

Département de la Charente-Maritime

Commune de Saint Georges d'Oléron

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DCM lançant l'élaboration : 20.12.2004

Projet arrêté : 16.05.2007

Projet approuvé : 30.04.2009

1 - Rapport de présentation

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 30 avril 2009
approuvant le projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme



CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr

PREAMBULE

Contenu du rapport de présentation

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est un document d'ordre général qui, à partir de l'exposé de la situation existante, notamment en matière d'environnement, analyse les perspectives d'évolution de l'urbanisme et justifie de la compatibilité du plan avec les dispositions législatives réglementaires qui lui sont applicables.

Par ailleurs, compte tenu de la grande importance que revêtent les espaces naturels sur Saint-Georges-d'Oléron, notamment reconnus au titre des ZPS – Natura 2000, le Plan Local d'Urbanisme est soumis à évaluation environnementale au sens de l'article L.121.10 du Code de l'Urbanisme.

- Article L.121-10 du Code de l'Urbanisme (Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004) :

« Font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues par la présente section :

[...]

4° Les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés. »

L'évaluation environnementale a pour conséquence directe d'adapter le contenu et la forme du rapport de présentation du PLU conformément aux dispositions des articles L.121-11 et R.123-2.1 du Code de l'Urbanisme :

- Article L.121-11 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés à l'article précédent décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives. Il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. »

- Article R.123-2.1 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou 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 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones

susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Le présent rapport de présentation reprend donc les 6 points explicités ci-dessus.

Cependant, par souci de lisibilité, de compréhension et de fluidité, ces points ne sont pas développés dans l'ordre indiqué par l'article R.123-2.1 du Code de l'Urbanisme, mais comme suit :

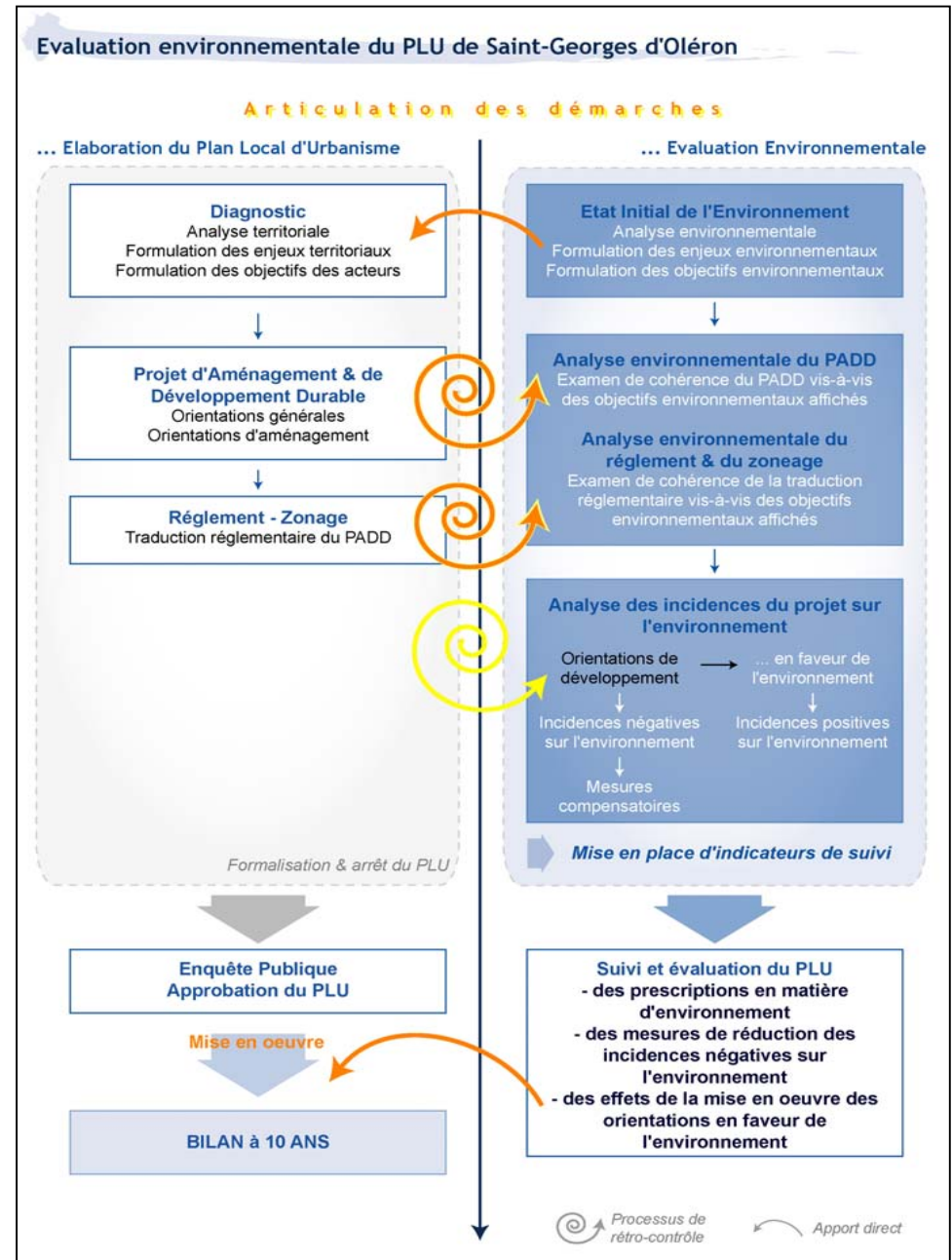
Un contenu conforme à
1. Diagnostic territorial <ul style="list-style-type: none"> ▪ Socio-économie ▪ Flux et Equipements ▪ Réseaux techniques 	R.123-2.1 : 1°
2. État initial de l'environnement <ul style="list-style-type: none"> ▪ Morphologie urbaine ▪ Environnement physique et paysages ▪ Environnement biologique et sensibilités environnementales 	R.123-2.1 : 2°
3. Justification des choix retenus du PADD et des pièces réglementaires	R.123-2.1 : 4°
4. Expertise environnementale <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cohérence du projet vis-à-vis des schéma et normes supérieurs mentionnés à l'art. L.122-4 du CE ▪ Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires ▪ Indicateurs de veille environnementale 	R.123-2.1 : 1° R.123-2.1 : 3° R.123-2.1 : 5°
5. Résumé non technique	R.123-2.1 : 6°

L'évaluation environnementale

D'un point de vue méthodologique, l'évaluation environnementale est une démarche intégrée à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, selon deux modalités :

- ⇒ un **apport direct** de l'expertise environnementale au document d'urbanisme
- ⇒ une prise de recul (processus de **rétrocontrôle**) sur la manière dont le PLU a été élaboré.

L'évaluation environnementale n'est pas une étude annexe mais une démarche qui s'articule avec les différentes phases du PLU, comme le montre le schéma de synthèse suivant.



Sommaire

Préambule	2
Sommaire	5
Diagnostic territorial.....	8
Analyse Socio-Economique.....	9
La Démographie	10
Evolution du parc de logements	13
Population active et emploi.....	16
Les Flux et les Equipements.....	21
Les déplacements	22
Les équipements et services publics.....	26
Les réseaux techniques	29
Assainissement	30
Eau potable et défense incendie	31
État initial de l'environnement.....	33
Morphologie Urbaine	34
Analyse du contexte urbain	35
Environnement physique et paysages.....	46
Structure physique du territoire	47
Cinq types de paysages en interaction.....	48
Environnement biologique et Sensibilités environnementales.....	51
Inventaires et protections	52
Traduction environnementale des normes supérieures, schémas et outils de programmation.....	59
La Prévention contre les Risques.....	66
L'accès à la nature	67

Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable , la délimitation des zones et les règles qui s'y appliquent..... 71

Le projet de territoire74

Assurer l'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural et préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.....75

Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale.....77

Respecter les objectifs de développement durable78

Les dispositions du PLU et leurs justifications79

Les choix retenus pour établir la délimitation des zones87

Superficie des zones du PLU88

Caractéristiques des différentes zones89

Les emplacements réservés.....102

Expertise environnementale : cohérence du projet vis-à-vis des objectifs environnementaux 104

Cohérence vis-à-vis des schémas et plans mentionnés à l'article L.122-10 du Code de l'Environnement105

Analyse des incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires115

Portée environnementale de l'AXE 1 : « Diversifier le tissu économique existant en attirant de nouveaux actifs ».....118

Portée environnementale de l'AXE 2 : « La protection des écosystèmes et de la santé des habitants »119

Portée environnementale de l'AXE 3 : « L'amélioration du cadre de vie et du bien-être ».....120

Incidences spécifiques du projet sur les zones Natura 2000122

Indicateurs de veille environnementale133

Résumé non technique 137

Propos introductifs ... la commune en quelques lignes ...

Le diagnostic préalable à la définition du projet de territoire contenu dans le Plan Local d'Urbanisme se veut d'être à la fois exhaustif, en traitant l'ensemble des thèmes relatifs à l'aménagement du territoire communal, et synthétique afin de ne pas noyer le lecteur sous une masse d'informations sans grand intérêt pour la définition du projet.

Ainsi, chaque thème est traité dans un premier temps sous l'angle des constats (ne sont repris que les constats qui peuvent avoir un impact sur les choix municipaux) et, dans un second temps sous l'angle des enjeux. Le diagnostic, qui vous est proposé à la lecture et largement débattu, est donc orienté sur la définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable cohérent. Troisième commune de l'île d'Oléron par sa population (3500 habitants permanents), Saint-Georges-d'Oléron est la plus vaste de toute l'île. Elle s'étend sur près de 4 700 hectares entre Chaucre et Boyardville et possède plus de 16 km de plages réparties sur les côtes Est et Ouest.

Le bourg de Saint-Georges-d'Oléron, relié à Cheray par une route nommée « le trait d'union », se situe au cœur des vignes et des cultures maraîchères, mais la commune offre surtout un paysage varié (dunes, marais, plages, forêt...), source de richesse et d'attractivité.

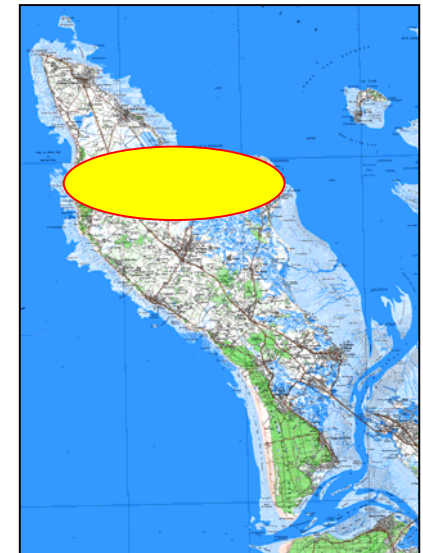
Saint-Georges-d'Oléron compte sept villages, possédant chacun leur particularité et leur histoire. Ils se partagent entre vocation

résidentielle et de villégiature. Deux ports, à Boyardville et au Douhet, dotés de tous les services utiles, accueillent les plaisanciers.

La commune intègre plusieurs structures intercommunales :

- le Pays de Marennes-Oléron,
- la Communauté de Communes de l'île d'Oléron,
- l'Union des Marais de la Charente-Maritime.

Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre notamment en compte les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, les orientations du Programme Local de l'Habitat en cours d'étude et la «*Charte du Pays Marennes Oléron Paysage, Urbanisme, Architecture*» (CAUE 17).





DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Analyse Socio-économique

LA DEMOGRAPHIE

Un essor démographique continu

	1968	1975	1982	1990	1999
Population communale	2664	2718	2935	3144	3287

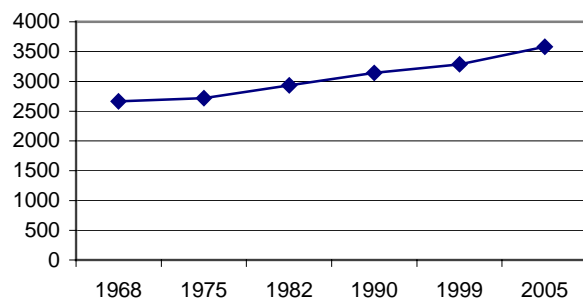
Source INSEE

nouveaux arrivants dans les années 2000 compris entre 45 et 50 habitants.

	1999	Janv.2005 ¹
Population communale	3287	3580

Source INSEE et estimations

Evolution démographique 1968 – 1999 - 2005



Source INSEE

La commune de Saint-Georges-d'Oléron a connu, entre 1975 et 1999, une croissance constante de sa population. Si dans les années 70 et 80, le nombre annuel moyen de nouveaux habitants atteignait les 30 à 35, il n'était plus que de 15 à 18 dans les années 90. Néanmoins, depuis 1999, la commune semble connaître un nouveau ressaut. La population, d'après extrapolation, atteindrait les 3580 habitants début 2005, portant ainsi le nombre moyen de

Une croissance démographique liée à un solde migratoire positif

	SN 82-90	Taux de variation	SN90-99	Taux de variation
Solde naturel	-200	-6,8%	-144	-4,6%
Solde migratoire	343	11,7%	353	11,2%

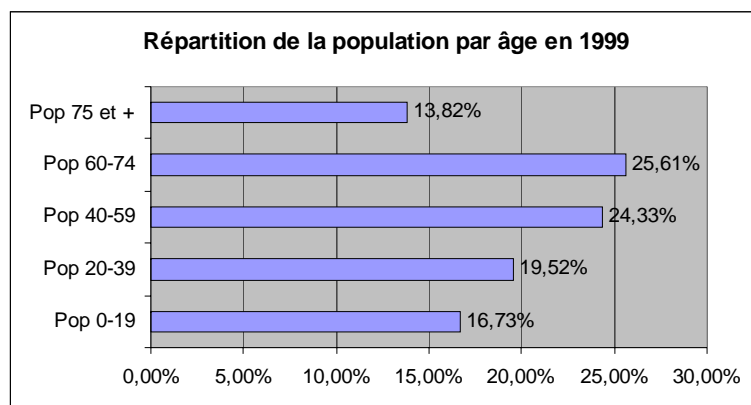
Source INSEE

Le profil de la population ne permet pas le renouvellement générationnel, la croissance démographique est liée au seul apport de migrants. Le solde naturel, bien que légèrement plus positif dans les années 90 que dans les années 80, reste très largement déficitaire. La commune attire des populations plutôt âgées à la recherche d'un cadre de vie de qualité (héliotropisme).

¹ L'estimation de la population communale au début de l'année 2005 est une extrapolation calculée sur la base du nombre de Permis de Construire autorisés entre 1999 et 2004 et du nombre moyen de personnes par ménage calculé en 1999 (RGP-INSEE).

L'apport migratoire important de populations plutôt âgées génère un renouvellement démographique mais pose un certain nombre de questions relatives à l'intégration, au développement des équipements et services et à la pérennité des équipements.

Une population vieillissante



Source INSEE

La structure par âge de la population communale fait apparaître un déséquilibre entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Les personnes âgées de plus de 60 ans sont très largement représentées (près de 40 % de la population, soit plus de 13 points au-dessus des moyennes départementales). Les moins de 20 ans sont, quant à eux, peu présents (seulement 16,7 % de la population soit 5 points de moins que la moyenne départementale).

Le relatif isolement de la commune, la faiblesse de la structure économique (tourisme saisonnier) et la pression foncière et

immobilière sont autant de facteurs qui limitent les possibilités d'implantation des jeunes ménages sur le territoire. **Le rééquilibrage de la structure démographique communale est aujourd'hui un réel enjeu pour les années à venir.**

Des ménages de petite taille

		1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et plus	Nombre total de ménages
1975	Nombre	257	366	187	129	107	1046
	Part	25%	35%	18%	12%	10%	
1982	Nombre	259	472	214	143	80	1168
	Part	22%	40%	18%	12%	7%	
1990	Nombre	379	606	205	146	50	1386
	Part	27%	44%	15%	11%	4%	
1999	Nombre	530	653	222	139	44	1588
	Part	33%	41%	14%	9%	3%	

Source INSEE

La structure des ménages évolue rapidement. Alors qu'en 1975 les ménages de 1 à 2 personnes représentaient moins de deux tiers du nombre total de ménages, ils en représentaient près des trois quarts en 1999.

La diminution de la taille des ménages, outre l'évolution structurelle de la population (accroissement du nombre de familles monoparentales, célibat,...), témoigne du vieillissement marqué de la population.

SYNTHESE

La démographie ...

PRINCIPALES PROBLEMATIQUES

⇒ **Maintenir et attirer les jeunes ménages afin d'assurer le renouvellement de la population et de pérenniser les équipements ?**

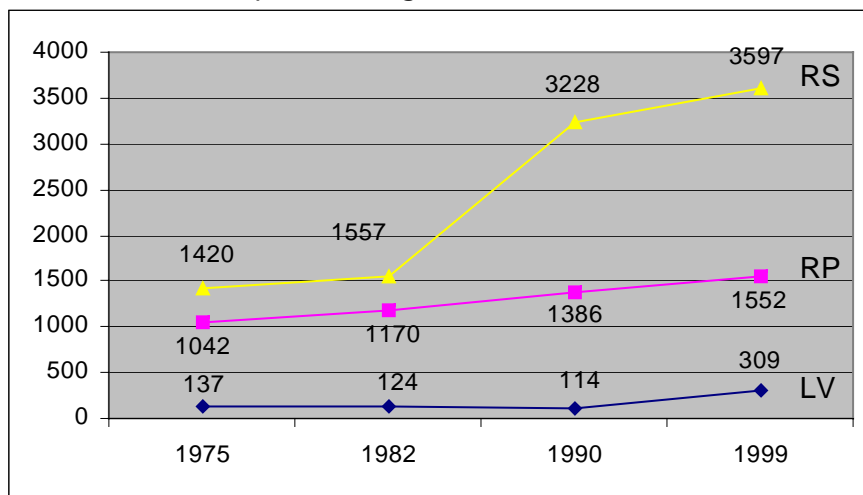
⇒ **Programmer le développement du parc de logements par rapport à la capacité d'accueil à court, moyen et long terme de la commune ?**

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Un parc de logements en forte augmentation

Le parc total de logements comptait 5458 unités en 1999, soit 730 logements de plus qu'en 1990. Néanmoins, il est intéressant de constater que le rythme de production de logements s'est très nettement infléchi dans les années 90 (le rythme annuel moyen de production de logements est passé de 230 à 80).

Evolution du parc de logements entre 1975 et 1999



Source INSEE

Depuis 1999, le rythme de production de logements est reparti à la hausse. En moyenne, la commune accueille 100 nouveaux logements chaque année, voire 120 à 130 sur les années 2004 et 2005. La pression foncière et immobilière s'est accrue alors que la commune ne dispose plus de documents d'urbanisme à l'heure actuelle.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Permis de construire Résidence Principale	41	19	19	14	25	23
Permis de construire Résidence Secondaire	64	51	48	47	26	33
Permis de construire Logement Locatif	5	4	2	2	2	1
Logements en groupes d'habitation	9	11	31	29	35	76
Total des PC nouveaux logements	119	85	100	92	88	133

Source : Service urbanisme de la commune

Par ailleurs, une récente étude parue dans le journal *Sud Ouest* du 3 février 2007 montre que la commune de Saint-Georges-d'Oléron se situe à la première place du palmarès des mises en chantier par communes du département de la Charente-Maritime, avec un ratio de mise en chantier par habitant de 29,82 (*nombre de logements construits entre 1996 et 2005*).

Un parc principalement tourné vers les résidences secondaires

En 1999, les résidences secondaires constituaient les deux tiers du parc total de logements (67 %). Les résidences principales représentent quant à elles 28,5 % du parc total de logements. Alors que dans les années 80, la commune accueillait près de 8 résidences secondaires pour une résidence principale, la tendance actuelle est à l'équilibre (dans les années 90, il se construisait un peu plus de 2 résidences secondaires pour une résidence principale et ces dernières années moins de 2 résidences secondaires pour une résidence principale).

Le parc de logements qui se développe actuellement est relativement équilibré. La création de nombreuses résidences principales est signe de dynamisme et permet d'assurer un fonctionnement de qualité. Notons par ailleurs, que de plus en plus de ménages occupent leur résidence secondaire en résidence alternée. Ainsi, une partie non négligeable des résidences secondaires est occupée non plus 5 à 10 semaines par an seulement mais de 3 à 6 mois. A titre d'illustration, si 15 % seulement des résidences secondaires sont occupées 6 mois de l'année, la population communale est portée sur cette période de 3500 habitants à 4500 habitants.

Un parc mono-typé limitant les trajectoires résidentielles

Peu de logements locatifs

Les résidences principales étaient, en 1999, occupées à plus de 67 % par leur propriétaire. Le parc de logements mis en location à l'année est faible (22,7 % des résidences principales soit environ 350 logements). Par ailleurs, ce parc est essentiellement privé et ne comptait en 1999 que 32 logements à loyer modéré.

La précarité des emplois (saisonnalité et absence de bassin d'emploi à proximité) et les coûts prohibitifs du foncier et de l'immobilier limitent les possibilités d'implantation, voire le simple maintien, des jeunes familles. La faible part de logements locatifs est un frein au renouvellement générationnel et à la résidentialisation.

Des logements individuels

Le parc de logements était composé en 1999 à 91 % de maisons individuelles. Ce type d'habitat, particulièrement consommateur d'espace, a tendance à se développer de façon moins systématique ces dernières années pour laisser place à de petites opérations un peu plus denses à proximité des bourgs.

Des logements de petite taille

Le parc de logements est principalement constitué d'unités de petite taille. Les grands logements sont moins représentés qu'au niveau du département et traduisent à la fois la vocation touristique du secteur et, sur les dernières années, l'augmentation accrue des prix du foncier et de l'immobilier limitant les possibilités d'investissement pour les ménages aux revenus faibles à moyens.

SYNTHESE

Le logement ...

PRINCIPALES PROBLEMATIQUES

- ⇒ Favoriser l'accueil des familles et des jeunes en résidence principale en travaillant notamment sur la diversification de l'offre ?

- ⇒ Organiser le développement du parc de logements dans le temps et dans l'espace (typologie, prix, statut d'occupation) ?

POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

Les caractéristiques de la population active

La population active représente 38 % de la population communale en 1999. Ce chiffre est relativement faible et témoigne des difficultés que rencontrent Saint-Georges-d'Oléron et les communes qui l'entourent pour accueillir des familles actives et des emplois. Même si la population active a connu une hausse de plus de 25 % entre 1975 et 1999, il est important de souligner que le nombre d'actifs ayant un emploi n'a pas connu la même augmentation. Le chômage, particulièrement présent et pesant sur la commune une grande partie de l'année, altère la lisibilité des données sur la population active.

En 1999, 51 % des actifs ayant un emploi travaillent dans la commune. Même si les relations domicile-travail augmentent de façon significative depuis une dizaine d'années (notamment vers St-Pierre d'Oléron), les grands pôles d'emplois du département et de la région sont trop éloignés pour permettre une implantation massive de nouveaux actifs sur la commune.

Notons que la population active avait tendance à rajeunir dans les années 80, mais connaît depuis, une inversion de tendance.

	20-39 ans	40-59 ans	Plus de 60 ans
1982	46%	42%	3%
1990	49%	45%	4%
1999	44%	51%	3%
Dépt en 1999	47%	50%	2%

Source INSEE

Les activités économiques

L'activité agricole

L'activité agricole est en perte de vitesse. Le territoire comptait 30 exploitations professionnelles en 2000 contre 85 en 1979. La surface agricole utilisée par les exploitations est passée de 1626 ha en 1979 à 706 en 2000, **soit une perte de 56.6 %** en 20 ans, principalement liée à l'abandon de vignes et de surfaces en herbe.

Notons par ailleurs qu'en 2000, près de la moitié des exploitants avaient plus de 55 ans. Cette évolution de l'activité agricole génère un nombre important de questions et de problématiques liées à l'entretien des espaces et à la pression foncière exercée.

Le tissu commercial et les services

Les commerces répondent aux besoins de première nécessité des habitants de la commune. L'implantation de nouveaux établissements mérite d'être rendue possible dans les parties centrales des bourgs.

L'artisanat

Une zone artisanale s'est implantée à Saint-Georges, elle est aujourd'hui entièrement lotie. La demande existante du foncier mérite d'être dégagée pour implanter de nouvelles entreprises.

Des activités liées au tourisme et à l'océan

Source : Stratégie de développement touristique du Pays de Marennes Oléron

La vocation touristique entraîne des problèmes liés à la saisonnalité : commerces, équipements, hébergement fonctionnent seulement l'été. Le tourisme est très peu hétérogène, orienté principalement sur les familles et le nombre (tourisme de « masse »). Les hôtels, chambres d'hôtes, villages de vacances, campings ... offrent une capacité d'accueil de plus de 42000 personnes, **soit une population multipliée par 10 à 15 en haute saison.**

Cette attractivité pose des problèmes de légalité (emplacements privés) : 80 % des stationnements de caravanes sur parcelles privées sont illégaux.

La gratuité du pont a généré un afflux touristique de moins en moins maîtrisable. Le Pays recherche la complémentarité entre l'île d'Oléron qui propose une offre en hébergement, des équipements de tourisme balnéaire et le Bassin de Marennes qui propose un patrimoine architectural et naturel spécifique mais avec une capacité d'hébergement faible.

Cette complémentarité pose la question de la gestion des flux routiers, de la maîtrise de la fréquentation à la journée, et met en évidence la nécessité de sortir d'un tourisme de mono-saison.

Le Pays de Marennes Oléron souhaite sortir de ce tourisme non maîtrisé pour s'orienter vers un tourisme durable en phase avec l'économie et la culture locale. L'objectif est d'attirer de nouvelles

clientèles et augmenter la fréquentation hors saison ; améliorer la qualité des prestations pour les touristes venant sur le territoire ; articuler économie touristique et culture locale et éviter l'engorgement de la période estivale.

En terme d'équipement touristique, les accès aux plages ne sont pas aménagés, les parkings sont en mauvais état et leurs capacités sont insuffisantes face à la fréquentation.

Les hébergements sur l'île sont caractérisés par une importante offre non-marchande ; les résidences secondaires se sont fortement développées ces dernières années. Le reste des hébergements est constitué d'une importante offre d'hôtellerie de plein air diversifiée et d'une part importante de meublés. En revanche, l'offre hôtelière traditionnelle est faible, de même que celle en gîtes et chambres d'hôtes.

En terme d'offre en loisirs, on trouve sur l'île une palette conséquente d'activités loisirs détente. Le potentiel de l'île est important, notamment en terme de milieux naturels, de zones humides, de canaux non valorisés...

En terme de fréquentation, le Pays est marqué par une forte saisonnalité, mais la fréquentation se développe en février et en décembre, liée à une plus grande fréquentation des résidences secondaires pendant les vacances scolaires. La clientèle varie en fonction des saisons. Durant l'avant-saison, on trouve beaucoup d'étrangers ; en haute saison, les touristes sont essentiellement des Français ; durant l'arrière saison, il s'agit surtout d'une clientèle de proximité, des retraités principalement.

Le Pays doit donc veiller à assurer l'organisation de toutes ces activités et la gestion des conflits d'usage et d'intérêt.

Les atouts de Ile d'Oléron :	Ses handicaps :	Les enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une position forte ▪ Une dynamique réelle de l'hôtellerie de plein air ▪ Une tradition d'accueil avec notamment les centres de vacances et de loisirs ▪ Un potentiel varié de loisirs ▪ Une image de terroir marin affirmée ▪ Des possibilités réelles de diversification de l'offre touristique ▪ Des espaces potentiels pour structurer le développement dans un souci de protection de l'environnement que constituent les domaines des collectivités propriétaires de centres de vacances et loisirs ▪ L'amorce d'une fréquentation réelle aux vacances hors saison 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire insulaire à l'agriculture peu rentable qui s'est reconverti dans l'accueil touristique. On est passé de « l'accueil jeune » à des campings rustiques, des sites capables et ensuite de véritables entreprises d'hôtellerie de plein air sans cohérence d'ensemble. ▪ Un manque de rigueur au niveau urbanisme : la demande en petites résidences secondaires peu coûteuses, typiques du paysage charentais a été très forte. Elle a entraîné des pressions foncières avec inflation des prix. Aujourd'hui, la population locale ne peut plus accéder à la propriété ni à la location. ▪ La question de l'accès au logement des travailleurs saisonniers. ▪ Le tout camping a paru la seule réponse en matière de développement touristique. ▪ Une absence d'anticipation des changements intervenus dans la demande touristique : la clientèle de camping demande aujourd'hui une véritable hôtellerie de plein air, un cadre d'accueil, un environnement de qualité, des services. ▪ La saisonnalité limite les retombées économiques. ▪ Les menaces de l'image de l'île : bouchons, plages sales, problèmes de circulation, de stationnement, de qualité et de protection de l'environnement, de sécurité. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ la protection des côtes, de la végétation, des chemins, des routes d'accès pour la protection incendie, de la nappe phréatique... pour assurer l'avenir de l'économie touristique sur l'île. ➤ la gestion des flux routiers et du stationnement ➤ l'étalement dans le temps des pics de saisonnalité et le développement d'activités touristiques en avant et arrière saison ➤ la maîtrise du développement économique avec les conséquences environnementales de l'évolution de l'ostréiculture ➤ la valorisation, protection et gestion des milieux naturels et leur ouverture, sous certaines conditions, au public.

Le Pays doit désormais chercher à promouvoir un tourisme qui préserve et mette en valeur les ressources (patrimoine et milieux

naturels) sources de vie et d'activités liées aux loisirs, au ressourcement, à la culture et aux productions rurales et maritimes.

L'objectif est ainsi de consolider et créer des activités touristiques en lien avec l'évolution des modes de vie génératrices d'emplois permanents et sources d'installation de jeunes actifs.

Pour répondre à cela, le Pays a choisi plusieurs orientations :

- ⇒ **Créer une nouvelle dynamique de l'offre touristique**, grâce à la qualification et l'élargissement de la saison. L'objectif est alors d'attirer par une offre touristique adaptée de nouvelles clientèles pour maintenir la saison existante et augmenter les fréquentations hors saison. Cela s'accompagne notamment d'un élargissement de la gamme de produits touristiques offerts et par la mise en place de mesures d'accompagnement du développement (incitation financière pour l'amélioration de la qualité et l'ouverture à l'année ; appui à la création d'activités susceptibles d'installer de jeunes actifs permanents sur le territoire

- ⇒ **Engager une politique d'aménagement et de gestion des espaces et des infrastructures** afin d'améliorer les conditions de circulation. Pour cela, le Pays poursuit ses efforts dans la création de pistes cyclables et dans les aménagements routiers indispensables à la fluidité de la circulation, cherche à développer des transports collectifs, programme des évènements hors saison

- ⇒ **Restaurer la qualité paysagère et urbaine** au travers d'actions en faveur de la propreté des plages, la reconversion des cabanes ostréicoles, la requalification des terrains « campables », la protection de l'architecture traditionnelle, la valorisation des centres bourgs, l'amélioration de l'accès aux différents sites...

- ⇒ **Améliorer l'accès aux plages et la pratique des activités nautiques** grâce à la mise en place d'un schéma directeur des activités nautiques, un meilleur équipement de plages en sanitaires, la poursuite de l'aménagement des parkings, la protection des dunes, le développement d'un système de navettes pour accéder aux plages...

SYNTHESE

L'économie ...

PRINCIPALES PROBLEMATIQUES

⇒ Favoriser et diversifier l'implantation d'activités économiques afin d'assurer une plus grande résidentialisation ?

- ⇒ quel type d'entreprises ?
- ⇒ quels besoins en foncier et main d'œuvre ?
- ⇒ quels débouchés ?

⇒ Assurer la pérennité des activités agricoles et ostréicoles ?

⇒ Diversifier et requalifier les activités touristiques ?

Les Flux et les Equipements

LES DEPLACEMENTS

Le réseau routier

Saint-Georges-d'Oléron est située à environ 25 kilomètres du continent et est traversée par la départementale 734 qui dessert l'île dans un axe Sud-Est / Nord-Ouest.

La présence de nombreux villages engendre un maillage routier important. Ce réseau est organisé différemment entre l'Est et l'Ouest de la commune.



- **A l'Est**, deux axes majeurs peuvent être identifiés : une voie principale qui dessert les villages de Sauzelle et Boyardville (RD 126) et une seconde voie qui dessert Plaisance et Port Douhet.
- **A l'Ouest**, le littoral urbanisé est marqué par un réseau routier en peigne sans lien avec le reste du réseau.

Source : fond IGN, cartographie Citadia

Le réseau principal est de plus en plus fréquenté et arrive, notamment lors des mois de juillet et août, à saturation (circulation accrue de 60 % environ par rapport au taux moyen journalier). Sa configuration ne permet pas une modernisation aisée (urbanisation continue sur une partie importante de celui-ci) et des alternatives doivent par conséquent être proposées.

D'une manière générale, le réseau n'est pas hiérarchisé. De nombreuses voies ont été viabilisées afin de desservir quelques parcelles mais sans réflexion globale sur la desserte des villages, hameaux et habitations. Le réseau est peu lisible, il est difficile d'identifier les voies de simple desserte locale (quelques habitations) des voies qui desservent des villages, notamment sur le réseau situé à l'Ouest de la RD 734. Les gabarits sont souvent très peu importants (anciennes pistes desservant les marais ou exploitations goudronnées depuis pour assurer les liaisons) et, dans certains cas, méritent d'être retravaillés (profil de voirie à mettre en adéquation avec le foncier disponible à moyen ou long terme).

	T.M.J Annuel			Variations	
	1990	1992	2002	% 90-92	% 92-02
RD 734 - Cheray	5163	5892	7938	14%	35%

Source : DDE 17 – CDES

T.M.J signifie Taux Moyen Journalier

Les modes de déplacement

Les transports collectifs

La commune, et plus généralement l'île d'Oléron, n'est pas desservie par le Chemin de Fer. La gare voyageur la plus proche se situe à Rochefort. Des liaisons assurées par le Conseil Général existent néanmoins et permettent un accès au territoire depuis le continent ainsi que des liaisons internes. Néanmoins, il est important de souligner que le réseau est peu développé et n'offre pas une réelle alternative au véhicule individuel. Les liaisons St Denis d'Oléron - La Rochelle ne sont assurées que 4 fois par semaine et les liaisons St Denis d'Oléron - Marennes - Saintes une fois par jour.

La situation excentrée de la commune et son faible poids démographique **ne permet pas de prétendre à la mise en place de transports collectifs performants** dans des conditions viables. Il semble important, compte tenu des conditions climatiques et de l'environnement que présente Saint-Georges-d'Oléron, de travailler à la **mise en place** d'un véritable réseau de **modes doux** qui puisse, notamment en période estivale, **pallier l'utilisation des véhicules individuels**.

Les transports collectifs routiers sont et resteront peu performants compte tenu de la faible qualité des infrastructures routières. Néanmoins, dans un cadre élargi, une réflexion sur des liaisons maritimes entre le Nord de l'île d'Oléron et la Rochelle mérite d'être étudiée.

Les transports scolaires

Le réseau départemental est dimensionné essentiellement, voire exclusivement en fonction des besoins liés aux transports scolaires. Ceux-ci semblent satisfaisants et ne nécessitent pas d'adaptations particulières.

Les modes doux

La configuration de la commune, et plus généralement de l'île d'Oléron, est propice à la mise en place de modes de déplacements alternatifs de qualité. Si la mise en place de transports en commun en site propre n'est pas envisageable, la réalisation d'itinéraires cyclables en site sécurisé l'est réellement (relief peu marqué, climat relativement sec et peu rigoureux,...). **Une réflexion particulière** sur ce point a été menée au niveau intercommunal, elle **a été reprise et traduite spatialement et réglementairement dans le document d'urbanisme communal** si nécessaire (mise en place d'emplacements réservés ou de bandes d'inconstructibilité,...). Les déplacements cyclables doivent être promus à la fois sur les sites touristiques (déplacements entre les lieux d'hébergements et de loisirs) et les sites urbains occupés une grande part de l'année (notamment les bourgs du centre de la commune en liaison avec les communes voisines et les espaces côtiers).

Le stationnement

Le stationnement des véhicules, notamment aux abords des plages en période estivale pose un certain nombre de problèmes. Malgré les aménagements réalisés ces dernières années, le nombre de places reste insuffisant. **Même si le développement du réseau cyclable doit permettre de limiter les besoins en stationnement de véhicules individuels aux abords des plages et ports, ceux-ci resteront importants.** Les espaces disponibles aux abords des sites les plus fréquentés doivent être analysés individuellement en fonction de leur degré de sensibilité environnementale et paysagère, des mesures de protection environnementale en vigueur, du risque, ...

SYNTHESE

Les déplacements ...

PRINCIPALES PROBLEMATIQUES

- ⇒ **Hiérarchiser le réseau de voirie et organiser son recalibrage à court, moyen et long termes ?**

- ⇒ **Favoriser le développement du réseau cyclable et des cheminements piétonniers ?**

- ⇒ **Organiser le stationnement des véhicules en période estivale aux abords des sites touristiques et espaces de loisirs ?**

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Les équipements culturels et socio-culturels

La vie associative est dynamique. La commune propose de multiples activités regroupées au sein du complexe culturel « Le Trait d'Union », de la Maison des Associations, du centre aéré.

Le vaste territoire comporte six salles des fêtes réparties dans les différents villages et une bibliothèque.

Les équipements sportifs

La commune comprend un stade de football, des cours de tennis, un complexe sportif « Le Trait d'Union » (dojo, salle de sport), un bassin d'apprentissage.

Les équipements de loisirs

Boyardville à l'Ouest et Le Douhet au Nord, constituent deux ports de plaisance.

Une zone de loisirs a été aménagée dans le secteur des Pré-Valets.

Les équipements administratifs et de services

La commune dispose d'une mairie, d'un bureau de poste et d'une agence postale communale.

La commune compte par ailleurs un office de tourisme situé à Saint-Georges-d'Oléron.

Les équipements de santé

La commune accueille une maison de retraite de 80 lits et un foyer logement. Par ailleurs, de nombreux services à la personne sont proposés par la collectivité, des associations ou des particuliers : aides ménagères, soins et surveillance à domicile, portages de repas.

Les équipements scolaires

L'enseignement élémentaire est dispensé dans le groupe scolaire du Trait d'Union qui comprend une école élémentaire de 6 classes et une école maternelle de 3 classes.

Effectifs scolaires		
Années	Ecole maternelle	Ecole élémentaire
2000	84	125
2001	69	142
2002	74	135
2003	80	130
2004	81	127
2005	72	124
Moyenne sur 6 ans	77	130

Pour conserver la structure scolaire actuelle, la natalité et l'apport migratoire doivent assurer un renouvellement générationnel relativement important. **Chaque année, 25 enfants quittent les établissements scolaires de la commune** et partent dans le secondaire.

D'une manière générale, la commune compte de très nombreux équipements sportifs et de loisirs qui témoignent de sa vocation touristique estivale. Les grands équipements de loisirs se situent plutôt sur la côte Ouest, en lien direct avec les principaux hébergements (campings). La commune compte peu d'équipements sur ses plages.

SYNTHESE

Les équipements et services publics ...

PRINCIPALES PROBLEMATIQUES

- ⇒ **Maintenir un apport régulier de population afin de renouveler les générations et maintenir les équipements existants (notamment scolaires) ?**

- ⇒ **Favoriser le développement d'équipements et services attractifs pour les familles (accueil préscolaire et périscolaire,...) ?**

- ⇒ **Développer les résidences principales à proximité des commerces, équipements et services afin d'assurer leur pérennité ?**

Les réseaux techniques

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le réseau d'assainissement collectif est géré par la Compagnie des Eaux de Royan. Un schéma d'assainissement a été réalisé en juillet 1999. Celui-ci détermine les secteurs raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif et les secteurs dans lesquels les constructions doivent être assainies en mode autonome. Ce schéma a été analysé précisément dans le cadre de la définition des zones à urbaniser afin d'assurer une corrélation entre développement urbain et traitement des eaux usées.

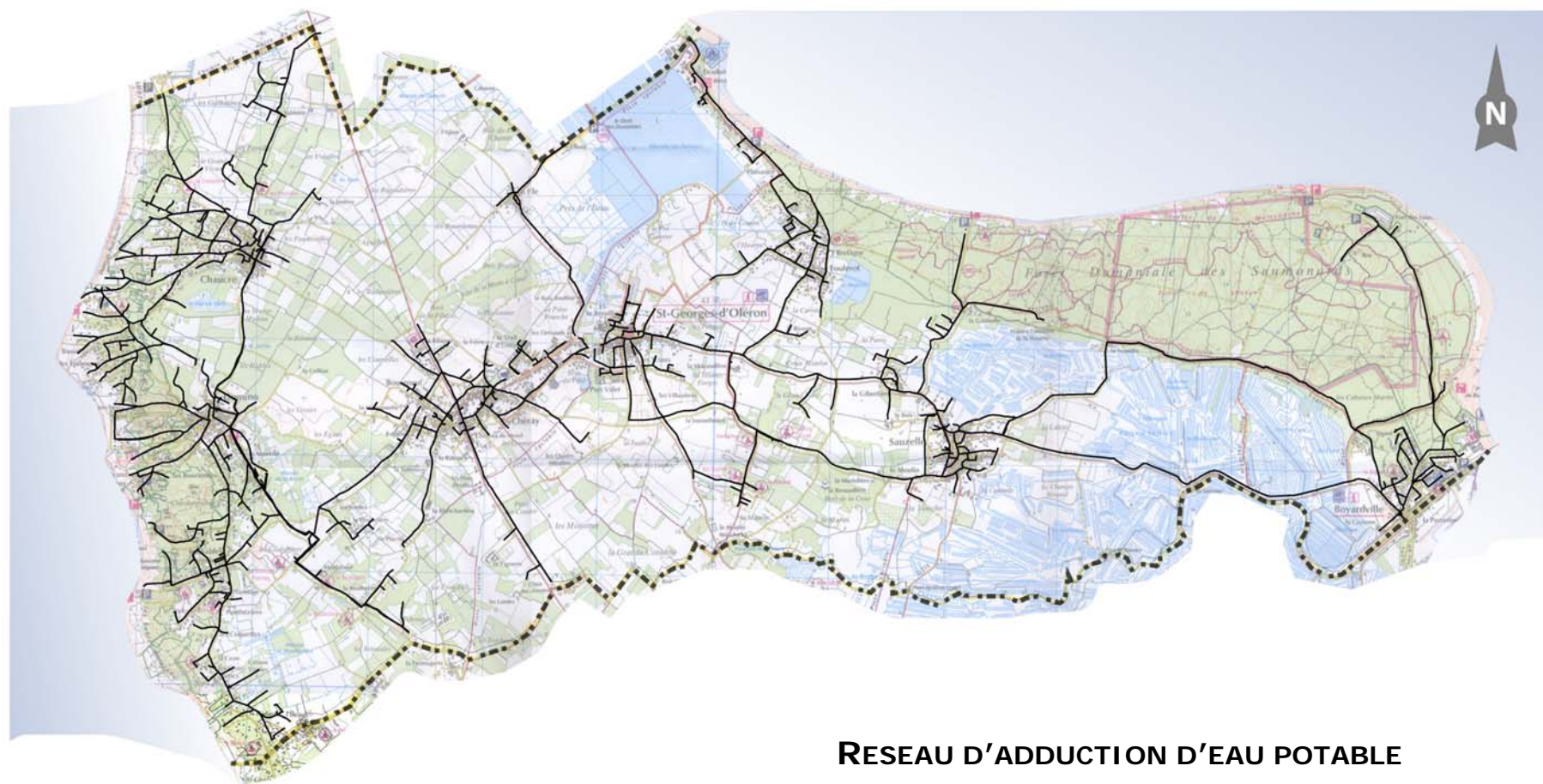
Eaux pluviales

Afin de respecter les principes édictés par la Loi sur l'Eau, une attention particulière a été portée à la maîtrise des eaux pluviales tant sur le volet qualitatif que quantitatif. D'une manière générale, le principe sera de restituer dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte lorsqu'il existe, un débit qui ne soit pas supérieur à celui généré antérieurement.

La qualité des eaux de surface et des eaux de baignade doit être optimale. Les activités ostréicoles et touristiques ayant besoin d'une eau de qualité irréprochable pour assurer la pérennité des entreprises et le maintien des emplois, **le Plan Local d'Urbanisme doit s'assurer de ne pas aggraver les sources de pollution et de risques relatifs aux eaux usées et pluviales.**

EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

L'urbanisation, peu dense et éparpillée à l'échelle du territoire communal, a généré d'importants besoins en réseaux de desserte. Les linéaires de réseaux sont conséquents et, actuellement, plus de 1200 ha (soit le quart du territoire communal) sont situés à moins de 50 mètres des réseaux d'eau potable. Le réseau est géré par la Compagnie des Eaux de Royan.



Saint-Georges-d'Oléron est concernée par le risque incendie sur une part importante de son territoire (cf. partie état initial de l'environnement). Le réseau doit donc être dimensionné de façon à assurer un débit suffisant sur les quartiers d'habitat et de loisirs.

Une fois l'esquisse du projet pré-validée par la commune (densification, extensions urbaines, développement des équipements,...), une analyse de la capacité d'accueil au niveau du réseau d'eau a été réalisée avec les services techniques municipaux et concessionnaires tant sur le plan de la quantité d'eau (débit suffisant pour assurer l'adduction d'eau potable et la lutte contre les incendies) que de la qualité (capacité de traitement et ressources).

2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Morphologie Urbaine

ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

Les origines de l'occupation de l'espace

L'habitat s'est établi sur les bords du rivage pour bénéficier de la ressource du poisson. L'occupation romaine a fixé les sites actuels. Du 12^{ème} au 14^{ème} siècle, la domination anglaise favorise le développement du commerce maritime, permettant l'enrichissement de l'île.

L'île s'organise à partir des points d'accès depuis l'océan.

La commune présente une structure qui a subi l'influence très forte du prieuré autour duquel l'organisation urbaine s'est articulée. Le développement du bourg s'organise autour du prieuré puis le long de la « dorsale », route principale de l'île (bourg de Cheray), entités qui vont finir par se rejoindre au cours du 20^{ème} siècle.

Hors des bourgs, les grandes propriétés religieuses morcelées au cours du temps, laissent aujourd'hui la trace d'un parcellaire décomposé et laniéré.

Le patrimoine bâti

L'avènement du pont d'Oléron en 1966 a entraîné l'invasion touristique dans les années 1970 et une politique urbaine anarchique. Le style identitaire oléronais disparaissait alors au profit d'une architecture banalisée, les paysages se sont mités de mobil-homes et de cabanons.

Face à cette prise de conscience, la commune de Saint-Georges d'Oléron s'est lancée dans une étude de ZPPAUP afin de préserver le patrimoine face à la pression urbaine.

En juin 2005, un projet de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été présenté en commission régionale du patrimoine et des sites et a été approuvée depuis.

BOYARDVILLE

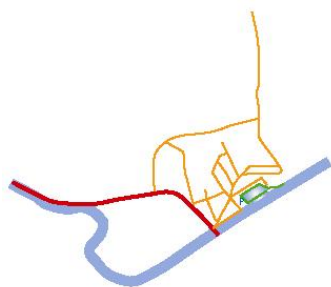


Caractéristiques

Boyardville profite d'une situation privilégiée entre des éléments identitaires : la forêt des Saumonards, les parcs à huîtres, le chenal de la Perrotine et l'océan.

Le village, organisé autour du port, reste relativement dynamique toute l'année.

Boyardville est toutefois marquée par la saisonnalité puisque hors saison, la majorité des commerces et résidences sont fermés.



Desserte

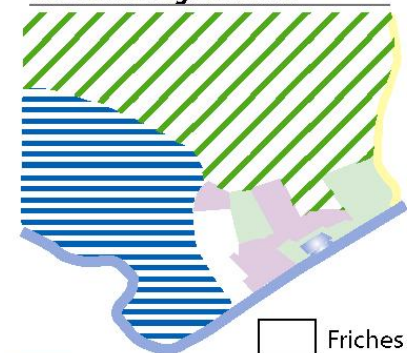
La RD 126 relie Boyardville à Sauzelle. Cette route d'intérêt paysager traverse l'espace ostréicole.

Depuis le centre, les voies desservent les espaces résidentiels.

Une route touristique permet l'accès à la forêt des Saumonards et aux plages.

Les modes doux se sont développés avec la création de nombreuses pistes cyclables.

Schéma d'organisation



- Parcs à huîtres
- Forêt
- Plage
- Friches
- Espaces touristiques et de loisirs
- Espaces résidentiels

Parcellaire et trame bâtie

Les constructions sont alignées le long des voies dans le centre ancien et aux abords du chenal.

A proximité du centre, les habitations se situent en fond de parcelle. Le tissu est marqué par la présence des jardins. L'urbanisation récente s'organise sous forme de lotissements (constructions en milieu de parcelles).

Equipements et commerces

Le village est tourné vers le port.

La présence d'un centre sportif, d'un centre de vacances, de campings révèlent la vocation touristique.

Les petits commerces sont marqués par la saisonnalité mais quelques cafés restent ouverts toute l'année.



SAINT-GEORGES D'OLÉRON



Caractéristiques

Le village de St-Georges constitue un espace attractif en toute saison. Limité au Nord par le chenal et le marais de Douhet, il se développe vers les terres agricoles au Sud et à l'Ouest et s'étend vers Cheray au lieu-dit Le Trait d'Union.

La valorisation du centre, le dynamisme commercial, l'organisation urbaine, font de St-Georges un espace attractif



Desserte

La D 126, reliant Boyardville à Cheray , traverse le village. Dans le centre, la circulation à sens unique s'organise autour d'une place aménagée. Les axes principaux desservent les constructions perpendiculairement à la D 126.

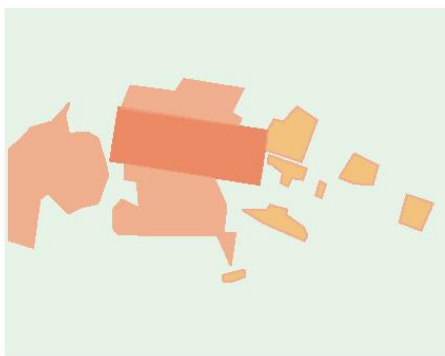
Equipements et commerces

Le village de St-Georges est le plus dynamique en termes de commerces de proximité.



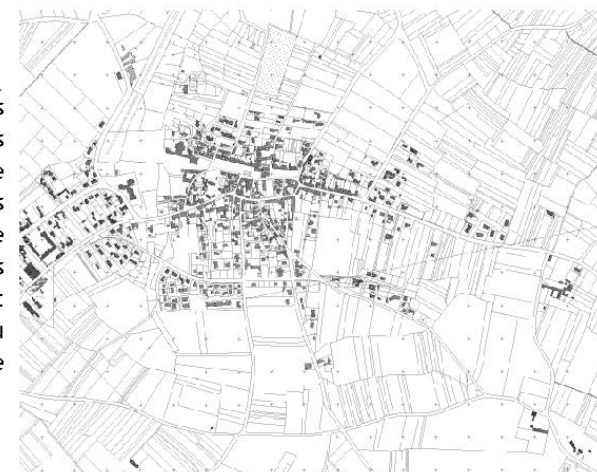
Schéma d'organisation

- Espace agricole
- Village ancien dense
- Extension en greffe du centre
- Urbanisation éclatée



Parcellaire et trame bâtie

Dans le centre, les constructions traditionnelles s'alignent le long de la voie autour de deux places centrales. En profondeur, le tissu est plus aéré. Les constructions se sont développées en greffe du centre sous forme de lotissements.



LE TRAIT D'UNION



Caractéristiques

Ce secteur est formé des extensions urbaines de St-Georges et Cheray qui se rejoignent au lieu-dit Le Trait d'Union. Il regroupe des résidences individuelles, quelques activités et équipements. Il s'étend parallèlement à la D 126 sur d'anciennes terres agricoles qui marquaient autrefois une coupure entre les deux villages.



Desserte

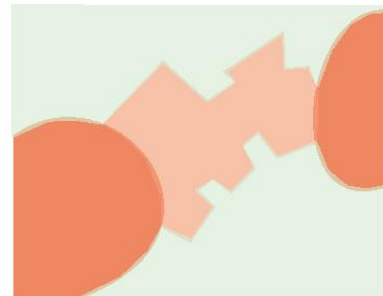
Le Trait d'Union est traversé de part en part par la D 126 autour de laquelle il s'organise. Un réseau de voies internes dessert les constructions.

Équipements et commerces

Le Trait d'Union regroupe essentiellement les équipements scolaires, la Poste...

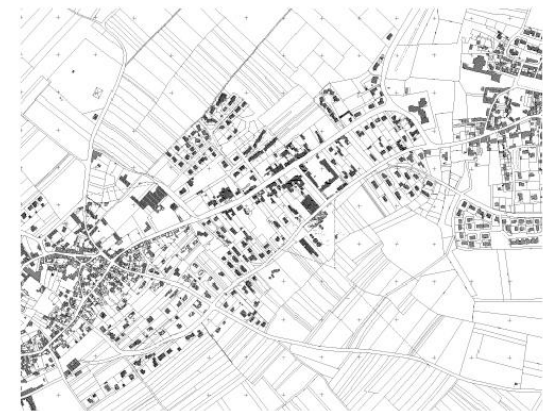
Schéma d'organisation

- Villages de St-Georges et Cheray
- Extensions du Trait d'Union
- Espace agricole



Parcelle et trame bâtie

Au Sud de la D 126, le tissu présente des constructions implantées sur des parcelles lanierées, en retrait des limites séparatives et de la voie. De part et d'autres de l'axe principal, quelques constructions sont alignées de façon continue. Au Nord de la D 126, l'urbanisation s'est développée sous forme de lotissements.

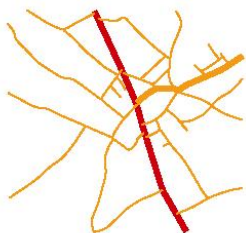


CHERAY



Caractéristiques

Le village de Chéray s'est développé de part et d'autre de la D 734, entre St-Denis et St-Pierre d'Oléron. Ce secteur, bien desservi et regroupant une partie des équipements, se développe sur d'anciennes terres agricoles. La facilité d'accès et la situation au centre du territoire communal sont des facteurs de l'attractivité de Chéray en toute saison, ce qui démarque cet espace central, en lien avec St-Georges, les villages littoraux..

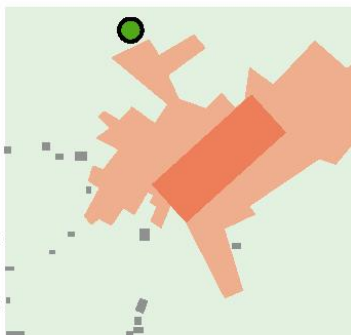


Desserte

Le village est traversé par la D 126 le reliant à St-Georges et la D 734 qui dessert l'île du Nord-Ouest au Sud-Est. L'ensemble des constructions est desservi par des voies radiales du centre vers les secteurs agricoles.

Schéma d'organisation

-  Village ancien dense
-  Extensions
-  Urbanisation diffuse de plaine agricole
-  Complexe sportif
-  Espaces agricoles



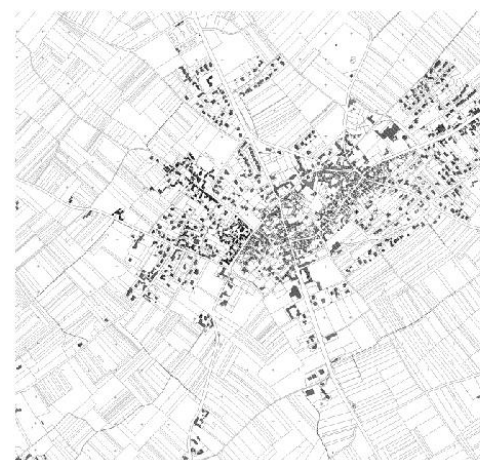
Parcellaire et trame bâtie

Le parcellaire agricole, caractérisé par une organisation en lanières, s'est modifié à proximité du centre sous la pression foncière.

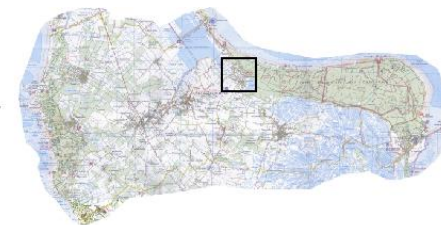
Dans le centre, les maisons traditionnelles (R et R+1) sont alignées à la voie. Les extensions se présentent sous forme pavillonnaire, les constructions étant principalement implantées en retrait des limites séparatives et de la voie.

Équipements et commerces

Cet espace central, en lien avec St-Georges, regroupe les équipements (sportifs notamment) et les commerces. Le marché de Chéray représente également un élément attractif.



FOULEROT



Caractéristiques

Foulerot se développe entre forêt, marais et terres agricoles. Ce secteur à vocation résidentielle est un lieu de passage en direction du port de Douhet et de la plage de Plaisance. La présence de pistes cyclables à proximité permettent à ce secteur de conserver une attractivité touristique en toute saison.



Desserte

Le secteur de Foulerot est accessible depuis Sauzelle, St-Georges et Le Douhet.

Equipements et commerces

Foulerot comprend un espace de sports et de loisirs. L'hôtel, bar, restaurant situé en bord de voie permet d'accueillir les touristes de passage.



Schéma d'organisation

-  Espace urbanisé
-  Espace agricole
-  Marais
-  Forêt



Parcellaire et trame bâtie

Les constructions sont implantées en milieu de parcelle. L'urbanisation s'étend le long des axes routiers et reste assez groupée. L'ancien village présente une trame bâtie plus dense. On note la présence de parcelles clôturées accueillant des caravanes en saison estivale.

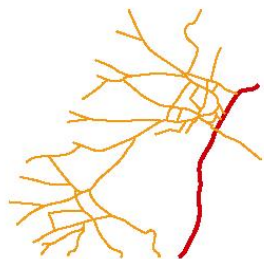


CHAUCRE



Caractéristiques






Chaucre se situe à l'Ouest du territoire, sur la façade littorale. L'urbanisation s'étend depuis la voie principale reliant les villages littoraux et la forêt. Ce village touristique est marqué par la saisonnalité. Le centre manque d'attractivité hors saison. Ce secteur compte de nombreuses résidences secondaires.

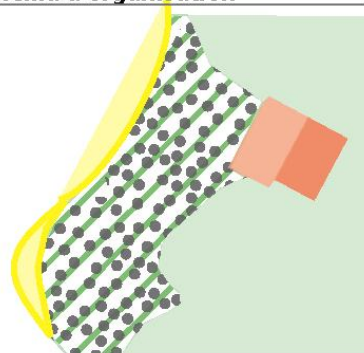


Desserte

Sur la façade littorale Ouest, les axes routiers s'organisent en peigne depuis le village vers l'océan. Les voies perpendiculaires au littoral sont sans issues.

Schéma d'organisation

-  Espaces agricoles
-  Dunes et plages
-  Village ancien dense
-  Extensions
-  Urbanisation diffuse sous boisements

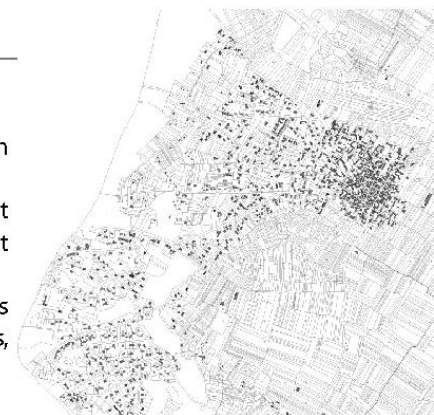


Equipements et commerces

Chaucre comprend des équipements liés à la vocation touristique estivale. Commerces et restaurants, sont en majeure partie fermés en arrière saison.

Parcellaire et trame bâtie

L'espace agricole est caractérisé par un parcellaire lié. Le village de Chaucre est densément urbanisé. Les constructions (R et R+1) sont alignées à la voie de façon continue. Les constructions sous boisements s'implantent sur des parcelles plus grandes, en retrait de la voie.



LES SABLES VIGNIERS



Caractéristiques

La vocation touristique de ce secteur se lit dans les paysages : résidences secondaires, équipements touristiques fermés hors saison estivale, parkings vides l'hiver...

L'urbanisation des Sables Vigniers s'étend dans les boisements, en limite de la forêt domaniale préservée.

Equipements et commerces

Ce secteur regroupe de nombreux campings situés en forêt et dans la plaine agricole. Les équipements touristiques inutilisés hors saison ne rendent pas ce secteur attractif en dehors de la période estivale.



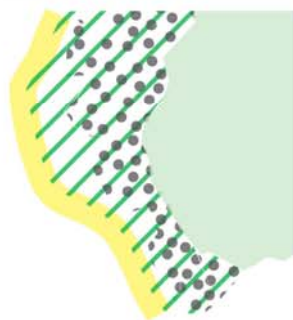
Desserte

Un axe principal relie Les Sables Vigniers aux villages de Chaucre et Domino et à la façade littorale de St-Pierre d'Oléron.

Perpendiculairement à cet axe, des voies d'accès à l'océan traversent la forêt. Un réseau en peigne dessert les résidences et les campings.

Schéma d'organisation

-  Dunes et plages
-  Forêt
-  Espace agricole
-  Urbanisation sous boisement



Parcellaire et trame bâtie

Les constructions individuelles se situent dans les boisements et s'implantent en milieu de parcelles. Les bungalows et les différents équipements touristiques sont situés sur des parcelles d'emprise plus vaste.

L'urbanisation de ce secteur s'est effectuée de part et d'autre et en retrait des voies, vers le Sud et vers l'océan. Les constructions récentes s'implantent sur les anciennes terres agricoles, en retrait de l'axe principal.



SAUZELLE



Caractéristiques

Sauzelle marque une transition entre l'espace ostréicole et agricole. C'est un village traditionnel situé entre St-Georges et Boyardville.



Desserte

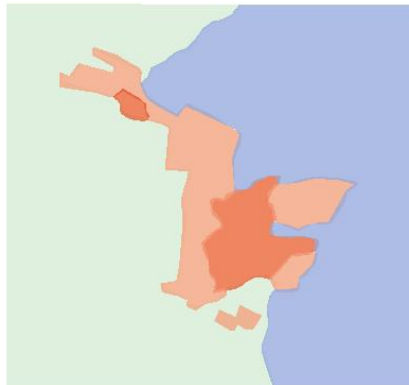
La D 126 traverse le village en direction de St-Georges et Boyardville. Cet axe permet de desservir les espaces ostréicoles et est important en terme paysager.

Equipements et commerces

L'absence de commerce marque la vocation exclusivement résidentielle du village.

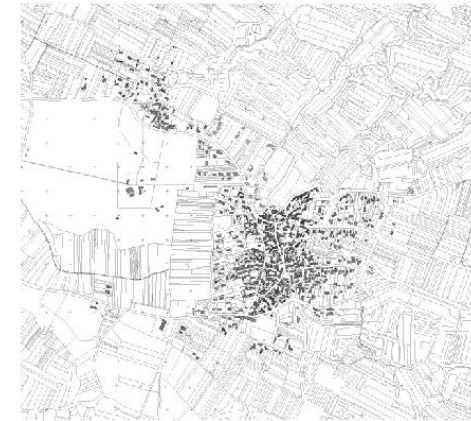
Schéma d'organisation

-  Village et hameau
-  Extensions urbaines
-  Espace agricole
-  Espace ostréicole



Parcellaire et trame bâtie

Dans le village, les constructions traditionnelles s'implantent en continu à l'alignement des voies. Les extensions urbaines présentent un habitat de type pavillonnaire implanté essentiellement sur des parcelles lanierés. Les terres agricoles et l'activité ostréicole ont limité le développement de ce secteur et ont permis de conserver un tissu dense et un habitat groupé.



PORT DOUHET -PLAISANCE



Caractéristiques

Ce secteur se caractérise par une urbanisation continue entre Plaisance et Douhet, entre le Marais et l'axe principal de desserte. Les activités du port de plaisance, la forêt, la plage et la proximité des pistes cyclables utilisées en toute saison rendent ce secteur attractif.



Desserte

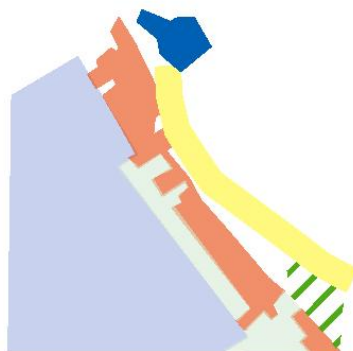
Un axe principal permet l'accès au port depuis Plaisance. Il longe la forêt, les dunes et le marais.

Equipements et commerces

La présence du Port et de plages a attiré quelques restaurants ouverts toute l'année. Les espaces destinés au stationnement permettent l'accès au port et aux plages.

Schéma d'organisation

- Marais
- Terres agricoles
- Espace urbanisé
- Forêt
- Plages et dunes
- Port



Parcellaire et trame bâtie

Les constructions s'étendent d'un côté de l'axe de desserte. Le bâti s'implante en retrait de la voie.

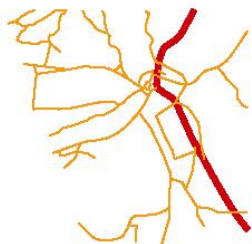


DOMINO



Caractéristiques

Contrairement à Chaucre qui s'étend vers l'océan à l'Ouest, Domino se développe vers le Sud. La forêt domaniale crée une coupure verte entre le village et l'espace littoral touristique.




Desserte

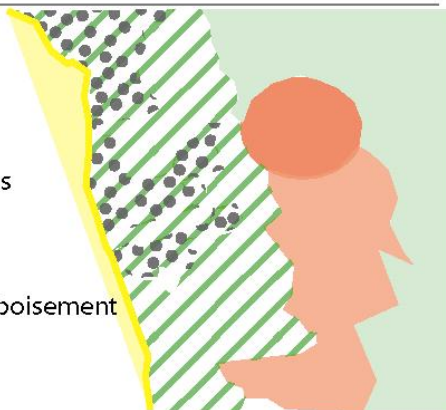
Domino est relié à Chaucre par une route qui traverse l'espace agricole et par une voie desservant l'espace boisé urbanisé. Les voies de desserte de la façade littorale rejoignent directement le village et les plages, contournant la forêt domaniale.

Equipements et commerces

Le village comprend quelques commerces (boulangerie, pâtisserie, tabac). Le dynamisme commercial et l'attractivité des équipements touristiques (campings...) sont liés à la saison estivale.

Schéma d'organisation

-  Espace agricole
-  Village ancien
-  Extensions urbaines
-  Forêt
-  Urbanisation sous boisement
-  Dunes et plages



Parcellaire et trame bâtie

Le village s'organise autour de petites places peu valorisées et le long des voies de desserte. Les résidences pavillonnaires proches de centre s'implantent en milieu de parcelle.

L'espace agricole est marqué par un parcellaire laniéré qui s'étend autour du marais de la Borde.

La forêt vient rompre l'organisation du parcellaire pour laisser place à un grand ensemble préservé de toute urbanisation.

Les constructions sous boisements se sont édifiées en retrait des voies.



Environnement physique et paysages

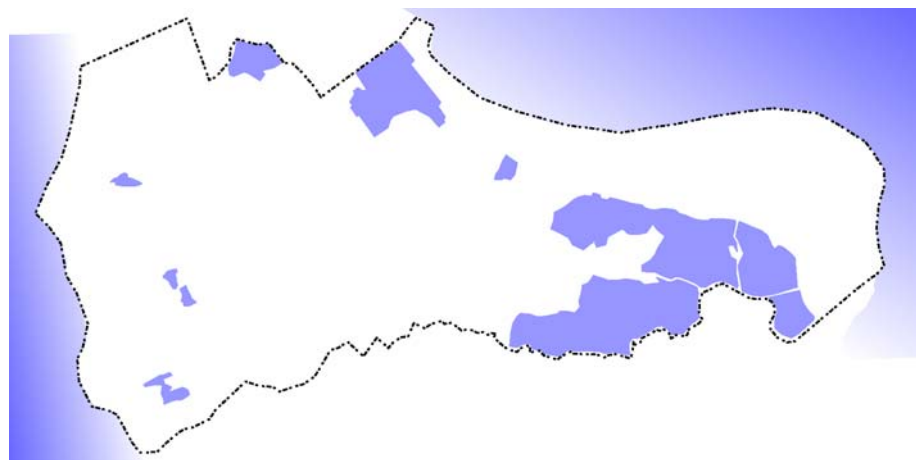
STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

Un territoire plan

La commune s'étend sur 4655 ha. Le relief est inexistant, les variations altimétriques ne dépassent que rarement les 10 mètres. Les points les plus élevés du territoire se situent au niveau des dunes entre Domino et Les Sables Vignier (jusqu'à 30 m NGF). Les secteurs les moins élevés se situent au niveau des marais de l'Est (Douhet, les Salines, Perrotine) où ils atteignent difficilement par endroit les 2,5 mètres NGF.

Un réseau hydrographique très présent

L'eau est particulièrement présente sur le territoire communal. Elle constitue un réel élément identitaire qu'il s'agit d'intégrer dans les réflexions d'aménagement. La plupart des voies de communication présentes sur la commune donne à voir des espaces occupés par l'eau (marais principalement, chenaux,...). Néanmoins, il est important de souligner que le littoral et les plages sont dans l'ensemble très peu perceptibles, souvent masqués par des dunes ou des boisements.



CINQ TYPES DE PAYSAGES EN INTERACTION

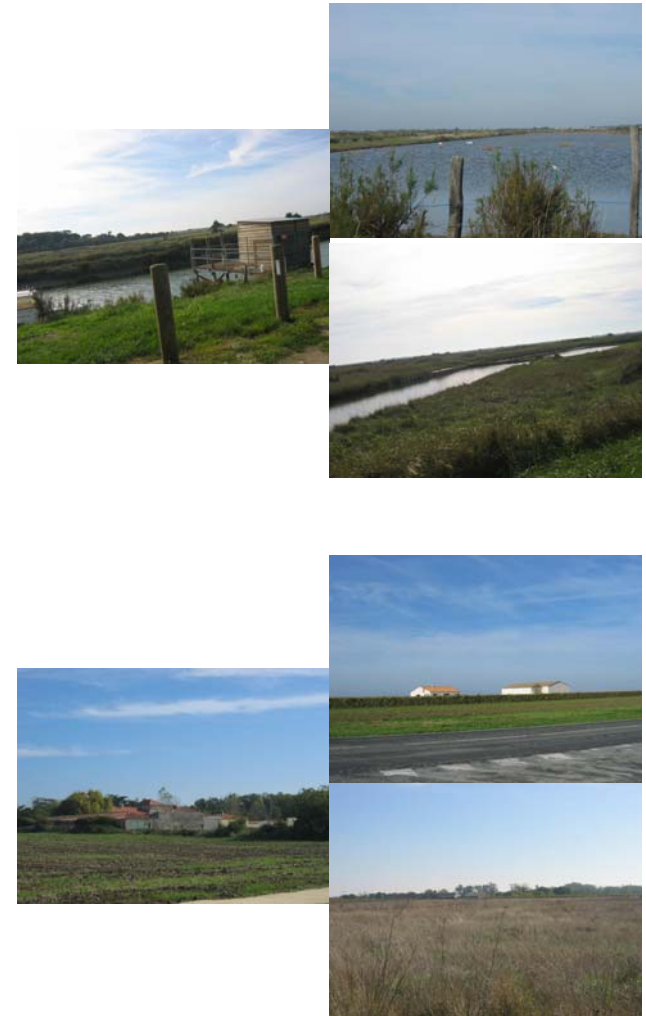
La commune est marquée par une grande diversité paysagère. Parfois en interaction, parfois en simple juxtaposition, les paysages de Saint-Georges-d'Oléron témoignent à la fois d'une grande biodiversité et de l'activité humaine.

Les marais anthropisés

Les anciens marais salants ont été transformés pour l'activité ostréicole (claires). Ce paysage ordonné est marqué par la présence de l'eau (chenaux) ainsi que par une faune et une flore d'intérêt. L'homme est présent en filigrane dans ces paysages, à la fois de façon physique (cabanes ostréicoles, pêche, appontements, ...) et imaginaire (ordonnancement des claires et aménagements hydrauliques, ...). Sa présence est nécessaire au maintien de ces paysages mais doit être contrôlée (limiter notamment le développement des logements de loisirs familiaux sur terrains privés et la fermeture des paysages).

Des espaces agricoles en mutation

Les étendues de vignes au Nord-Ouest offrent un paysage ouvert. Au Sud-Ouest, le paysage agricole est plus cloisonné. De nombreuses parcelles anciennement agricoles sont aujourd'hui en friche. Les exploitations maraîchères sont encore présentes mais d'une manière générale, les espaces agricoles sont peu utilisés. La présence de l'homme est peu marquée mais là encore nécessaire à l'entretien et à la valorisation de ces espaces.



Des espaces boisés, masques paysagers

Les espaces boisés sont présents sous deux grandes formes à l'échelle de la commune : les boisements littoraux constituant de véritables massifs et les boisements ponctuels souvent liés à une occupation humaine.

Les boisements littoraux sont présents à l'Est et à l'Ouest de la commune mais sous deux formes différentes. A l'Est, la forêt des Saumonards forme une entité naturelle préservée peu pénétrable alors qu'à l'Ouest, la forêt de Chaucre-Domino, soumise à la pression touristique, constitue un espace boisé morcelé par des ensembles bâtis et traversés par des routes.

Les boisements ponctuels sont présents sur l'ensemble du territoire communal et marquent souvent une rupture dans l'espace plan. Les bosquets, les alignements et les haies créent des points de repère dans le paysage et témoignent souvent de la présence de campings ou villages vacances.



Les espaces littoraux

Les espaces littoraux offrent là encore différents visages. Peu perceptibles depuis les voies de communication, ils sont le principal attrait de la commune, notamment en terme touristique. Différentes facettes pour ces façades :

- Les façades littorales offrent des perspectives sur le large et les côtes continentales.
- Les grandes plages de sable sont limitées par la forêt ou l'urbanisation.
- Les dunes, sensibles à l'érosion et à la fréquentation touristique, sont aménagées et
- protégées.



Les espaces urbanisés

Les espaces urbanisés sont là encore très différents suivant les secteurs. Chaque entité géographique est support d'un type d'urbanisation et d'aménagement des abords. Le chapitre précédent a abordé la morphologie urbaine et a précisé, pour chaque village, les grandes caractéristiques qui le composent.

L'étude relative à la ZPPAUP a permis d'affiner la perception de ces espaces urbains et du patrimoine bâti. Ils ne sont pas repris dans le présent document pour éviter la surcharge, les deux études ayant été réalisées en parallèle.

Environnement biologique et Sensibilités environnementales

INVENTAIRES ET PROTECTIONS

Le Porter À Connaissance de l'Etat recense les différents inventaires ainsi que les protections environnementales qui affectent la commune de Saint-Georges-d'Oléron. Les protections environnementales sont nombreuses sur la commune et concernent environ le quart du territoire communal.

Les zones humides

Trois zones humides ont été identifiées sur le territoire communal, elles concernent :

- n°1703 : marais de Brouage
- n°1705 : dunes et forêts de l'île d'Oléron
- n°1712 : pertuis charentais.

Ces trois zones humides sont situées dans des sites utilisés à des fins agricoles, ostréicoles ou forestières. Ces sites sont préservés du développement urbain par la nature même de leur composition. Une analyse particulière devra cependant être effectuée lors de la définition de la réglementation afin d'assurer la pérennité des activités humaines dans ces sites tout en respectant le milieu et les espèces qui y sont attachées.

Les ZNIEFF

Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique sont des sites sur lesquels un inventaire a été réalisé afin de recenser les espaces les plus importants au regard du patrimoine naturel national, régional ou local. Elles sont de deux types. Les ZNIEFF de type II sont de vastes ensembles naturels et paysagers cohérents, au patrimoine naturel globalement plus riche que les territoires environnants. Les ZNIEFF de type I sont souvent de plus petite taille et analysent de façon relativement précise les sites d'enjeux forts en terme patrimonial.

Les ZNIEFF n'ont pas de portée juridique directe, elles sont un outil d'information et d'alerte sur l'intérêt de ces zones. En tant qu'inventaire de référence, elles doivent cependant être prises en compte au même titre que d'autres inventaires ou informations sur le patrimoine naturel dans les documents d'aménagement.

Sur Saint-Georges-d'Oléron, on recense huit ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II :

- n°387 : Les Sables Vigniers
- n°220 : Marais des Saumonards et de la Perrotine
- n°386 : Dunes des Seulières
- n°613 : Marais de Maratte
- n°137 : Marais du Douhet
- n°134 : Les Salines
- n°135 : Marais de l'Acheneau
- n°226 : Pointe de Perrotine
- n°0589 : Marais de Saint Agnan Brouage.

Les ZICO

Les Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux sont des sites qui ont été identifiés comme importants pour assurer la préservation d'une ou de plusieurs espèces d'oiseaux. La commune est concernée par un site :

- n°PC06 Ile d'Oléron, Marais de Brouage –St Agnan.

Natura 2000 : Directive habitat et oiseaux

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen destiné à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Les espaces sont définis mais les Documents d'Objectifs n'étant pas encore établis, la réglementation de ces zones n'est pas

précisée. La commune de Saint-Georges-d'Oléron est concernée par Natura 2000 au regard de la Directive Habitats (sites) et de la Directive Oiseaux (ZPS) :

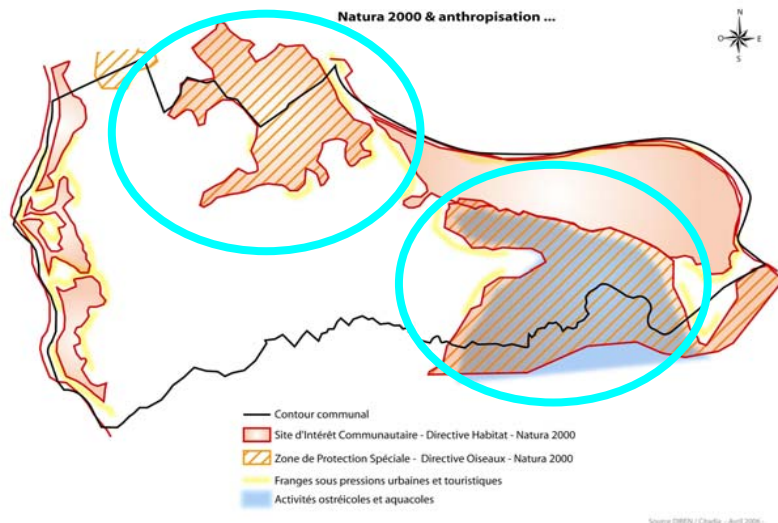
- 3 SIC (Site d'Intérêt Communautaire), relevant de la Directive Habitat de 1992
- 1 ZPS (Zone de Protection Spéciale), relevant de la Directive Oiseaux de 1979

Ces espaces sont aujourd'hui définis, mais les Documents d'Objectifs (DOCOB) n'ayant pas encore été établis, la réglementation de ces zones n'est pas précisée.

SIC FR5400431 (n°29) : Marais du Brouage

ZPS n°FR5410028 : Marais du Brouage – Ile d'Oléron

Intérêt du site



▪ SIC

Vaste domaine côtier constitué par le marais du Brouage, d'immenses vasières bordant le Coureau d'Oléron et des marais satellites situés au Nord de l'île.

Des prés salés caractérisés par une forte productivité biologique constituent à ce titre une zone d'importance communautaire pour l'alimentation de milliers d'oiseaux.

▪ ZPS

Ce site comprend deux grands marais : le marais de Brouage et le marais de l'Oléronnais. Il est caractérisé par des habitats côtiers,

des prairies humides, des plages et des vasières et des bassins exploités partiellement par l'ostréiculture.

Habitats (SIC)

De nombreuses associations végétales d'intérêt communautaire.

Des associations végétales d'intérêt communautaire prioritaires : Pelouses arrières-dunaires à armoise maritime.

Enjeux ornithologiques (ZPS)

Pas moins de 26 espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux y ont été inventoriées et 31 espèces figurent parmi la liste des espèces menacées sur le plan national.

Principales menaces

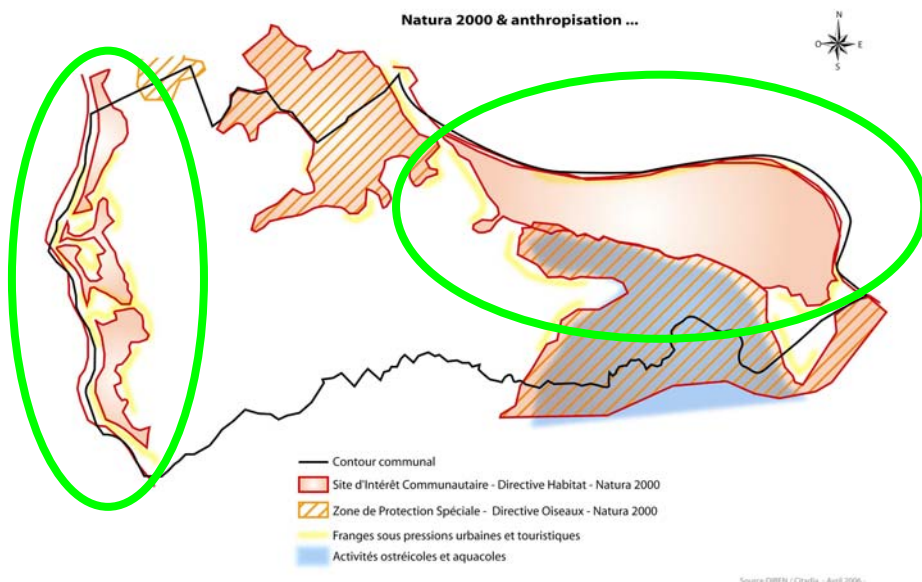
Les coupures par des secteurs urbanisés fragilisent les franges de ces habitats remarquables et participent à un processus de fragmentation.

L'essor du tourisme exerce de fortes pressions sur ce milieu fragile : piétinement, imperméabilisation des sols (urbanisation)...

L'agriculture menace les anciens marais salants transformés en prairies saumâtres utilisées pour l'élevage, par son caractère trop intensif (drainage, engrais, hausse des charges pastorales) ou au contraire par son abandon.

Les activités ostréicoles et aquacoles influent sur l'équilibre des habitats. Leur intensification peut à terme dégrader la qualité des eaux des bassins puis par voie de conséquence la qualité des sources alimentaires des oiseaux. En revanche, le maintien des activités extensives permet d'entretenir les sites de nidification et de pêche des oiseaux (entretien des berges des chenaux, entretien des berges des bassins, ...).

SIC n°FR5400433 (n°31) : Dunes et forêts de l'Île d'Oléron



Intérêt du site

Ce site comprend trois forêts littorales sur un système de dunes fossiles ainsi qu'un linéaire de cordons dunaires (largeur variant de 10 à 500m) occupant la façade Ouest de l'Île d'Oléron.

Habitats

De nombreuses associations végétales d'intérêt communautaires.

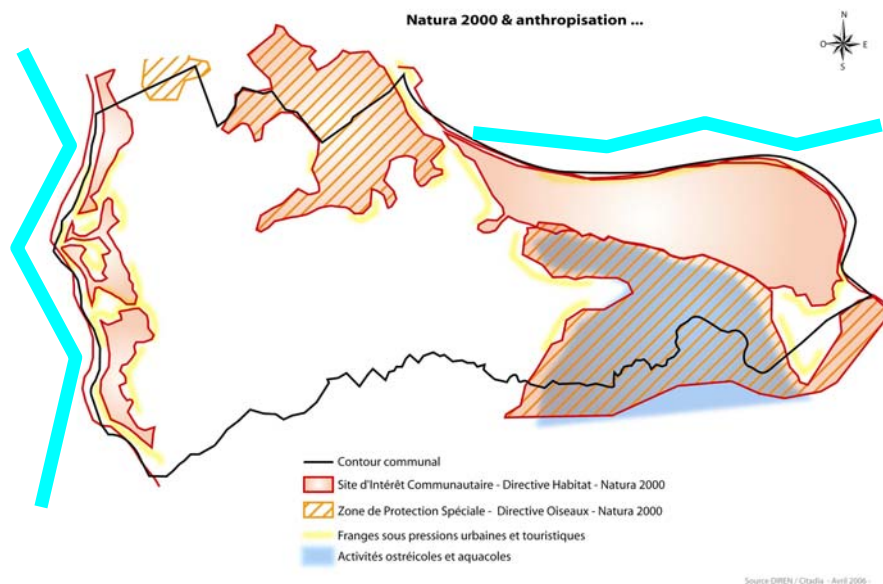
Des habitats d'intérêt communautaire prioritaire : Forêt dunaire à pin maritime et chêne vert, pelouse dunaire à armoise maritime et raisin de mer, roselières ...

Principales menaces

Les coupures par des secteurs urbanisés fragilisent les franges de ces habitats naturels remarquables et participent à un processus de fragmentation.

L'essor du tourisme exerce de fortes pressions sur ce milieu fragile : piétinement, rudélisation, imperméabilisation des sols (urbanisation)... La forêt domaniale borde la côte sur 32 km soit 50 % de la totalité du linéaire côtier dans sa partie la plus attractive pour le tourisme. Ce flux humain nécessite la mise en place d'infrastructures d'accueil et de protection des zones sensibles et vulnérables, une surveillance estivale contraignante quant aux risques d'incendies, une information du public sur la fragilité et la qualité des habitats présents.

SIC n°FR5400469 (n°74) : Pertuis Charentais

**Intérêt du site**

Ce site comprend l'essentiel de la « mer des Pertuis », portion du plateau continental au large des côtes de la Charente-Maritime et de la Vendée. Les habitats identifiés sont à dominante estuarienne : faible profondeur des eaux, courants de marée, arrivées d'eau douce etc. contribuent à l'originalité de ce milieu marin, à forte productivité biologique, point de départ des chaînes alimentaires.

Ce milieu abrite de nombreuses espèces communautaires : Grand Dauphin, Tortue Luth notamment.

Habitats

De nombreux habitats d'intérêt communautaire : fourrés, dunes, forêts de chênes verts ...

Principales menaces

Les coupures par des secteurs urbanisés fragilisent les franges de ces habitats remarquables et participent à un processus de fragmentation.

L'essor du tourisme.

Sites classés et inscrits

La commune est concernée par un site classé (massifs de chênes verts) et un site inscrit (ensemble littoraux et marais). Dans ces sites, la réglementation du droit des sols doit limiter les impacts aux milieux et espèces présentes. Notons par ailleurs qu'un projet de Site Classé portant sur l'ensemble de l'île d'Oléron est en cours de définition. Ce projet, bien avancé, devrait être finalisé en 2009. Un travail en concertation avec l'Etat a permis de tenir compte, dès le présent PLU, de ce projet de Site Classé.

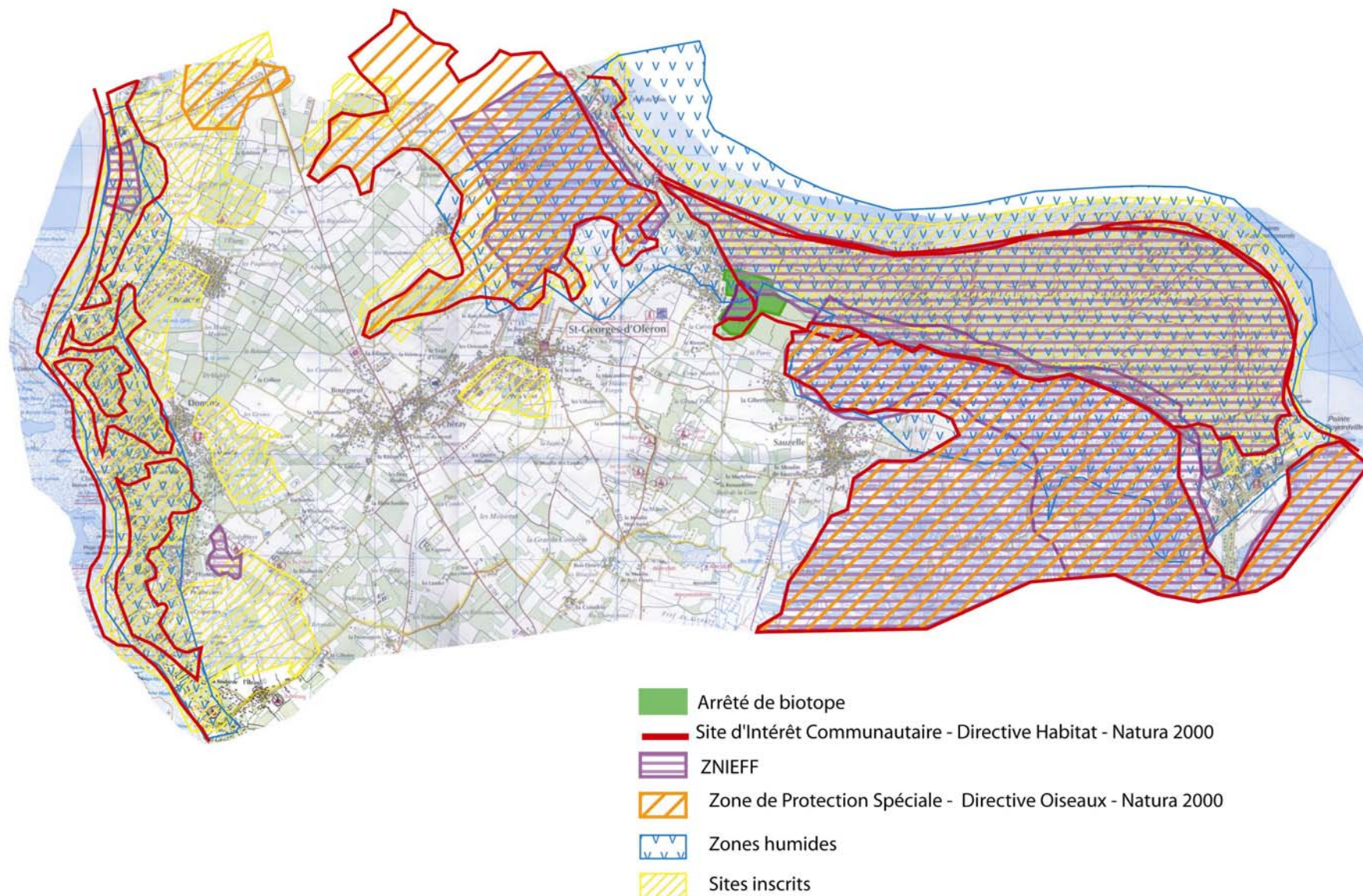
Arrêté de biotope

La commune est concernée par un arrêté de biotope (n°17AR05 Marais de Maratte).

Réserve de Chasse Maritime

La commune est concernée par une réserve de chasse maritime sur sa côte Ouest.

Inventaires et mesures de protection



Projet de Site Classé de l'Île d'Oléron

TRADUCTION ENVIRONNEMENTALE DES NORMES SUPERIEURES, SCHEMAS ET OUTILS DE PROGRAMMATION

La Loi Littoral

Cette loi d'aménagement et d'urbanisme s'applique aux communes riveraines des océans, mers, étangs salés et plans d'eau naturels de plus de 1000 ha. L'article 2-2 de la Loi Littoral prévoit que soient considérées comme communes littorales celles "riveraines des estuaires et deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux". La commune de Saint-Georges-d'Oléron est concernée par ces dispositions

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec l'existant, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites sur une bande littorale de 100 m, excepté pour les constructions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

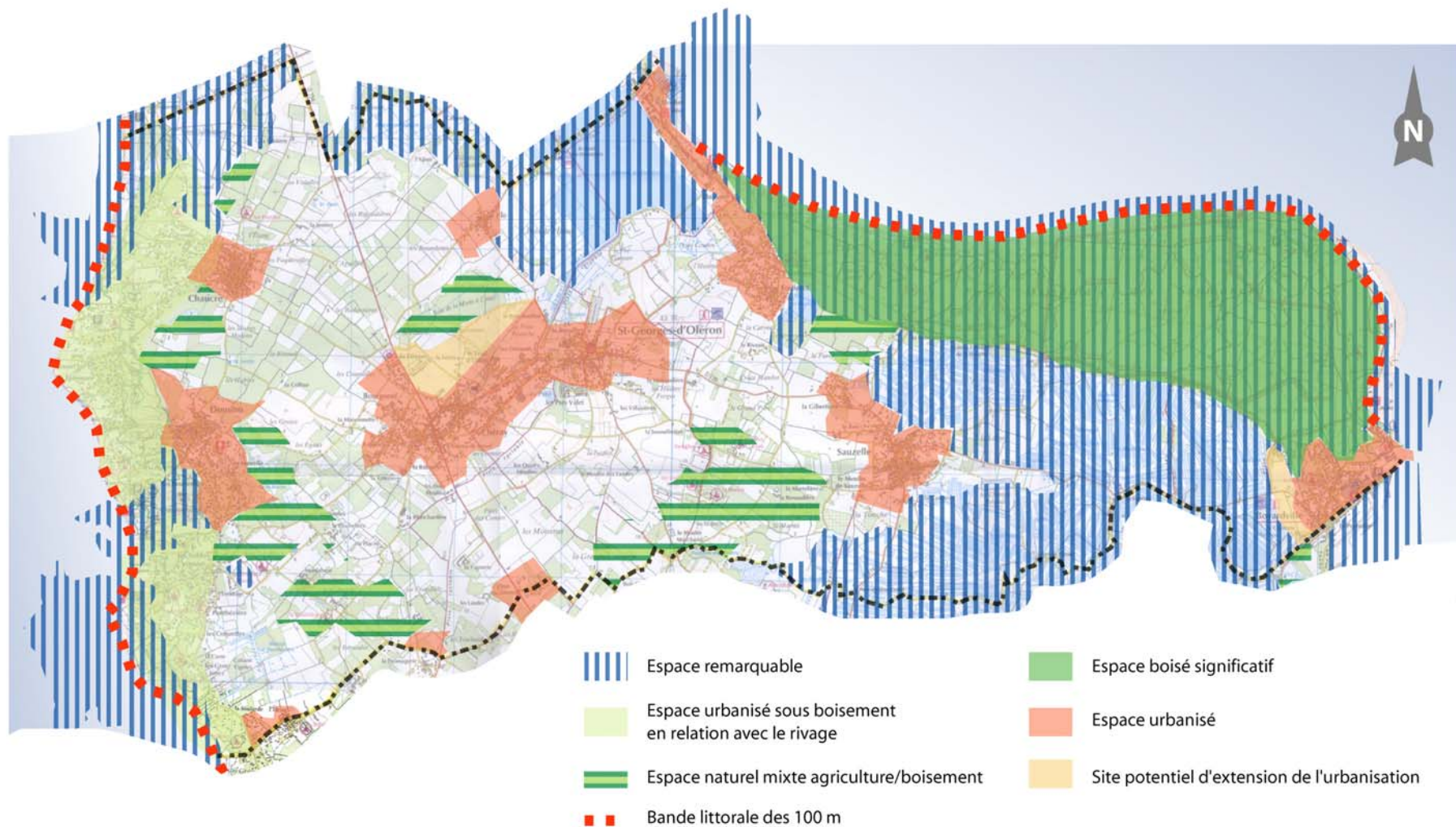
Les espaces remarquables d'importance paysagère nécessaires au maintien des équilibres biologiques recouvrent les marais et zones côtières Est et Ouest, les secteurs forestiers proches du rivage, les zones inventoriées ou protégées généralement par une ZNIEFF de type I, une ZPS ou autre ...

Les espaces proches du rivage sont notamment déterminés par les relations de covisibilité qu'ils entretiennent avec le rivage et l'impact sur les milieux.

L'Etat, dans le cadre du Porter à Connaissance, a fourni à la commune une cartographie d'expression de la Loi Littoral visant à guider celle-ci dans la définition des différents espaces et réglementations associées. Cette carte a servi de support à l'analyse de terrain réalisée par le bureau d'études. La proposition faite par l'Etat est tout à fait pertinente et a donc été reprise dans son intégralité, d'autant qu'elle recoupe les grandes orientations du Schéma de Cohérence Territoriale.

Le projet de territoire et sa traduction réglementaire intègrent précisément les orientations et jurisprudences liées à cette Loi d'Aménagement et d'Urbanisme.

Expression graphique de la Loi Littoral (analyse croisée du Porter à Connaissance, du SCoT et du PLU)



Le SCoT Marennes - Oléron

Le Schéma de Cohérence Territoriale élaboré à l'échelle du Pays Marennes Oléron a été arrêté le 26 avril 2005 et approuvé en décembre 2005.

Le PLU de Saint-Georges-d'Oléron doit donc être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale. L'expression graphique du SCoT étant particulièrement précise, celle-ci a été reprise intégralement (cf. page suivante). **Le projet de Plan Local d'Urbanisme se doit de respecter les grandes orientations fixées par le document et notamment en matière d'environnement :**

- ⇒ **En matière de protection du patrimoine naturel et paysager**, le SCoT s'attache particulièrement au respect de la Loi Littoral (maintien des équilibres biologiques, sites et paysages remarquables, coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage, nouvelles routes de transit,...), au maintien des zones à fort intérêt paysager (marais ostréicoles, bois, bâti ancien,...), au développement limité le long des grands axes de communication, à l'intégration d'une ZPPAUP, à la protection de la forêt des Saumonards et à l'intégration de la Charte intercommunale pour le paysage.

- ⇒ **En matière de gestion des ressources, réseaux et équipements, le SCoT propose des stratégies visant à :**

- l'accroissement de la capacité de traitement de la Station d'Épuration (Chaucre),
- la mise en place de réseaux de collecte et de traitement des eaux pluviales de qualité accompagné de dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation et les rejets (coefficient d'imperméabilisation et techniques alternatives),
- la protection de la ressource en eau (notamment sur Chaucre et Domino) et la réduction de la consommation,
- la maîtrise de la mobilité urbaine,
- la gestion et la tarification du stationnement des sites touristiques balnéaires,
- le développement des modes de transports alternatifs et la justification de l'adaptation des réseaux en place au projet (pour 1ha urbanisé à vocation d'habitat ou 5 à vocation économique).

- ⇒ **En matière de protection contre les risques, le SCoT insiste particulièrement sur la prise en compte des risques naturels en intégrant les Plans de Prévention des Risques en travaillant notamment sur la maîtrise du développement urbain dans les secteurs à risque.**

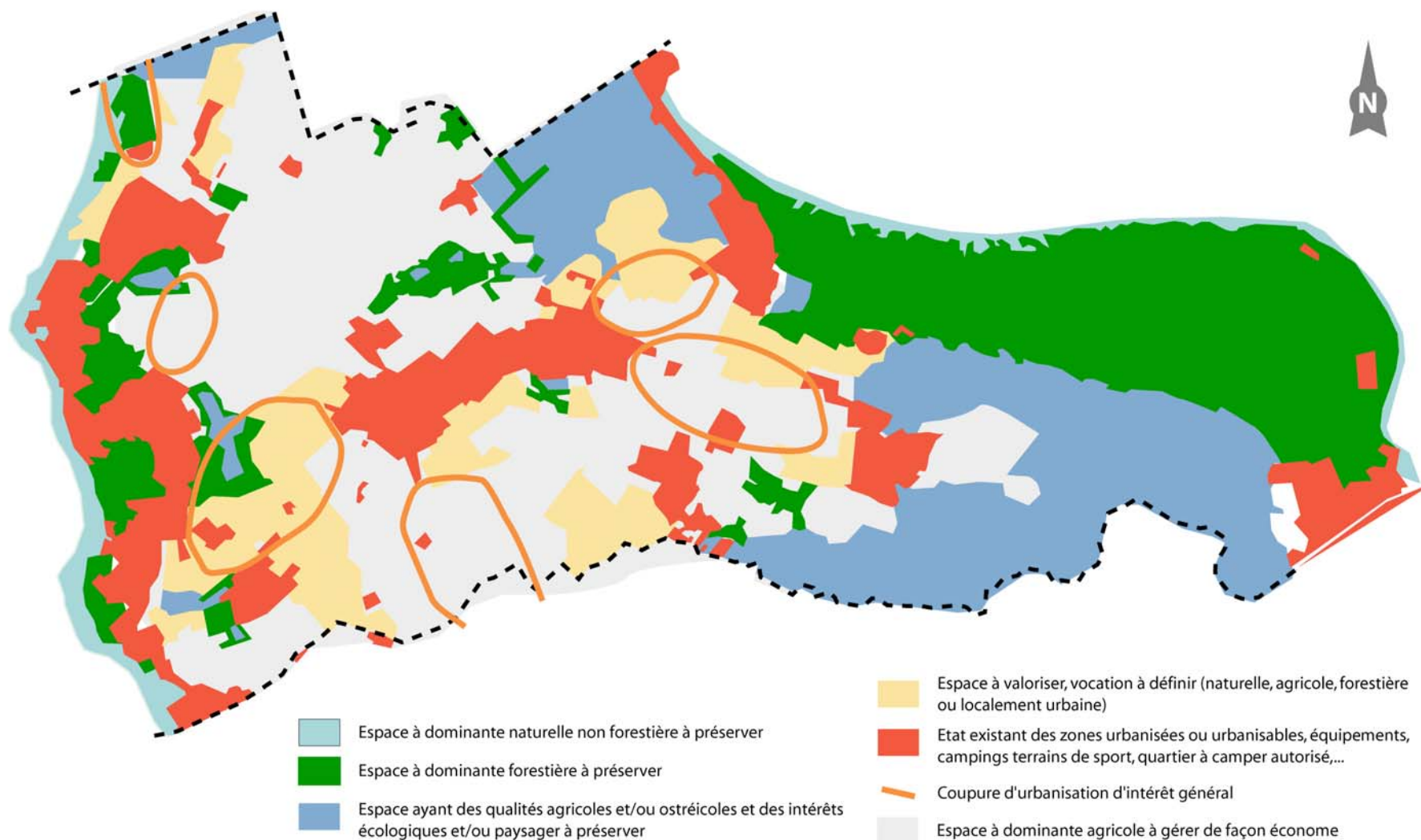
⇒ **En matière de politique touristique, urbaine et de logements**, le SCoT garantit la protection de l'environnement à travers la maîtrise de la fréquentation touristique (en agissant notamment sur les « petites structures de loisirs familiales » sur propriétés privées, sur la fréquentation des dunes et forêts,...) et à travers la poursuite des acquisitions foncières dans les espaces les plus sensibles (Marais du Douhet et fonds des grands marais).

⇒ **En matière de politique urbaine et de l'habitat**, le SCoT aspire à un développement urbain organisé depuis les espaces urbanisés, visant en particulier :

- l'équilibre entre résidences principales et résidences secondaires (60 % de la consommation foncière doit être allouée aux résidences secondaires au maximum),
- la production de résidences principales (une partie des 2500 résidences principales du territoire de concentration urbaine),
- la production d'habitat locatif à loyer conventionné (une partie des 445 logements conventionnés),
- le développement d'opérations de taille significative,
- le principe de mixité dans les opérations de plus de 800 m² de SHON ou 5 lots (réserver 15 % du foncier),
- le développement de zones AU dans la limite de 388 ha pour l'ensemble des communes de Saint-Georges-d'Oléron, Saint Pierre d'Oléron et Dolus soit d'après le document de la page 37 : 140 ha maximum,
- le gel du nombre d'emplacements de camping,
- la mutation des colonies de vacances.

Le Schéma de Cohérence Territoriale incite la commune à traiter un certain nombre de points qui ont des impacts à l'échelle intercommunale. Le PADD communal veillera à interpréter au niveau local ces orientations. Le rapport de présentation du PLU justifiera de la prise en compte des orientations du SCoT dans le projet communal.

Expression graphique du SCoT



Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

L'établissement du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) sur le littoral charentais a été prescrit par arrêté préfectoral du 3 janvier 1992. La commune de Saint-Georges-d'Oléron est intégrée en totalité dans le périmètre de ce schéma.

Le SMVM a pour objectif de fixer les orientations fondamentales de l'aménagement, de l'exploitation et de la protection du littoral. A cet effet, il détermine la vocation générale des différentes zones de l'espace maritime, les principes de compatibilité applicables à leur usage ainsi que les conséquences qui en résultent pour l'espace terrestre lié à l'espace maritime. Il se conçoit comme « vu de la mer » ou de l'aval vers l'amont. Ce schéma n'édicte des prescriptions sur l'espace terrestre que dans la mesure où elles sont nécessitées et justifiées par l'utilisation ou la préservation du milieu marin.

Actuellement cette approbation n'est pas intervenue mais il semble pertinent d'intégrer à la réflexion les éléments d'étude connus.

Le projet de SMVM classe l'ensemble des plages de l'île d'Oléron en « plages hors zones urbaines » pour lesquelles « il convient d'éviter la fréquentation excessive en limitant leur accès et les aménagements, plus ou moins strictement, selon qu'il s'agit de plages rustiques ou de plages sauvages :

- les plages rustiques peuvent être très fréquentées, mais avec un aménagement réduit car le caractère naturel de ces plages doit être conservé.
- Les plages sauvages, isolées, ne sont en principe accessibles qu'à pied, l'environnement d'arrière plage présentant généralement une fragilité particulière qui nécessite une réelle protection de l'environnement. Les seuls aménagements envisageables sont ceux liés à la sécurité et à la salubrité.

Le projet de SMVM n'a toujours pas été approuvé mais ces prescriptions sont toujours d'actualité.

LA PREVENTION CONTRE LES RISQUES

La commune est exposée aux risques littoraux et feux de forêt. Le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 13 avril 2004, valant servitude, est intégré en annexe du dossier.

Aucun risque technologique majeur n'est recensé sur la commune.

Le risque littoral

Ce risque est lié à l'érosion marine et à la submersion.

Il est en particulier responsable de la fragilisation des côtes. Sur la commune de St Georges d'Oléron, la totalité du littoral occidental est concernée.

Il existe un plan de gestion des ressources sédimentaires de l'île d'Oléron, proposant des pistes d'action pour prévenir contre les risques littoraux. Ce Plan préconise 4 types d'opérations :

- la surveillance régulière des sites sensibles
- la surveillance de l'évolution à long terme du littoral
- la surveillance et le contrôle des travaux de rechargement et des plages reconstituées
- les mesures concernant l'évolution des gisements ressources et les processus hydro-sédimentaires.

Le risque feux de forêt

Les forêts îliennes et littorales étant essentiellement composées de résineux, le risque d'incendie est donc très sensible.

La commune de Saint-Georges-d'Oléron présente un risque de niveau fort, à l'image de l'ensemble de l'île.

Devant ce risque spécifique, l'incendie de résineux étant très rapide et difficilement maîtrisable, surtout en présence de vent, la prévention constitue l'arme essentielle. Tours de guet, voies coupe-feu, réserves d'eau ont été établies dans ce but.

Pour contribuer à la prévention contre ce risque, la maîtrise de l'urbanisation diffuse sous boisement est primordiale : elle passe notamment par le Plan Local d'Urbanisme.

Le risque sismique

Apparemment, le risque de séisme est assez faible sur le département, cependant, il n'est pas inexistant. Quarante communes ont été classées en zone la dans laquelle des mesures préventives et notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, équipements et installations de la catégorie dite à "risque normal", c'est-à-dire, pour laquelle des conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. La commune de Saint-Georges-d'Oléron est concernée par ce risque.

La prévention ne peut avoir lieu qu'au moment de la conception et de la construction des bâtiments ainsi que lors du choix de leur implantation, à l'écart des zones de failles ou des terrains peu stables.

La commune est également concernée par les retraits-gonflements d'argiles ; seuls les secteurs de la Forêt des Saumonards et la partie littorale Ouest sont épargnés de cet aléa.

L'ACCES A LA NATURE

La commune de Saint-Georges-d'Oléron bénéficie d'un cadre de vie de qualité et jouit de richesses environnementales reconnues, comme en témoignent les nombreux périmètre de protection du milieu naturel (réseau Natura 2000 en particulier).

Ce patrimoine naturel est gage de d'attractivité de la commune, c'est pourquoi son ouverture au public mérite une attention particulière, afin de le préserver et de le valoriser au mieux.

Des outils de programmation permettent notamment de gérer l'accès à la nature :

La charte du Pays Marennes Oléron

Ce document de concertation et de prospection propose 4 axes stratégiques, directement ou indirectement liés à la maîtrise de la fréquentation touristique des sites naturels. Ces orientations s'attachent à la préservation des richesses naturelles, architecturales et culturelles locales.

La stratégie de développement touristique du Pays Marennes Oléron

Ce document a pour finalité de consolider et de créer des activités touristiques en lien avec l'évolution des modes de vie génératrices d'emplois permanents et sources d'installation de jeunes actifs.

Il a en particulier pour objectif de :

- relancer une nouvelle dynamique de l'offre touristique, qualification et élargissement de la saison

- promouvoir une politique d'aménagement et de gestion des espaces et des infrastructures
- permettre une nouvelle organisation du territoire et des acteurs
- construire une identité et une image.

Le Plan Plages de l'Île d'Oléron

Les plages voient se côtoyer différentes activités (tourisme, loisirs, sport, économie, pêche,...) sans cohérence d'ensemble. Elles font l'objet de nombreuses pressions liées notamment à la multiplicité des acteurs institutionnels et à leurs intérêts spécifiques, à une forte fréquentation touristique, à des attentes diversifiées des nombreux utilisateurs.

Afin de permettre une meilleure lisibilité des actions sur ces espaces, la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron souhaite mettre en œuvre un schéma cohérent d'organisation de l'accueil, des accès et des activités liées aux plages de toute l'île.

L'enjeu principal est donc de mettre en cohérence des activités liées aux plages avec une meilleure gestion des ressources du territoire et de concentrer les efforts sur :

- l'accueil, les accès et la desserte
- les pratiques et les activités
- la qualité des milieux naturels et paysages.

Le Plan plage met en avant différentes stratégies :

⇒ **Organiser l'ensemble des activités liées aux plages :**

- en conciliant les usages et pratiques
- en préservant et améliorant l'environnement naturel
- en contribuant au développement économique

⇒ **Réaliser un schéma de destination des plages :**

- déterminer les vocations des différentes plages
- définir les orientations de développement des différentes catégories de plages
- s'assurer du caractère complémentaire des sites et projets à développer
- harmoniser la signalétique
- élaborer un schéma de destination des plages (baignade, activités professionnelles, activités nautiques, préservation de l'environnement,...)

⇒ **Proposer un plan d'actions opérationnel visant à adapter, mettre en conformité et développer les sites en adéquation avec les orientations générales de mise en cohérence des plages :**

- élaborer des fiches opérationnelles mettant en évidence pour chacune des plages : les objectifs, aménagements à envisager, contraintes réglementaires et sécuritaires, équipements, communication,...
- évaluer les impacts potentiels des projets sur l'environnement et les mesures à prendre
- déterminer les indicateurs de capacité d'absorption et de seuil de saturation pour chaque site.

SYNTHESE

Les espaces naturels sensibles et le respect des normes supérieures ...

PRINCIPALES PROBLEMATIQUES

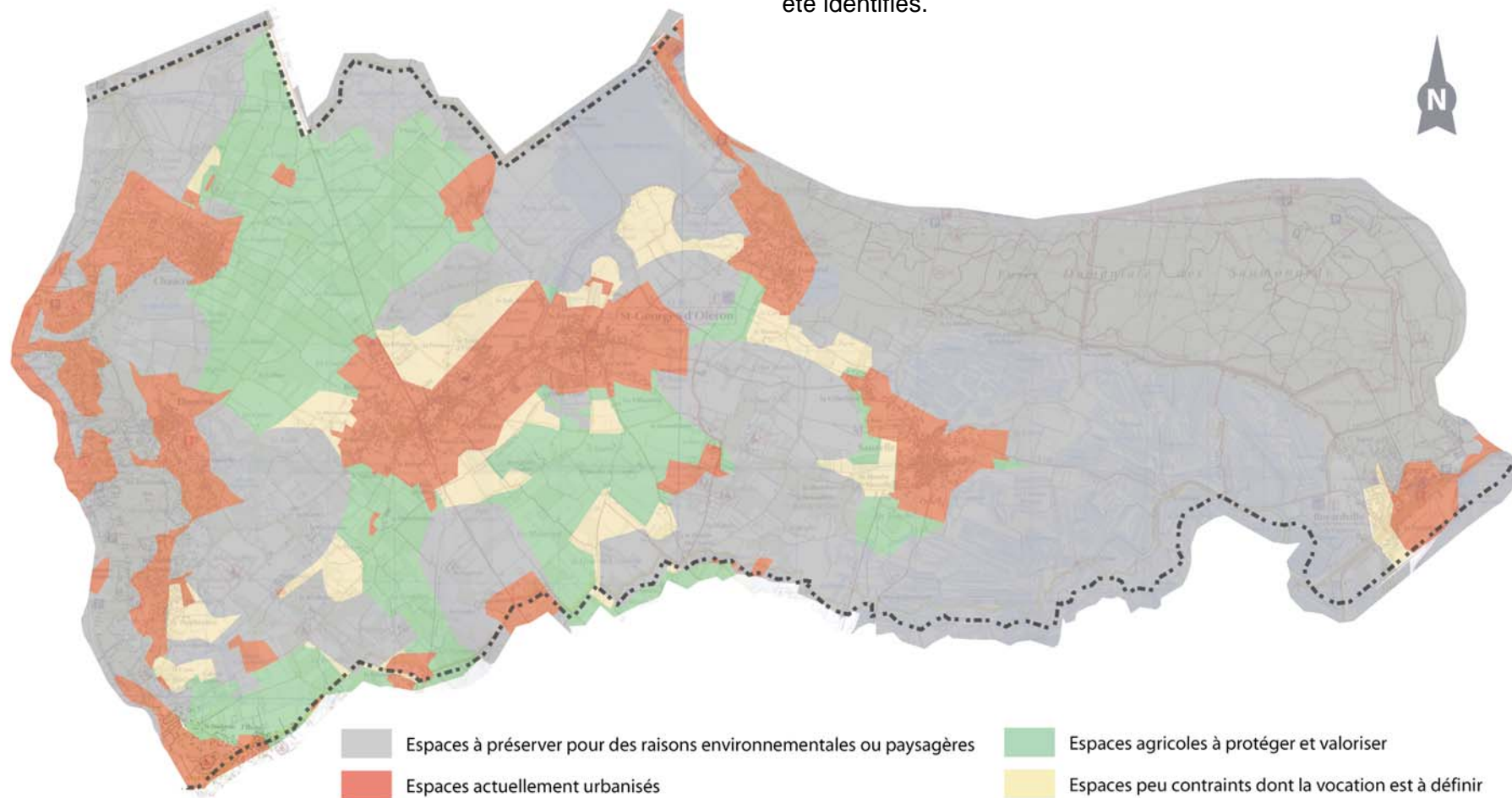
- ⇒ **Maintenir en l'état les espaces naturels sensibles ou rechercher une valorisation ?**

- ⇒ **Définir une vocation à court, moyen et long terme des quelques espaces qui ne font pas l'objet de contraintes ou de réglementations particulières ?**

- ⇒ **Entretenir les paysages et milieux tout en leur conservant un rôle productif ?**

Synthèse du diagnostic – vocation des espaces

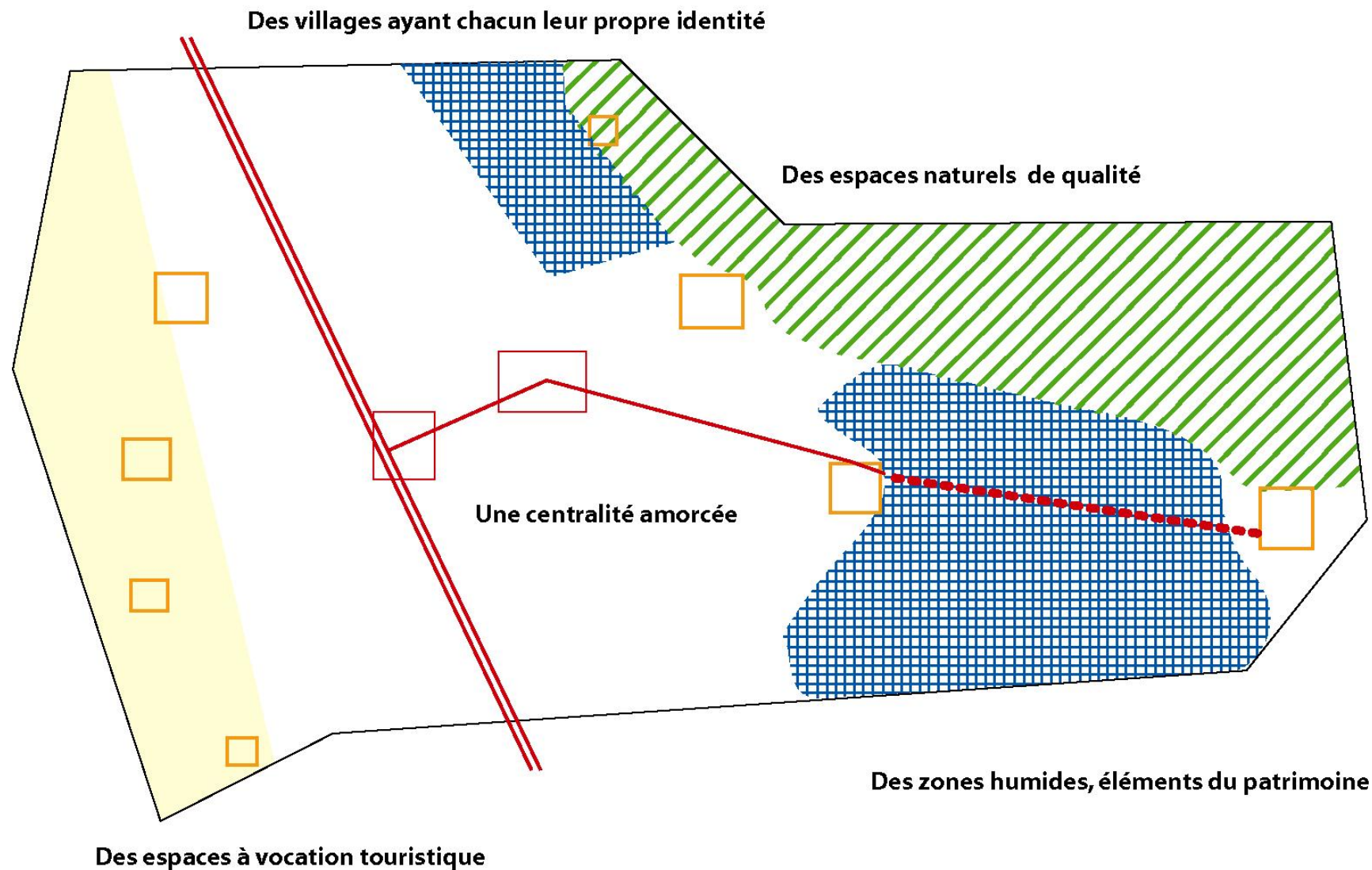
Le croisement des différents faisceaux réglementaires et des analyses paysagères, de morphologie urbaine ou de sensibilité environnementale des milieux a permis de dresser une synthèse des enjeux à l'échelle communale. Quatre types d'espaces à enjeux ont été identifiés.



3

LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE , LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QUI S'Y APPLIQUENT

SYNTHESE : LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE



Le projet de territoire

ASSURER L'EQUILIBRE ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN, DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE, DEVELOPPEMENT DE L'ESPACE RURAL ET PRESERVATION DES ESPACES AFFECTES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES

Le diagnostic a montré le besoin de poursuivre le développement économique et démographique de Saint-Georges-d'Oléron. Le projet débattu en conseil municipal vise à permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales, industrielles et tertiaires ainsi que la création de nouveaux logements. L'objectif est double ; il vise à redynamiser et développer le tissu économique existant (pôle Cheray - Trait d'Union - Saint-Georges-d'Oléron) et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des jeunes ménages désireux de s'installer sur la commune.

La traduction réglementaire a donc été réalisée dans cet objectif : les terrains constructibles sont situés en extension des pôles urbains de Cheray - Trait d'Union - Saint-Georges-d'Oléron et Sauzelle. Ce développement maîtrisé et ciblé sur quelques sites seulement permet de limiter les impacts de la croissance urbaine sur les espaces naturels et agricoles.

Le PLU, tant dans les objectifs qu'il affiche que dans sa traduction réglementaire, vise à :

⇒ **Maintenir et conforter les équipements et services attractifs existants sur la commune.**

Ainsi, le rythme de développement envisagé doit permettre de maintenir une vie dans les bourgs et notamment le maintien de la structure scolaire en place qui devrait gagner des effectifs avec l'arrivée de nouveaux ménages.

⇒ **Circonscrire le développement urbain sur quelques sites.**

La Loi Littoral vise à favoriser le développement urbain en continuité des espaces bâtis (extension des parties actuellement urbanisées) et à préserver les espaces naturels sensibles de tout développement urbain. Le PLU, dans le cadre du PADD et de sa traduction réglementaire, a scrupuleusement respecté ses principes et n'autorise un développement que sur les bourgs de Cheray (au nord-ouest), Saint-Georges-d'Oléron (Nord-Est), Les Sables Vigniers (Est) et Sauzelle (Sud-Ouest). Les secteurs ouverts au développement sont situés en continuité du bâti existant et visent notamment à remplir certaines dents creuses (sur Sauzelle ou Trait d'Union). Ainsi, le développement dans les coupures d'urbanisation est limité, voire nul. Les secteurs sensibles du point de vue environnemental ou paysager sont classés en espaces agricoles remarquables en application des articles L. 146-6 et R. 146-2 du Code de l'Urbanisme. L'urbanisation sous boisement, notamment littoraux, jusqu'alors largement répandue, est, là encore, limitée au simple comblement des dents creuses. Les boisements, dont la présence est indispensable pour lutter contre le vent et l'érosion marine, font l'objet d'une attention particulière avec un classement de secteurs importants en EBC et une limitation stricte des droits à bâtir dans les secteurs concernés (principalement les zones Uc) pour éviter les divisions foncières qui engendrent le plus souvent un abattage massif d'arbres.

⇒ **Permettre l'accueil de jeunes ménages.**

Face à la croissance des prix du foncier et de l'immobilier sur l'île, les jeunes ménages ont parfois des difficultés à se loger. Le PLU, en retravaillant les modalités de développement urbain et la forme urbaine, vise à consommer un foncier moindre pour l'édification des logements à proximité des centres de vie. L'accent est mis sur le développement de l'offre en logements, dans des tailles et des prix plus adaptés à la nouvelle demande. Le PLU est ainsi compatible avec les objectifs affichés dans le SCoT Marennes-Oléron qui préconise une politique soutenue de développement du parc locatif et la réalisation de logements locatifs sociaux, trop peu nombreux sur le Pays.

⇒ **Maintenir les activités agricoles actuelles (élevage ostréiculture, maraîchage).**

L'agriculture doit être soutenue pour des raisons économiques et paysagères. Le développement de nouveaux sièges d'exploitation est rendu possible sur quelques sites privilégiés (zonage et règlement spécifiques). Le PLU est ainsi compatible avec la Loi d'Orientation Agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999 qui vise à mettre en valeur les potentialités de l'espace agricole et forestier tout en intégrant les fonctions environnementales et sociales et en organisant leur coexistence avec des activités non agricoles. Il est également compatible avec les dispositions de la Loi Littoral qui interdit l'urbanisation en discontinuité sauf pour le développement d'activités incompatibles avec le voisinage des habitations.

Par ailleurs, le diagnostic a montré que la commune de St Georges d'Oléron tient à préserver les paysages et le patrimoine bâti de style oléronais. La possibilité de mettre en œuvre une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager a été étudiée parallèlement à la révision du PLU. Elle couvre l'ensemble des bourgs de la commune ; une zone remarquable d'intérêt paysager bénéficie d'une protection élevée car toute nouvelle construction y est interdite.

De même, le PLU tend à conserver le patrimoine naturel existant en cherchant une meilleure intégration architecturale et environnementale des constructions récentes dans les sites urbains sensibles, naturels ou agricoles (respect de la Charte du Pays Marennes Oléron : Paysage, Urbanisme, Architecture).

ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITE SOCIALE

Le PLU prévoit de développer le tissu économique en réservant des disponibilités foncières dans les bourgs de Saint-Georges-d'Oléron, Cheray, Sauzelle pour y installer de nouvelles activités artisanales, industrielles, commerciales et touristiques. Ainsi le PLU tend à favoriser un développement économique modéré en lien avec les sites et milieux existants.

Le diagnostic a montré qu'un des enjeux de l'économie locale était de promouvoir un développement touristique qui préserve et mette en valeur les ressources patrimoniales et naturelles de la commune de manière à consolider l'offre d'activités existantes et impulser une nouvelle dynamique visant à équilibrer les fréquentations tout au long de l'année. Le PLU intègre donc les réflexions menées à l'échelle intercommunale dans le cadre du Plan Plages et du Plan Vélos.

Les objectifs de mixité urbaine et sociale tiennent compte de l'évaluation des besoins en matière d'habitat mais aussi d'activités économiques et d'équipements qui doivent accompagner la vie locale. Ils respectent les orientations et principes d'organisation des extensions urbaines fixées dans le SCoT du Pays Marenne-Oléron. Cette diversité des fonctions urbaines s'accompagne d'une amélioration du cadre de vie : meilleure organisation du stationnement et des déplacements (surtout en période estivale), développement de modes de déplacement plus respectueux de l'environnement, amélioration des espaces publics...

Le PLU prévoit de conforter les équipements de proximité et d'en créer de nouveaux afin d'anticiper sur les demandes futures (notamment en faveur de la petite enfance ou des personnes âgées).

RESPECTER LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse de l'état initial de l'environnement a mis en évidence une certaine diversité paysagère (espaces de marais, zones cultivées, bois, façade littorale...). Les protections environnementales sont nombreuses (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, arrêté de biotope). Le conseil municipal a donc décidé de poursuivre ses efforts en matière de préservation et de protection des espaces naturels sensibles et le règlement du PLU traduit pleinement ces préoccupations. Ce dernier est assez strict concernant les zones naturelles remarquables, maritimes ou proches du rivage conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le PLU envisage également une protection stricte de la frange littorale en contenant l'urbanisation et en interdisant toute nouvelle construction dans les espaces remarquables.

Par ailleurs, le PLU a également pour objectif de protéger le paysage. Il veille donc à préserver les éléments qui ont une forte valeur écologique et paysagère et à protéger les ensembles boisés significatifs.

Le règlement de PLU prend en compte les risques naturels identifiés sur la commune (érosion marine, incendie de forêt), notamment par l'intermédiaire d'un tramage bleu sur les documents graphiques.

Le réseau viaire manque aujourd'hui de lisibilité. La municipalité souhaite le hiérarchiser et développer des modes de déplacements plus respectueux de l'environnement que l'automobile. Des cheminements piétonniers ainsi que des pistes cyclables vont être développées. La commune s'engage également à organiser le stationnement en période estivale afin de mieux gérer l'encombrement de la voirie et limiter l'impact sur les espaces naturels sensibles.

Les dispositions du PLU et leurs justifications

En plus de ces dispositions, le PLU doit respecter un certain nombre de lois et de règlements qui visent à organiser le développement de l'urbanisation et la protection des espaces sensibles.

Article L.110 du Code de l'Urbanisme

Issue de la loi SRU du 13 décembre 2000, cet article préconise une gestion plus économe de l'espace, une réponse à la diversité des besoins, la protection des milieux naturels et la prise en compte des problèmes de sécurité et de santé publique.

La mise en place du PLU a pour fondement cet article. Le document présenté veille à organiser l'équilibre entre respect des milieux et accueil des populations dans leur grande diversité.

Articles L.121-4, L.121-5 et L300-2 du Code de l'urbanisme

Ces articles visent à faire participer un maximum d'acteurs aux choix de développement de la collectivité, sur deux grands registres : les personnes publiques associées et consultées d'une part, le grand public, d'autre part.

Le PLU a été mis en place en concertation permanente avec la population et les personnes publiques associées ou consultées, conformément aux dispositions qui avaient été prises par le Conseil Municipal lors de sa délibération du 20 décembre 2004. Le bilan de la concertation, tiré par la délibération du Conseil Municipal, rappelle les modalités de mise en œuvre et observations formulées. Une série de réunions, de mises à disposition des documents et d'échanges ont permis de construire un projet partagé et de qualité. Les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et

Consultées après arrêt du PLU et les avis exprimés dans le cadre de l'enquête publique viendront compléter utilement le dispositif.

Article L.121-1 du Code de l'urbanisme

Il fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement et incite les collectivités à déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural, d'une part et préservation des activités agricoles et forestières et protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, tout en respectant des objectifs de développement durable
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains, ruraux, la maîtrise des besoins en déplacements et la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les orientations du PADD, traduites et formalisées dans le PLU entrent en résonance avec les préoccupations du législateur évoquées dans cet article.

Le parti d'urbanisme retenu a pour objet de limiter la consommation d'espace en imposant une évolution prioritaire des pôles de Saint-Georges-d'Oléron, Cheray et Sauzelle et en veillant à créer de la densité dans le respect des orientations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

Cette démarche s'accompagne d'une stratégie de préservation des paysages afin de valoriser les sites les plus emblématiques. Les sites les plus sensibles ou emblématiques, notamment en terme paysager, ont été classés en zone naturelle ou agricole afin de limiter fortement les risques de mutation irréversible. Il est important de souligner que le présent PLU est mené conjointement à l'élaboration d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager et que, sur de nombreux points de convergence, le PLU laisse place à ce document qui constitue une servitude et un réel cadre d'intervention. Le recours à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme a, pour éviter doublons et redondances, été limité dans le cadre de ce PLU.

Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

Cette loi d'aménagement et d'urbanisme s'applique aux communes riveraines des océans, mers, étangs salés et plans d'eau naturels de plus de 1000 ha. Saint Georges d'Oléron est pleinement concernée par ces dispositions.

Plusieurs grandes mesures sont à prendre en compte :

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec l'existant, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites sur une bande littorale de 100 m, excepté pour les constructions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les espaces remarquables d'importance paysagère nécessaires au maintien des équilibres biologiques recouvrent les marais ostréicoles, les espaces boisés significatifs, les zones protégées généralement par une ZNIEFF de type I et une ZPS.

Les espaces proches du rivage sont notamment déterminés par les relations de covisibilité qu'ils entretiennent avec le rivage et l'impact sur les milieux.

Les espaces qualifiés de remarquables au sens de la Loi Littoral ont été identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Ils couvrent les zones de marais et les franges littorales. Ces secteurs sont le plus souvent couverts par des ZNIEFF et intégrés au projet de site d'intérêt communautaire du réseau Natura 2000. Dans ces secteurs, classés en zone Nr dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, aucune construction nouvelle n'est autorisée hormis des bâtis légers de valorisation conformément à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs sont importants en superficie et respectent le cadre fixé par le Document d'Orientations Générales du SCoT Marennes-Oléron.

Les espaces qualifiés de « proches du rivage » sont les secteurs qui entretiennent une relation de co-visibilité avec l'océan ou qui sont liés aux paysages et environnements de ce milieu emblématique. Les espaces proches du rivage sont indicés par un « p » qui renvoie à une réglementation particulière afin de limiter le développement de constructions dans ces espaces.

Les coupures d'urbanisation ont également été identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement présenté dans de ce

rapport de présentation (par l'intermédiaire du SCoT). Entre chaque village et hameau les coupures d'urbanisation sont maintenues.

L'extension des parties urbanisées de la commune est systématiquement réalisée en continuité des villages, notamment sur Cheray, Saint-Georges-d'Oléron, Le Trait d'Union, Sauzelle, Chaucre et Domino.

Dans le cadre du contrôle de légalité sur le document approuvé par le Conseil Municipal le 4 décembre 2009, le Préfet souhaite une justification de l'évolution de la traduction de la Loi Littoral sur le secteur de Foulerot (zone UB). Le POS annulé par le Tribunal Administratif de Poitiers le 6 novembre 2003 arrêta la zone naturelle remarquable de façon arbitraire en traçant un trait droit entre les parcelles 378, 581 et 264. Dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, une analyse territoriale exhaustive a été réalisée pour justifier du classement de chaque parcelle dans une zone définie. En ce qui concerne ce secteur, le PLU propose un classement calé précisément sur les limites physiques de l'urbanisation. Ainsi, la limite entre la zone Ub et la zone Nr suit le contour des parcelles actuellement urbanisées. Il est important de noter que la parcelle 378, non bâtie à ce jour et présentant un intérêt environnemental important (cf. étude du Site Classé), qui n'était que très partiellement concernée par la zone naturelle remarquable a été entièrement reclassée en zone Nr dans le cadre du présent PLU. Ainsi l'objectif clairement affiché du PLU approuvé est de limiter le développement de nouvelles constructions dans ce secteur (respect du caractère naturel du site) sans pour autant interdire toute possibilité d'évolution du bâti sur les parcelles aujourd'hui urbanisées. Le contour du site remarquable suit donc simplement la limite des espaces urbanisés et du projet de Site Classé.

Loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999

Cette loi précise qu'il est nécessaire de prendre en compte les fonctions économique, environnementale et sociale de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable.

Les principaux objectifs de cette loi visent à :

- l'installation de jeunes agriculteurs, la pérennité et la transmission des exploitations
- la production de biens agricoles alimentaires de qualité
- la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leurs potentialités
- le maintien de conditions favorables à l'exercice de l'activité agricole dans les secteurs littoraux.

Ainsi la loi favorise la mise en valeur durable des potentialités de l'espace agricole et forestier tout en intégrant les fonctions environnementales et sociales et en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles. Pour ce faire, elle soumet toute construction à usage d'habitation ou à usage professionnel aux mêmes conditions de distances imposées pour l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles afin de protéger les sièges d'exploitation. Le PLU, en veillant à ne pas urbaniser les secteurs bordant des sièges d'exploitation, tend à préserver l'outil de production (bâtiments et terres à forte valeur agronomique). Un zonage permet en particulier de distinguer les différentes zones agricoles de la commune de Saint-Georges-d'Oléron, en fonction de leur vocation spécifique et de leurs caractéristiques :

- « zone A » : Zone dans laquelle les nouveaux sièges d'exploitation ne sont pas autorisés ; seules sont autorisées les constructions de bâtiments utiles et nécessaires à l'activité à proximité des bâtiments existants.
- « zone Ae » : Zone agricole destinée à l'accueil de nouveaux sièges d'exploitation et bâtiments liés et nécessaires à l'activité
- « zone Ar » : Zone agricole remarquable
- « zone Aor » : Zone ostréicole et aquacole remarquable. Les possibilités de développement de ces deux zones sont limitées, le règlement étant proche de celui de la zone A avec un respect de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme.

La Loi sur l'Eau (92-3 du 3 janvier 1992)

Elle impose la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau.

Dans le cas de Saint-Georges-d'Oléron, les principaux enjeux environnementaux sont liés à l'amélioration ou à l'extension du réseau d'assainissement collectif, à la maîtrise des systèmes d'assainissement autonome et à la gestion des eaux pluviales.

Le PLU et les études liées à l'établissement du schéma d'assainissement communal ont relevé d'un travail de concertation permanent jusqu'à l'arrêt du projet de PLU. L'ouverture de zones à

l'urbanisation a ainsi toujours été abordée en fonction de la gestion des eaux usées et pluviales.

Conformément au texte de loi, le PLU intègre les conclusions du schéma communal d'assainissement.

Les annexes du PLU présentent :

- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et de stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et si elle le décide, leur entretien.

Le règlement se réfère à ces documents pour toutes les dispositions qui portent sur l'assainissement. Dans l'ensemble des secteurs « raccordables » au réseau d'assainissement collectif, il est fait obligation de s'y brancher.

Par ailleurs, le présent Plan Local d'Urbanisme attache une attention particulière à la qualité des eaux de surface, et le règlement impose la réalisation de dispositifs de collecte et de réutilisation des eaux pluviales, dites propres, dans les zones Urbaines et à Urbaniser (cf. article 4 des zones concernées).

Des acquisitions foncières ont été réalisées récemment par la commune pour créer des bassins de rétention paysagers qui permettent à la fois de gérer les flux (notamment en période d'orage) et de traiter les eaux avant rejet dans le milieu naturel. Aucun besoin foncier visant à créer de nouvelles rétentions n'a été identifié dans le temps imparti à la réalisation du présent PLU.

La Loi d'Orientation sur la forêt (9 juillet 2001)

Cette loi vise à prendre en compte les fonctions économiques, environnementales et sociales des forêts pour participer à l'aménagement et au développement durable du territoire.

Les principaux objectifs de la Loi visent à assurer :

- la gestion durable des forêts de leurs ressources naturelles,
- le développement de la qualification des emplois en vue de leur pérennisation
- le renforcement de la compétitivité de la filière de production forestière, de récolte et de valorisation du bois et des autres produits forestiers, notamment par l'encouragement au regroupement technique et économique des propriétaires forestiers et de l'organisation interprofessionnelle.

En matière d'aménagement foncier et forestier, la loi introduit différentes mesures permettant de favoriser un développement durable du territoire. La forêt, en tant qu'élément majeur du paysage, peut être concernée par des zonages au niveau communal par le biais d'un aménagement foncier particulier : la réglementation des boisements. Elle consiste à définir des zones libres de tout boisement, des zones interdites pour des motifs agricoles, paysagers ou environnementaux et des zones réglementées où les boisements sont soumis à autorisation.

Le PLU veille à préserver les espaces boisés les plus significatifs, éléments du grand paysage. Certains boisements ont ainsi été classés en espaces boisés classés, notamment les grands massifs

et les haies sensibles d'un point de vue paysager. Le PLU intègre 1230 ha d'Espaces Boisés Classés, soit plus du quart du territoire communal.

La Loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages (08/01/1993) et les lois du 31/12/1913 relative aux monuments historiques, du 02/05/1930 relative aux sites, du 07/01/1983 pour le patrimoine architectural et urbain et du 08/01/1993 relative à la mise en valeur des paysages.

Ces différentes lois incitent à identifier le patrimoine urbain, environnemental et paysager et à mettre en place des mesures qui visent à le préserver et à le valoriser. La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages apporte une réponse globale à la prise en compte des paysages dans l'acte d'aménagement et institue notamment au sein de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme une interdiction générale de construire dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la voie au niveau des entrées de ville (sauf réglementation spécifique).

La problématique paysagère a été prise en compte tout au long de l'élaboration du PLU. Les cônes de vue les plus significatifs ont été classés en zone A ou N et les principaux éléments du grand paysage, notamment les boisements, sont préservés.

Par ailleurs, les articles visant à assurer une meilleure insertion des constructions dans leur environnement (notamment les articles 11 et 13) ont été précisés.

Rappelons enfin qu'une démarche d'élaboration de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager sur l'ensemble du territoire communal a été engagée en parallèle. La plupart des paysages sensibles sont protégés par cet outil.

Compte-tenu du fait il n'est pas prévu de poursuivre la construction le long de la RD734, le PLU ne déroge pas à l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme.

La loi du 13/07/1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, la loi du 22/07/1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, la loi du 02/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et la loi du 30/07/03 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la répartition des dommages

Ces différents textes incitent les collectivités à respecter, face aux risques naturels et technologiques, les principes de :

- prévention
- protection
- information

Il existe un PPRN à l'échelle de l'île d'Oléron, approuvé en avril 2004, qui s'applique sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron. Les secteurs soumis aux risques sont nombreux. Le PPRN, conformément au Code de l'Urbanisme, est joint en annexe (Servitude d'utilité publique), et, pour une plus grande lisibilité, les zones concernées par ces dispositions sont identifiées sur les documents graphiques qui accompagnent le règlement (tramage bleu).

Des prescriptions particulières doivent être respectées dans les secteurs soumis au risque de feu de forêt, de submersion et d'érosion marine.

Les lois relatives à la politique du logement :
Loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre l'exclusion
Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
Loi Urbanisme et habitat du 02 juillet 2003
Loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement

Ces textes ont les objectifs suivants :

- Permettre à toutes les catégories de personnes de disposer d'un logement répondant à la fois à des normes minimales de qualité technique et de confort d'usage et à leur mode de vie tout en favorisant la mixité sociale

- Développer une offre de logement diversifiée permettant à toute personne la liberté de choix et contribuant à la mixité sociale
- Adapter les dépenses de logement à la situation familiale et aux ressources des occupants
- Promouvoir la qualité de l'habitat, améliorer et restaurer l'habitat existant et prévenir les atteintes à la santé
- Assurer une juste répartition géographique du logement social et une régénération du milieu urbain

Le PADD affiche très clairement la volonté de diversifier l'offre en logements afin d'offrir à chaque citoyen quel que soit son âge, sa situation sociale, économique, ou familiale, la possibilité de se loger et de vivre à Saint Georges d'Oléron.

Le PLU prévoit différentes dispositions destinées à induire une diversification du parc de logements et une meilleure part des résidences principales. Il institue, dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat, un pourcentage minimum de production de 20 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 5 logements ou générant une SHON de plus de 300m². Cette disposition a pour objectif de faciliter la mise en œuvre d'une véritable mixité sociale et de donner des conditions favorables à l'accueil de jeunes ménages actifs.

L'article 46 de cette loi relative à lutte contre les exclusions ouvre la possibilité d'exonérer les projets de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, qu'ils soient acquis ou améliorés, de l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Cette exonération peut s'appliquer également aux compensations financières prévues par l'article L.421-3 modifié du Code de l'Urbanisme. Le PLU intègre cette dimension de plein droit.

Les choix retenus pour établir la délimitation des zones

SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Le PLU vise à densifier les secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à favoriser le développement des espaces situés en continuité du bâti existant. Les principaux espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

Zone « U »	
Nom de la zone	Superficie
Ua	41,5
Uaa	50,98
Ub	147,89
Uc	260,13
Uce	1,64
Ucp	16,22
Ucp1	5,60
Ue	13,49
Up	12,6
Uy	3,96
Total zone urbaine	554

Zone « AU »	
Nom de la zone	Superficie
AUh	13,00
AUt	21,82
AUz	7,79
IAU	27,33
IAUy	11,57
II AU	16,7
Total zone à urbaniser	98

Zone « A »	
Nom de la zone	Superficie
A	1459,33
Ae	5,03
Ar	73,15
Aor	556,42
Total zone agricole	2093

Zone « N »	
Nom de la zone	Superficie
N	488,62
Nh	3,4
Nc	1,5
Np	0,81
Nr	1024,42
Nr 100	172,31
Nm	*
Nt1	95,51
Nt2	26,29
Nt3	35,88
Nt4	1,87
Total zone naturelle	1850

La zone Nm n'est pas renseignée du fait de la variabilité de sa superficie (variation du trait de côte).

Les Espaces Boisés Classés couvrent 1230 ha.

CAPACITE D'ACCUEIL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lors des études relatives à la définition des enjeux territoriaux et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les élus communaux ont fait le choix, dans le respect des orientations du SCoT, de dimensionner leur document d'urbanisme pour permettre la création d'une centaine de constructions neuves chaque année (maintien du rythme actuel). La traduction réglementaire du projet, tend à favoriser la réalisation d'habitations destinées prioritairement à la population résidente à l'année (recherche d'un maintien de la proportion de résidences principales et secondaires). A travers des outils tels que la densification et l'organisation urbaine autour des équipements, l'obligation qui est faite de créer des logements sociaux dans les opérations d'envergure moyenne, etc... le PLU oriente la production (sans pouvoir assurer une répartition équilibrée entre résidences principales et secondaires).

Ainsi, le document a été dimensionné pour permettre l'accueil d'environ 1000 logements sur 10/12 ans (échéance PLU) en veillant à assurer une hiérarchisation des priorités et une répartition de la production échelonnée dans le temps (zones AU, IAU, IIAU). A travers les capacités résiduelles d'urbanisation dans les zones U (environ 100 à 130 constructions) et l'ouverture de 21 ha de zones Auz et Auh (dont 5 bloqués au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme), le PLU permet la création d'environ 300 à 350 logements² (rétention foncière de 25% incluse) sans modification ou révision du document. A travers le classement de 27 ha de zones IAU et de 17 ha de zones IIAU, le PLU pourra à terme permettre la réalisation des 1000 logements projetés (les modifications et révisions visant à ouvrir les zones IAU et IIAU devront motiver la nécessité d'ouvrir ces zones dans le respect des objectifs du SCoT et du PADD communal).

² Densité moyenne attendue dans les zones IAU : 15 à 18 logements/ha.

CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

Les zones urbaines

Plusieurs types de zones urbaines ont été mis en place pour veiller au développement cohérent et harmonieux de la commune.

Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions ne peuvent être les mêmes. Elles couvrent en tout plus de 554 ha sur l'ensemble du territoire communal.

Les zones Ua, Ub et Uc sont des secteurs à vocation résidentielle affirmée avec des règles d'implantation et d'intégration différenciées dans le but d'obtenir une densification décroissante du centre vers la périphérie et respecter ainsi la morphologie urbaine actuelle.

La zone Up et Ue sont des secteurs particuliers qui présentent des règlements spécifiques respectivement adaptés aux activités portuaires et aux pôles d'équipements publics. Les règlements sont relativement souples en ce qui concerne les règles d'implantation et les hauteurs mais les types de constructions sont strictement réglementés.

➤ *Les zones Ua*

Cette zone couvre près de 92 ha et concerne les centres bourgs de Boyardville, Saint-Georges-d'Oléron, Cheray, Domino, Foulerot et Sauzelle, lieux de mixité sociale et urbaine. En zone Ua nous retrouvons une part importante du tissu économique de proximité ainsi que les équipements administratifs, sportifs, scolaires...

En zone Ua les occupations du sol interdites sont relativement limitées. L'objectif est de favoriser le développement des bourgs tant sur le plan économique (commerces et services notamment) que sur le plan de l'habitat. Ces secteurs étant entièrement desservis par les réseaux, une certaine densification est recherchée. Les règles d'implantation édictées visent à favoriser la concentration urbaine : construction à l'alignement des voies et sur au moins une limite séparative latérale, hauteur maximale de 6,50 mètres à l'égout du toit, absence de Coefficient d'Emprise au Sol et de Coefficient d'Occupation des Sols,...

Dans cette zone à caractère patrimonial, l'article 11 a été travaillé de façon à favoriser le développement de constructions adaptées aux formes et proportions du bâti ancien voisin. Ainsi, des dispositions particulières s'appliquent aux façades, ouvertures, saillies, toitures, menuiseries et ferronneries, superstructures, locaux commerciaux et colorations. Le règlement de la ZPPAUP, qui s'applique sur toutes les zones UA, a été traduit dans le règlement du PLU notamment par des renvois sur les cas particuliers évoqués précédemment.

➤ *Les zones Ub*

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel de moyenne à forte densité, à vocation presque exclusivement résidentielle, située à proximité directe des centres bourgs de Boyardville, Saint-Georges-d'Oléron, Cheray, Foulerot, Chaucre et Sauzelle. Le total de ces zones couvre environ 148 ha.

En zone Ub, les règles d'occupation visent à implanter de nouvelles constructions de qualité à usage principalement résidentiel. Les constructions à usage d'activités doivent être compatibles avec l'occupation de la zone et ne pas générer de nuisances pour le voisinage. Il s'agit d'un secteur dans lequel il demeure d'importantes capacités de développement. Dans ce secteur, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain et le COS est fixé à 0,5 afin de conserver une certaine densité tout en maintenant le caractère plus aéré du tissu urbain. La hauteur maximale des constructions fixée à 6,50 m à l'égout du toit et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (sur une des deux limites au moins) ou par rapport aux voies et emprises publiques (à l'alignement le plus souvent sauf les secteurs particuliers identifiés dans le cadre de la ZPPAUP ou hors ZPPAUP) visent à dé-densifier progressivement le tissu urbain du centre bourg vers la périphérie.

Dans cette zone, proche du centre bourg, l'article 11 est le même que dans la zone Ua afin d'assurer une cohérence dans les formes urbaines (aspect extérieur). La zone UB est en presque intégralité concernée par les dispositions de la ZPPAUP. A l'image de ce qui a été proposé en zone Ua, les cas particuliers identifiés dans le document ZPPAUP ont été portés au règlement du PLU.

➤ **Les zones Uc**

Ce sont des zones à vocation résidentielle de densité moyenne où la typologie d'habitat dominante est le pavillon. Elles se retrouvent en continuité du tissu urbain du bourg de Boyardville, Saint-Georges-d'Oléron, Cheray, Domino, Foulerot, Chaucre, Sauzelle, Le Trait d'Union, Les Sables Vigniers et le Port Douhet.

Dans le règlement de la zone Uc, les règles d'implantation sont plus contraignantes car elles visent à préserver le tissu de forme « pavillonnaire » sur des parcelles de taille moyenne, souvent boisés partiellement, à l'image de ce que sont ces quartiers aujourd'hui. Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques et l'implantation par rapport aux limites séparatives doit également observer un retrait minimum (sauf cas particuliers). Par ailleurs, pour maintenir la forme urbaine actuelle, le Coefficient d'Emprise au Sol a été fixé à 0,50 (et à 0,35 et 0,25 dans les secteurs Ucp et Ucp1 proches du rivage), la hauteur maximum à 6 mètres au faitage et le Coefficient d'Occupation des Sols à 0,40 au maximum (0,40 pour les équipements destinés aux personnes handicapées ; 0,35 pour l'ensemble de la zone ; 0,25 et 0,20 pour les secteurs proches et très proches du rivage).

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions sont très proches de l'article 11 des zones Ua et Ub, à peine un peu plus souple.

Il est important de noter que, dans la zone Uc, l'objectif n'est pas la densification mais le maintien des formes urbaines actuelles. Ces secteurs, souvent situés dans des espaces sensibles d'un point de vue paysager (urbanisation sous boisement, notamment dans les secteurs de Chaucre, Domino ou les Sables-Vigniers), méritent de n'accueillir de nouvelles constructions que par urbanisation des « dents creuses » ou scission de très grandes unités foncières. Les réseaux mis en place ne permettent pas de multiplier par 2, 3 ou plus le nombre de logements et la population dans ces secteurs. La capacité des voiries ainsi que des réseaux d'eau, d'assainissement et électricité est limitée. En zone Uc et plus encore dans les secteurs Ucp et Ucp1, le développement urbain sera faible.

➤ **Les zones Ue**

Les zones Ue sont destinées à accueillir des installations et des équipements publics ; elles couvrent 13,5 ha. La plupart de ces secteurs sont propriété de la commune et accueillent déjà des équipements pour partie (station d'épuration, stade, ...).

Dans les zones Ue (Cheray, Saint-Georges-d'Oléron), les constructions doivent s'implanter en respectant un recul variable selon les voies à proximité (75 m de l'axe départemental n°734, 15 m de l'axe des autres voies départementales, 5 m des autres voies) et en retrait des limites séparatives (minimum 3 m). Compte-tenu de la spécificité de la zone, le CES, le COS, la hauteur des bâtiments ne sont pas réglementés.

➤ **Les zones Up**

Les zones Up correspondent aux zones d'activités portuaires et couvrent un peu plus de 12 ha.

Dans les zones Up, les conditions d'installation sont fonction des caractéristiques techniques liées à l'occupation envisagée. Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé, de même que la hauteur et le Coefficient d'Occupation du Sol.

Seuls deux secteurs sont classés en zone Up sur la commune, il s'agit de :

- la zone portuaire située à Boyardville
- la zone de Port Douhet Plaisance.

Les possibilités de construction dans les zones Up sont très limitées. Il s'agit de règles prioritairement orientées sur l'adaptation de l'existant aux besoins et la création d'installations ou structures liées à la gestion ou à l'animation du port.

➤ **Les zones Uy**

Les zones Uy sont destinées à recevoir des activités économiques : artisans, petites unités de production... Elles couvrent moins de 4 ha et sont presque intégralement occupées.

Dans les zones Uy, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul variable selon les voies départementales ou communales. L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60 % de la superficie du terrain, mais le COS n'est pas réglementé. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9 m hors tout.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, dites AU, se décomposent en deux : les zones ouvertes à l'urbanisation à court et moyen terme (zone AU) et les zones à urbaniser à long terme qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que par voie de modification (IAU) ou de révision (IIAU).

➤ **La zone AU**

C'est une zone naturelle non équipée destinée à recevoir principalement soit des habitations (zone AUh), soit des équipements de tourisme (AUt). Il existe également un secteur AUz destinée à une extension de l'urbanisation sous forme de ZAC (Trait d'Union).

Ces zones dites d'urbanisation future représentent une surface cumulée de près de 40ha (toutes occupations confondues) orientée sur les pôles urbains de St Georges, Trait d'Union, Cheray,

Foulerot, Chaucre, les Sables Vigniers, Sauzelle et le Port Douhet. Elles nécessitent un aménagement préalable de voiries et d'infrastructures notamment en assainissement collectif (l'assainissement individuel dans ces zones n'est pas autorisé). Ces zones doivent permettre de développer un tissu urbain organisé et, par l'aménagement de tranches successives, de moduler l'arrivée de population (d'où le classement en AU à ouverture directe et 1AU à ouverture différée). Les secteurs voués au développement d'habitat sur le court terme sont limitées en superficie (environ 13 ha) et sont voisins d'habitations.

▪ **Les secteurs AUh**

Les secteurs classés en zone AUh sont les suivants :

- « Les Hautes Forges » et « La Fontaine » (à Saint-Georges-d'Oléron)
- « Le moulin de Sauzelle », le long de la rue des Gitonnelles, à l'Est du bourg de Sauzelle. Ce secteur se situe en continuité du bâti pavillonnaire existant, presque dos au secteur réservé au camping
- « Le Mottet Sud » (au Nord du bourg de Saint-Georges-d'Oléron) entre les chemins ruraux 17 et 53. Ce secteur doit permettre de remplir une dent creuse entre deux zones Ub. Néanmoins, il est important de souligner la présence d'une servitude de projet sur ce secteur destiné à recevoir un programme mixte : établissement pour personnes âgées, développement de services médicaux, habitat social, ... Le projet d'aménagement du secteur doit être validé par le Conseil Municipal.
- L'entrée de la Gibertière

▪ **Les secteurs particuliers AUt**

Les secteurs classés en AUt (vocation touristique) se localisent à Foulerot, le long du CR n°54, au Sud de Trait d'Union, entre les bois et la rue de la Couture, ainsi que Plaisance, le long de la rue de Plaisance.

Ces secteurs correspondent respectivement à la zone de loisirs des Pré Valets et de projet de sentier découverte par le Conservatoire du Littoral. Ces secteurs ne sont pas « urbanisables », la réglementation vise simplement à permettre des activités touristiques qui viennent, notamment en période estivale, renforcer le potentiel économique de la commune.

▪ **Le secteur AUz**

Le secteur classé AUz correspond à la Zone d'Aménagement Concerté du Trait d'Union et à son extension programmée sur le court terme. Compte-tenu du fait que la procédure ZAC a été menée et n'est pas achevée à la date d'arrêt du présent PLU, un secteur particulier reprenant les dispositions du règlement et le schéma d'aménagement a été intégré. Cette zone pourra, dans l'avenir, être « fondue » dans la réglementation générale du PLU.

➤ **Les zones IAU**

Ce sont des zones naturelles non équipées destinées à une urbanisation future organisée à vocation principale d'habitat. Actuellement fermées à l'urbanisation, elles seront ouvertes par voie de modification du document d'urbanisme. Elles constituent aujourd'hui une réserve foncière d'un peu plus de 40ha.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de moduler l'arrivée de population.

Ces secteurs correspondent aux extensions en continuité des bourgs :

- « La Filasse » (au nord-ouest du bourg de Chéray). Ce secteur est situé en arrière de la RD 734 et classé en zone AUh pour assurer un développement cohérent du bourg vers le Nord et permettre une urbanisation en continuité de l'existant.
- « La Guerenne » (à l'est du bourg de Chéray, le long de la D734). Ce secteur est situé à proximité immédiate du centre bourg et de tous ses équipements ; la connexion aux différents réseaux en est facilitée.
- « Les Hautes Forges » (au Sud de Saint-Georges-d'Oléron), situé non loin de la voie communale 10.
- « La Versenne des ormeaux » (au Sud de Chaucre). Ce secteur de huit parcelles est situé en prolongement de la trame bâtie existante et n'engendre pas une grande consommation d'espace.
- « La Grande Pièce de l'Île », au hameau de l'Île
- « Porte Rouge », à Chéray
- « La Batisse » (au sud-est du bourg de Chéray). Ce secteur doit permettre au tissu urbain de gagner de l'épaisseur en entrée de bourg.
- « Les Orivauds », à l'Ouest de Saint-Georges-d'Oléron
- « Les Chevaux », au Sud-Ouest de Sauzelle
- « Les Chagnerasses » à l'Ouest de Sauzelle

On compte également une zone IAUy destinée à recevoir des activités économique et située au Sud de Trait d'Union. Cette zone IAUy est idéalement placée pour recevoir un développement économique structuré. Cet espace, autrefois agricole, est aujourd'hui quelque peu délaissé. Situé à proximité de la RD 734 qui relie le Nord au Sud de l'île, ce secteur doit faire l'objet d'une réflexion particulière pour garantir une bonne intégration paysagère du projet. Sur la commune de Saint Georges d'Oléron, ce secteur est aujourd'hui le mieux équipé et le mieux placé compte tenu des masques végétaux existants pour accueillir des activités économiques. Les marges de développement offertes par le SCoT n'ont pas toutes été utilisées, loin de là, et ce projet s'inscrit dans le document intercommunal (zone économique dans le secteur St Georges / St Pierre). L'intérêt agricole du secteur est aujourd'hui limité (pas de siège d'exploitation sur place, pas de vignes). Ce secteur est classé en « réserve d'urbanisation » dans l'attente d'une réflexion à venir sur le développement économique à l'échelle de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron. Ce n'est qu'une fois cette réflexion menée par la collectivité compétente en matière de développement économique que la modification du PLU pourra entériner l'ouverture de cette zone à l'urbanisation.

➤ **Les zones IIAU**

Ce sont des zones naturelles non équipées destinées à une urbanisation future à long terme. Actuellement fermées à l'urbanisation, elles seront ouvertes par voie de révision du document d'urbanisme. Elles constituent aujourd'hui une réserve foncière de 17 ha environ.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- « La Pièce de Bourgneuf » (au nord-ouest du bourg de Chéray). Ce secteur d'extension urbaine situé en extension de zones Ub et Uc a été classé en zone IIAU afin de développer à long terme une extension programmée et maîtrisée du quartier.
- Au lieu-dit « Ponthezière », le long de la voie communale est prévu une extension du secteur d'habitat des Sables Vigniers. Ce secteur devrait faire la connexion entre le bourg existant et le bâti situé le long de la route de l'Hermitage.
- « Les Giraudières », « La Galauzière » et « La Grande Pièce de l'Ile » au hameau de l'Ile, à Chéray
- « Ponthezière », aux Sables Vigniers.

Les zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme, en conformité avec la Loi Littoral et les principes retenus dans le Schéma de Cohérence Territoriale Marennes Oléron, sont situées en continuité du bâti existant. Aucune zone urbaine ou à urbaniser n'a été créé comme hameau nouveau ou dans les coupures d'urbanisation identifiées dans le document SCoT.

Les zones urbaines et à urbaniser sur le court et le moyen terme sont relativement limitées en terme de superficie et ce, afin de :

- contrôler le développement urbain dans un contexte de « tension » du marché foncier et immobilier
- maintenir le potentiel agronomique de la commune en préservant du développement les parcelles qui ont fait l'objet du remembrement achevé en 2002
- limiter les atteintes aux zones naturelles et préserver les secteurs identifiés dans le projet de site classé de l'Ile d'Oléron

Il est important de noter que, les parcelles qui ont fait l'objet de restructurations ou de mutations dans le cadre du remembrement ont toutes été classées en zone agricole ou naturelle en fonction de la configuration des lieux. Les parcelles remembrées qui, situées proches des bourgs, ont été incluses dans le périmètre du remembrement ont été systématiquement exclues des zones U et AU du présent Plan Local d'Urbanisme afin de limiter les risques d'atteinte à la valeur financière de biens immobiliers échangés récemment et dont le potentiel agronomique est reconnu. Par ailleurs, la commune disposant, en dehors des secteurs remembrés, de suffisamment d'espaces situés à proximité des réseaux pour accueillir un développement urbain constant, il semblait inopportun de porter atteinte au potentiel agronomique de Saint Georges d'Oléron.

Les zones agricoles

➤ *La zone A*

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole occupe 2093 ha soit 45% du territoire communal. Un équilibre s'instaure entre les zones urbaines et les zones agricoles, ménageant de grandes unités foncières qui facilitent l'exploitation des terres.

La zone agricole est entrecoupée de zones naturelles et d'espaces boisés classés, de façon à protéger les cônes de vue sur les principaux éléments du patrimoine et à préserver les massifs boisés remarquables de toute urbanisation.

Dans la zone A, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, on y retrouve l'ensemble des sièges d'exploitation pérenne. Le règlement est relativement souple, il fixe néanmoins une règle de hauteur maximale de 10 mètres pour les constructions à usage agricole. Par ailleurs, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 75 mètres par rapport à la RD 734 et entre 0 et 10 des voies communales. L'emprise au sol n'est pas réglementée, de même que le COS (compte tenu des assiettes foncières importantes en cas de projets agricoles, ces coefficients n'ont aucun intérêt). L'extension des constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole est limitée à 50 % de la SHOB existante (avec un maximum de 250 m² de SHON en tout).

➤ *Les secteurs Ae*

Les secteurs Ae se situent à proximité des bourgs de Sauzelle, à l'Est de Domino, à l'Ouest de Chéray et à l'Agion. Ils couvrent 5 ha. Ils font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Ils sont destinés à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations (y compris la création de nouvelles habitations liées et nécessaires à l'activité). Les règles d'implantation des constructions sont identiques à celle de la zone A. Les bâtiments à usage agricole ne peuvent excéder 10 m à la ligne de façade contre 7 m pour les habitations. Les secteurs Ae sont volontairement limités pour inciter au regroupement des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole et limiter le mitage du paysage. Conformément à la Loi Littoral, cette disposition permet de limiter strictement les constructions dans des espaces naturels ou agricoles dès lors qu'elles ne sont pas liées et nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de ces espaces et paysages. Si des projets d'implantation de sièges d'exploitations agricoles se présentent sur des secteurs non classés en zone Ae et que ceux-ci sont jugés recevables, une révision simplifiée du PLU pourra être engagée pour en créer de nouveaux.

➤ *Les secteurs Ar*

Ils correspondent aux zones agricoles considérées comme « remarquables » au sens de la Loi Littoral et fait donc l'objet d'une attention particulière (73,15 ha).

L'objectif est de limiter le mitage de l'espace par l'implantation de bâtiments nouveaux. Dans cette zone, il est fait obligation de respecter les dispositions de l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme. Toute implantation de construction dans cet espace

(tout comme dans la zone Aor) devra recueillir un accord de la Commission Départementale des Sites et Paysages.

➤ **Les secteurs Aor**

Les secteurs Aor recouvrent les espaces ostréicoles et aquacoles susceptibles d'accueillir des bâtiments liés et nécessaires à ces activités. La réglementation proposée est proche de celle de la zone Ar et respecte l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme.

Les zones naturelles

Elles couvrent en tout 1850 ha (toutes occupations confondues), soit près de 40 % de la superficie communale totale.

➤ **La zone N**

La zone N dite naturelle, délimite les secteurs de nature très variée qui sont protégés du fait de :

- la qualité de leurs sites, milieux naturels ou paysages
- l'intérêt esthétique, historique ou écologique
- des cônes de visibilité importants à préserver notamment depuis les axes de communication
- le caractère d'espace naturel

Cette zone comprend :

- **des secteurs Nh**, de taille et de capacité d'accueil limitée autour de certains hameaux dont la vocation d'habitat est à conforter
- **des secteurs Np**, proches du rivage au sens de la Loi Littoral

- **des secteurs Nr**, constituant une zone naturelle remarquable au sens de la Loi Littoral

- **une zone naturelle maritime Nm**

- **des secteurs Nt**, réservés à l'hébergement touristique sous différentes formes (camping, colonie de vacances) couvrant 160 ha en tout.

- **un secteur Nc** permettant simplement l'implantation d'un chenil

➤ **Les secteurs Nh**

Les secteurs Nh constituent des secteurs naturels constructibles, de capacité d'accueil limitée (quelques parcelles constructibles). Ils couvrent 3,4 ha.

Les règles d'implantation sont relativement souples mais permettent néanmoins de contrôler le développement urbain. Les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ou de 10 mètres par rapport aux voies communales et aux chemins ruraux, et être édifiées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

L'emprise au sol des constructions nouvelles est fixée à 30 % de la superficie des terrains.

Par ailleurs, compte tenu du caractère des lieux situés en zone Nh et de leur voisinage, la superficie des terrains doit permettre la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome.

➤ **Le secteur Np**

Les secteurs Np recouvrent des secteurs naturels proches du rivage qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Cette zone est inconstructible, exception faite d'aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, la réalisation de cheminements piétonniers et cyclables, de sentes équestres, l'installation d'équipements destinés à l'accueil ou à l'information du public, la réfection des bâtiments existants (voire une extension très limitée) dans le cadre de l'exercice d'activités économiques, la pérennisation d'activités liées à l'agriculture, la sylviculture ou l'aquaculture.

➤ **Les secteurs Nr**

Les secteurs Nr couvrent des espaces remarquables au sens de la Loi Littoral, sur près de 1200 ha.

Les possibilités d'implanter de nouvelles constructions ou installations sont très limitées, dans le respect de l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme.

➤ **Le secteur Nm**

Il couvre tous les espaces maritimes et seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (balises, matérialisation des chenaux, phares...) ainsi que les écluses à poissons.

➤ **Le secteur Nt1**

Il recouvre les espaces naturels occupés par des camping-caravaning autorisés par autorisation municipale et arrêté

préfectoral. Il s'agit de zones occupées de façon temporaire mais qui doivent conserver un aspect naturel une partie de l'année. Y sont également autorisées les aires de jeux et de sports destinées à l'accueil des campeurs, les locaux techniques, les constructions destinées à l'hébergement du personnel et à l'accueil des clients, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

➤ **Le secteur Nt2**

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

- qui ont fait l'objet d'aménagements organisés dans les années 90 sous forme de Zones d'Aménagement Concerté diligentées par les services de l'Etat. Ces zones dites « ZAC à camper » sont au nombre de deux (ZAC « Les Genets » et ZAC « Les Landes ») et concernent un périmètre restreint.
- qui ne sont pas situés dans des espaces soumis à un risque naturel dont l'aléa a été identifié dans le cadre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels.
- qui ne sont pas inclus dans un périmètre de protection au titre de Natura 2000.
- qui ne sont pas intégrés dans une zone de protection du paysage au titre de la ZPPAUP.
- qui ne sont pas inclus dans le périmètre du Site Classé en projet.

Il convient de rappeler que la commune compte un nombre important de parcelles privées sur lesquelles des caravanes ou

mobil-homes sont présents une partie de l'année au moins. Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 relatif à « La réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme » est venu préciser et clarifier certains points quand au stationnement de caravanes. Ainsi, le décret vient préciser, par reprise des articles R.111-30 et R.111-46 du Code de l'Urbanisme ce que l'on considère comme :

- une habitation légère de loisirs (HLL)
- une résidence mobile de loisirs (RML)
- une caravane

L'article R.111-32 précise que les HLL peuvent être implantées :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet
- dans les terrains de camping classés au sens du Code du Tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme

A la lecture de cet article, il est très clair que les HLL ne peuvent être implantées sur des parcelles privées telles qu'elles existent sur Saint Georges d'Oléron. Le règlement de toutes les zones, hormis des zones Nt1 et Nt3 réservées respectivement au camping et aux villages de vacances, interdit les HLL.

L'article R.111-34 précisent quand à eux que les RML peuvent être implantées :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, à l'exception des terrains créés après le 1^{er} juillet 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable
- dans les terrains de camping classés au sens du Code du Tourisme
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme

Compte-tenu de ces dispositions, le règlement ne permet l'implantation de RML que dans les zones Nt1 et Nt3 qui sont respectivement destinées aux terrains de camping caravaning et aux villages de vacances. Dans l'ensemble des autres zones ou secteurs, leur implantation est interdite.

L'article R. 111-38 du Code de l'Urbanisme précise que l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée est interdite :

- dans les secteurs où le camping est pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R.111-42
- dans les bois, forêts, parcs classés par un PLU comme espace boisé à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L.130-1 à L.130-3, ainsi que dans les forêts classées en application de titre 1^{er} du livre IV du Code forestier.

L'article R.111-42 du Code de l'Urbanisme auquel il est fait référence précise que « le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits : sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement :

- sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement
- sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1^o, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager instituées en application de l'article L. 642-1 du même code
- sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. »

La commune de St Georges d'Oléron est concernée par :

- un site inscrit sur la côte Ouest
- un projet de site classé (Ile d'Oléron) dont l'enquête administrative est terminée
- une ZPPAUP

L'ensemble de ces dispositions ont invité la municipalité à interdire le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet dans tous les secteurs touchés par les dispositions précitées. Ainsi, le stationnement des caravanes a été interdit partout en dehors des secteurs Nt1 et Nt3, respectivement destinés aux terrains de camping et aux terrains aménagés dans des sites peu sensibles au regard de la salubrité notamment desserte en eau et électricité), à la sécurité (zone sans risque connu), aux paysages (secteurs hors ZPPAUP), à la conservation des milieux naturels secteurs hors site Natura 2000 et projet de Site Classé) ou à l'exercice des activités agricoles (secteurs hors zone d'exploitation classée en A). Ces dispositions sont conformes à l'article R.111-43 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret 2007-18 du 5 janvier 2007.

➤ **Le secteur Nt3**

Il recouvre les espaces naturels occupés par des colonies de vacances et des centres sportifs. Seules y sont autorisées la réfection et l'extension des bâtiments existants, la réalisation de piscines, les logements de gardiennage des structures (sous réserve de ne pas dépasser 120 m² de SHON) ainsi que la création de terrasses et d'aménagements extérieurs ou la réalisation d'aires de jeux ou de sports. L'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 5 % de la SHON existante à la date

d'approbation du PLU afin que des mises aux normes puissent être réalisées, sans réel agrandissement.

➤ **Le secteur Nt4**

Ce secteur correspond à des espaces naturels occupés par des équipements liés à l'accueil des enfants et à l'enseignement. Seules y sont autorisées la réfection et l'extension des bâtiments existants, l'édification de nouvelles constructions à usage scolaire, les logements de gardiennage des structures (sous réserve de ne pas dépasser 120 m² de SHON), et les équipements d'accompagnement.

➤ **Le secteur Nc**

Ce secteur correspond à un espace naturel sur lequel est envisagé la création d'un chenil, occupation incompatible avec le voisinage des habitations. Une réglementation adaptée à cette occupation a été proposée.

La déclinaison réglementaire proposée dans le cadre de ce PLU (31 secteurs différents) doit permettre de tenir compte des spécificités du territoire communal (patrimoine paysager, naturel et urbain remarquable) sans pour autant figer le territoire. La traduction réglementaire tient compte à la fois des outils et réglementations de rangs supérieurs (Loi SRU, Loi Littoral, Charte de Pays, projet de Site Classé, Site Inscrit, SCoT,...) et des ambitions communales. Le présent PLU veille donc à permettre un développement urbain cadré, structuré et échelonné dans le temps.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

La municipalité a choisi de mettre au plan de zonage plusieurs emplacements réservés en vue d'un meilleur aménagement de l'espace public. Ces emplacements réservés, ainsi que leur emprise et leur bénéficiaire, figurent sur le document graphique.

COHERENCE ENTRE PLU ET ZPPAUP

Le dossier de PLU et celui de la ZPPAUP ont été élaborés conjointement. Les échanges entre les professionnels des deux structures en charge de ces dossiers et les élus de la commune ont été nombreux et continus. Au final, le projet de PLU tient pleinement compte des orientations et recommandations formulées dans le cadre de la ZPPAUP. Lorsqu'un secteur du PLU est classé en ZR1, ZR2 ou ZP dans la ZPPAUP, le règlement du PLU fait référence à la ZPPAUP. A titre d'exemple, les contours des zones urbaines denses du PLU ont été calés sur les contours de la ZR1 de la ZPPAUP pour faciliter la lecture complémentaire des deux documents.

Même si toutes les précautions ont été prises pour limiter les incohérences entre les deux documents, il est possible que certaines subsistent pour certains cas particuliers. Il est donc important de rappeler que la ZPPAUP constitue une Servitude d'Utilité Publique que le PLU doit respecter. Aussi, en cas de dispositions contradictoires, les dispositions de la ZPPAUP prévalent.

COHERENCE ENTRE PLU ET PROJET DE SITE CLASSE

Le projet de Site Classé de l'île d'Oléron est en cours d'étude depuis plusieurs années. A la date d'approbation du présent PLU, ce projet n'a pas été officiellement approuvé et ne constitue donc pas encore une Servitude d'Utilité Publique à intégrer dans le document d'urbanisme communal. Néanmoins, les études ayant été menées en parallèle, les contours du site classé et ceux du PLU sont en cohérence. La presque intégralité du territoire intégré dans le projet de Site Classé après l'enquête administrative est classé en zone agricole ou naturelle, souvent indiquée en zone remarquable dans le Plan Local d'Urbanisme. Par ailleurs, les conséquences du classement ont été anticipées (notamment en ce qui concerne le stationnement de caravanes sur parcelles privées).

Conformément aux échanges qui ont pu avoir lieu sur la compatibilité entre le PLU et le projet de Site Classé, notamment lors d'une réunion de travail le 28 février 2008 en mairie, puis lors des échanges qui se sont tenus dans le cadre du contrôle de légalité sur le projet de PLU approuvé par le Conseil Municipal le 4 décembre 2008, quelques parcelles situées au Nord du camping de l'Anse des Pins ont été maintenues en zone UCp. Le projet de Site Classé intègre donc quelques parcelles aujourd'hui bâties presque intégralement. Un classement en zone Nr interdirait toute possibilité d'évolution du bâti (annexes ou extensions notamment). Une très grande partie de ce secteur, initialement classé en zone UCp a été reclassé en zone Nr à la demande des services de l'Etat lors de l'arrêt (notamment les parcelles 330, 331, 217p, 22, 322p, 323p, 339p), un accord avait été trouvé pour maintien des parcelles 339p, 340, 341, 323p, 322p, 20, 394, 393 qui sont aujourd'hui bâties à plus de 70%. Le classement en zone UCp permet d'envisager une constructibilité limitée sur "les dents creuses" et des extensions ou annexes aux habitations existantes sans pour autant porter atteinte au Site Classé (les espaces disponibles étant "imbriqués dans les parties actuellement urbanisées").

Par ailleurs, sur le secteur de Foulerot/Le Douhet, une parcelle, anciennement classée en zone NCr (POS annulé), a été reclassée en zone AUt. Ce classement, qui concerne des terrains situés en zone de préemption du département au titre des Espaces Naturels Sensibles, vise à permettre la réalisation d'un pôle nature pour la découverte du marais. Un classement en zone Nr ne permettrait pas la réalisation de cet équipement qui avait été envisagé avec le Conseil Général. Le classement en zone AUt ne permet que des réalisations de valorisation et de découverte des sites, et, compte tenu de son inclusion partielle dans le périmètre du Site Classé, nécessitera un passage en Commission Départementale des Sites.

COHERENCE ENTRE PLU ET SCOT

La compatibilité entre les deux documents a été étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (cf. page 106 du présent rapport de présentation).

4

**EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE : COHERENCE
DU PROJET VIS-A-VIS DES OBJECTIFS
ENVIRONNEMENTAUX**

Cohérence vis-à-vis des schémas et plans mentionnés à l'article L.122-10 du Code de l'Environnement

Afin d'assurer la cohérence entre les différentes politiques sectorielles d'urbanisme et d'aménagement, la loi SRU a renforcé les liens entre les documents d'urbanisme et les plans et programmes de normes hiérarchiquement supérieures. Par ailleurs, le présent PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants.

L'objectif de ce chapitre est de mettre en évidence les liens qui existent entre le présent PLU et les plans et programmes détaillés en annexe I du décret 2005-613 publié au Journal Officiel de la République en date du 29 mai 2005. Chaque plan et programme mentionné dans cette annexe, lorsqu'il s'applique au territoire communal de Saint-Georges-d'Oléron est repris ci-après afin de le mettre en relation avec les orientations et le projet de PLU.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Marennes Oléron

La commune est incluse dans le périmètre de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron, et appartient également au Pays de Marennes Oléron. Le PLU doit donc être compatible avec le SCoT Marennes-Oléron.

Le SCoT est un document stratégique et prospectif qui fixe des orientations de l'évolution d'un territoire intercommunal. Il remplace l'ancien Schéma Directeur.

Le PLU est compatible avec les dispositions du SCoT³ qui tendent à :

- ⇒ **Assurer la protection de l'environnement et des paysages**

Le SCoT répertorie les espaces et milieux remarquables à préserver en raison de leur contribution aux équilibres écologiques, ainsi que les paysages marquants du territoire pour leurs qualités agricoles ou ostréicoles, leur richesse forestière... Il veille à préserver les coupures d'urbanisation ainsi que les espaces proches du rivage, soumis à de très fortes pressions, notamment en saison estivale. Le SCoT s'engage également dans la réhabilitation de zones dégradées ou perturbées (carrières, gravières, terres agricoles abandonnées, parcelles à camper...), dans la protection du patrimoine bâti et paysager au travers de différents outils (ZPPAUP, site classé, site inscrit).

Le PLU a notamment traduit cet objectif

- **dans le plan de zonage : 1825 ha en zone Naturelle et 2126 ha en zone Agricole, ainsi que 1230 ha sous protection EBC**
- **dans le règlement : en particulier avec l'intégration de dispositions liées à la ZPPAUP.**

³ Référence : Document d'Orientations Générales du SCoT Marennes-Oléron

⇒ **Assurer la gestion de la ressource en eau**

Les élus du SCoT désirent améliorer la gestion de l'eau et de l'assainissement sur le territoire, en relançant notamment la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Seudre et en assurant une certaine mise en cohérence des mesures de gestion avec celles des bassins voisins. Dans les communes, la volonté est d'améliorer les systèmes d'assainissement collectif et individuel de manière à mieux contrôler les rejets, surtout en période estivale. Cela s'accompagne également d'opérations de réhabilitation des stations d'épuration pour assurer une meilleure capacité de traitement des effluents, permettre la valorisation des boues d'épuration et assurer une meilleure gestion des eaux pluviales. La gestion de la ressource en eau est un élément capital sur l'Île d'Oléron et le SCoT s'engage aussi à limiter l'imperméabilisation des sols, réduire la consommation d'eau potable et protéger la ressource.

Le PLU a pris en compte la question de la gestion des eaux pluviales en imposant la mise en place de dispositifs de collecte et de traitement à la parcelle dans toutes les zones non desservies par un réseau public d'évacuation.

⇒ **Protéger la population et les activités contre les risques**

Le développement de l'urbanisation doit tenir compte des risques naturels et technologiques identifiés sur le territoire insulaire (érosion marine, submersion, incendie de forêt, séisme).

Le PLU a pris en compte les risques naturels en limitant voire en empêchant l'urbanisation dans les secteurs concernés.

⇒ **Engager une politique énergétique nouvelle en intégrant cette problématique dans la planification urbaine.**

L'énergie doit être au cœur des choix de développement dans les communes ; c'est également un moyen de lutter contre l'étalement urbain et le mitage des paysages. Plusieurs types de mesures d'efficacité énergétique peuvent être engagées par les communes pour mieux maîtriser la mobilité urbaine et les dépenses des bâtiments publics.

Le règlement du PLU autorise les constructions novatrices en matière d'utilisation d'énergie renouvelable.

⇒ **Préserver les espaces et sites naturels d'intérêt écologique**

Il s'agit de maintenir les grands espaces remarquables identifiés dans les inventaires patrimoniaux (ZNIEFF, ZICO, ZPS), les espaces naturels d'intérêt local participant à la diversité biologique des territoires, les corridors biologiques indispensables à la circulation des espèces et aux échanges écologiques.

Le PLU propose un zonage et un règlement en adéquation avec les objectifs Natura 2000 (Cf. chapitre « expertise environnementale »)

⇒ **Maîtriser la fréquentation touristique**

Le SCoT propose de développer une offre d'activités et d'hébergements mieux répartie à l'échelle de l'intercommunalité et de lutter contre la prolifération des petites structures de loisirs familiales sur propriétés privées qui tendent à émietter le foncier. Le SCoT doit également veiller à canaliser les flux touristiques de manière à alléger les pressions sur les espaces naturels fragiles (dunes, pelouses aérohalines, falaises, estrans vaseux...).

Le PLU propose notamment un zonage permettant de contenir l'urbanisation liée au tourisme dans des zones à la réglementation stricte (zones Nt) et garantit un retour à l'état naturel pour les secteurs où cesseront ces activités. Par ailleurs, des emplacements réservés permettront de gérer les espaces de stationnement.

⇒ **Poursuivre les acquisitions foncières dans les secteurs les plus sensibles**

Ceci a pour objectif d'assurer une protection efficace des milieux face à l'extension de l'urbanisation et des équipements et permettre de développer un programme de gestion conservatoire de ces sites. Les efforts se portent aujourd'hui sur les espaces de fort intérêt écologique ainsi que sur les boisements du centre de l'île et certaines franges de marais.

Le PLU met en place un certain nombre d'emplacements réservés au profit de la commune pour la réalisation d'équipements. Les espaces naturels sensibles, préemptés par le Département, ont été intégrés à la réflexion et sont pour l'essentiel, classés en zone naturelle.

⇒ **Rééquilibrer le développement urbain**

Ce rééquilibrage s'appuie sur deux principes fondamentaux : le rééquilibrage des pôles de développement et mettre en lien les projets de développement, les capacités d'accueil et le niveau de saturation des infrastructures. Les extensions urbaines devront prendre en compte les caractéristiques architecturales et paysagères ainsi que les identités locales.

Le PLU a pleinement tenu compte de cette orientation du SCoT. Le développement urbain est programmé en extension directe des bourgs et hameaux et s'attache à respecter les formes urbaines héritées. Les dispositions de la ZPPAUP en cours d'étude ont également été intégrées.

⇒ **Réguler la croissance du nombre de résidences secondaires**

Il est préconisé de limiter la consommation foncière liée aux résidences secondaires et de s'assurer du respect des proportions décidées dans le SCoT entre habitat principal et secondaire.

La régulation du nombre de résidences secondaires dans un PLU n'est pas aisée. Toutes les dispositions qui pouvaient être prises pour faciliter la mise en œuvre de logements à destination de la population locale, notamment le locatif social, ont été portées au document d'urbanisme. Les normes de stationnement ont également été travaillées pour faciliter le développement de logements de taille moyenne qui peut correspondre aux besoins des familles implantées sur la commune (l'objectif étant de limiter le développement des trop petits logements, adaptés uniquement aux vacances).

⇒ **Assurer les grands équilibres entre les espaces urbains, à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers**

Les PLU doivent prévoir comment assurer la pérennité des exploitations agricoles ou ostréicoles et prévoir l'accueil de nouveaux agriculteurs, autoriser l'extension de l'urbanisation tout en limitant la consommation de terres agricoles ou naturelles riches.

Moins de 100ha sont ouverts à l'urbanisation. De surcroît l'ouverture à l'urbanisation sera échelonnée dans le temps, ce qui permet en particulier de maîtriser le développement du territoire. Les espaces immédiatement ouverts à l'urbanisation, sans compter la rétention foncière, représentent moins de 25 ha, soit, avec une densité moyenne de 20 logements par hectare, une capacité d'accueil de 500 logements (5 années de besoin). Compte tenu du fait que tous les terrains sur lesquels des droits à bâtir sont offerts ne seront pas à vendre à court terme, le dimensionnement du document d'urbanisme correspond bien à la réalité du besoin.

⇒ **Mettre en cohérence développement de l'urbanisation et création de logements sociaux**

Le SCoT s'engage sur un renforcement de l'habitat permanent avec des objectifs précis de production permettant de répondre aux objectifs de croissance de population envisagés sur le Pays à l'horizon 2020. Par ailleurs, il est également important de renforcer l'offre en habitat locatif social de manière à améliorer le parcours résidentiels des ménages, notamment des jeunes.

Toutes les dispositions qui pouvaient être prises pour faciliter la mise en œuvre de logements à destination de la population locale, notamment le locatif social, ont été portées au document d'urbanisme. Ainsi, la création de 20 % de logements à vocation sociale est imposée pour tout projet de plus de 5 logements ou générant une SHON de plus de 300m² dans les zones d'urbanisation future.

⇒ **Prendre en compte le principe de mixité sociale et urbaine**

Cette orientation a pour finalité le développement d'une politique foncière permettant de limiter la spéculation et garantir une certaine diversité de l'habitat. Les PLU doivent favoriser le développement d'opérations de taille significative et limiter l'ouverture des terrains à l'urbanisation, dans le souci d'une gestion plus économe et raisonnée de l'espace.

Le PLU limite très nettement les capacités de développement urbain afin de limiter le mitage et de renforcer l'accès aux équipements et services.

⇒ **Mettre en cohérence le développement de l'urbanisation avec les besoins de déplacements et la création de nouvelles dessertes**

L'objectif est d'arriver à mieux maîtriser le trafic routier et le stationnement entre l'île et le continent, et sur l'île. Les élus se sont engagés pour développer des modes des transports alternatifs (transports collectifs sur l'île, liaisons maritimes, itinéraires cyclables, sentes équestres...)

Le PLU a pleinement intégré les dispositions du Plan Vélo 2 et positionné de nombreux emplacements réservés pour des élargissements de voies, aménagements de carrefours, ...

⇒ **Développer l'équipement commercial et artisanal en assurant une meilleure répartition des zones d'activités sur le territoire**

De plus, les PLU doivent veiller à conforter les commerces en centre-bourg, limiter le développement de grands centres commerciaux et garantir le développement mesuré de certaines activités (sites portuaires par exemple).

Le PLU rend possible la création de commerces et de services de proximité dans la presque intégralité des zones urbaines. Par ailleurs, la zone artisanale, aujourd'hui saturée, conserve sa vocation et de nouveaux espaces (zone IAUy) sont réservés au développement de nouvelles entreprises à moyen et long terme.

⇒ **Développer de grands projets d'équipements et de services structurants pour le territoire intercommunal**

Le développement de ces sites devra s'accompagner d'une réflexion particulière sur les infrastructures de déplacement et de stationnement (emprise, entretien, gestion, extension...)

Le PLU réserve environ 15 ha de zones potentiellement vouées aux activités économiques.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Marennes Oléron était arrêté lors du démarrage des études relatives au Plan Local d'Urbanisme et était approuvé avant l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal. Aussi, les orientations et prescriptions du SCoT ont été intégrés dans le Plan Local d'Urbanisme dès les études préalables (cf. partie diagnostic). Les coupures d'urbanisation, espaces agricoles ou naturels à préserver, paysages ou environnements sensibles, ... ont été repris dans le Plan Local d'Urbanisme en espaces agricoles ou naturels accompagnés d'une réglementation adaptée (Ar, Aor, A, Ae, Nr, Nt1, Nt2, Nt3, Nt4, ...). Les grandes orientations relatives à la croissance démographique et urbaine (superficie potentiellement ouverte à l'urbanisation) ou au développement économique (pôle à renforcer au Nord de l'île, ...), ont été prises en compte dans le document communal avant arrêt.

Le Pays de Marennes Oléron, compétent en matière de SCoT, a été associé tout au long de la procédure et a été consulté sur le document PLU arrêté conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Le Conseil Syndical du Pays a ainsi examiné avec attention le projet de PLU et a émis un avis favorable assorti de quelques observations relatives :

- au risque de retrait et gonflement des argiles,
- aux transports alternatifs et modes doux,
- à la référence à la Charte du Pays de Marennes Oléron :
Paysage, Urbanisme, Architecture.

Le Préfet, dans son avis, a également conclu que le projet de PLU était compatible avec le SCoT en vigueur. Toutes les observations formulées par le Syndicat Mixte du Pays de Marennes Oléron ont été prises en compte dans le PLU dans sa version approuvée.

Schémas multimodaux de services collectifs de transports prévus par l'article 14-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée d'orientation des transports intérieurs

Ce schéma n'a pas été approuvé et il est par conséquent impossible d'établir des liens entre les orientations du PLU et ce document.

Schéma de mise en valeur de la mer prévu par l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983

L'établissement du SMVM du littoral charentais a été prescrit par arrêté préfectoral du 03 janvier 1992. Toutefois son approbation n'est jamais intervenue. Il concerne 61 communes, entre, au Nord, la pointe de Saint Clément (commune d'Esnandes) et au Sud, la pointe de Suzac (commune de Saint-Georges-d'Oléron de Didonne). Il a pour objectif de fixer les orientations fondamentales de l'aménagement, l'exploitation et la protection du littoral. Il détermine la vocation des différentes zones de l'espace maritime et n'édicte des prescriptions sur l'espace terrestre que dans la mesure où elles sont justifiées par l'utilisation ou la préservation du milieu marin.

La non-approbation de ce document empêche son application et la mise en cohérence du présent PLU avec les orientations du SMVM. Néanmoins, les orientations fondamentales du projet porté au cours des années 1990 ont été en grande partie intégrées à la réflexion et reprises dans le présent PLU. Les espaces à protéger en raison de

la qualité de milieux et des liens qu'ils entretiennent avec le littoral ont été préservés de tout développement.

Le Plan de Déplacements Urbains prévus par les articles 28, 28-2-1 et 28-3 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée d'orientation des transports intérieurs

Conformément à la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie et à la Loi SRU, le Plan de Déplacement Urbains (PDU) est un cadre de réflexion et de proposition de principes pour la réorganisation de l'ensemble de nos déplacements à l'horizon 2010. Les orientations générales des PDU portent sur la sécurité de tous les déplacements, le rééquilibrage de l'aménagement des voiries entre autos, piétons, bicyclettes et transports collectifs, la diminution du trafic automobile, l'organisation du stationnement, la réorganisation du transport et de la livraison de marchandises et la création de plans de mobilité pour les collectivités et les entreprises. Aujourd'hui, aucun PDU n'a été instauré à l'échelle de l'île d'Oléron. Seul le Document d'Orientations Générales du SCoT fixe quelques objectifs à atteindre en matière de gestion des déplacements/stationnement et la création de nouvelles dessertes et de modes de transport alternatifs à l'automobile. La commune de Saint-Georges-d'Oléron dispose d'un réseau viaire qui manque de lisibilité et de visibilité, la commune connaît également d'importants encombrements et des difficultés de stationnement en période estivale. Des efforts doivent alors être fournis pour réguler la circulation et le stationnement sur la commune, notamment à

travers la mise en place de voies et de modes de circulation alternatifs à l'automobile.

Le Plan Vélo 2, établi à l'échelle intercommunale, contribue à cet objectif.

Le Plan départemental des itinéraires de randonnée motorisée prévue par l'art. L. 361-2 du Code de l'Environnement

Le territoire n'est pas concerné par un tel plan.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévu par les art. L. 212-1 et 212-2 du Code de l'Environnement

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Adour Garonne.

Le SDAGE approuvé par l'Etat, constitue le document de référence fondamental du bassin Adour-Garonne pour mettre en œuvre la politique de l'eau, notamment pour la préparation des SAGE - schémas d'aménagement et de gestion des eaux - dans les sous bassins. Le SDAGE fixe les objectifs fondamentaux à respecter dans le domaine de l'eau et qui relèvent de la gestion et la protection des milieux aquatiques, de la gestion qualitative et quantitative de la ressource et de la gestion des risques (crues et inondations). Le SAGE constitue un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent, d'échelle plus petite que le bassin Adour Garonne (exemple SAGE des Lacs Médocains, SAGE des Nappes

profondes de la Garonne). Pour le moment il n'en existe pas sur l'île d'Oléron.

Le SDAGE met en évidence l'importance de la protection des zones humides majeures ainsi que celle des milieux aquatiques. La commune de Saint-Georges-d'Oléron est dotée d'un important réseau hydrographique et de nombreux espaces sont occupés par l'eau (marais, chenaux, zones humides...). Trois zones humides clairement identifiées sont situées dans des sites utilisés à des fins agricoles, ostréicoles ou forestières. Le PLU vise à protéger ces espaces sensibles du point de vue écologique en y empêchant tout développement de l'urbanisation. En revanche, les activités existantes seront maintenues le plus possible (agriculture, ostréiculture), notamment pour permettre l'entretien des paysages. Le présent PLU vise à assurer une meilleure gestion de la qualité et de la quantité des eaux de surface. Par ailleurs, il a également pour objectif d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales grâce à l'amélioration progressive du réseau de collecte. Les projets de développement qui peuvent générer une imperméabilisation des sols ou une modification du régime hydrique s'inscriront dans le respect des objectifs fixés par le SDAGE en terme de gestion quantitative de la ressource.

Plans départementaux ou interdépartementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés prévus par l'art. L. 541-14 du Code de l'Environnement

Ce plan est en cours de réalisation et n'est pas encore applicable à ce jour.

Plans régionaux ou interrégionaux d'élimination des déchets industriels spéciaux prévus par l'article L. 541-13 du Code de l'Environnement

Le territoire de Saint-Georges-d'Oléron n'est pas concerné par ce plan.

Plan d'élimination des déchets ménagers d'île de France prévu par l'art. L. 514-14 du Code de l'Environnement

Le territoire de Saint-Georges-d'Oléron n'est pas concerné par ce plan.

Plans nationaux d'élimination de certains déchets spéciaux dangereux prévus par l'art. L. 541-11 du Code de l'Environnement

Le territoire de Saint-Georges-d'Oléron n'est pas concerné par ce plan.

Schémas départementaux des carrières prévus par l'art. L. 515-3 du Code de l'Environnement

Le Schéma départemental des Carrières a été approuvé le 7 février 2005. La commune de Saint-Georges-d'Oléron n'est pas concernée

par un projet de création ou de développement de carrière. Compte-tenu de la sensibilité des sites et des conditions de circulation difficiles, le PLU n'autorise dans aucun secteur l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Programmes d'action pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates prévus par le décret n° 2001-34 du 10 janvier 2001 relatif aux programmes d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole.

L'absence d'un SAGE couvrant le territoire limite les capacités d'intervention ; néanmoins, le PLU préconise au travers de l'article 4, dans chacune des zones, des règles en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales.

Directives et schémas régionaux d'aménagement des forêts domaniales ou de gestion sylvicole des forêts privées, prévues par l'art. L. 4 du Code forestier

Les principales masses boisées sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron bénéficient d'un classement en Espace Boisé Classé, au

titre du PLU. Elles couvrent 1230 ha, soit près du tiers du territoire communal. Le présent document veille à préserver ces espaces, souvent synonymes de richesse écologique, sans pour autant en interdire l'entretien ou la valorisation.

Programmes situés à l'intérieur du périmètre d'un site Natura 2000 visés à l'art. R. 213-34-1 (d) du Code de l'Environnement

La commune de Saint-Georges-d'Oléron est concernée par plusieurs sites Natura 2000, au regard de la Directive Habitat (sites) et de la Directive Oiseaux (Zone de Protection Spéciale). Pour le moment aucun Document d'Objectif (DocOb) n'est entré en vigueur et il est difficile de juger des impacts du présent plan sur les sites identifiés (Marais de Brouage, Dunes et forêts de l'Île, Pertuis charentais).

Ces espaces sont classés au PLU comme des espaces remarquables (Nr, Aor) ou comme des espaces proches du rivage (Np) ; la réglementation en matière d'implantation de nouvelles constructions y est très stricte et conforme au Code de l'Urbanisme. ***Voir chapitre spécifique aux incidences du projet sur les zones Natura 2000, ci-après.***

Analyse des incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Rappels : prise en compte de l'environnement dans le diagnostic communal

Le rapport de présentation du PLU comporte un « état initial de l'environnement » complétant le diagnostic territorial global.

Lors de l'élaboration du PLU de Saint-Georges-d'Oléron, la dimension environnementale a été abordée selon une méthode **systemique** :

- **une étude thématique** décline le volet environnemental sous deux aspects fondamentaux :
 - milieux et paysages : géomorphologie, hydrographie et unités paysagères
 - inventaires, protections et normes supérieures : inventaire et conséquences sur l'urbanisme des différents niveaux de protection du milieu naturel

- **une analyse globale et transversale mettant en lien la dimension environnementale et les autres dimensions** du territoire (économie, socio-démographie, habitat, réseaux, déplacements, ...) :
 - Tourisme et Milieux naturels/Paysage
 - Démographie / Economie et Ressource en eau
 - Habitat et Cadre de vie/Paysage
 - Urbanisme et Protection contre les risques et les nuisances
 - Déplacements et Cadre de vie/Milieux naturels
 - ...

Cette analyse à débouché sur l'identification d'enjeux environnementaux spécifiques :

- ⇒ la protection des côtes
- ⇒ la protection de la nappe phréatique et de la ressource en eau dans sa globalité (la qualité de l'eau pour l'ostréiculture, la pêche, la baignade et la consommation doit être irréprochable)
- ⇒ la maîtrise de l'ouverture des sites naturels au public
- ⇒ la gestion et la valorisation des paysages (forêts, marais, zones humides, plages, ...) d'un territoire insulaire fragile sensibles à l'érosion, au climat et aux activités humaines
- ⇒ la préservation et la valorisation des écosystèmes (existence de nombreux sites naturels institutionnalisés)

Cette analyse a débouché sur l'identification d'enjeux transversaux :

- ⇒ **Une activité agricole en perte de vitesse** : un nombre important de questions et de problématiques liées à l'entretien des espaces et à la pression foncière exercée se pose
- ⇒ **Une activité agricole et ostréicole gourmande en eau** : la protection des marais et la préservation de la ressource en eau sont au centre des préoccupations
- ⇒ **Une urbanisation devant répondre à d'importants besoins en logements pérennes et de loisirs** : l'architecture locale est menacée, les réseaux (eau, assainissement, ...) doivent s'adapter, les paysages sont modifiés (difficile maintien des dunes, ...)
- ⇒ **Un tourisme à maîtriser**, source de conflits d'usages et d'intérêts : le potentiel naturel est peu valorisé, les sites surfréquentés en saison estivale, l'image de l'île menacée, la ressource en eau fragilisée et menacée de pollutions diverses de même que les écosystèmes, ...
- ⇒ **Des flux et des déplacements liés au tourisme difficiles à maîtriser** : les problématiques de stationnement impliquent une réflexion sur les modes doux et sur les mesures de protection environnementale des accès aux milieux naturels.

Prise en compte de l'environnement dans le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), complété par le document des Orientations d'Aménagement particulières, fixe le cadre dans lequel les extensions urbaines futures devront s'inscrire, compte-tenu des attentes et des besoins pressentis.

Il propose une structuration du développement communal autour de 3 axes majeurs, dont 2 sont entièrement voués à la protection de l'environnement et à la préservation d'un cadre de vie de qualité.

Ceci témoigne de la volonté forte de la commune d'œuvrer pour un projet cohérent avec des objectifs de durabilité environnementale.

Le tableau suivant synthétise les incidences (négatives et positives) du projet sur l'environnement ainsi que les mesures compensatoires envisagées.

PORTEE ENVIRONNEMENTALE DE L'AXE 1 :**« DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT EN ATTIRANT DE NOUVEAUX ACTIFS »**

Enjeux environnementaux majeurs	Déclinaison de l'axe du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures compensatoires envisagées
Préservation et valorisation des paysages et des milieux naturels Protection des côtes Maîtrise de l'urbanisation Gestion de la ressource en eau Maîtrise des déplacements	Maintenir les activités agricoles et ostréicoles	Contribution au façonnement des paysages	Consommation d'espaces Consommation de la ressource en eau Rejets polluants dans le milieu naturel	Respecter les limites franches entre espaces agricoles et secteurs urbanisés
	Organiser l'activité touristique	Mise en valeur des espaces naturels remarquables	Surfréquentation des espaces naturels Risques de pollution des espaces naturels sensibles Augmentation des déplacements motorisés Consommation des ressources naturelles Augmentation de la production des déchets à la source	Remettre en état le patrimoine naturel Gérer l'accès aux sites naturels Sensibiliser le public Développer les modes doux Organiser le stationnement Gérer la ressource en eau (adaptations des réseaux eau potable, eaux usées, gestion des eaux pluviales pour toutes les constructions neuves en matière de collecte et de traitement) Adapter la gestion des déchets
	Implanter une zone d'activité (artisanat, industrie, services) facile d'accès par la RD734 ou la RD126		Consommation d'espace Risque d'apparition de « points noirs » paysagers Augmentation des déplacements motorisés	Travailler sur le traitement des franges et des abords (végétalisation, ...) Réglementer les modes d'implantation et veiller à la qualité architecturale et paysagère des constructions Développer les modes doux
	Création d'un parc locatif adapté à la population Développement des résidences principales à proximité des centres attractifs équipés	Création de secteurs privilégiant des modes d'urbanisation et un bâti rappelant les maisons du bourg et en harmonie avec l'architecture charentaise	Consommation d'espace Augmentation des déplacements motorisés Risque de banalisation des paysages par non respect des caractéristiques traditionnelles de l'architecture locale	Réduire les tailles des parcelles Travailler sur le renouvellement urbain et la densification du bâti Réglementer les modes d'implantation et veiller à la qualité architecturale et paysagère des constructions Développer les modes doux

PORTEE ENVIRONNEMENTALE DE L'AXE 2 :
« LA PROTECTION DES ECOSYSTEMES ET DE LA SANTE DES HABITANTS »

Enjeux environnementaux majeurs	Déclinaison de l'axe du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures compensatoires envisagées
Préservation et valorisation des paysages et des milieux naturels Gestion de la ressource en eau	Conserver les milieux naturels de qualité	Conservation des écosystèmes Entretien et mise en valeur du patrimoine naturel gage d'image de la commune et atout touristique majeur Développement d'un tourisme « écologique » sensibilisé atténuation du déséquilibre entre les deux faces littorales de la commune		
Protection contre les risques naturels Protection des côtes	Prendre en compte les risques naturels majeurs : érosion marine, érosion éolienne, risque inondation, risque incendie	Protection des personnes, des activités et des écosystèmes Maîtrise du niveau d'imperméabilisation des surfaces et par voie de conséquence gestion des risques liés à l'eau		

PORTEE ENVIRONNEMENTALE DE L'AXE 3 :

« L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET DU BIEN-ETRE »

Enjeux environnementaux majeurs	Déclinaison de l'axe du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures compensatoires envisagées
Préservation et valorisation des paysages et des milieux naturels Gestion de la ressource en eau Protection contre les risques naturels Protection contre les nuisances et les pollutions	Développer les modes de déplacements respectueux de l'environnement	Diminution de l'utilisation de la voiture, et, par voie de conséquence : Diminution des nuisances sonores Diminution des nuisances olfactives et des rejets atmosphériques polluants localement Diversification de l'activité touristique de plein air (sentiers de découverte, randonnées pédestres, à vélo, ...)	Menace des écosystèmes (piétinement, surfréquentation,...)	Sensibiliser le public Gérer l'ouverture des sites naturels au public
	Hiérarchiser le réseau viaire	Amélioration de la lisibilité et de la cohérence du réseau viaire et par conséquent, amélioration de la sécurité des usagers et amélioration de l'image de la commune Maîtrise des flux/déplacements		
	Organiser le stationnement en période estivale	Maîtrise et disparition à terme du stationnement sauvage Atténuation des conflits d'usage Préservation des sites et des paysages de l'encombrement automobile		
	Maintenir et développer les équipements et les services attractifs pour la population permanente			
	Favoriser le développement des énergies renouvelables sans porter atteinte aux paysages (développement du solaire et du « petit éolien »)	Optimiser les choix énergétiques en diversifiant l'offre (notion d'indépendance vis-à-vis de l'énergie) Favoriser les économies d'énergie Diminuer les risques de pollution		

BILAN des incidences du projet sur l'environnement :

- ⇒ **Les incidences négatives majeures sont liées au développement du tourisme et au développement de l'urbanisation (même si celui-ci est maîtrisé et contenu dans des enveloppes urbaines resserrées autour des noyaux principaux).**
- ⇒ **Ces incidences affectent particulièrement la qualité de la ressource en eau, la qualité des paysages et la qualité des habitats.**
- ⇒ **Le PADD propose néanmoins 2 axes en faveur de la protection du patrimoine naturel et paysager. Sa traduction réglementaire poursuit ces mêmes objectifs à travers le plan de zonage et le règlement.**

INCIDENCES SPECIFIQUES DU PROJET SUR LES ZONES NATURA 2000

Un quart du territoire identifié comme fragile, sous protection

La sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes est confrontée à la progression de l'urbanisation, principal facteur responsable de la détérioration des habitats et de l'appauvrissement de la diversité des espèces.

Face à cette préoccupation environnementale majeure, le PLU a pris des dispositions :

- ⇒ **Prise en compte des périmètres de protection des milieux naturels sensibles**, d'envergures nationale et communautaire (cf. état initial de l'environnement) : pas moins de 3 zones humides identifiées sur la commune, 9 inventaires ZNIEFF II, 1 ZICO et 4 ZPS (réseau Natura 2000), 1 site classé, 1 site inscrit, 1 arrêté préfectoral de biotope et 1 réserve de chasse maritime
- ⇒ **Maîtrise de la constructibilité** par un zonage adapté (moins de 100ha ouverts à l'urbanisation, 1825 ha de zones Naturelles et ... ha de zones Agricoles apparaissent sur le plan de zonage, principalement calquées sur les périmètres de protection des milieux naturels)
- ⇒ **Prise de mesures spécifiques de classement** (réglementation et zonage spécifiques) : espaces boisés classés, transcription de la Loi Littoral (identification de sites remarquables), ...

Le réseau Natura 2000 : une présence forte, à l'origine de l'évaluation environnementale

Natura 2000 est un réseau écologique Européen des sites naturels. Il rassemble des sites d'intérêt communautaire sur le plan écologique (faune, flore, habitat). Sa création a été motivée par l'enjeu fort du développement durable :

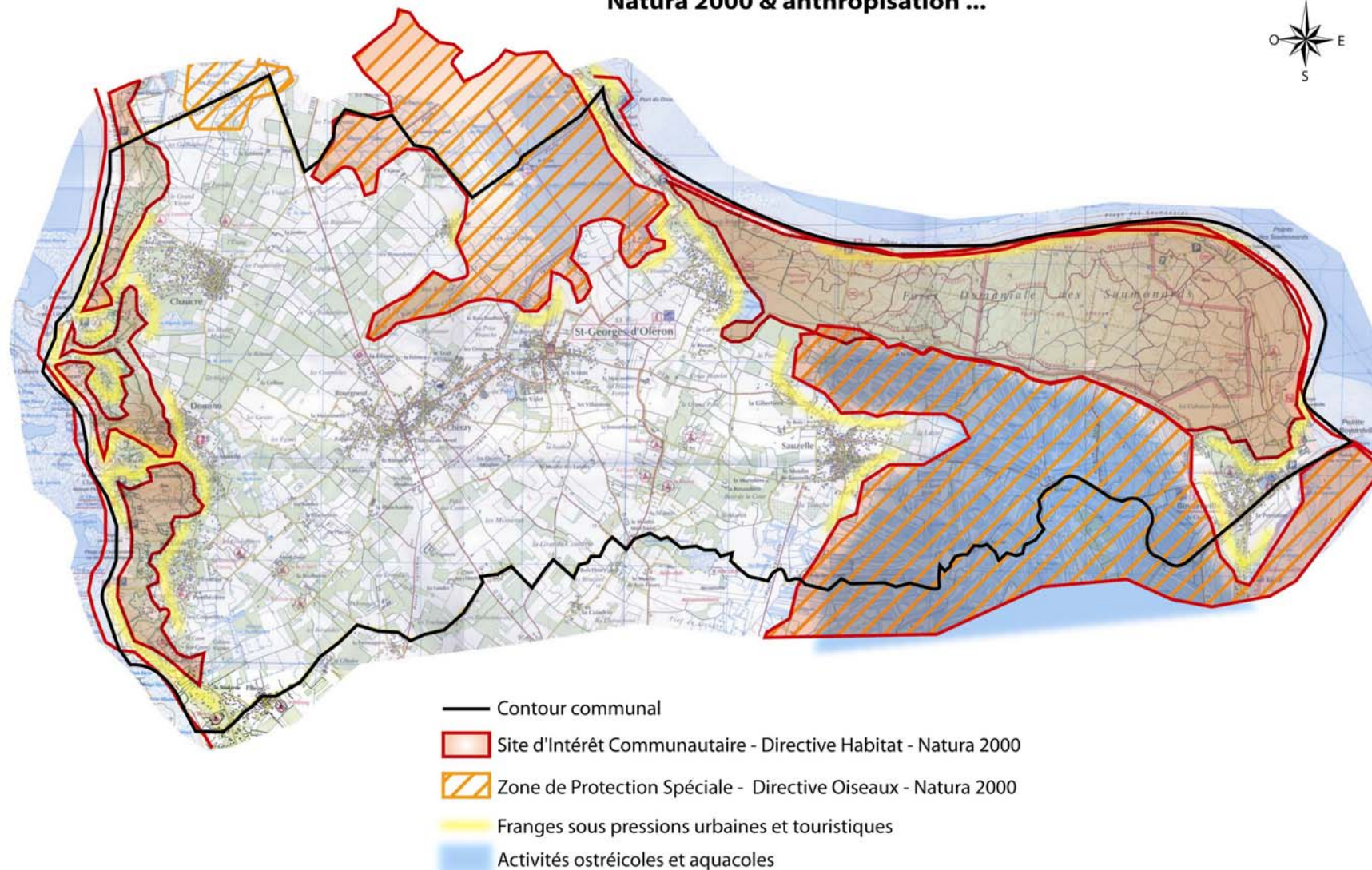
- ⇒ **Un site Natura 2000 doit proposer une gestion durable des habitats**
- ⇒ **Un site Natura 2000 doit tenir compte des exigences économiques, sociales et culturelles des territoires.**

Le précédent état initial de l'environnement explique que Saint-Georges-d'Oléron est concerné par 4 sites intégrés au réseau Natura 2000 :

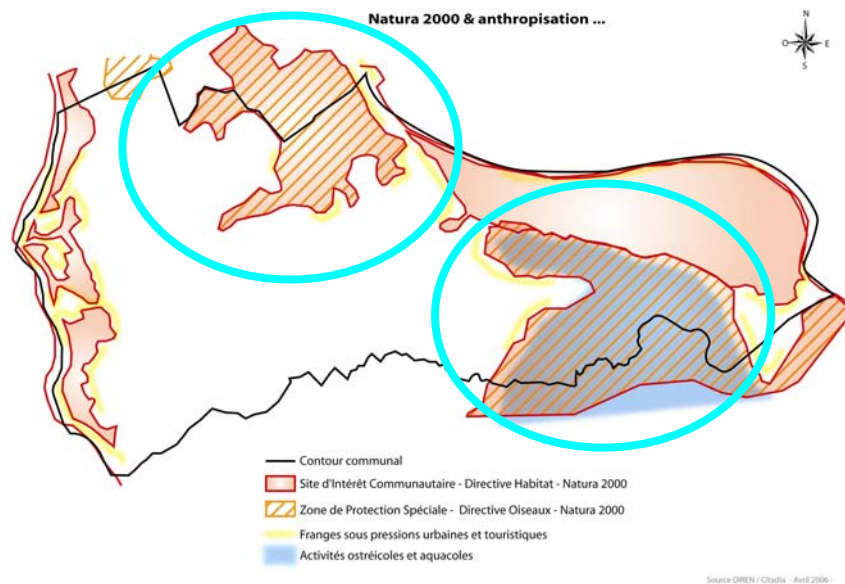
- 3 SIC (Site d'Intérêt Communautaire), relevant de la Directive Habitat de 1992
- 1 ZPS (Zone de Protection Spéciale), relevant de la Directive Oiseaux de 1979

Ces espaces sont aujourd'hui définis, mais les DOCUMENTS d'OBJECTIFS (DOCOB) n'ayant pas encore été établis, la réglementation de ces zones n'est pas précisée.

Natura 2000 & anthropisation ...



Source DIREN / Citadia - Avril 2006 -

SIC FR5400431 (n° 29) : Marais du Brouage**ZPS n°FR5410028 : Marais du Brouage – Ile d'Oléron****Intérêt du site**▪ **SIC**

Vaste domaine côtier constitué par le marais du Brouage, d'immenses vasières bordant le Coureau d'Oléron et des marais satellites situés au Nord de l'île.

Des prés salés caractérisés par une forte productivité biologique constituent à ce titre une zone d'importance communautaire pour l'alimentation de milliers d'oiseaux.

▪ **ZPS**

Ce site comprend deux grands marais : le marais de Brouage et le marais de l'Oléronnais. Il est caractérisé par des habitats côtiers, des prairies humides, des plages et des vasières et des bassins exploités partiellement par l'ostréiculture.

Habitats (SIC)

De nombreuses associations végétales d'intérêt communautaire.

Des associations végétales d'intérêt communautaire prioritaires : Pelouses arrières-dunaires à armoise maritime.

Enjeux ornithologiques (ZPS)

Pas moins de 26 espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux y ont été inventoriées et 31 espèces figurent parmi la liste des espèces menacées sur le plan national.

Principales menaces

Les coupures par des secteurs urbanisés fragilisent les franges de ces habitats remarquables et participent à un processus de fragmentation.

L'essor du tourisme exerce de fortes pressions sur ce milieu fragile : piétinement, imperméabilisation des sols (urbanisation)...

L'agriculture menace les anciens marais salants transformés en prairies saumâtres utilisées pour l'élevage, par son caractère trop intensif (drainage, engrais, hausse des charges pastorales) ou au contraire par son abandon.

Les activités ostréicoles et aquacoles influent sur l'équilibre des habitats. Leur intensification peut à terme dégrader la qualité des eaux des bassins puis par voie de conséquence la qualité des sources alimentaires des oiseaux. En revanche, le maintien des activités extensives permet d'entretenir les sites de nidification et de

pêche des oiseaux (entretien des berges des chenaux, entretien des berges des bassins, ...).

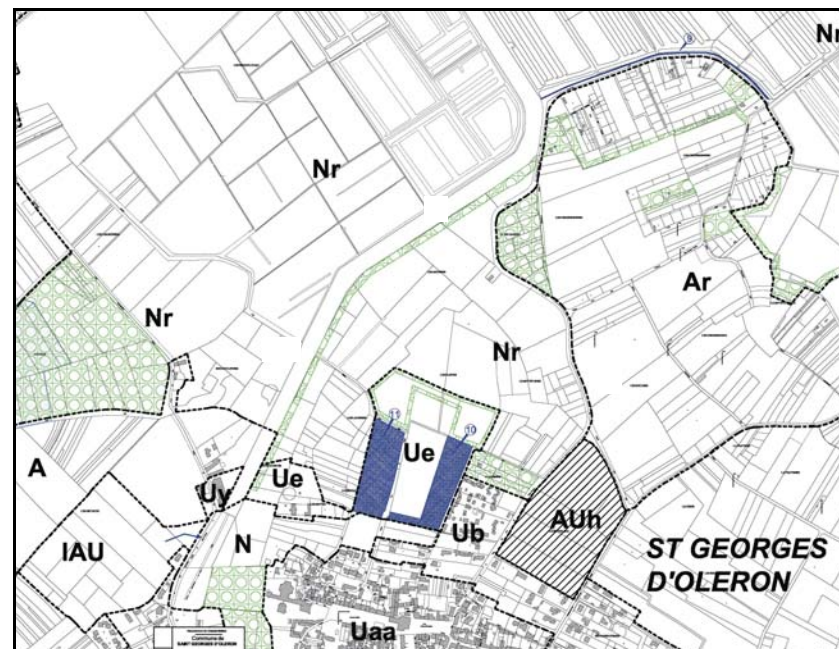
Réponses du PLU

- ⇒ **Le PADD propose de relancer l'activité agricole et permet d'encourager la gestion agro-pastorale des prairies saumâtres (pratiques extensives).**
- ⇒ **La quasi totalité de ce SIC est protégé par la désignation d'une zone naturelle Nr au plan de zonage, dotée d'une réglementation forte et restrictive, conformément aux dispositions de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme relatif à la préservation des milieux naturels et paysages remarquables.**
- ⇒ **Un classement EBC à la réglementation stricte assure la protection des habitats boisés (massifs, haies) et garantit le maintien de corridors fonctionnels.**
- ⇒ **Des zones agricoles remarquables fortement réglementées (Ar) permettent de protéger les franges sensibles du SIC en générant des espaces tampons dans lesquels l'agriculture reste très présente.**
- ⇒ **Un zonage Aor permet non seulement de maintenir les activités ostréicoles du marais du Sud-Ouest de la commune et de préserver les habitats des oiseaux grâce à des restrictions explicitées dans le règlement de zone.**

Au-delà du PLU, des Contrats Territoriaux d'Exploitation (CTE) et des acquisitions par le Conservatoire du Littoral sont autant de programme favorisant la prise en compte des enjeux de conservation.

Compatibilité milieu naturel / zones destinées à l'urbanisation

- ⇒ Au Nord de Saint-Georges-d'Oléron, des zones urbaines à vocation d'équipements (cimetière) (Ue) et des zones ouvertes à l'urbanisation (AUh) sont en contact direct avec le SIC. Bien que maîtrisée, cette extension de l'urbanisation peut fragiliser les franges des habitats remarquables. Cependant des bandes boisées existantes ou à créer, classées en EBC, assurent une transition végétale entre la zone Natura2000 et le secteur ouvert à l'urbanisation. Ces bandes boisées jouent ainsi le rôle de tampon.



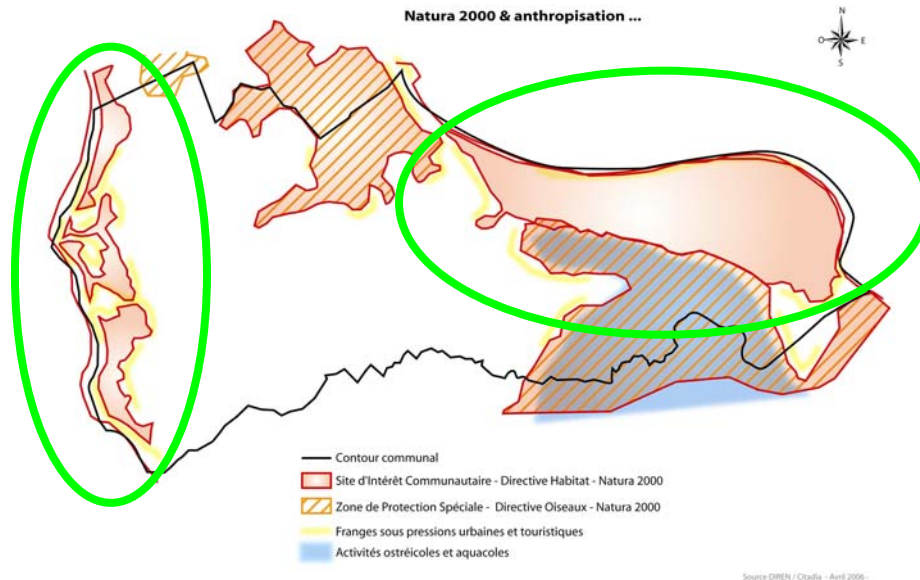
- ⇒ Certaines limites du SIC au Nord-Ouest de la commune sont en contact avec la zone agricole A. Le PLU a tenté de trouver un compromis entre d'une part le maintien et le renforcement des activités agricoles promus par le PADD et d'autre part la volonté de préserver du mieux possible les habitats naturels. La menace majeure pressentie serait principalement constituée par un mitage de l'espace agricole (« durcissement » des zones agricoles par la construction de maisons). Cependant, le plan de zonage prévoit le maintien et la création de bandes boisées protégées par un classement EBC à l'interface entre la zone agricole et la zone Natura2000. Cette bande joue le rôle de tampon (épuration du sol par une végétation pouvant absorber les résidus azotés générés par l'agriculture) et prolonge les corridors biologiques.
- ⇒ Des zones à vocation touristiques (Nt1, Nt2, ...) exercent des pressions au niveau des franges du périmètre du SIC. Un règlement restrictif permet néanmoins de canaliser et de contenir les activités touristiques en milieu naturel. De plus, lorsque les activités cesseront dans ces zones, la seule évolution rendue possible par le règlement de zone est le retour à l'état naturel.

- ⇒ Des zones agricoles sont en contact direct avec le marais sous protection Natura2000 au Sud de Sauzelle. Ces zones n'étant pas exploitées de manière intensive, les incidences sur l'environnement sont moindres.



Secteur viticole en zone (Nr) (photo de gauche) à proximité des marais Natura2000 (Aor) (photo de droite)

SIC n°FR5400433 (n° 31) : Dunes et forêts de l'île d'Oléron



Intérêt du site

Ce site comprend trois forêts littorales sur un système de dunes fossiles ainsi qu'un linéaire de cordons dunaires (largeur variant de 10 à 500m) occupant la façade Ouest de l'île d'Oléron.

Habitats

De nombreuses associations végétales d'intérêt communautaires.

Des habitats d'intérêt communautaire prioritaire : Forêt dunaire à pin maritime et chêne vert, pelouse dunaire à armoise maritime et raisin de mer, roselières ...

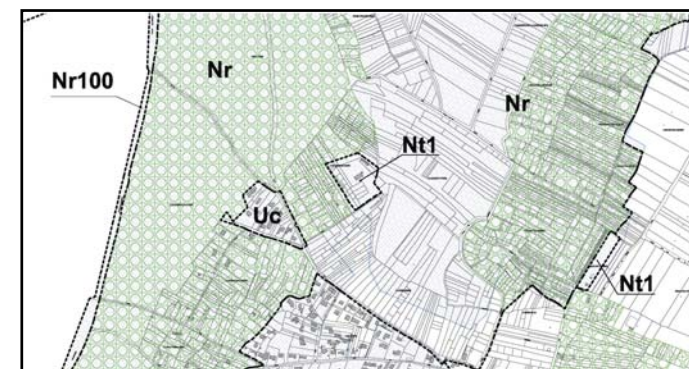
Principales menaces

Les coupures par des secteurs urbanisés fragilisent les franges de ces habitats naturels remarquables et participent à un processus de fragmentation.

L'essor du tourisme exerce de fortes pressions sur ce milieu fragile : piétinement, rudélisation, imperméabilisation des sols (urbanisation)... La forêt domaniale borde la côte sur 32 km soit 50 % de la totalité du linéaire côtier dans sa partie la plus attractive pour le tourisme. Ce flux humain nécessite la mise en place d'infrastructures d'accueil et de protection des zones sensibles et vulnérables, une surveillance estivale contraignante quant aux risques d'incendies, une information du public sur la fragilité et la qualité des habitats présents.

Réponses du PLU

- ⇒ La quasi totalité de ce SIC est protégé par la désignation d'une zone naturelle Nr au plan de zonage, dotée d'une réglementation forte et restrictive.
- ⇒ Des zones naturelles type N ou Nr permettent la protection des fragments d'habitats naturels gagnés par le développement de l'urbanisation au niveau de la façade Ouest.



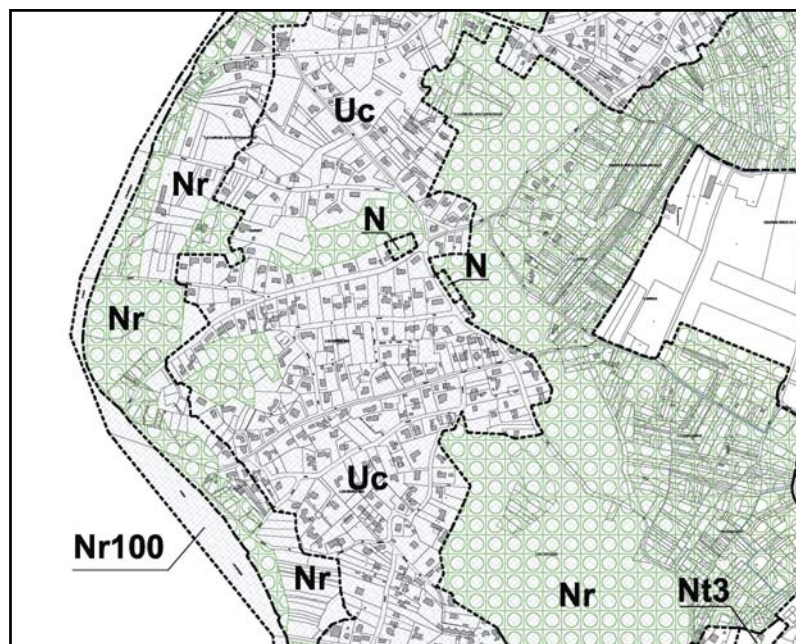
⇒ **Un classement EBC à la réglementation stricte assure la protection des habitats boisés (massifs, haies) et garantit le maintien de corridors fonctionnels.**

Compatibilité milieu naturel / zones destinées à l'urbanisation

⇒ Des enclaves urbanisées (Uc, Uce, ...) ponctuent les massifs boisés du périmètre du SIC, de manière plus marquante au niveau de la façade Ouest. Pour palier aux conséquences générées par cette urbanisation diffuse sous boisement (imperméabilisation des surfaces, passages de véhicules, risque incendie, mitage des paysages littoraux, etc.), le zonage a veillé à contenir l'urbanisation au niveau de ces enclaves en limitant les extensions et en favorisant le renouvellement urbain (remplissage des dents creuses).

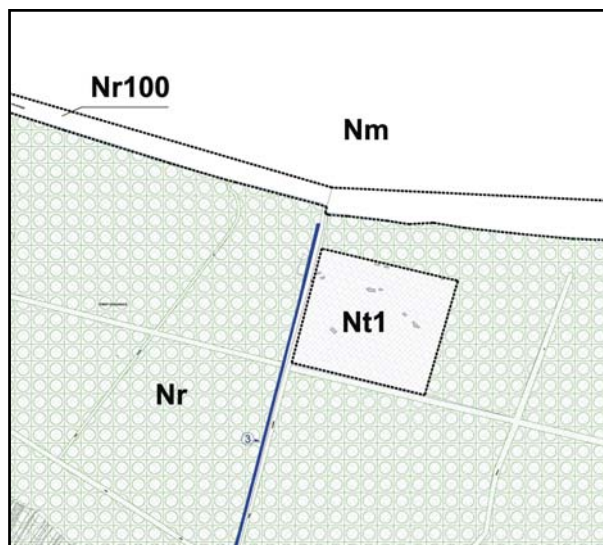


Habitat diffus sous boisement à l'Ouest de la commune



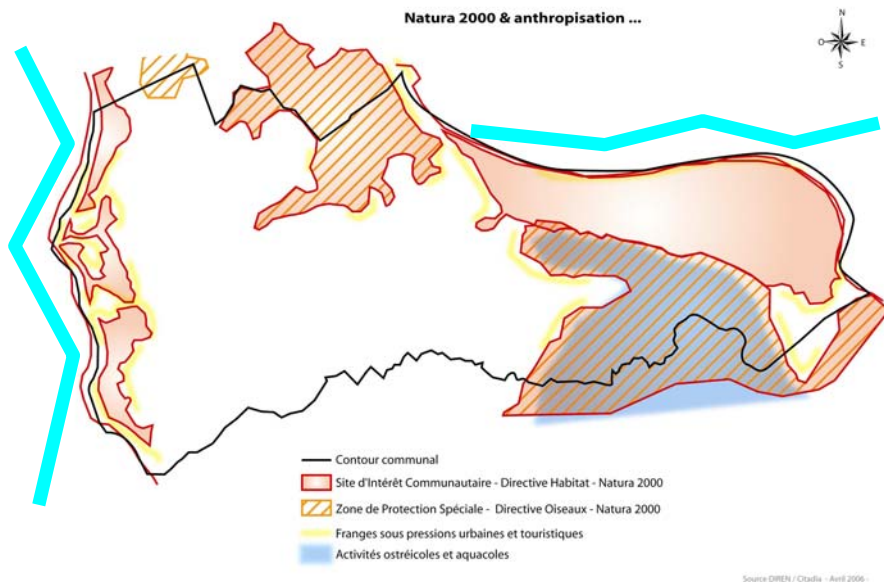
Enclave Uc au Nord de Sauzelle, en contact direct avec Natura2000

⇒ L'activité touristique de la façade Ouest et de la forêt des Saumonards tire profit des paysages et des milieux naturels remarquables. Ainsi des zones à vocation touristiques (Nt1, Nt2, ...) exercent des pressions au niveau des franges du périmètre du SIC et au cœur même de ce périmètre. Les principaux impacts pressentis sur le milieu naturel sont liés à la surfréquentation, au piétinement, au passage des véhicules, à l'imperméabilisation des surfaces. Un règlement restrictif permet néanmoins de canaliser et de contenir les activités touristiques en milieu naturel. De plus, lorsque les activités cesseront dans ces zones, la seule évolution rendue possible par le règlement de zone est le retour à l'état naturel.



SIC n°FR5400469 (n° 74) : Pertuis Charentais

Intérêt du site



Ce site comprend l'essentiel de la « mer des Pertuis », portion du plateau continental au large des côtes de la Charente-Maritime et de la Vendée. Les habitats identifiés sont à dominante estuarienne : faible profondeur des eaux, courants de marée, arrivées d'eau douce etc. contribuent à l'originalité de ce milieu marin, à forte productivité biologique, point de départ des chaînes alimentaires.

Ce milieu abrite de nombreuses espèces communautaires : Grand Dauphin, Tortue Luth notamment.

Habitats

De nombreux habitats d'intérêt communautaire : fourrés, dunes, forêts de chênes verts ...

Principales menaces

Les coupures par des secteurs urbanisés fragilisent les franges de ces habitats remarquables et participent à un processus de fragmentation.

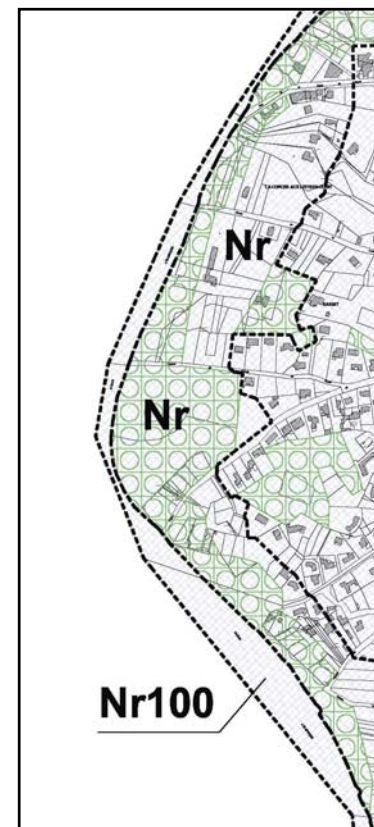
L'essor du tourisme.

Réponses du PLU

- ⇒ La quasi totalité de ce SIC est protégé par la désignation de zones naturelles Nr et Nm au plan de zonage, dotées d'une réglementation forte et restrictive.
- ⇒ Des zones naturelles type N ou Nr permettent la protection des fragments d'habitats naturels gagnés par le développement de l'urbanisation au niveau de la façade Ouest.
- ⇒ Un classement EBC à la réglementation stricte assure la protection des habitats boisés (bandes boisées, haies). Il garantit le maintien de corridors fonctionnels et la stabilisation des dunes.

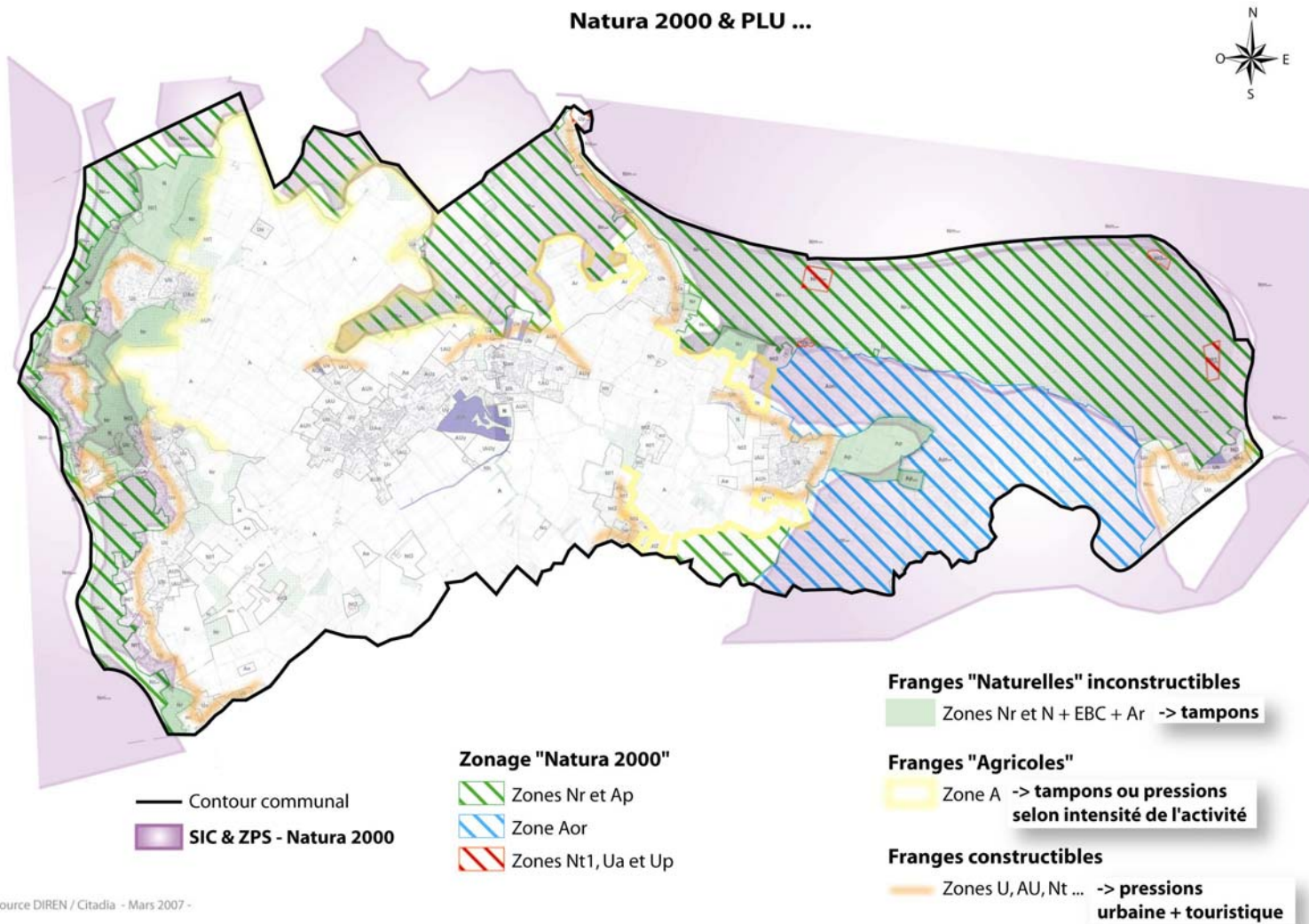
Compatibilité milieu naturel / zones destinées à l'urbanisation

- ⇒ Des enclaves urbanisées (Uc, Uce, ...) ponctuent la côte boisée de la façade Ouest. Pour palier aux conséquences générées par cette urbanisation diffuse sous boisement littoral (imperméabilisation des surfaces, passages de véhicules, risque incendie, mitage des paysages littoraux, etc.), le zonage a veillé à contenir l'urbanisation au niveau de ces enclaves en limitant les extensions et en favorisant le renouvellement urbain (remplissage des dents creuses).
- ⇒ Des zones à vocation touristiques (Nt1, Nt2, ...) exercent des pressions au niveau des franges du périmètre du SIC. Un règlement restrictif permet néanmoins de canaliser et de contenir les activités touristiques en milieu naturel. De plus, lorsque les activités cesseront dans ces zones, la seule évolution rendue possible par le règlement de zone est le retour à l'état naturel.



D'une manière générale, les zones intégrées au réseau Natura2000 ont été clairement prises en compte dans la traduction réglementaire du projet de développement communal.

Un zonage adapté à ces zones ainsi que des dispositions réglementaires particulières veillent à garantir un développement maîtrisé de l'urbanisation et des activités humaines aussi compatible que possible avec les objectifs affichés de préservation des écosystèmes.



Indicateurs de veille environnementale

Le suivi permettra de réaliser à terme le bilan des actions et prescriptions du Plan Local d'Urbanisme.

Il existe 3 niveaux de suivi permettant d'apprécier les efforts menés en faveur de la préservation et de la valorisation de l'environnement :

▪ **Le suivi de l'état de l'environnement :**

⇒ *Qu'en est-il après 10 ans de mise en vigueur du PLU de l'état de la ressource en eau ? des écosystèmes ? des paysages ? ...*

▪ **Le suivi des prescriptions du PLU :**

⇒ *L'application du règlement a-t-elle été confrontée à des difficultés particulières ? le zonage et le règlement ont-ils permis de maîtriser efficacement l'urbanisation ? ...*

▪ **Le suivi des mesures de réduction des nuisances et effets néfastes sur l'environnement :**

⇒ *Les incidences négatives pressenties ont-elles pu être atténuées ? les mesures compensatoires ont-elles été efficaces et suffisantes pour garantir le respect de l'environnement ? ...*

Des indicateurs permettent d'évaluer le suivi de l'application du PLU en matière d'environnement.

Les indicateurs proposés sont indicatifs et exhaustifs.

La collectivité pourra faire un choix en fonction de ses souhaits et des moyens dont elle dispose pour assurer le suivi des effets de son PLU.

Ces indicateurs sont issus de la méthode R.E.S.P.E.C.T. (consultables sur le site de la DIREN).

THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	Liens avec les objectifs du PLU	Suivi de l'état de l'environnement	Suivi des prescriptions et des objectifs du PLU	Suivi des mesures de réduction des effets néfastes
ENGAGEMENT MUTUEL POUR L'ENVIRONNEMENT	Développement de l'économie, de l'agriculture, de l'ostréiculture et du tourisme dans la durabilité environnementale	<ul style="list-style-type: none"> Évolution de l'urbanisation Évolution de l'occupation des sols 	<ul style="list-style-type: none"> Actes environnementaux de la collectivité Engagements environnementaux des entreprises (mesures agri-environnementales, iso9001, ...) Information et sensibilisation du public 	<ul style="list-style-type: none"> Plaintes reçues pour l'environnement
ACCES A LA NATURE DEPLACEMENTS	Organisation du tourisme	<ul style="list-style-type: none"> Evolution des écosystèmes (qualité des habitats, de la diversité biologique ...) 	<ul style="list-style-type: none"> Information et sensibilisation du public Balises des accès au public Fréquentation des sites Réseaux de cheminements verts (chemins de randonnées, pistes cyclables, ...) Utilisation du vélo en ville Ouverture des aires de stationnement 	<ul style="list-style-type: none"> Propreté des plages Propreté des sites naturels ouverts au public Stationnement sauvage
CADRE DE VIE HABITAT BRUIT DECHETS	Préservation et valorisation des paysages Organisation du tourisme Accueil des habitants Politique de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> Évolution de l'urbanisation 	<ul style="list-style-type: none"> Conformité de l'habitat Protection du patrimoine bâti Promotion HQE Carte de bruit Efforts internes de réduction du bruit par la collectivité Propreté de la ville Performance de la collecte et du traitement des déchets (efforts en matière de valorisation des déchets) 	<ul style="list-style-type: none"> Plaintes reçues pour le bruit Plaintes reçues pour l'environnement

RESSOURCE EN EAU	Pérennisation des activités ostréicoles Organisation du tourisme Accueil de la population	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualité de la ressource pour l'eau potable ▪ Qualité globale des eaux douces et eaux saumâtres 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualité et consommation de l'eau potable ▪ Sécurité d'approvisionnement en eau ▪ Qualité des eaux de baignade ▪ Dépollution par le système collectif d'assainissement ▪ Performance des réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plaintes reçues pour la qualité de l'eau
SOL ET SOUS-SOL	Pérennisation de l'agriculture Maîtrise de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualité physico-chimique des sols 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imperméabilisation des sols ▪ Connaissance des sols pollués par la collectivité 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consommation de produits phytosanitaires et fertilisants
BIODIVERSITE	Protection du patrimoine naturel Prise en compte des sensibilités environnementales	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪
PROTECTION CONTRE LES RISQUES	Protection de la population et des habitants contre les risques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fréquence et intensité des évènements 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Système de veille ▪ Connaissance des évènements déjà vécus ▪ Etendue des zones d'aléas ▪ Niveau de risque pour la population et les activités ▪ Information et sensibilisation du public ▪ Mesures préventives 	<ul style="list-style-type: none"> ▪
ENERGIE	Développement des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consommations en énergie sur le territoire (par vecteur et par secteur) ▪ Production locale en énergie renouvelable ▪ Part des énergies renouvelables ▪ Information et sensibilisation du public 	<ul style="list-style-type: none"> ▪

5

RESUME NON TECHNIQUE

Conformément à l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme, le Rapport de Présentation du présent PLU comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Saint-Georges-d'Oléron est fortement marquée par la saisonnalité de sa vie communale et par une certaine richesse environnementale.

Le présent PLU vise ainsi à assurer un développement maîtrisé, garantissant parallèlement le développement de l'habitat et des activités économiques, ainsi que la préservation des sites et milieux naturels.

En effet, le projet cherche à rééquilibrer progressivement le développement urbain sur l'ensemble du territoire tout en assurant le maintien des espaces naturels et de ceux voués à l'agriculture. C'est pourquoi les extensions de l'urbanisation décidées par le conseil municipal restent raisonnables et ne sont limitées qu'à certains pôles urbains (Saint-Georges-d'Oléron, Cheray, Sauzelle essentiellement). Par ailleurs, un objectif de la municipalité est également de combler progressivement les dents creuses en y planifiant de l'habitat relativement dense. L'accent a été mis sur la recherche de formes urbaines moins consommatrices d'espace que l'habitat pavillonnaire en milieu de parcelle, en adéquation avec le tissu existant.

Le projet municipal vise aussi à assurer une meilleure mixité de l'habitat et des activités urbaines. Le développement de forme d'habitat et d'équipements adaptés à la demande actuelle devraient garantir l'arrivée de nouveaux habitants.

Les élus souhaitent par ailleurs mieux gérer les pressions engendrées par la saison estivale sur la commune. Le projet débattu en conseil municipal cherche à atténuer ces effets de saisonnalité en développant de nouvelles formes de tourisme et en s'engageant dans une préservation plus contraignante des sites et des milieux naturels. La gestion du stationnement, des déplacements sur la commune, des réseaux, des risques, la valorisation des paysages et des espaces naturels sont autant d'éléments à maîtriser pour améliorer le cadre de vie des résidents permanents mais aussi des touristes.

Le présent PLU donne ainsi les bases d'un développement planifié et réfléchi du territoire de Saint-Georges-d'Oléron, en accord avec les évolutions réglementaires et les principes de développement durable.