificialisées.

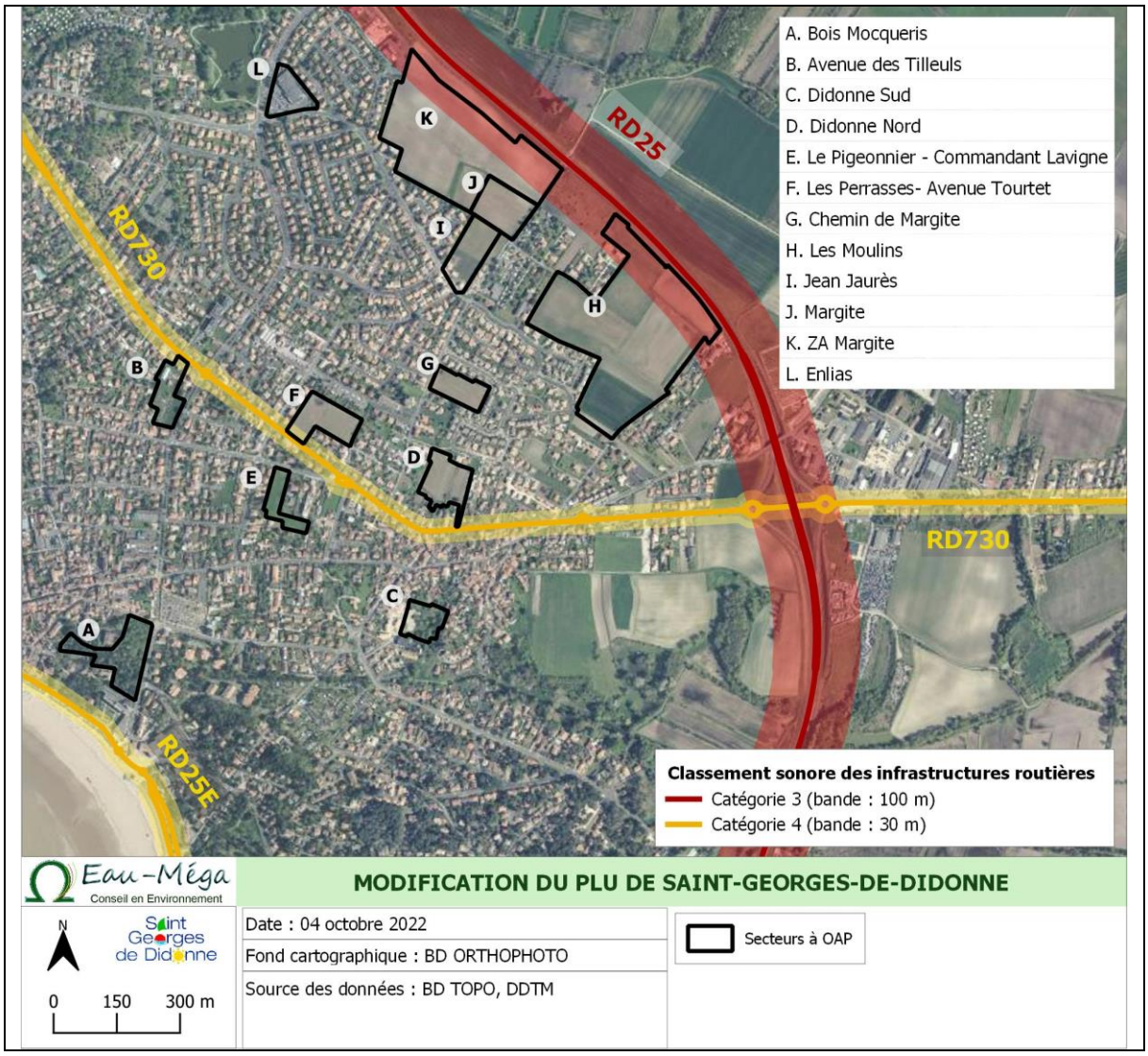


Résultats des inventaires - **Flore**	Parmi la flore inventoriée, aucune espèce d'intérêt communautaire, protégée ou présentant un mauvais état de conservation n'a été recensée. Par ailleurs, plusieurs espèces exotiques envahissantes (EEE) à l'échelle régionale ont été repérées. Une large majorité de cette liste d'espèces exotiques envahissantes a été observée dans le bois Mocqueris (à l'exception de l'Herbe de la Pampa et du Séneçon sud-africain). Le bambou, une famille d'espèces exogènes (dont plusieurs envahissantes potentielles dans la région) et le Robinier faux-acacia recouvrent une large partie de la surface du secteur.
Résultats des inventaires - **Faune**	Parmi la faune inventoriée (avifaune, mammifères, arthropodes), aucune espèce d'intérêt communautaire, protégée ou présentant un mauvais statut de conservation n'a été identifiée sur les différents sites d'étude. Elles sont en majorité très communes, les espèces recensées les plus sensibles étant le Chardonneret élégant, le Verdier d'Europe et le Roitelet huppé. Sur base de leurs préférences en termes d'habitat, il est fort probable que ces espèces n'étaient que de passage sur les sites où elles ont été contactées, des zones refuges plus qualitatives étant localisées à proximité du lieu d'observation.



RESEAUX	
Assainissement des eaux usées	Tous les secteurs à OAP sont soit déjà desservis par le réseau d'assainissement collectif, soit compris dans le zonage associé (« Margite », « ZA Margite », « Les Moulins ») et pourront faire l'objet d'un programme de raccordement au réseau, conformément aux dispositions inscrites dans les OAP sectorielles. En outre, la station d'épuration est en capacité de traiter les eaux usées qui seront générées par les futurs aménagements.

Gestion des eaux pluviales	La majorité des sites se trouvent à proximité du réseau de collecte des eaux pluviales. En outre, le règlement écrit et les OAP sectorielles encadrent la gestion des eaux pluviales.
Alimentation en eau potable	Tous les sites d'étude se trouvent à proximité du réseau d'alimentation en eau potable, ce qui permettra le raccordement des nouveaux aménagements. Par ailleurs, la commune n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage.
Défense incendie	L'enveloppe urbaine de Saint-Georges-de-Didonne dispose d'une bonne couverte incendie. En fonction des aménagements, celle-ci sera renforcée au besoin sur les secteurs concernés (notamment sur les secteurs nord, situés en limite de la couverture incendie estimée par un périmètre de 400 m). Par ailleurs, les OAP sectorielles intègrent la défense incendie par des préconisations adaptées au cas par cas (Exemples : dispositif incendie à compléter, dispositif incendie à programmer…).
RISQUES, NUISANCES ET POLLUTION	
Risques naturels	La commune de Saint-Georges-de-Didonne dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur les risques littoraux (érosion côtière et submersion marine) et les incendie de forêts, approuvé le 11 février 2022. Aucun des sites étudiés n'est concerné par le zonage réglementaire du PPRN.
Risques industriels	Les sites étudiés ne sont pas concernés par le risque lié aux ICPE, ni par un risque de pollution des sols (Secteurs d'Information sur les Sols et base de données BASOL).
Classement sonore des infrastructures routières	L'arrêté préfectoral n°99-2695 du 15 septembre 1999 concerne 3 routes départementales sur le territoire de Saint-Georges-de-Didonne : la RD25, la RD25E et la RD730. Au nord de l'enveloppe urbaine, la RD25 est classée en catégorie 3 avec une largeur de 100 m affectée par le bruit. Cette bande concerne les secteurs « ZA Margite » et « Les Moulins ». Les secteurs concernés par la catégorie 4 sont « Avenue des Tilleuls », « Les Perrasses – Avenue Tourtet » et « Didonne Nord », situés en bordure de la RD730. Les OAP sectorielles tiennent comptent de ces bandes d'exposition au bruit à travers leurs principes d'aménagement : > Les secteurs « ZA Margite » et « Les Moulins », adjacents à la RD25 classée en catégorie 3, intègrent des espaces verts séparant la voirie du bâti. Situés en point bas, ces espaces communs structurant pourront par ailleurs constituer une surface privilégiée pour la gestion des eaux pluviales. > Concernant les secteurs « Avenue des Tilleuls » et « Les Perrasses – Avenue Tourtet », l'OAP prévoit un front bâti séparé de la voirie par des jardins. > La surface dédiée à l'aménagement sur le secteur « Didonne Nord » se situe en retrait par rapport au bord de la voirie. En effet, seule la voie d'accès sera comprise dans la bande des 30m d'exposition au bruit.



E2 – Incidences de la modification sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les effets dommageables

CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
	X		Les modifications réglementaires et d'OAP ne génèrent aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation. Les modifications du règlement ne conduisent pas à l'altération, la consommation de zones agricoles et naturelles, ou la remise en cause d'activités agricoles ou forestières. Aucune zone agricole (A) ou naturelle (N) n'est réduite. La modification n°1 du PLU a donc une **incidence négligeable** sur cette thématique.

LOGEMENT

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
		X	La modification n°1 du PLU aura pour effet de favoriser la mise en oeuvre d'opérations de logements diversifiés. Elle a donc une **incidence positive** sur cette thématique.

ACTIVITE ECONOMIQUE

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
		X	La modification n°1 du PLU a une incidence négligeable sur la majorité des secteurs économiques. Toutefois, elle permet le développement des activités liées au pôle enfance-jeunesse ; elle a donc une incidence positive sur les activités de service. L'incidence globale de la modification sur l'économie est par conséquent **positive**.

RISQUES ET NUISANCES

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
	X		La modification n'aura pas pour effet de créer de nouvelles zones à aménager, ni d'augmenter significativement l'emprise des secteurs d'aménagement existants. Elle n'augmente pas l'exposition aux risques et aux nuisances, par conséquent elle a une **incidence négligeable** sur cette thématique.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
X			La modification aura pour effet la suppression d'un élément identifié (petite villa) en vue de sa démolition, entrainant une **incidence négative** d'un point de vue architectural. **Toutefois, cette incidence est à modérer au regard de la valeur patrimoniale du bâtiment**. De petite taille et sans étage, il ne constitue pas un habitat qualitatif « à l'année ». Il ne s'inscrit pas dans un linéaire ou un quartier de villas traditionnelles intéressantes. La propriété est vacante depuis que l'ancien propriétaire l'a vendue à la commune, en 2019. Cet aménagement permet d'éviter l'éclatement des structures « petite enfance » (un site unique maintenu). L'utilisation d'une surface déjà aménagée est une mesure qui permet d'éviter la consommation d'espaces naturels ou agricoles. Cela réduit les risques qui seraient générés, pour les enfants (circulations piétonnes entre plusieurs sites). Le projet évite la mise en place de navette ou bus dans le cas où les équipements seraient trop éloignés les uns des autres pour des parcours à pied.Il réduit les déplacements voitures (pose/dépose des enfants à l'école/au centre de loisirs…). Il permet de mutualiser des équipements communs aux structures. En outre, **l'emprise permettra le développement du pôle enfance-jeunesse**, avec une incidence positive sur les activités de service (cf. B3 - Incidences sur l'activité économique).

ENVIRONNEMENT

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
	X		La modification est compatible avec les dispositions du SAGE et du SDAGE. Elle ne génère aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation. Les secteurs d'aménagement existants sont raccordés aux réseaux (assainissement, pluvial, eau potable…) et/ou comportent des orientations programmant un renforcement de la desserte. Par conséquent, **l'incidence sur l'environnement est négligeable**.

MILIEU NATUREL

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
	X		La modification ne génèrera aucun nouveau secteur impactant un habitat d'espèces, la faune, la flore, un espace de continuité écologique constitutif de la trame verte et bleue, ou encore une zone humide. L'incidence de la modification sur le milieu naturel est donc **négligeable**. En d'autres termes, la modification n'impactera pas le milieu naturel par rapport à l'existant / au PLU en vigueur.

NATURA 2000

Incidences			Mesures pour éviter, réduire, compenser
-	0	+	
	X		La modification n'engendrant pas de nouveau secteur d'aménagement en lien avec le réseau Natura 2000, **l'incidence est négligeable**.

F. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ARTICLE L.153-41 DU CODE DE L'URBANISME ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La présente modification :

- Ne diminue pas globalement les possibilités de construire (pas de déclassement de zones de type U, en zones agricoles, naturelles, pas de dispositions réglementaires générant l'inconstructibilité

- Ne réduit pas de surfaces de zones urbaines ou à urbaniser

- Ne conduit pas à une majoration globale de plus de 20 % des possibilités de construction :

  La modification n'engendre pas de majoration globale de plus de 20 % de la possibilité de construction ; les capacités d'accueil en logements et parts de logements locatifs sociaux sont ajustées et redistribuées dans le règlement (servitudes « L ») et dans les OAP.

  Au total suite aux modifications-ajustements des capacités d'accueil rendues nécessaires pour assurer la faisabilité des opérations sociales, la capacité d'accueil globale cumulée dans les secteurs UBp et UCP avec servitudes de logements (art L 151-15 du code de l'urbanisme) atteint 579 logements : elle est augmentée de 14 logements sur l'objectif de 565 logements du PLU en vigueur, soit 2,5 %.

Toutefois, à l'échelle de certaines servitudes « L » et secteurs UBp ou UCp, la possibilité de construction est soit réduite, soit majorée ;

Elle est réduite sur les secteurs de :

- Enlias : pas de lisibilité d'un projet de mutation de la surface commerciale à court-moyen terme, en attente de l'aménagement de la ZA commerciale de Margite (portée par l'Agglomération Royan Atlantique en cours d'étude dans le cadre de la révision du SCOT) ; pour tenir compte des délais de mise en oeuvre du déplacement potentiel du supermarché, la capacité de logements aidés est réduite et reconfigurée à l'OAP, de manière à l'organiser sur une partie dédiée de l'îlot, sans remise en question du fonctionnement et de l'activité actuels du supermarché.
- Bois Mocqueris : volonté de réduire la capacité d'accueil en logements pour une meilleure intégration du projet (insertion dans le site, circulations)

et sur les secteurs de :

- avenue des Tilleuls (moins 15 logements) : secteur acquis par l'EPFNA pour la mise en œuvre d'une opération résidentielle mixte
- Jean Jaurès : réduction du périmètre de la servitude L10 et de l'OAP pour prise en compte du permis d'aménager en cours d'instruction (moins 4 logements, qui seront reportés dans le zonage UC élargi de fait le long de la rue)

Elle est majorée de plus de 20 % sur plusieurs secteurs :

- Le Pigeonnier-Commandant Lavigne : 20 logements au lieu de 7
- Didonne Sud : 35 logements au lieu de 20
- Didonne Nord : 32 logements au lieu de 25
- Chemin de Margite (46 logements au lieu de 25)

De plus la commune a donc retenu la procédure de modification avec enquête publique.

G. LES PIECES DU PLU MODIFIEES

La modification n°1 du PLU concerne les pièces suivantes :

- Le règlement écrit – pièce 3
- Les OAP – pièce 4
- Les plans règlementaires – pièce 5

Le présent dossier de modification n°1 comporte les pièces suivantes :

- La présente notice de présentation
- Le règlement écrit
- Un cahier des extraits des plans règlementaires modifiés
- Les plans de zonages modifiés, complets
- Les OAP modifiées
- Les plans annexes 6-4-1 et 6-4-2 Zonage assainissement (CARA)
- Les annexes 6-5-1 et 6-5-2 du schéma directeur intercommunal des eaux pluviales