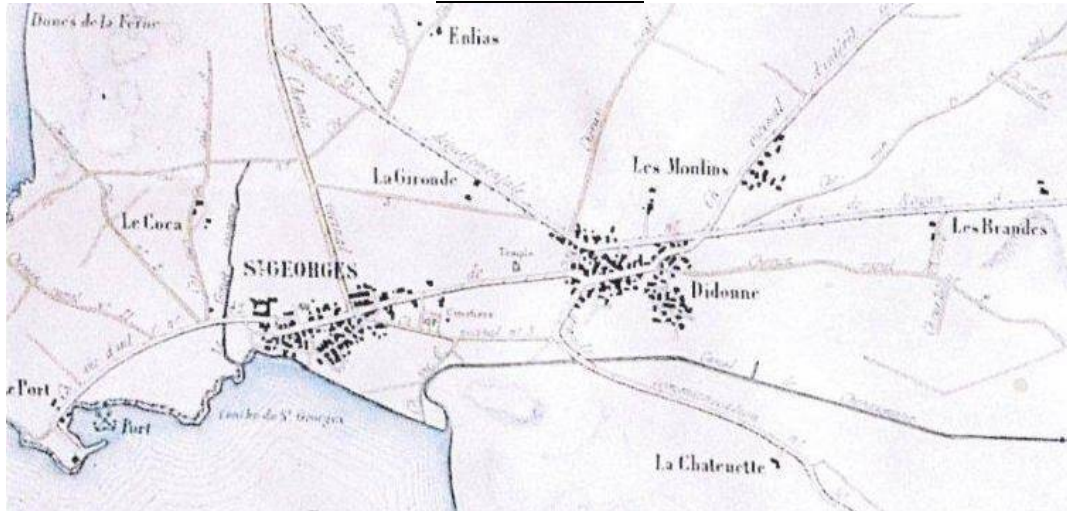


### (3) Le bourg de Didonne

Avant l'expansion urbaine du XIX<sup>ème</sup> siècle, le bourg de Didonne est aussi important que celui de Saint-Georges, comme le montre le plan du cadastre de 1840. Sur l'ancienne route de Médis (rue des Moulins), sont présents plusieurs moulins à vent. Le bourg se développe entre le canal des marais de Chenaumoine et la route Royan/Pons (avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet), autour d'une rue principale (rue de Saujon qui conduisait au pont sur le canal) et d'une place centrale. La rue du Châta et son pont sur le canal ne seront réalisés qu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

Cadastre de 1840



*La place de Didonne au début du XX<sup>ème</sup> siècle.*



*La place de la Résistance en 2013*

Le maillage de ruelles de part et d'autre de la rue de Saujon et la typologie dominante de bâti à l'alignement de l'espace publique, avec de nombreuses maisons traditionnelles de bourg (R+1) achèvent de caractériser ce quartier comme un village auprès des habitants. Il ne rassemble aucun service public et la vie du quartier s'organise autour de quelques services commerçants : la poissonnerie Dédé Crustacés, le café-épicerie-dépôt de pain Le Didonne, l'hôtel-restaurant du « Relais du Châta ».

Le village est délimité à l'ouest par l'avenue du Docteur Camus, construite en 1974 (en partie sur les terrains municipaux du Temple protestant concordataire, démoli).

Le projet de liaison routière entre la RD 730 - via l'avenue du Docteur Camus - et la rue du Jean Moulin (RD 145, ancienne route de Meschers), qui aurait permis de réduire la circulation de passage dans le bourg de Didonne, est abandonné. Les terrains déjà acquis par la commune ont été destinés à des opérations de logements sociaux.

Au sud du village, l'ancien camping Azpitarte d'une surface de 1,6ha a été vendu et un permis de construire a été délivré en octobre 2012 au promoteur social Vilogia pour la création de 50 logements et d'équipements communs. La campagne de fouilles a permis notamment de préciser l'emprise de l'enceinte du château médiéval. Au nord, reste un ensemble de parcelles d'une surface de 0.96ha classées en zone à urbaniser (AUa) au PLU approuvé.

#### (4) Pointe de Vallières

La pointe de Vallières est depuis les années 1820 une étape appréciée des vacanciers sur la côte royannaise, pour le pittoresque de ses falaises et de ses rochers isolés. Plusieurs restaurants accueillaient les visiteurs. En 1929, l'attrait du site suscita la construction de l'hôtel Océanic, qui s'inscrivait dans la catégorie des plus beaux hôtels français. Son parc débutait à la fin de la plage de la grande Conche de Royan. Victime de la crise de 1929, il ferma ses portes en 1937 et fut dynamité en 1945. Un nouvel immeuble fut élevé en 1959 ; il conserve les dimensions imposantes de l'hôtel mais sa conception s'apparente à l'architecture brésilienne.



*Vue de la pointe de Vallières en 1932*



*Carte postale ancienne*

L'urbanisation de la Pointe de Vallières s'amorce par la construction de nombreuses villas entre Saint-Georges et le port dans la continuité de celle du front de mer de Saint-Georges, au sud de la pointe, puis après-guerre par la réalisation des résidences et des lotissements dans la poussée de l'urbanisation de Royan au nord de la Pointe. Dans les années 60, la nouvelle polyclinique de Saint-Georges se construit à l'ouest du Boulevard de Lattre de Tassigny. En 1981, le Foyer-logement est construit rue du Gouverneur Pereyra.



*Vue de la pointe de Vallières depuis la Conche de Royan.*



*Vue de la pointe de Vallières depuis la Conche de Saint-Georges*

En près de 40 ans, la quasi-totalité de l'espace de la Pointe de Vallières est urbanisée. Aujourd'hui, ne reste qu'environ 6ha dans la partie sud-ouest de la pointe. Son caractère unique en fait un secteur d'enjeu.

Délimité à l'est par le Boulevard de Lattre de Tassigny, la vie du quartier s'organise essentiellement sur ses promenades côtières (promenade piétonne Charles Martel et le boulevard routier de la Corniche) et ses restaurants. Des espaces publics ont été aménagés pour profiter des points de vue (boulevard de la Corniche) ainsi que pour offrir des jeux d'enfants (face au Foyer Logement).

Le réaménagement du boulevard de la Corniche pour en réduire l'aspect routier et en augmenter l'agrément pour les piétons est le second enjeu pour le quartier.

La typologie du bâti est très variée, passant de la petite maison balnéaire à la tour R+6, en passant par les villas du début XXème (R+2-3), les petites résidences touristiques et les pavillons des années 80 aux années 2000. Les implantations y sont majoritairement en recul des voies.



Le troisième enjeu pour le quartier de la Pointe de Vallières est l'amélioration de l'accès au port. Les rues actuelles menant au port par les divers usages qu'elles supportent et leurs caractéristiques ne sont pas adaptées à l'approche des véhicules lourds notamment de manutention des bateaux vers, par exemple, des zones d'hivernage et d'entretien.

La rue du Port a été aménagée en sens unique. Le croisement des véhicules à l'extrémité sud du Boulevard de la Corniche (virage « Clemenceau ») est rendu malaisé par le bâti ancien à l'alignement. L'accès se fait plus aisément par la rue du Gouverneur Pereyra malgré les 2 carrefours à passer.

Le projet de circulation devra :

- retirer la circulation de transit dans le quartier du port et laisser l'espace pour les promenades piétonnes
- reconnecter l'espace naturel du plateau et les falaises aujourd'hui coupées par le boulevard
- améliorer la circulation des véhicules et l'accès routier au port.



Source : IGN - Mission aérienne photographique de 1937 - Id n° 1329-1061  
Mission C1329-0161\_1937\_NP13\_1010 ; Cliché n° 1010 pris le 21 juillet 1937

A la fin des années 30, l'urbanisation du bourg de Saint-Georges s'étend le long des rues qui seront nommées plus tard, rue du Coca, Rue de Lattre de Tassigny et Rue du Port. Sur le reste de la Pointe, se distinguent l'Océanic et une urbanisation dispersée le long des chemins ; la pointe reste encore majoritairement agricole

Au nord de la Rue Barthou, s'est déjà amorcée l'urbanisation balnéaire dans la partie sud de la pinède ; les avenues du Parc de Vallières sont tracées.



Vue ancienne (années 60-70)  
du bourg de Saint-Georges  
avec, en arrière-plan - la forêt  
de Vallières

## (5) Le Parc de Vallières

Le Parc de Vallières correspond, avant le XIXème siècle, à la partie méridionale d'un massif dunaire, impropre à tous usages agricoles, qui s'étend de part et d'autre du ruisseau des marais de Belmont, entre Royan et Saint-Georges. Afin de fixer la dune, les autorités municipales décident dans la première moitié du XIXème siècle la plantation d'une forêt de pins maritimes.

Avec l'accroissement de la population et le développement du tourisme balnéaire, les bois sont lotis dès 1885 sur Royan (le quartier du « Parc ») et sur Saint-Georges-de-Didonne (le quartier du « Parc de Vallières ») ; le casino de la villa Vallières (détruit en 1934) et l'installation du tramway reliant le Parc de Vallières (puis plus tard le bourg de Saint-Georges) le quartier de Pontailiac en fait un quartier recherché qu'il reste encore aujourd'hui.

Le Parc de Vallières se distingue du Parc par la structure du réseau viaire. Alors que le réseau viaire accompagne les courbes de relief dunaire sur Royan, il est structuré en longues perspectives droites vers la mer et en courbes géométriques en bordure du rivau sur Saint-Georges-de-Didonne. Dans la partie sud du quartier, de lotissement plus récent, le réseau se structure en petites allées composant avec le relief plus marqué.

Ce quartier est en totalité urbanisé si ce n'est quelques rares petites parcelles conservées en bois, dans des unités de propriété plus grandes.

La vie de ce quartier est structurée autour de la Conche de Royan et de ses promenades (le long de l'avenue de Lattre de Tassigny sur Saint-Georges-de-Didonne et de boulevard Frédéric Garnier sur Royan) et s'organise de part et d'autre du ruisseau, qui représente, avec son caractère végétal et ses cheminements vers la plage, un lien plus qu'une coupure. Les équipements publics - collège, le parc public, l'agence poste et la mairie annexe de Royan - se situent côté Royan ainsi que les commerces (avenue des Semis).

Le quartier de Vallières correspond aujourd'hui à un quartier résidentiel sous boisements, entre la rue Louis Barthou (au sud) et l'avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet (à l'ouest). Le type pavillonnaire en milieu de parcelle est dominant bien que sont également présents des immeubles collectifs, en particulier sur le front de mer.

L'enjeu du quartier est le maintien de l'équilibre entre bois et habitat alors que l'espèce dominante dans le paysage est le pin dont la durée de vie est d'environ une cinquantaine d'années.



## (6) Le Parc de Suzac

Comme le Parc de Vallières, le Parc de Suzac, correspond avant le XIXème siècle à l'extrémité nord d'un massif dunaire, qui est l'objet de plantations de pins dans la première moitié du XIXème siècle ainsi que de cultures (cf. vue ci-dessous)

Avec le développement du tourisme balnéaire, des villas s'implantent dans la seconde moitié du XIXème siècle puis un premier lotissement balnéaire se crée entre la plage et l'avenue de Suzac qui était la voie de desserte des propriétés côtières et forestières.

Parallèlement à la création du Boulevard de la Côte de Beauté (1959-1961), la construction du Relais de la Côte de Beauté (1985) et la création de l'avenue Joseph Beteille, s'amorce le développement résidentiel du quartier du Parc de Suzac par la réalisation de plusieurs lotissements réalisés entre la rue Jean Moulin (au nord) et l'avenue de Suzac au sud.



Source : IGN - Mission aérienne photographique de 1964 - Id n° 1428-0051  
Mission C1428-0051\_1964\_FR760P\_1629 ; Cliché n° 1629 pris le 16 mai 1964

Ce quartier est exclusivement résidentiel. Les services publics et commerçants les plus proches sont le Relais de la Côte de Beauté et ses commerces. Les seuls espaces publics sont les voies. Toutes ne sont pas publiques : quelques allées en sable donnant sur le boulevard de la Côte de Beauté restent privées. Le type pavillonnaire en milieu de parcelle est dominant bien que sont également présents quelques immeubles collectifs, correspondant à des résidences touristiques. C'est dans les îlots compris entre le boulevard de la Côte de Beauté et l'avenue de Suzac, que se situent les villas, exemple de l'architecture balnéaire.

Ce secteur ne comporte de grandes surfaces restant à urbaniser. Les parcelles libres correspondent à des espaces boisés appartenant à des unités foncières plus importantes.

Les enjeux du quartier sont le maintien de l'équilibre entre bois et habitat et la maîtrise de l'artificialisation des sols.



Pour poursuivre le remembrement foncier jusqu'à l'avenue du président Dulin, l'aménagement et le développement urbain, trois AFU avaient été constituées respectivement par arrêtés du 5 septembre 1979 pour l'AFU n°1, du 4 novembre 1981 pour l'AFU n°2, et du 16 novembre 1982 pour l'AFU n°3. En 1983, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Forêt de Suzac - couvrant le périmètre des trois AFU - a été approuvée avec l'avis du conseil municipal du 28 juin 1983 et par arrêté préfectoral du 23 février 1984. Elle est annulée par jugement du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 21 juin 1989.

En 2006, la commune de Saint-Georges-de-Didonne a prévu dans son PLU le reclassement en zone Nr (espace naturel remarquable) de la partie sud de l'ancienne ZAC et le classement en zone 1AU (zone à urbanisée, fermée jusqu'à révision du PLU) de la partie nord de la ZAC (zone Intra-Dulin).

Dans le Porter à Connaissance de l'Etat communiqué en Octobre 2010, suite à la délibération du Conseil Municipal décidant la révision du PLU, l'Etat demande, dans le cadre de sa politique de protection de la Nature, de reconsidérer la délimitation des Espaces Boisés Significatifs au titre de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite Loi Littorale, en particulier la forêt de Suzac au nord de l'avenue du Président Dulin (RD25E), non construite qui appartient au massif boisé de Suzac.

### **(7) Le quartier de Plein Eté**

Les projets de lotissements entre le cimetière du Chemin d'Enlias (à l'ouest) et le Chemin de Margite (à l'est) datent des années 70. Ces opérations avec celle du Parc de Suzac sont à l'origine de la forte croissance démographique enregistrée par la commune entre 1975 et 1990. Elles se sont accompagnées de l'aménagement du parc et de l'Étang d'Enlias et de l'installation d'un supermarché de l'enseigne Super U, avenue du Maréchal Juin.



L'aménagement de la rocade sud au début des années 2000 et la mise en service de la voie et du carrefour giratoire « Les parasols » permet en 2003 de rejoindre le quartier et de réduire la circulation sur l'avenue du Colonel Tourtet dont le réaménagement a ainsi pu être amorcé, avec la réalisation entre 2006 et 2013 de plusieurs carrefours giratoires. Parallèlement, la commune a aménagé la Zone d'Activités Commerciales de la Raboine à la sortie du giratoire des « Parasols », au nord du quartier.

Les occupations du quartier sont exclusivement résidentielles. Le tissu est de type pavillonnaire ; les constructions sont en recul de la voie publique et peuvent être sur une limite séparative latérale uniquement. Les habitations ne dépassent pas 2 niveaux.

### **(8) Le quartier de Margite**

Réalisé entre 2005 et 2010, le quartier de Margite (ou La Marandière) est la poursuite du quartier de Plein Eté. La volonté de plus grande mixité s'est matérialisée dans la réalisation d'opérations sociales avec des maisons accolées ou en bande. Les circulations douces ont été intégrées au plan d'aménagement.



La commune de Saint-Georges-de-Didonne a lancé dès 2011 des études pour la réalisation d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté à vocation mixte en bordure de la rocade (RD25) aux lieux-dits "Margite ouest " et "Les Moulins".



### **(9) Le quartier des Brandes**

Sous ces termes, sont regroupés les anciennes fermes, les constructions individuelles et les opérations d'ensemble, le camping qui se sont développées en bordure de la route de Semussac (RD730 - avenue du Général Andrieux). Ce petit quartier d'habitat est séparé des quartiers de Margite et de Didonne par la zone d'activités économiques et par la rocade ouverte en 2003.

Le tissu bâti est hétérogène. La vie du quartier s'organise sur les espaces des opérations ou au niveau des commerces alimentaires présentes sur la ZA des Portes de l'Estuaire.

Les enjeux de ce quartier sont : sécurité routière, lutte contre les nuisances sonores, cohabitation avec des activités sources potentielles de nuisances, traitement des lisières agricoles et du paysage de l'entrée d'agglomération.

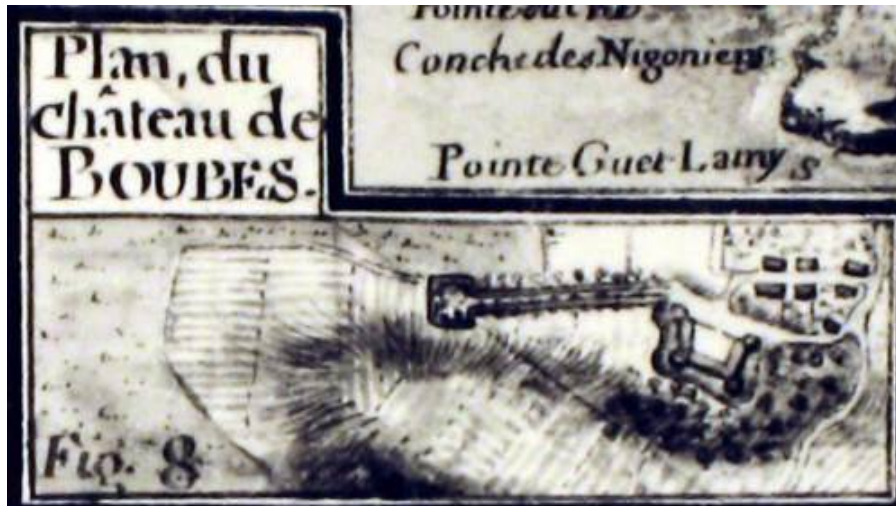
**Quartier des Brandes - Source : Géoportail - 2013**



## (10) Les « quartiers » extérieurs

### ❖ Boube

Boube a pour origine une seigneurie citée à partir de 1340 comme relevant de la principauté de Mortagne-sur-Gironde. Le château apparaît sur une carte de Claude MASSE de circa 1700. La seigneurie et le « village » (pas au sens de la loi Littoral) s'organisait à l'ouest du chemin reliant Didonne à Médis, en limite amont des marais de Belmont.



Aujourd'hui, Boube compte une soixantaine de ménages. Il représente le quartier possédant la plus forte proportion de résidents à l'année. Il s'est développé par des opérations individuelles en bordure de la route départementale (n° 140), par des opérations groupées et des lotissements avec espaces communs, à l'est de la RD n° 140.

Le tissu bâti est majoritairement composé de pavillons (R/R+1), en recul de la rue. Demeurent les maisons anciennes à l'alignement des rues. La vie du quartier s'organise sur les petits espaces publics des opérations et sur les ruelles de la partie ancienne. Une école privée « le Village des enfants » fondée sur la pédagogie Montessori a ouvert en 2009, dans l'un corps de ferme. Elle n'était plus en activité en 2017.

### Boube

Source : Géoportail - 2013



❖ La « ville » de plein air



Camping dans la forêt de Suzac en 1950

Sous ces termes, sont regroupés l'ensemble des résidences, centres-et villages de-vacances et campings situées dans la forêt de Suzac, en limite de la partie sud de la conche de Saint-Georges, qui se sont développés à partir des années 50.

Elle est le principal espace de concentration de la population estivale et l'une des principales ressources économiques de Saint-Georges-de-Didonne.

Les enjeux de cette « ville » sont l'équilibre entre activité et patrimoine naturel, avec ses attraits, ses faiblesses et ses contraintes (risque de feux de forêt)

Camping Bois Soleil en 2013

*source : [www.bois-soleil.com](http://www.bois-soleil.com)*



e) **Patrimoine bâti**

**(1) Le Phare de Saint Georges, classé Monument Historique**

Un seul immeuble de Saint Georges de Didonne est protégé au titre de la réglementation des Monuments Historiques : le Phare de Saint Georges, inscrit le 23 mai 2011 puis classé le 23 octobre 2012.

Construit en 1899, il participe aux alignements des phares de l'estuaire permettant d'emprunter le chemin principal en évitant les bancs de sable. La construction du port du Verdon amenant le déplacement des passes vers le nord, rend inutile l'alignement de Saint Georges qui est éteint en 1969.



**(2) L'identification des immeubles d'intérêt patrimonial dans le PLU approuvé en 2006**

Avec l'aide du C.A.U.E de Charente-Maritime, la commune a essayé d'apprécier la valeur historique et esthétique de son patrimoine. Un reportage sur le terrain, avait permis de réaliser un état des lieux et d'opérer une sélection puis une identification des constructions.

L'inventaire distinguait :

- les édifices antérieurs à la seconde moitié du XIXe siècle
- les édifices de la seconde moitié du XIXe siècle et des vingt premières années du XXe siècle
- les édifices des années 1930, de la période de la reconstruction jusqu'aux années 70

Référence	Localisations
1.	8 avenue des Amazones
2.	11 avenue des Amazones
3.	3 rue Autrusseau
4.	Café des Bains
5.	49 rue Louis Barthou
6.	2 avenue Georges Baud
7.	3 avenue Georges Baud
8.	17 avenue Georges Baud
9.	154 boulevard de la Côte de Beauté
10.	162 boulevard de la Côte de Beauté
11.	182 boulevard de la Côte de Beauté
12.	186 boulevard de la Côte de Beauté
13.	194 boulevard de la Côte de Beauté
14.	16 avenue Joseph Beteille
15.	4 passage du Coca
16.	6 rue Henri Collignon
17.	1 avenue de Cordouan
18.	5 avenue de Cordouan
19.	14 avenue de Cordouan
20.	16 avenue de Cordouan
21.	126 boulevard de la Corniche
22.	144 boulevard de la Corniche
23.	4 rue des Courlis
24.	2 rue de la Crête

Référence	Localisations
25.	Château d'eau, impasse de la Crête
26.	7 avenue Hector Dufranne
27.	15 avenue Hector Dufranne
28.	2 avenue des Dunes
29.	24 avenue des Frégates
30.	Boulevard du Général Frénak - sentier de la corniche
31.	35 boulevard du Général de Gaulle
32.	37 boulevard du Général de Gaulle
33.	8 rue Jarousseau
34.	23 rue Jarousseau
35.	2 avenue de Cordouan
36.	36 avenue de l'Océan
37.	96 boulevard de Lattre de Tassigny
38.	Le temple 65 avenue Edmond Mocqueris
39.	11 ter rue du Maréchal Leclerc
40.	15 rue du maréchal Leclerc
41.	La Clé des Champs 17 avenue Leclerc
42.	5 rue des Lilas
43.	8 et 10 rue du Marché
44.	9 rue du Marché
45.	12 rue du Marché
46.	14 rue du Marché
47.	1 avenue Mestreau
48.	3 avenue Mestreau
49.	4 avenue Mestreau
50.	5 avenue Mestreau
51.	6 avenue Mestreau
52.	2 boulevard Michelet
53.	3 boulevard Michelet
54.	4 boulevard Michelet
55.	5 boulevard Michelet
56.	19 boulevard Michelet
57.	15 allée des Mimosas
58.	Bois Mocqeris (BD 159-374-472)
59.	Square du 11 novembre et du 8 mai
60.	Œillet des Pins - avenue de Suzac
61.	1 avenue Eugène Pelletan
62.	4 avenue Eugène Pelletan
63.	5 avenue Eugène Pelletan
64.	9 avenue Eugène Pelletan
65.	10 avenue Eugène Pelletan
66.	11 avenue Eugène Pelletan
67.	12 avenue Eugène Pelletan
68.	17 avenue Eugène Pelletan
69.	19 avenue Eugène Pelletan
70.	20 avenue Eugène Pelletan
71.	33 avenue de la Grande Plage
72.	39 avenue de la Grande Plage
73.	40 avenue de la Grande Plage
74.	1 rue du Polu
75.	4 rue du Port

Référence	Localisations
76.	18 rue du Port
77.	52 rue du Port
78.	53 rue du Port
79.	54 rue du Port
80.	56 rue du Port
81.	58 rue du Port
82.	21 rue de la République
83.	23 rue de la République
84.	15 avenue de la Roche Blanche
85.	6 avenue du Rond Point
86.	5 avenue des Sables
87.	7 rue du Soleil Couchant
88.	47 avenue de Suzac
89.	87 avenue de Suzac
90.	104 avenue de Suzac
91.	112 bis avenue de Suzac
92.	Syndicat d'Initiative
93.	4 rue des Tourterelles
94.	6 rue Felix Vieuille

### **(3) Les immeubles repérés et étudiés par l'inventaire général de l'estuaire de la Gironde en 2014**

Saint-Georges-de-Didonne a fait l'objet d'un inventaire de son patrimoine, dans le cadre de « l'Inventaire de l'Estuaire de la Gironde », inventaire général du patrimoine culturel des communes riveraines de l'estuaire, mené depuis 2010 conjointement par les régions Poitou-Charentes et Aquitaine sur leurs territoires respectifs.

L'opération a consisté à recenser et étudier les biens culturels qui constituent le patrimoine d'un territoire, de l'Antiquité aux années 1960 : les paysages, l'habitat, les bâtiments religieux, les châteaux, les objets mobiliers, les traditions orales...

L'inventaire du patrimoine de la commune de Saint-Georges-de-Didonne a été réalisé de février à septembre 2014. Il a permis d'identifier 464 éléments du patrimoine (maisons et villas, bâtiments publics, centres-de-vacances, etc.), illustrés par 1474 images.

Composante de l'agglomération royannaise, la commune est très marquée par son histoire balnéaire et fourmille ainsi de villas à l'architecture vive et colorée. La commune renferme aussi des témoignages de son histoire portuaire, rurale, agricole et forestière. L'enquête d'inventaire a permis de mettre en évidence cette diversité, aujourd'hui masquée par l'emprise urbaine, pour mieux la valoriser.

Parmi les 464 éléments recensés dans le cadre de l'inventaire, ont été repérés et étudiés : voir liste en ANNEXE 3 au présent RP.

Immeubles religieux



Villas et immeubles du front de mer



Villas balnéaires





Villas balnéaires



Villas inspirées du mouvement Moderne



## **f) Patrimoine archéologique**

*« Témoins d'une occupation humaine très ancienne, les vestiges archéologiques ne manquent pas à Saint-Georges-de-Didonne. Des traces de camp néolithique (vers 3000 avant J.-C.), avec une enceinte, ont ainsi été décelées près de Boube. Au 19<sup>e</sup> siècle, de nombreux vestiges d'époque romaine ont été mis au jour sur la pointe de Suzac par les propriétaires des lieux, les Roulet : briques, fragments de colonnes et monnaies laissent imaginer la présence, jusqu'au 3<sup>e</sup> siècle de notre ère, d'une importante villa. Par ailleurs, des fouilles et repérages archéologiques effectués en 1998 et 2006 ont mis en évidence une occupation dense autour des Moulins dès le Haut Moyen Âge.*

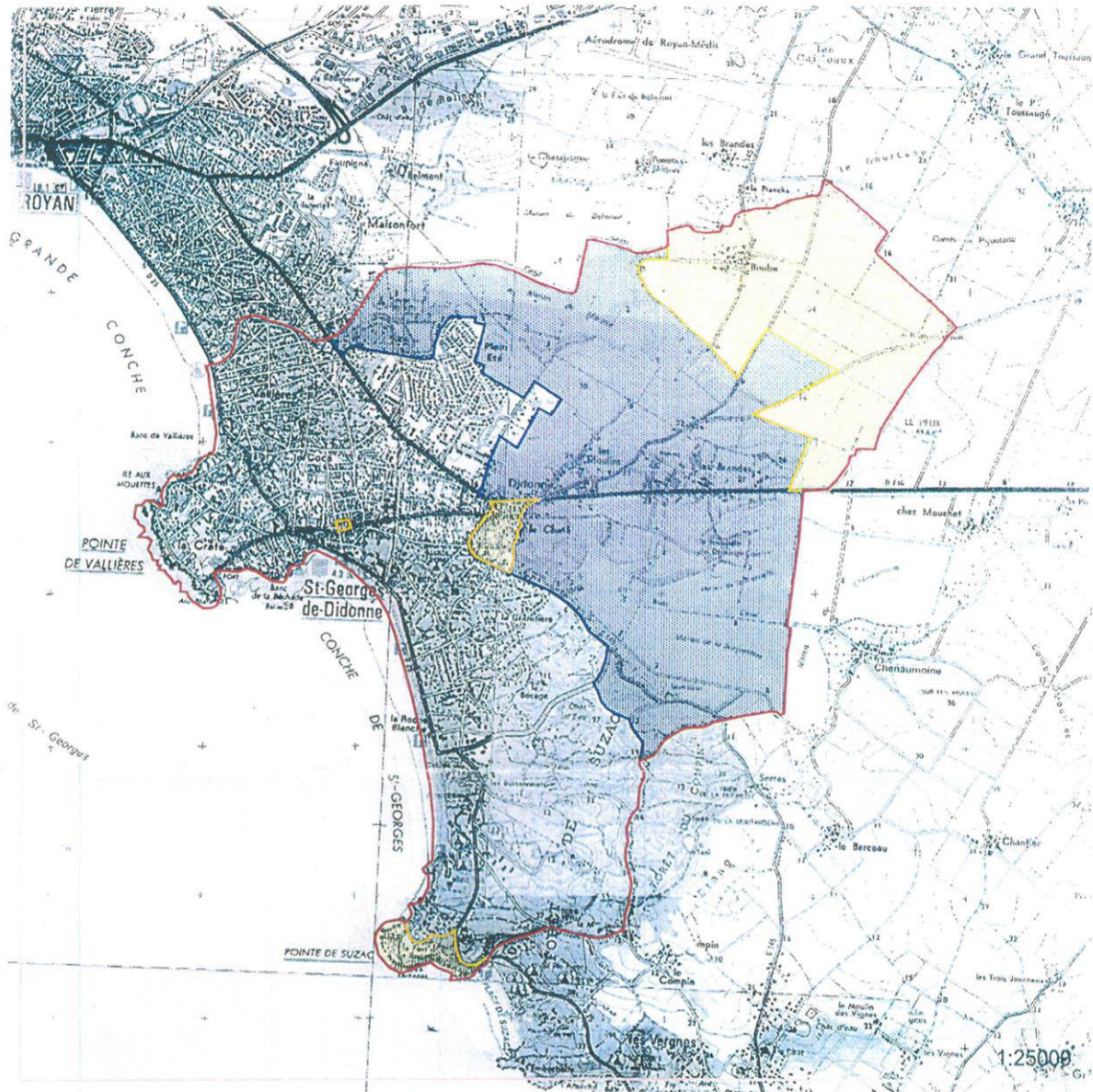
*Cette occupation du plateau calcaire a ensuite pris la forme d'un château et d'un bourg médiévaux, Didonne, établis en bordure des marais alors en cours de comblement. Restée dans les mémoires et la toponymie sous le nom de "châta", une véritable forteresse a commencé à livrer ses secrets lors des fouilles archéologiques menées à partir de 2012. La seigneurie de Didonne, un des fiefs plus puissants de Saintonge au Moyen Âge, est mentionnée dès 1047. Pendant toute la période médiévale, elle étend son pouvoir sur Royan, Arvert, Montendre, Beurlay, Richemont, etc.. Ses détenteurs doivent en partie leur fortune à la perception des taxes sur le passage sur l'estuaire de la Gironde.*









*(...) Un nouveau coeur d'activité se développe, sans doute à partir de la fin du Moyen Âge, autour d'un nouveau bourg : Saint-Georges. Il existait là déjà un prieuré, vraisemblablement établi au 12<sup>e</sup> siècle et dont les parties romanes de l'église actuelle témoignent encore. Limité aux abords de l'église et de la conche, le bourg englobe à l'ouest le logis de Lussinnet, une petite seigneurie constituée à la fin du 16<sup>e</sup> siècle (rue Henri-Collignon et rue du Stade) » (Source : Inventaire de l'estuaire de la Gironde - Yannis SUIRE - 2014).*

L'arrêté n°06.17.002 définit les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde pour l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Saint-Georges-de-Didonne.

En effet, le territoire présente un intérêt historique et archéologique, notamment du fait de sa position littorale qui a favorisé l'implantation humaine dès le néolithique dont le témoignage le plus important se situe à Boube puis aux époques protohistoriques et antiques au lieu-dit Les Moulins ; au moyen-âge, deux pôles importants autour du château du Didonne (Le Châta) et de l'église de Saint-Georges.

- Dans la zone géographique A (Le Bourg, La Pointe de Suzac, Le Fort de Suzac, Boube, La Haute Folie, Boube-Les Brandes), toutes demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;
- Dans la zone géographique B (Marais de Margite, Les Moulins, Les Brandes, Marais de la Brandelle, Marais de la Briqueterie, La Marrandière, Les Dixains), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> ;
- Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m<sup>2</sup> s'applique sur le reste du territoire communal.



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	<b>Préfecture de la région POITOU-CHARENTES</b>	Feuille 1/1
	Direction régionale des affaires culturelles Service régional de l'archéologie	
 Ministère <b>Culture          communication</b>	Document graphique annexé à l'arrêté définissant les zones géographiques au regard de l'archéologie préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)	Date : Le Préfet de la région Poitou-Charentes
<b>SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE 17 333 (Charente-Maritime)</b>		
 Zone de saisine A [tout dossier]	 Carroyage	
 Seuil B [supérieur à 2000m²]	 Limite administrative communale	
 Seuil C [supérieur à 10000m²]	 © IGN Paris - Scan 25 © 2001	
Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)		
<small>Réalisé sous ArcView 3.2, BD Patriarche (données novembre 2005) DRAC/SRA. Fonds cartographiques - © IGN Paris - BD_Carto © 2002 / Scan 25 © 2001. Tout droit de reproduction soumis à l'accord de l'Institut Géographique National</small>		

g) **Synthèse « cadre de vie et accès à la nature »**

<b>Cadre de vie et accès à la nature</b>	
<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>
<p>Les habitants de la commune disposent d'un environnement et de paysages de qualité, directement accessible de par sa proximité immédiate. Les différents sentiers permettent un accès facile à la nature. Un important patrimoine bâti est présent.</p>	<p>L'attractivité touristique très forte en période estivale entraîne une modification forte du fonctionnement du territoire, qui peut être parfois contraignante pour les habitants permanents. Peu de cheminements doux permettent de se déplacer autrement qu'en voiture et notamment entre le quartier isolé de Boube et le reste de la commune.</p>
<b>Opportunités</b>	<b>Menaces</b>
<p>La présence du parc de l'estuaire constitue un réel outil de sensibilisation d'un public varié.</p>	<p>Le développement d'une urbanisation sur l'ensemble du massif forestier intra-rocade, ne permettra plus un accès direct à cette forêt pour les riverains. L'augmentation programmée de la capacité d'accueil touristique du territoire communal risque de dégrader la qualité des sites. L'érosion du littoral risque de réduire les espaces de détente et de promenade le long de la façade maritime.</p>

## **B. ANALYSE SPATIALE**

### **1. Secteurs présentant un intérêt particulier sur le plan environnemental : généralités**

D'après l'ancien article R.123-2-1 du code de l'urbanisme le P.L.U., l'analyse doit exposer les effets notables probables de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement (diversité biologique, la faune, la flore, sols, eaux, air, bruit, climat,...) mais également sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

Nous présenterons donc ici l'ensemble des sites du territoire ayant fait l'objet d'un inventaire ou faisant l'objet d'une protection particulière. Ces différents sites sont reconnus soit au niveau régional, national ou européen pour leur particularité sur le plan écologique, pour leurs richesses, leurs potentialités biologiques ou la rareté des espèces ou habitats qu'ils renferment.

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par plusieurs sites remarquables qui font l'objet d'inventaires ou de protections réglementaires. Les enjeux de conservation de ce patrimoine naturel dépassent bien entendu le cadre local puisqu'il existe des relations étroites entre ces différents milieux. En effet, protéger un site isolément n'est pas suffisant, un milieu ne restant riche que si les interactions avec les autres milieux sont maintenues.

### **2. Le littoral et la loi Littoral**

Saint-Georges-de-Didonne, comme les autres communes littorales, connaît des concentrations humaines assez caractérisées, notamment en période estivale. L'urbanisation s'y développe (attractivité économique, cadre de vie, etc.), et doit être maîtrisée afin de ne pas nuire à ces territoires fragiles. En France, c'est la loi du 3 janvier 1986 qui réforme le dispositif de protection et de mise en valeur du littoral ; le champ de la loi sera défini à partir de critères essentiellement géographiques :

- *Les communes riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 ha, sous réserve des dispositions spécifiques aux zones de montagne ;*
- *Les communes riveraines des estuaires et des deltas (en aval de la limite de salure des eaux et participant aux équilibres économiques et écologiques de littoraux) ;*
- *Les communes participant aux équilibres économiques et écologiques littoraux qui en font la demande auprès du représentant de l'Etat.*

Le PLU de Saint-Georges-de-Didonne doit donc tenir compte des dispositions de cette loi dans la perspective de protéger et mettre en valeur son linéaire côtier.

#### **Application des grands principes de la loi Littoral sur le territoire de Saint-Georges-de-Didonne et justification de ces choix**

Les possibilités d'utilisation des espaces littoraux varient en fonction de leur distance par rapport au rivage. Plusieurs catégories d'espaces sont à définir dans le PLU :

- *La bande littorale des 100 m ;*
- *Les espaces proches du rivage ;*
- *Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral ;*
- *Les ouvertures d'urbanisation ;*
- *Les espaces boisés significatifs.*

#### **IDENTIFICATION DE LA BANDE DES 100 M**

##### **Critères généraux de définition :**

S'applique au **rivage marin et au rivage lacustre**. Calculer à partir de la limite des plus hautes eaux à une distance de 100 m comptée horizontalement sans tenir compte des obstacles ou accident du relief.

Elle **peut être portée à plus de 100 m** selon les caractéristiques du milieu, ou selon les risques auxquels le rivage est soumis.

##### **Implication :**

**En dehors des espaces urbanisés cette bande est inconstructible**, même en présence d'une urbanisation située en arrière de la bande des 100m.

Seuls sont autorisés : les constructions ou installations nécessaires aux services publics (postes de secours, surveillance des plages, et activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau après enquête publique). Ne sont pas admis, hôtel, restaurant, camping, centre de thalassothérapie, parking et chapiteaux.

**Dispositions dans le PLU de Saint-Georges-de-Didonne :**

Cet espace fait l'objet d'un classement en zone N ou NR permettant ainsi de limiter les possibilités d'aménagement de ce secteur.

**IDENTIFICATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE**

**Critères généraux de définition :**

**Distance au rivage** qui tient compte des éléments du relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime, la **co-visibilité** appréciée du rivage et de l'intérieur des terres, la **nature de l'espace** (urbanisé ou non), les ruptures naturelles ou artificielles marquant le paysage, etc.

**Implication :**

Principe **d'extension limitée de l'urbanisation**. Privilégier un développement du bâti en profondeur vers l'intérieur des terres et limiter l'extension parallèle au rivage.

Critère de jugement d'une extension limitée en fonction de l'urbanisation existante et de son environnement : **la surface** (l'opération d'urbanisme ne doit pas être surdimensionnée) ; **la densité** (en fonction de la configuration des lieux) ; **l'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation** (garder un rapport de proportion raisonnable avec l'environnement).

**Dispositions dans le PLU de Saint-Georges-de-Didonne :**

Afin de prendre en compte cette notion, des secteurs spécifiques ont ainsi été défini (UDm) entraînant par exemple une limitation des possibilités de construire en hauteur (notion de co-visibilité).

**IDENTIFICATION DES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES DU LITTORAL**

**Critères généraux de définition :**

Espaces **constitutifs de l'image et de l'attractivité du littoral**. Un paysage ou un site remarquable est une entité géographique qui se distingue par la qualité de sa composition et qui constitue une caractéristique naturelle ou culturelle du littoral.

**Implication :**

**Aucune urbanisation nouvelle n'est possible**. Seuls des aménagements légers (chemins piétonniers ni cimentés ni bitumés, postes d'observation de la faune, postes de secours, etc.) sont autorisés à conditions qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux.

La localisation des aménagements légers et leur aspect doit s'apprécier en fonction des caractéristiques et de l'environnement du site, et doivent permettre le retour à l'état naturel du site.

Tout aménagement ou construction doit, selon les cas, être nécessaire à la gestion du site ou à son ouverture au public, à la maîtrise de la fréquentation automobile, à l'exercice d'activités économiques, notamment traditionnelles (conchyliculture, saliculture, élevage, etc.).

**Dispositions dans le PLU de Saint-Georges-de-Didonne :**

Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral correspondent aux marais, zones humides et à la forêt de Suzac. Ceux-ci font l'objet d'un règlement spécifique répondant à leur enjeu de préservation (NR).

### IDENTIFICATION DES COUPURES D'URBANISATION

#### **Critères généraux de définition :**

Eléments pouvant remplir *plusieurs fonctions* : aération et structuration du tissu urbain, fonctions récréatives, fonction agricoles, fonction écologique, fonction paysagère, etc.

Ce sont des *espaces naturels ni urbanisés ni aménagés*. Ils doivent être de taille suffisante ou significative par rapport à leur environnement, entre deux parties urbanisées. L'existence ancienne de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation.

#### **Implication :**

*Aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée*, hormis les structures d'accueil légères ainsi que les zones de loisirs ou de pratique sportive, dans la mesure où les aménagements n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles des campings, espaces de jeux).

#### **Dispositions dans le PLU de Saint-Georges-de-Didonne :**

Le boisement de Suzac constitue un espace remarquable mais également une coupure d'urbanisation entre le front urbain de la commune et celui de Meschers-sur-Gironde.

### IDENTIFICATION DES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

#### **Critères généraux de définition :**

Les types d'espaces pouvant bénéficier du statut *espace boisé classé* :

- - *Les grands espaces d'équilibre, essentiellement agricoles et sylvicoles pour leur rôle structurant pour le territoire,*
- - *Les espaces boisés à fonction écologique, récréative ou paysagère particulière,*
- - *Les espaces boisés d'intérêt local en raison de leur proximité par rapport aux agglomérations et aux espaces lacustres, de leur taille significative.*

#### **Implication :**

Le classement en **Espaces Boisés Classés (EBC)** *interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol* de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

#### **Dispositions dans le PLU de Saint-Georges-de-Didonne :**

Les espaces boisés sur le territoire communal sont peu nombreux, hormis l'entité de Suzac. Néanmoins, les plus intéressants ont été pris en compte en fonction de leur rôle écologique, paysager. Ces derniers font l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé.

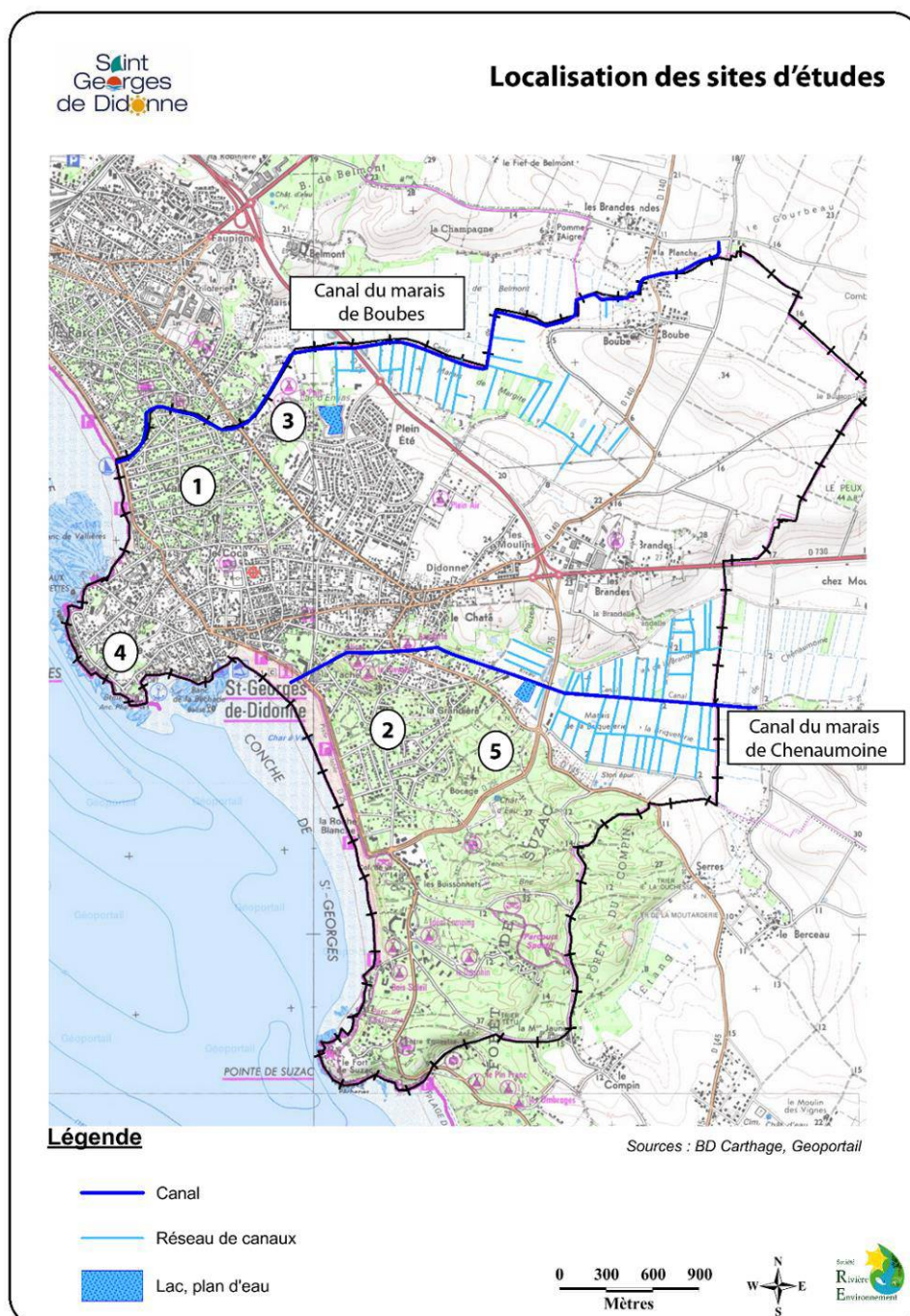


### 3. Analyse des boisements pour le classement en Espaces Boisés Classés

#### a) Méthodologie d'analyse des boisements

Les boisements représentent de nombreux enjeux au sein de notre société, ils ont des fonctions économiques (production de bois, emploi forestier...), sociales (loisirs, santé, patrimoine de bien commun...) et bien sûr écologiques (puits de carbone, réservoir de biodiversité, maintien du substrat...). Aussi, le territoire de Saint-Georges-de-Didonne est caractérisé par la présence d'un important couvert boisé que ce soit au sein de ces espaces naturels mais également au sein de certains de ces quartiers (Vallières et Suzac). Aussi, afin de préserver ce patrimoine arboré mais également l'identité de son territoire, différents secteurs ont ainsi été étudiés de manière plus poussée afin de mettre en avant les spécificités de ces espaces mais également de pouvoir prendre en compte ces entités au sein du Plan Local d'Urbanisme, et notamment au travers de son règlement.

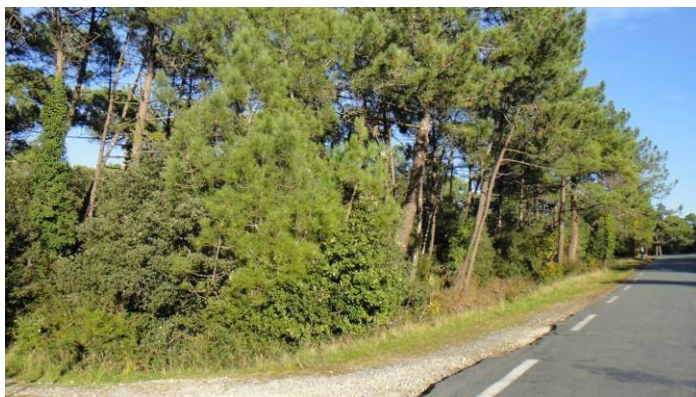
Il s'agit des secteurs du quartier de Vallières (1), du quartier de Suzac (2), du boisement du Clos des Chênes (3), de la Crête (4) et de la forêt de Suzac intra-Dulin (5).



Différents paramètres ont ainsi été étudiés et sont présentés ci-dessous.

Richesse en essences autochtones : La diversité en espèces forestières de hauts jets est un bon indicateur de la qualité et de la productivité du sol. En effet, une faible richesse spécifique est souvent due à des conditions édaphiques particulières (caractéristiques propres aux sols) ne permettant pas le développement d'un grand nombre d'espèces. Ces conditions peuvent avoir des origines naturelles : hydromorphie importante à cause de la proximité de la nappe phréatique, acidité accrue par la présence de résineux... Mais elles peuvent aussi avoir des origines anthropiques : amendements, drainage... La richesse en essences autochtones nous permet donc de juger du bon fonctionnement du sol de par sa capacité à accueillir un large panel d'espèces.

Structure verticale de la végétation : C'est un critère primordial de l'évaluation de la qualité d'un boisement, son appréciation consiste à dénombrer le nombre de strates présentes ainsi que leur densité. Une structuration verticale hétérogène assure diverses fonctions au sein d'une forêt : elle permet une régénération naturelle du boisement qui assure sa pérennité dans le temps et présente une richesse accrue en espèces et hauteur de houppiers offrant de ce fait une diversité d'habitat et une ressource



*Présence de trois strates : herbacée, arbustive, arborée  
<20m*

alimentaire variée pour la faune. C'est aussi un facteur de développement d'espèces floristiques patrimoniales inféodées par exemple au caractère sciaphile (développement à l'ombre) des zones bénéficiant d'un couvert arboré et d'un couvert arbustif. Enfin, un nombre important de strates assure une production optimale de biomasse végétale, servant d'une part de ressource alimentaire pour les phytophages mais aussi pour les saprophages (organismes qui décomposent la matière organique). Ces organismes, lorsqu'ils sont présents en peuplements riches et diversifiés assurent une décomposition rapide de la litière et un renouvellement constant des qualités édaphiques de la forêt. La structure verticale nous informe donc sur la vitesse de renouvellement du sol et sur la diversité de ressources offertes par le boisement.

Bois mort sur pied de grosse circonférence et bois mort au sol de grosse circonférence : Ces deux critères nous permettent notamment d'estimer la quantité de ressource alimentaire pour les insectes saproxylophages (qui se nourrissent de bois mort). Ces insectes essentiellement représentés par des coléoptères sont les principaux organismes capables de décomposer le bois mort, leur importance est donc capitale et les plus emblématiques bénéficient d'un statut de protection (Grand capricorne, Lucane cerf-volant...). La quantité de bois mort nous montre la capacité d'accueil potentielle de ces organismes indispensables au renouvellement de la matière ligneuse.

Très gros bois vivant : La présence de gros arbres nous renseigne sur trois points. L'intensité de la gestion forestière, la richesse du sol en éléments nutritifs et l'ancienneté de l'état boisé. Une gestion forestière intensive est un frein au développement de la biodiversité, un facteur d'appauvrissement du sol par exportation de matière organique et une source d'uniformisation du paysage. La présence de très gros bois vivant est donc un élément nous indiquant le degré de naturalité et l'ancienneté de la forêt, mais il favorise également la qualité paysagère du boisement.

Arbres porteurs de micro-habitats : Ces végétaux supérieurs sont avant tout des éléments propices au développement de la biodiversité. En effet, les micro-habitats tels que les cavités vides, trous de pic, cavités à terreau, branches mortes ou encore épiphytes sont autant de zones de refuge, de reproduction ou de nourrissage pour la faune (oiseaux, chauves-souris, petits mammifères, insectes...).

Milieus ouverts : Les milieux ouverts, et surtout leur composition nous permet d'estimer la capacité de résilience du boisement (capacité à retrouver un fonctionnement et un développement normal après avoir subi une perturbation importante). En effet, les essences qui peuplent les milieux ouverts sont des espèces dites pionnières (bouleau, saule) qui permettent le redémarrage de la dynamique forestière en cas de perturbation (tempête, incendie...). Elles sont indispensables car les espèces occupant la forêt à son stade final de développement (chêne, hêtre, aulne...) ne peuvent se développer que sous un couvert

végétal existant. A contrario, les espèces pionnières ne peuvent se développer qu'en milieu ouvert, ces deux groupes sont donc complémentaires et assurent le maintien de la dynamique forestière. Les milieux ouverts au sein des boisements sont donc un témoin de la présence d'espèces pionnières indispensables à la reconstitution du peuplement forestier en cas de bouleversement.

Continuité temporelle de l'état boisé : Ce critère vise à évaluer la complexité et la résistance de l'écosystème forestier. Dans un boisement jeune, le nombre d'espèce sera limité et le réseau trophique sera nettement moins complexe que dans un boisement ancien. Dans ce cas, les perturbations subies par l'écosystème auront des conséquences beaucoup plus graves qui peuvent même aller jusqu'à un



Carte de Cassini (source : [geoportail.fr](http://geoportail.fr))

dysfonctionnement important. Dans le cas d'un boisement ancien, les perturbations auront un impact moindre car la complexité du réseau trophique offre des solutions supplémentaires à l'écosystème. La continuité temporelle de l'état boisé est donc un indicateur de la résistance de la forêt aux perturbations qui est estimé à partir des cartes anciennes (carte de Cassini, carte de l'état-major).

Milieux aquatiques et milieux rocheux : ce sont des éléments liés au contexte physique du boisement et qui sont source de biodiversité supplémentaire. Parmi les espèces forestières, certaines sont inféodées aux milieux aquatiques ou aux milieux rocheux intra-forestiers. La présence de ces milieux nous informe

donc sur la richesse en espèces mais surtout sur l'intérêt patrimonial du boisement qui comprend des espèces spécialistes qu'on ne retrouve que dans un spectre d'habitat limité.

#### Eléments de biodiversité en forêt :



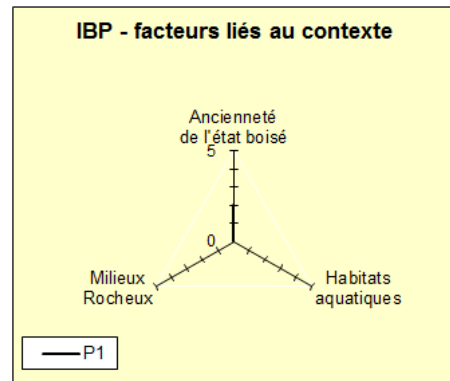
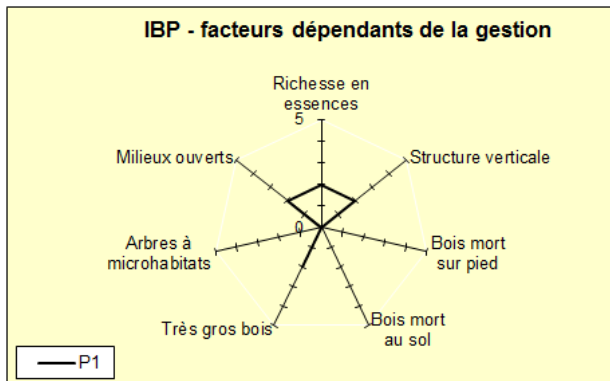
De gauche à droite : le Clathre rouge, le Fragon, le Capricorne, le Geai des chênes et la Verge d'or

Les résultats sont présentés sous forme de diagramme de type radar permettant une vision globale de tous les critères évalués et d'une description de chaque secteur.

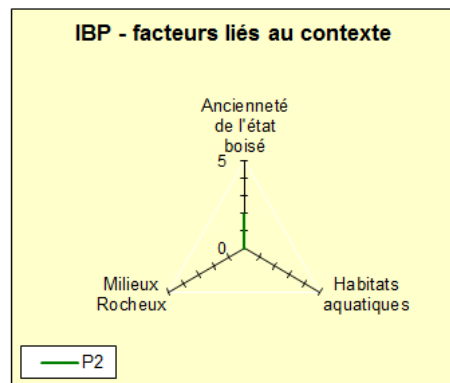
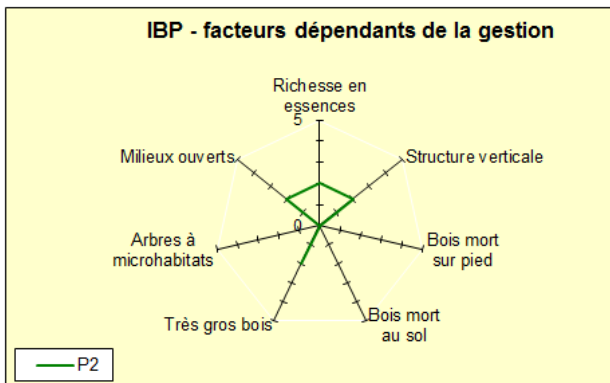
## b) Quartier de Vallières et quartier de Suzac

### Analyse des sites

#### Quartier de Vallières :



#### Quartier de Suzac :



Les boisements des quartiers de Vallières et de Suzac ont logiquement obtenu des résultats semblables, ils seront donc analysés ensemble. A noter que ces résultats sont à relativiser car nous ne sommes pas en présence d'un boisement à proprement parlé mais plutôt d'une zone d'habitation sous couvert végétal. Cela a pour conséquence un blocage de la dynamique forestière par un entretien rigoureux et le retrait d'éléments tels que les arbres sénescents ou les bois morts au sol pour des raisons esthétiques. De plus, certains éléments tels que les arbres morts sur pieds ne peuvent être gardés pour des raisons de sécurité. Il est donc logique que les notes obtenues pour ces critères soient nulles. Par contre, même si la présence de ces éléments est avant tout un facteur de développement de la biodiversité, ils jouent aussi un rôle de ressource alimentaire pour les saproxyliques qui permettent le renouvellement des nutriments du sol. En retirant systématiquement toute la matière organique avant sa minéralisation, on aboutira à long terme à un appauvrissement du sol qui ne pourra être comblé que par un apport extérieur. De plus, l'entretien rigoureux des jardins empêche la régénération naturelle des ligneux. On observe donc un peuplement arboré mature, certes encore vigoureux mais dont la relève n'est pas assurée, ce qui pourrait causer la perte de la strate arborescente à moyen ou long terme.

Toutefois, on remarque des points positifs non négligeables pour un boisement en milieu urbain :

- La présence de très gros bois vivants (pins notamment) nous montre que l'état boisé est ancien et qu'il n'a pas été totalement défriché lors de l'urbanisation. Le substrat bénéficie encore d'un caractère forestier et possède donc une banque de graine intéressante. De plus, ces grands arbres améliorent la qualité paysagère du quartier et sont des composantes identitaires du territoire et permettent d'atténuer les vents du littoral au niveau des logements ;
- La structure verticale du peuplement est composée de trois strates : herbacée, arbustive et arborée de moins de 20m. Certes ces strates sont relativement éparses sur le secteur mais réparties de manière homogène alors qu'en temps normal, on les retrouve cantonnées au niveau des parcs urbains. Aussi, les arbres de haut jet sont majoritairement représentés par essences

indigènes et spontanées, qui sont donc très bien adaptés aux conditions locales et contribuent au bon fonctionnement de l'écosystème. En revanche, les arbustes et buissons sont majoritairement composés d'espèces ornementales plantées par les propriétaires. Ces espèces ne peuvent souvent pas se reproduire naturellement et le renouvellement de la strate arbustive est donc uniquement assuré par de nouvelles plantations. Enfin, la végétalisation de certains trottoirs est un plus pour l'intégration paysagère et la biodiversité ;

- La richesse en essences s'intéresse uniquement aux espèces autochtones de la strate arborée, qui sont majoritaires sur le secteur, mais peu diversifiées (Chênes vert et pédonculé, Pin maritime). Cela s'explique par la proximité de l'océan qui implique des conditions particulières que seules peu d'espèces peuvent supporter, et par la forte présence du Pin dont les aiguilles ont la propriété d'acidifier le sol. Par conséquent, cette faible diversité est tout à fait normale puisque seules ces espèces peuvent assurer un couvert arborescent sain.



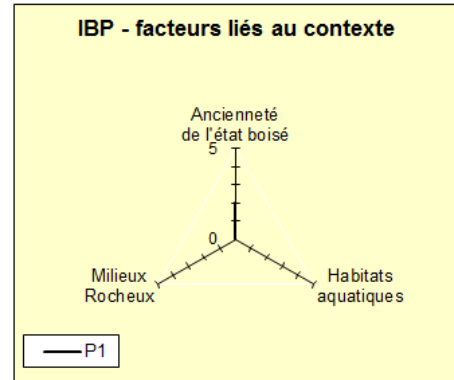
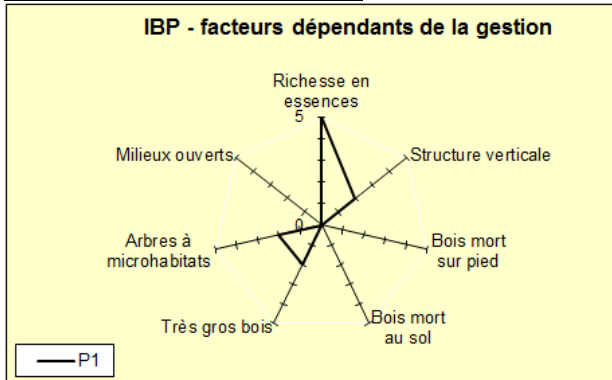
### *Conclusion*

Globalement, le couvert arboré des quartiers de Vallières et de Suzac est en bon état écologique, avec des essences locales adaptées contribuant au bon fonctionnement de l'écosystème. Le peuplement ne doit pas être densifié pour conserver le caractère lumineux du quartier mais il est indispensable de réfléchir au renouvellement progressif de ce couvert car la plupart des sujets sont de la même tranche d'âge. La strate arbustive quant à elle pourrait être densifiée pour assurer la présence d'un sous-bois optimal pour la pérennité du couvert, mais c'est surtout la proportion d'espèces indigènes (Troène, Fusain, Aubépine, Sureau, Cornouiller) qui doit être augmentée pour assurer de bonnes interactions entre les arbustes et les arbres. Enfin, la présence de compost ou autre tas de végétaux et bois mort en décomposition favoriserait la restitution des nutriments dans le sol et augmenterait le caractère forestier de la zone.

c) **Boisement du Clos des Chênes**

*Analyse du site*

Boisement du Clos des Chênes :



Le petit bois du Clos des Chênes est très intéressant car il est presque exclusivement composé d'arbres feuillus, avec une grande diversité d'essence. La structure du peuplement est variée, seule la strate arborée supérieure à 20 m de haut est absente, ce qui est normal au vu de la taille du boisement. Par ailleurs, de nombreuses « sous strates » sont présentes au sein du bois aboutissant à la formation d'un sous-bois dense capable d'abriter une faune diversifiée. On remarque aussi la présence modérée mais non négligeable d'arbres à micro-habitats et de très gros bois vivant qui nous indiquent l'ancienneté du boisement.

L'absence de milieux ouverts sur la parcelle ne nuit pas à la qualité du boisement car leur fonction est assurée par les lisières omniprésentes de par la petite taille du boisement. Le seul problème constaté est l'absence de bois mort au sol et sur pied, qui doit très certainement être exploité par les propriétaires. Cela a un impact sur les communautés saproxyliques et la restitution des nutriments dans le sol après leur utilisation par les plantes.



*De gauche à droite : Strate sous arbustive de Fraigon et Troène en fruits*

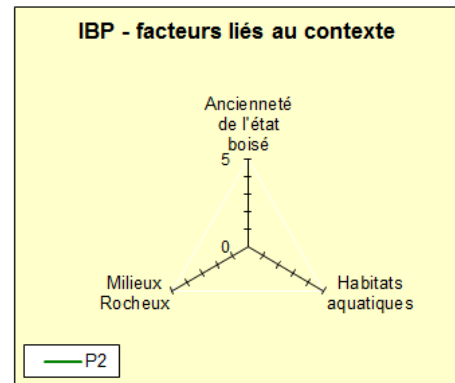
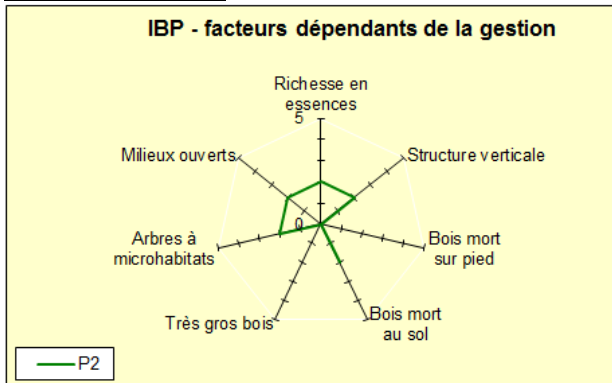
**Conclusion**

Cette parcelle boisée constitue donc un petit réservoir de biodiversité « autonome », capable de fonctionner correctement sans importation naturelle ou anthropique, ce qui n'est pas toujours le cas pour un boisement de cette taille. Celui-ci présente un sol de qualité, de nombreuses espèces végétales capables de se reproduire au sein du boisement par l'action du vent ou des insectes, et des ressources alimentaires suffisantes pour assurer la reproduction de nombreuses espèces faunistiques (insectes, oiseaux, micromammifères). Un seul petit bémol a été constaté par l'absence de bois mort qui pourrait être enrayeré par une non-intervention sur un secteur du boisement.

**d) Friche de la Crête**

*Analyse du site*

Friche de la Crête :



Cette parcelle ne présente pas de couvert végétal arborée sur l'ensemble de sa surface mais plutôt une mosaïque d'habitats composés de milieux ouverts, fourrés arbustifs et de quelques arbres de haut jet. La structure verticale de la végétation comprend les trois strates habituelles sur au moins une partie de la surface. La richesse en essences est respectable mais la plupart sont cantonnées au stade d'arbustes. Les milieux ouverts sont omniprésents et on observe quelques arbres à micro-habitats et bois morts au sol de petite taille.

L'absence de gros bois vivants ou morts est flagrant tout comme la faible présence d'arbres de haut jet. La proximité immédiate de la mer et surtout de ce que cela implique (vents violents, oligotrophie du sol, embruns, faible épaisseur de substrat) est responsable de ce manque. Les arbres ne sont pas adaptés à ces conditions et laissent leur place aux arbustes et petits ligneux dont les ronces qui colonisent de plus en plus le secteur. Cette zone n'est pas disposée à accueillir un peuplement de type forestier mais plutôt une lande atlantique composée d'espèces adaptées à la rudesse des conditions. On peut citer le Genêt ou l'Ajonc pour leur capacité à croître sur un sol très pauvre en nutriments, les Bruyères qui résistent aux fortes rafales grâce à leur petite taille ou encore le Prunellier et l'Aubépine qui forment des massifs compacts pour se protéger.



*gauche à droite : vue de la friche, Ajonc à Europe*

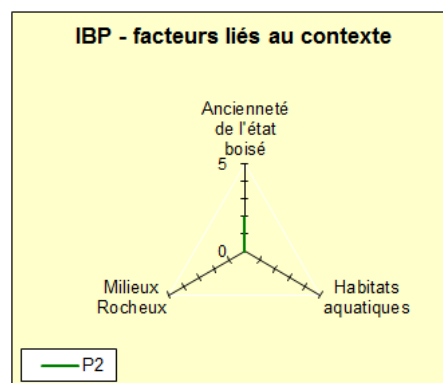
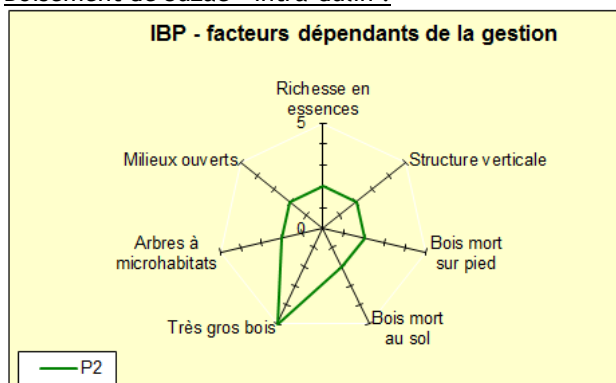
**Conclusion**

Il paraît donc capital de mettre en valeur ce site afin d'éviter son enrichissement. Les espèces qui peuplent normalement ce type d'habitat sont parfois d'intérêt patrimonial de par leur faible amplitude écologique. Une réouverture du milieu et un contrôle de la prolifération des ronciers permettrait d'aboutir à moyen terme à une lande atlantique très intéressante d'un point de vue écologique et paysager. Dans le cadre de l'ouverture de ce site au public, il est éventuellement envisageable de planter des arbustes au réseau racinaire développé et au houppier présentant une faible prise au vent pour le côté paysager. Cet espace est en connexion avec d'autres sites emblématiques de la commune (le phare, la promenade Charles Martel, l'estuaire) et mériterait d'être mis en valeur au travers l'aménagement d'un parc équipé d'un parcours découverte présentant les espèces locales du littoral.

## e) Boisements de Suzac

### Analyse du site

#### Boisement de Suzac - intra-dulin :



Nous sommes ici sur une forêt typique landaise dominée par le Pin maritime, qui comprend quelques habitations et chemins carrossables. Elle constitue l'entité boisée la plus grande du secteur, présentant un réel fonctionnement forestier (tous les critères d'un boisement de qualité sont présents). Même si la note n'est pas maximale pour ces critères, on observe la présence d'éléments témoignant de la gestion raisonnée du site : bois morts sur pied et au sol, arbres à micro-habitats. Ces composantes sont essentielles pour assurer le cycle des différents éléments (carbone, azote, phosphore...) au sein même de l'entité grâce aux organismes saprophytes et permettent en plus d'augmenter la biodiversité. La structure verticale du peuplement est presque complète, avec une strate herbacée, arbustive et arborée de moins de 20m, la strate arborée de plus de 20m étant présente mais pas assez significative pour être prise en compte. La richesse en essences, malgré la taille du boisement, est moins importante que celle du Clos des Chênes. Comme nous l'avons déjà précisé, les aiguilles de pin ont tendance à acidifier le sol, ce qui le rend moins accueillant pour un grand nombre d'espèces, mais qui permet le développement d'espèces peu communes. Enfin, la densité de très gros bois vivants et leur proportion par rapports aux autres bois est réellement intéressante. Cela nous montre que le sol est productif et permet une croissance adéquate des ligneux et que l'état boisé est ancien et continu dans le temps.



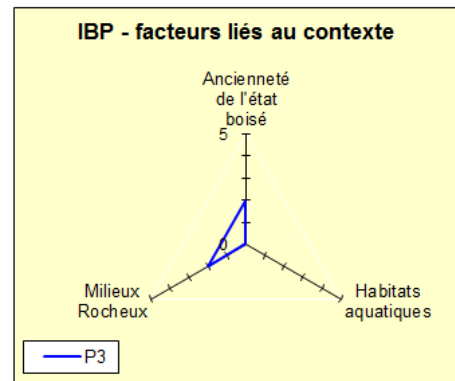
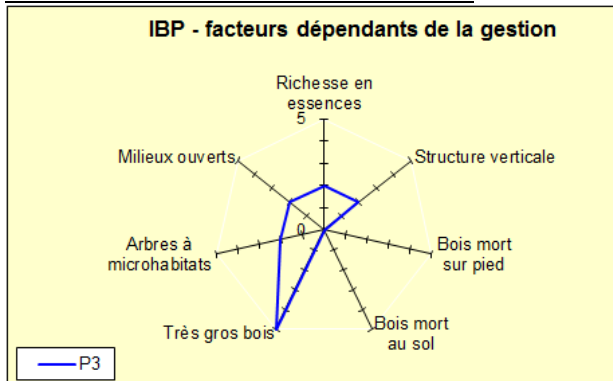
La surface de milieux ouverts pourrait être améliorée. Elle est un peu supérieure à la surface optimale mais les profils ne sont pas idéals car ils sont majoritairement représentés par les jardins des habitations et les chemins plutôt que par des trouées naturelles. De plus, quand elles sont présentes, ces trouées n'ont pas un faciès forestier et n'accueillent pas les espèces pionnières telles que les bouleaux capables d'initier la croissance des pins notamment.

Nous sommes donc ici face à un réservoir de biodiversité forestière, qui plus est dans un état écologique respectable et bénéficiant d'un fonctionnement approprié. Aussi, de nombreux échanges biologiques et génétiques peuvent être effectués avec la forêt de Suzac qui est la seule grosse entité forestière du territoire et qui présente un patrimoine naturel remarquable. Ce site pourrait être mis en valeur comme un environnement naturel aux portes de la ville, en favorisant les sentiers pédestres aux chemins carrossables. Enfin, jouxtant le quartier de Suzac, ce boisement peut servir de « pépinière » pour les



besoins du couvert boisé du quartier. En effet, bénéficiant d'une régénération naturelle convenable, de jeunes plants peuvent être prélevés surtout que les espèces naturellement présentes sont les plus adaptés au sol du territoire. Bien entendu, ces opérations doivent être réalisées avec parcimonie par des personnes sensibilisées.

#### Boisement de Suzac - Parc de l'Estuaire :



A titre de comparaison, un diagnostic succinct a été réalisé sur le boisement du parc de l'estuaire. Les résultats sont à peu près semblables à ceux du boisement de Suzac intra Dulin. On observe seulement le manque de bois mort probablement retiré pour des questions de sécurité liées à l'accueil du public. La présence de milieu rocheux est intéressante pour la biodiversité spécifique à cet habitat mais ce facteur est lié au contexte de la zone et n'a pas d'interaction avec le bon fonctionnement du boisement.

### Conclusion

Le boisement intra Dulin constitue un réel réservoir de biodiversité aux portes de la ville. Sa conservation répondra à trois enjeux majeurs :

- Conserver la banque de graines et d'essences indigènes susceptibles de s'exporter pour coloniser d'autres site où le renouvellement naturel n'est pas assuré ;
- Maintenir ce milieu naturel qui présente un bon état écologique et un fonctionnement forestier adéquat ;
- Permettre un accès à la nature pour les habitants à proximité du centre.

#### **4. Zones d'inventaire : Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique**

Une ZNIEFF est une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Il en existe deux types :

- *ZNIEFF de type 2 : identifie généralement un grand ensemble naturel, milieu dans lequel toute modification fondamentale des conditions écologiques doit être évitée ;*
- *ZNIEFF de type 1 : identifie un milieu homogène, généralement plus ponctuel, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées) caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.*

C'est un outil de connaissance, un inventaire établi sur la base de données de terrain, certifiées par des comités scientifiques indépendants.

Ce recensement n'entraîne pas de protection réglementaire mais constitue une information privilégiée sur les milieux naturels possédant une grande richesse biologique.

Celle-ci doit amener une nécessaire prise en compte de la valeur écologique de ces milieux de la part des aménageurs et des pouvoirs publics. Toutefois les documents d'urbanisme doivent veiller à sa pérennité comme le stipulent divers articles de loi<sup>5</sup>.

En outre, la circulaire du 14 mai 1991 du ministère de l'environnement souligne que l'absence de prise en compte d'une ZNIEFF dans un projet d'aménagement relève d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'établissement de l'état initial de l'environnement.

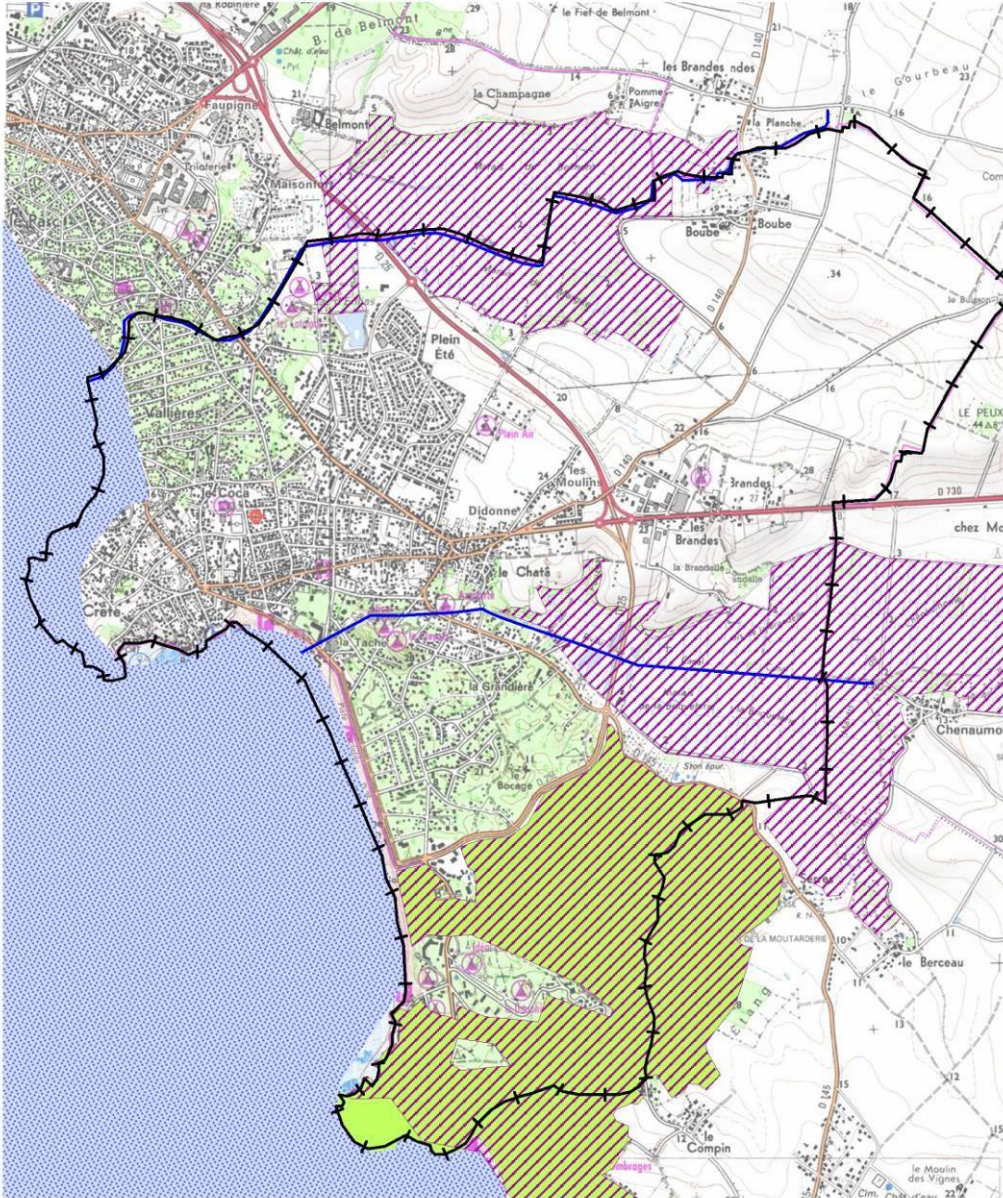
La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par la présence de trois ZNIEFF :

- *La ZNIEFF de type 1 « Forêt de Suzac et conches de Meschers » ;*
- *La ZNIEFF de type 2 « Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime »*
- *La ZNIEFF de type 2 « Estuaire de la Gironde ».*

---

<sup>5</sup> Article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement, article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement.

## ESPACES D'INVENTAIRE : ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE



### Légende

ZNIEFF de type I

■ Forêt de Suzac et conches de Meschers

ZNIEFF de type II

■ Estuaire de la Gironde

■ Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime

Sources : DREAL Poitou-Charentes, Geoportail

0 300 600 900  
Mètres



## 5. Zones de protection réglementaire : le réseau Natura 2000

### a) Qu'est-ce que Natura 2000 ?

L'Europe s'est lancée, depuis 1992, dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000. Le maillage de sites s'étend sur toute l'Europe de façon à rendre cohérente cette initiative de préservation des espèces et des habitats naturels.

Natura 2000 est né de la volonté de maintenir la biodiversité tout en tenant compte des activités sociales, économiques, culturelles et régionales présentes sur les sites désignés. Les sites Natura 2000 sont désignés au titre de deux directives. La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection Spéciales (ZPS).

La directive « Habitats faune flore » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèce de faune et de flore sauvages ainsi que de leurs habitats. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), actuellement plus de 20 000, permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

La mise en œuvre du réseau « Natura 2000 » a pour conséquence de placer les espaces concernés sous le statut juridique des articles L414-1 et suivants du code de l'environnement, et particulièrement, que tout projet situé sur ou à proximité d'un site « Natura 2000 » doit faire l'objet d'une étude d'incidence au titre des articles L414-4 et suivants de ce même code.

La définition des objectifs du site par le comité de pilotage du site marque l'intégration d'une zone dans le réseau Natura 2000.

Le document d'objectifs (DOCOB) est à la fois un document de diagnostic et un document d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000. Il fixe des objectifs de protection et de gestion des milieux naturels en prenant en compte l'ensemble des aspirations des parties prenantes, qu'elles soient d'ordre écologique, économique, culturelle ou sociale.

**b) Natura 2000 sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne  
FR7200677 « Estuaire de la Gironde »**

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires du Verdon, de Pauillac, de Blaye, d'Ambès, de Bassens et de Bordeaux.

Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles. En outre, ils participent au fonctionnement global de l'estuaire, leur creusement et leur entretien contribuent à stabiliser le fonctionnement hydraulique de celui-ci.

Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire ainsi que la présence d'ouvrages hydrauliques (digues submersibles, quais, appontements) sont constitutifs de l'état de référence du site.

L'estuaire de la Gironde est un site fondamental pour les poissons migrateurs. Les principales menaces pesant sur le site sont : l'envasement naturel, l'artificialisation des berges, les risques de pollution ou de prélèvement excessif sur les stocks de certains poissons migrateurs.

Le site renferme sept habitats et sept espèces d'intérêt communautaire. Le site ne fait pour le moment pas l'objet d'un DOCOB.

**(1) Les habitats du site Natura 2000**

***Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine - 1110***

Cet habitat correspond à l'étage infralittoral des zones ouvertes soumises à un fort hydrodynamisme. Il s'agit de milieux dispersifs à très haute énergie où les dépôts de particules fines sont limités.

*Menaces potentielles : Destruction des herbiers par dragage et chalutage*

***Estuaires - 1130***

L'estuaire est la partie aval d'une vallée fluviale soumise aux marées, à partir du début des eaux saumâtres. Les estuaires fluviaux sont des anses côtières où, contrairement aux « grandes criques et baies peu profondes », l'apport en eau douce est généralement important. L'interaction des eaux douces avec les eaux marines ainsi que la réduction du flux des eaux dans l'estuaire provoquent le dépôt de fins sédiments sous forme de larges étendues de replats boueux et sableux. Lorsque l'écoulement du fleuve est plus lent que le flot, les dépôts de sédiments forment un delta à l'embouchure de l'estuaire. Cet habitat constitue un milieu à fort potentiel biologique (très importante production primaire phytoplanctonique locale ou importée des zones amont). Il est également utilisé comme aire de nourrissage par des oiseaux à basse mer et par des juvéniles de poissons (plats notamment) à marée haute. Enfin, il constitue une zone de transit entre les milieux d'eau douce et marin pour les espèces migratoires (Anguille, Saumon, etc.).

*Menaces : Envasement des fonds et détérioration de la qualité des eaux estuariennes (forte anthropisation par artificialisation des berges, surcharge en matière organique venant des bassins versants, les apports des émissaires urbains, etc.), contamination des organismes par les micropolluants, métaux lourds, etc.*

***Falaises avec végétation des côtes atlantiques - 1230***

Falaises vives dont le pied est baigné par les eaux de l'estuaire, colonisées par des plantes xérophiles (affectionnant les milieux secs). On note la présence de suintements à Capillaire de Montpellier. Menaces : Milieu en régression dans les sites les plus fréquentés, la fréquentation générant un piétinement défavorable à son maintien. Destruction des habitats de falaises par remblaiements ou dans le cadre d'aménagements touristiques ou portuaires, de l'urbanisation littorale...

***Pelouses sèches semi-naturelles 6210***

Pelouses au caractère relictuel du fait d'aménagements touristiques, elles constituent le refuge d'espèces à haute valeur patrimoniale. Menaces : sur-labourage, sur-paturage, enrichissement/fermeture du milieu, piétinement.

**Replats boueux ou sableux exondés à marée basse - 1140**

L'habitat est constitué des sables et vases des côtes océaniques, des chenaux et des lagunes associées, non submergés durant la marée basse, dépourvus de plantes vasculaires, mais habituellement colonisés par des algues bleues et des diatomées. Ils ont une grande importance comme lieux de gagnage d'anatidés et de limicoles.

*Menaces : Pollutions d'origine anthropique, macro-déchets*

**Récifs - 1170**

Les récifs sont les substrats rocheux et concrétions biogéniques sous-marins ou exposés à marée basse, s'élevant du fond marin de la zone sublittorale, mais pouvant s'étendre jusqu'à la zone littorale, là où la zonation des communautés animales et végétales est ininterrompue. Ces récifs offrent une stratification variée de communautés benthiques algales et animales incrustantes, concrétionnées ou coralliennes.

*Menaces : Pollutions d'origine anthropique*

**Végétation annuelle des laissés de mer - 1210**

Il s'agit des formations de plantes annuelles ou formations représentatives de plantes annuelles et vivaces, occupant des accumulations de débris et de graviers riches en matière organique azotée.

*Menaces : Surfrequentation, nettoyage mécanique des plages, artificialisation du trait de côte*

**Végétations pionnières à *Salicornia* et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses - 1310**

Il s'agit des formations composées surtout ou en majeure partie de plantes annuelles, en particulier de Chénopodiacées du genre *Salicornia* ou de graminées, colonisant les vases et sables inondés périodiquement des marais salés côtiers ou intérieurs.

*Menaces : Vulnérabilité au piétinement, destruction de l'habitat par remblaiement des zones humides littorales, modification de la dynamique sédimentaire des littoraux par constructions d'enrochements ou d'épis*

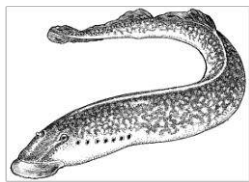
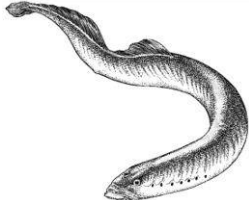
**Prés à *Spartina* (*Spartinion maritimae*) - 1320**


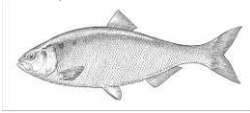



Cet habitat concerne les prairies pérennes pionnières des vases salées côtières, formées par des Spartines ou graminées similaires. Il constitue les limites supérieures des pleines mers de mortes-eaux.

*Menaces : Vulnérabilité face à la modification des phénomènes sédimentaires liée à des travaux d'urbanisation du littoral (ports de plaisance, digues, etc.), remblaiements des vasières littorales à des fins d'aménagements portuaires ou conchylicoles, mouillages sauvages et circulation des véhicules, ouverture à la fréquentation*

**(2) Les espèces du site Natura 2000**

Les espèces d'intérêt communautaire au titre de Natura 2000 et sont présentées dans le tableau qui suit.

Espèce	Caractères biologiques	Habitats	Menaces potentielles
<b>Poissons</b>			
Lamproie marine ( <i>Petromyzon marinus</i> ) 	Reproduction de fin avril à fin mai à des températures de 15 à 18°C	Reproduction en rivière sur des zones typiques : faciès de plat courant et profond, croissance marine	Barrages, recalibrages, dragages, pollutions, etc.
Lamproie de rivière ( <i>Lampetra fluviatilis</i> ) 	Reproduction en rivière de mars à mai, à des températures de 10 à 14°C	Reproduction en rivière sur des zones typiques : faciès de plat courant et profond, croissance marine	Pollutions des cours d'eau, extractions de granulats en lit mineur, dégradation générale des habitats, multiplication des barrages

Espèce	Caractères biologiques	Habitats	Menaces potentielles
<p>Esturgeon européen (<i>Acipenser sturio</i>)</p> 	<p>Migration de reproduction entre avril et juin (remontée des fleuves vers les zones de frayères situées dans les parties basses de la Garonne et de la Dordogne)</p>	<p>Reproduction au niveau des fleuves, zone de nourrissage au niveau des estuaires puis en mer quand il a atteint une certaine taille</p>	<p>Captures accidentelles particulièrement importantes à l'entrée des grands estuaires, destruction de frayères par les exploitations de granulats, barrages infranchissables</p>
<p>Grande alose (<i>Alosa alosa</i>)</p> 	<p>Espèce migratrice anadrome : remontée des adultes de février à juin en général dans les fleuves où ils sont nés pour venir s'y reproduire. Fraie entre mai et mi-août</p>	<p>Reproduction en eau douce sur substrat grossier de cailloux et galets dans un courant rapide et une qualité d'eau convenable, croissance en mer</p>	<p>Construction de barrage, recalibrage et reprofilage des cours d'eau, extractions de granulats (éradication des zones de reproduction et des zones de grossissement des alevins, centrales électriques aspirant les alevins, pollution au niveau des estuaires et des zones de grossissement des alosons</p>
<p>Alose feinte (<i>Alosa fallax</i>)</p> 	<p>Reproduction en mai et juin généralement dans les parties aval des fleuves voire même dans certains cas dans la partie interne des estuaires</p>	<p>Reproduction en eau douce, croissance en mer</p>	
<p>Saumon Atlantique (<i>Salmo salar</i>)</p> 	<p>Reproduction : de novembre à février</p>	<p>Reproduction et vie juvénile en eau douce, en rivière bien oxygénée avec substrat composé de graviers</p>	<p>Construction de barrages Frayères souillées par les pollutions, détruites par les extractions de granulats, asphyxiées par des dépôts de limons Forte exploitation des stocks sur les aires marines d'engraissement Blocage des migrations dû aux bouchons vaseux, phénomène naturel amplifié par les aménagements des estuaires (augmentation des quantités de matières en suspension)</p>
<b>Plantes</b>			
<p>Angélique des estuaires (<i>Angelica heterocarpa</i>)</p> 	<p>Floraison estivale, levée des jeunes plantules en octobre/novembre</p>	<p>Espèce uniquement présente dans des estuaires, sur des berges à pente variable, à des niveaux généralement compris entre le niveau moyen des marées et le niveau des plus hautes mers de vives eaux Affectionne surtout les berges argilo-vaseuses</p>	<p>Modification du degré de salinité provoquée par la suppression des seuils rocheux naturels, le dragage et l'extraction de sable dans les chenaux de navigation qui accentuent la propagation de la marée Construction de barrages réduisant, voire supprimant les oscillations d'eau dues au marnage (réduction de la surface de dissémination des graines) Artificialisation des berges (endiguement, enrochement, remblaiement) Erosion naturelle des berges, accentuée par les travaux réalisés pour l'amélioration de la navigation (chenalisation, dragage d'entretien)</p>

**c) Natura 2000 sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne  
FR5400438 « Marais et falaises des coteaux de Gironde »**

Le site fait l'objet d'un DOCOB depuis décembre 2006. Les éléments cartographiques figurant dans ce document sont présentés dans ce rapport.

Le DOCOB regroupant les sites « marais et falaises des coteaux de Gironde FR5400438 et Estuaires de la Gironde, marais et rive nord FR5412011 » a été entériné par arrêté préfectoral le 26 mars 2014, ces sites sont en animation depuis 2015 par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

**(1) Les habitats du site Natura 2000 inventoriés sur le territoire communal**

Différents habitats sont présents sur le territoire de Saint-Georges-de-Didonne, dont deux sont prioritaires\*.

***Estuaires - 1130***

La description de l'habitat est faite dans la partie précédente concernant le site Natura 2000 FR7200677 « Estuaire de la Gironde ».

*Menaces : Aménagements des berges de la Gironde, érosion du rivage*

***\*Dunes avec forêts à Pinus pinaster - 2270***

La pinède dunaire de Pin maritime (*Pinus pinaster*) et de Chêne vert (*Quercus ilex*) est le type de boisement de loin le mieux représenté au niveau de la Forêt de Suzac. Il se développe au niveau de systèmes dunaires purs ou sur des formations rocheuses recouvertes de sables, appelées « dunes perchées ».

*Menaces : Urbanisation ; pressions touristiques : piétinement, rudéralisation et banalisation de la flore herbacée ; peuplements forestiers trop denses*

***\*Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) - 91E0***

L'habitat se développe au niveau des stations humides situées en fond de vallon, ou en linéaire le long des principaux canaux dans les secteurs des marais de Belmont et de Boube.

*Menaces : Plantations de peupliers ; absence de gestion des peuplements, coupes, mise en place de cultures à proximité*

***Forêt à Quercus ilex et Quercus rotundifolia - 9340***

Les forêts de Chêne vert atlantique sont fortement dominées par le Chêne vert (*Quercus ilex*). Sur la commune, cet habitat occupe la pointe de Suzac. Les espèces que l'on y retrouve, ont été décrites dans la partie « Les grandes unités naturelles - Les formations forestières » du présent rapport.

*Menaces : Urbanisation, pressions touristiques dans les zones ouvertes : piétinement, rudéralisation et banalisation de la flore herbacée ; strate sous arbustive parfois trop dense (nécessité de gestion en sous-bois).*







**(2) Les espèces du site Natura 2000 inventoriées sur le territoire communal**

Différentes espèces ou habitat d'espèces ont été inventoriées sur la commune. Il s'agit de la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), du Vison d'Europe (*Mustela lutreola*) et de la Loutre d'Europe (*Lutra*).





Bien que non recensé, sur la cartographie des habitats et observations du DOCOB, certains secteurs de Saint-Georges-de-Didonne sont favorables à la présence d'autres espèces d'intérêt communautaire : le Cuivré des marais (*Thermolycaena dispar*), l'Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*), le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*). Le tableau suivant est extrait de l'évaluation de l'état de conservation des espèces du DOCOB.

L'ensemble de ces espèces ont un statut de reproduction et d'espèce résidente sur le site.



Espèces	Code Natura 2000	Habitat de l'espèce	Menaces
Cistude d'Europe ( <i>Emys orbicularis</i> ) 	1220	Canaux d'eau douce large et ensoleillés	Curage des canaux, pollution, disparition des zones humides, urbanisation
Loutre ( <i>Lutra lutra</i> ) 	1355	Terrain de chasse : marais et estuaire Zone de reproduction : ensemble du site Zones refuge : vallées perpendiculaires à l'estuaire, notamment les zones boisées	Régression des habitats de reproduction et de chasse par disparition des prairies, destruction des fossés, intensification des pratiques agricoles, niveau d'eau peu important en période estivale, extension de la Jussie dans les canaux, chasse de nuit au Ragondin et confusions faites, collision routière
Vison d'Europe ( <i>Mustela lutreola</i> ) 	1356	Milieux aquatiques dulcicoles et saumâtres (ripisylves d'aulnaies - frênaies, prairies humides, canaux végétalisés)	Dégradation et destruction d'habitat, piégeage, collision routière, pollution des eaux, extension de la Jussie dans les canaux, maladie aléoutienne
Agrion de Mercure ( <i>Coenagrion mercuriale</i> ) 	1044	Ruisseau bien oxygéné et amont des rivières et ruisseaux à hydrophytes	Curage et redressement des cours d'eau, pollution de l'eau
Cuivré des marais ( <i>Thermolycaena dispar</i> ) 	1060	Prairies humides fauchées ou à pâturage extensif	Retournement des prairies, drainage des zones humides, plantation de peupliers
Lucane cerf-volant ( <i>Lucanus cervus</i> ) 	1083	Souches de bois mort, têtards en lisière et dans les haies	Disparition des vieux arbres, arasement des haies, plantation de peupliers

La cartographie des habitats d'oiseaux nicheurs de l'annexe I de la Directive « Oiseaux » montre la présence de plusieurs habitats d'espèces d'intérêt communautaire : l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*) au niveau de la forêt de Suzac, le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), le Milan noir (*Milvus migrans*) et la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*) au niveau des marais de Belmont et Margite.

Espèces	Code Natura 2000	Statut sur le site	Habitat de l'espèce	Menaces
Engoulevent d'Europe ( <i>Caprimulgus europaeus</i> ) 	A224	N	Landes, forêt de conifère semi-ouvertes	Disparition des clairières de la forêt de Suzac
Martin-pêcheur d'Europe ( <i>Alcedo atthis</i> ) 	A229	N, S	Cours d'eau, canaux, marais	Pollution, recalibrage et enrochement des cours d'eau, pompage intensif, drainage des marais
Milan noir ( <i>Milvus migrans</i> ) 	A073	N	Boisement humide	Disparition de boisements humides, des haies arborées, populiculture intensive, utilisation d'appâts empoisonnés
Pie-grièche écorcheur ( <i>Lanius collurio</i> ) 	A338	N	Prairie bocagère, coteaux	Abandon et drainage des prairies, intensification du pâturage, traitement aux pesticides, démoustication, fermeture des coteaux

N : Nicheur, S : Sédentaire

La Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*) a également été inventoriée dans le marais de Belmont.

Parmi les espèces protégées inventoriées sur le territoire communal d'après les données issues du DOCOB, figurent deux espèces de chiroptères : le Petit Rhinolophe et le Grand Rhinolophe.

La présence de chauve souris sur le territoire communal et dans les périmètres Natura 2000 est avérée (étude scientifique OBIOS conduite entre 2014 et 2016) : 6 espèces de chiroptères sur le plateau et dans la forêt de Suzac :

- Murin d'Alcathoe *Myotis alcathoe*
- Noctule commune *Nyctalus noctula*
- Pipistrelle de Kuhl *Pipistrellus kuhlii*
- Piipistrelle commune *Pipistrellus pipistrellus*
- Pipistrelle pygmée *Pipistrellus pygmaeus*
- Grand Rhinolophe *Rhinolophus ferrumequinum*
- Petit Rhinolophe *Rhinolophus hipposideros*

Toutes les espèces de chauves-souris françaises sont protégées par l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Le tableau ci-après présente donc toutes les espèces de chiroptères recensées au sein du périmètre du DOCOB depuis 2016 par l'association OBIOS, ainsi que leurs statuts de protection, de conservation et leurs habitats.

Noms français et scientifiques réglementaires	Statut européen	Texte(s) de protection et conservation au niveau national	Statut de l'espèce en Aquitaine	Répartition de l'espèce en Poitou-Charentes	Habitat favorable à l'espèce
<i>Source des informations</i>	<i>Directive habitats</i>	<i>Protection nationale : article 2, Livre rouge des vertébrés de France</i>	<i>Liste des espèces déterminantes ZNIEFF (Jourde et Terrisse, 2001)</i>	<i>Carte de distribution des chauves-souris Atlas des mammifères sauvages du Poitou Charentes (Prévost et Gailledrat, 2011)</i>	<i>gîtes</i> <i>milieux de chasse</i>
<b>Grand Rhinolophe</b> <i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	II/IV	Protégée, Préoccupation mineure (LC)	Espèce déterminante	Commun	Gîtes de reproduction : bâti (greniers, vieux moulins, combles d'églises ou de châteaux), mines, grottes et caves suffisamment chaudes ; gîtes d'hibernation : cavités naturelles ou artificielles (mines, tunnels, viaducs) Paysages semi-ouverts, à forte diversité d'habitats, formés de boisements de feuillus, de prairies pâturées, des ripisylves, des landes, des friches.
<b>Petit Rhinolophe</b> <i>Rhinolophus hipposideros</i>	II/IV	Protégée, Préoccupation mineure LC	Espèce déterminante	Commun	cf. Grand Rhinolophe Paysages semi-ouverts où alternent bocage et forêt avec des corridors boisés
<b>Murin d'Alcathoe</b> <i>Myotis alcathoe</i>	IV	Protégée, Préoccupation mineure LC	Espèce déterminante	Assez rare	Gîtes de reproduction : anfractuosités diverses dans les arbres, bâti, falaises, etc. ; gîtes d'hivernage : cavités, mines, caves Milieux divers : lisières forestières, lisières, cours d'eau, plan d'eau, prairie humide,...
<b>Noctule de Leisler</b> <i>Nyctalus leisleri</i>	IV	Protégée, Quasi-menacée NT	Espèce déterminante	Assez rare	Gîtes de reproduction : essentiellement arboricoles (feuillus) et bâti ; gîtes d'hivernage : cavités d'arbres, nichoirs Forestière avec une préférence pour les massifs à essences caduques assez ouverts (chênaie, chataigneraie), proximité de milieux humides

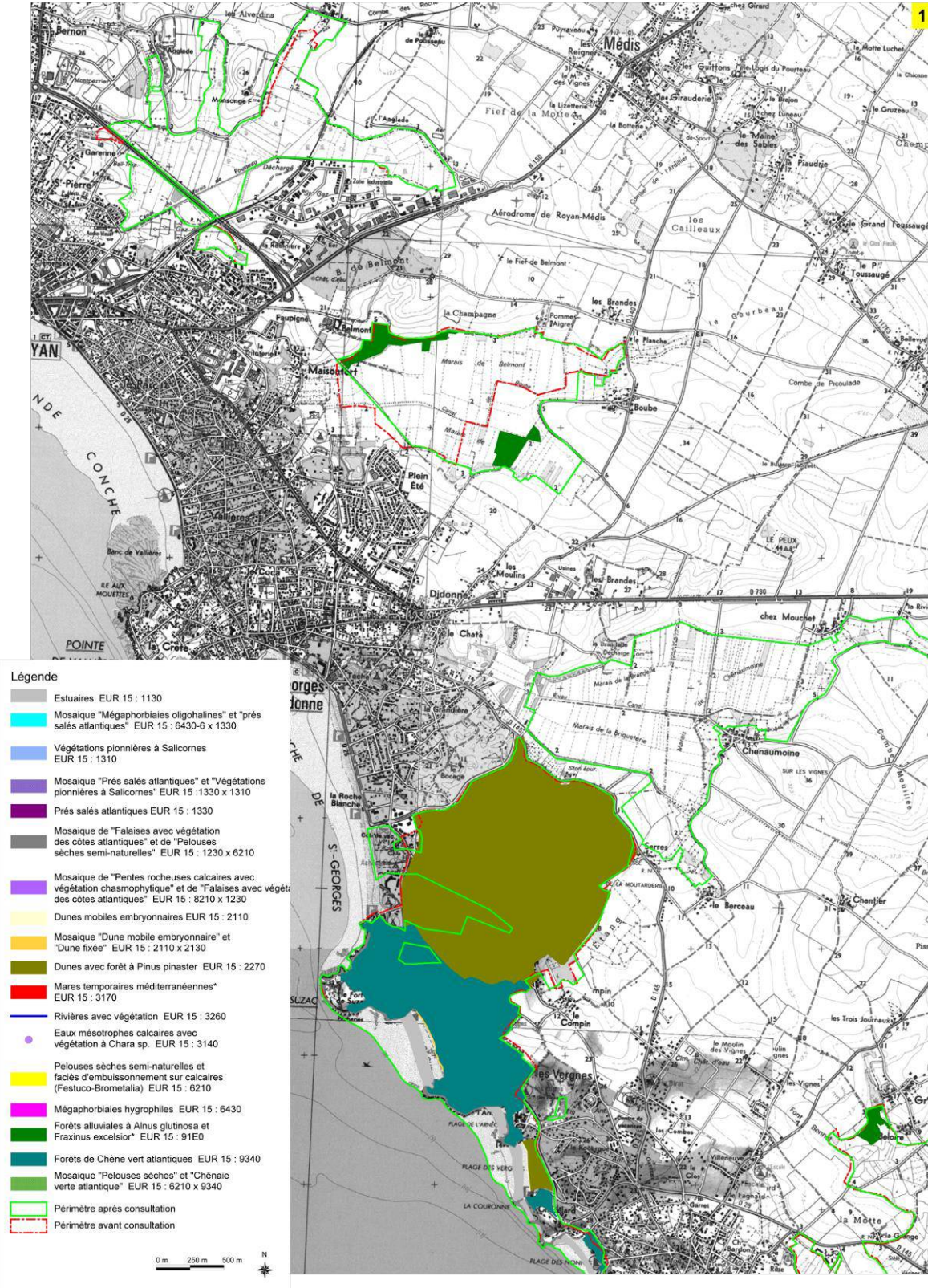
Noms français et scientifiques réglementaires	Statut européen	Texte(s) de protection et conservation au niveau national	Statut de l'espèce en Aquitaine	Répartition de l'espèce en Poitou-Charentes	Habitat favorable à l'espèce
<i>Source des informations</i>	<i>Directive habitats</i>	<i>Protection nationale : article 2, Livre rouge des vertébrés de France</i>	<i>Liste des espèces déterminantes ZNIEFF (Jourde et Terrisse, 2001)</i>	<i>Carte de distribution des chauves-souris Atlas des mammifères sauvages du Poitou Charentes (Prévost et Gailledrat, 2011)</i>	<i>gîtes</i> <i>milieux de chasse</i>
<b>Noctule commune</b> <i>Nyctalus noctula</i>	IV	Protégée, Vulnérable VU	Espèce déterminante	Assez commun	Gîtes de reproduction: cavités arboricoles (creusées par les pics, foudre, etc) surtout chênes et platanes, bâti ; gîte d'hivernage : cavités arboricoles, nichoirs, bâti Massifs forestiers, prairies, plans d'eau, zones urbaines éclairées, etc.
<b>Pipistrelle commune</b> <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	IV	Protégée, Quasi-menacée NT	Non déterminante	Espèce commune	Gîtes de reproduction : essentiellement anthropiques (bâti), dans les espaces confinés ; gîtes d'hiver : bâti, cavités d'arbres, cavités naturelles et artificielles... Espèce ubiquiste
<b>Pipistrelle de Kuhl</b> <i>Pipistrellus kuhlii</i>	IV	Protégée, Préoccupation mineure LC	Espèce déterminante	Assez commun	Gîtes de reproduction : essentiellement bâti, nichoirs, rarement cavités arboricoles ; Gîtes d'hivernage : bâti, parfois en cave et fissures de falaises Espèce ubiquiste : espaces ouverts/boisés, zones humides, zones urbaines éclairées, jardins...
<b>Pipistrelle pygmée</b> <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	IV	Protégée, Préoccupation mineure LC	Espèce déterminante	Très rare	Gîtes de reproduction : essentiellement anthropiques (bâti), dans les espaces confinés ; gîtes d'hiver : bâti, cavités d'arbres zones humides et boisées



Carte n° 3

Diagnostic biologique du document d'objectifs "marais et falaises des coteaux de Gironde" FR 5400438 - Natura 2000

**CARTOGRAPHIE DES HABITATS PRIORITAIRES ET NON PRIORITAIRES DE L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE HABITATS**

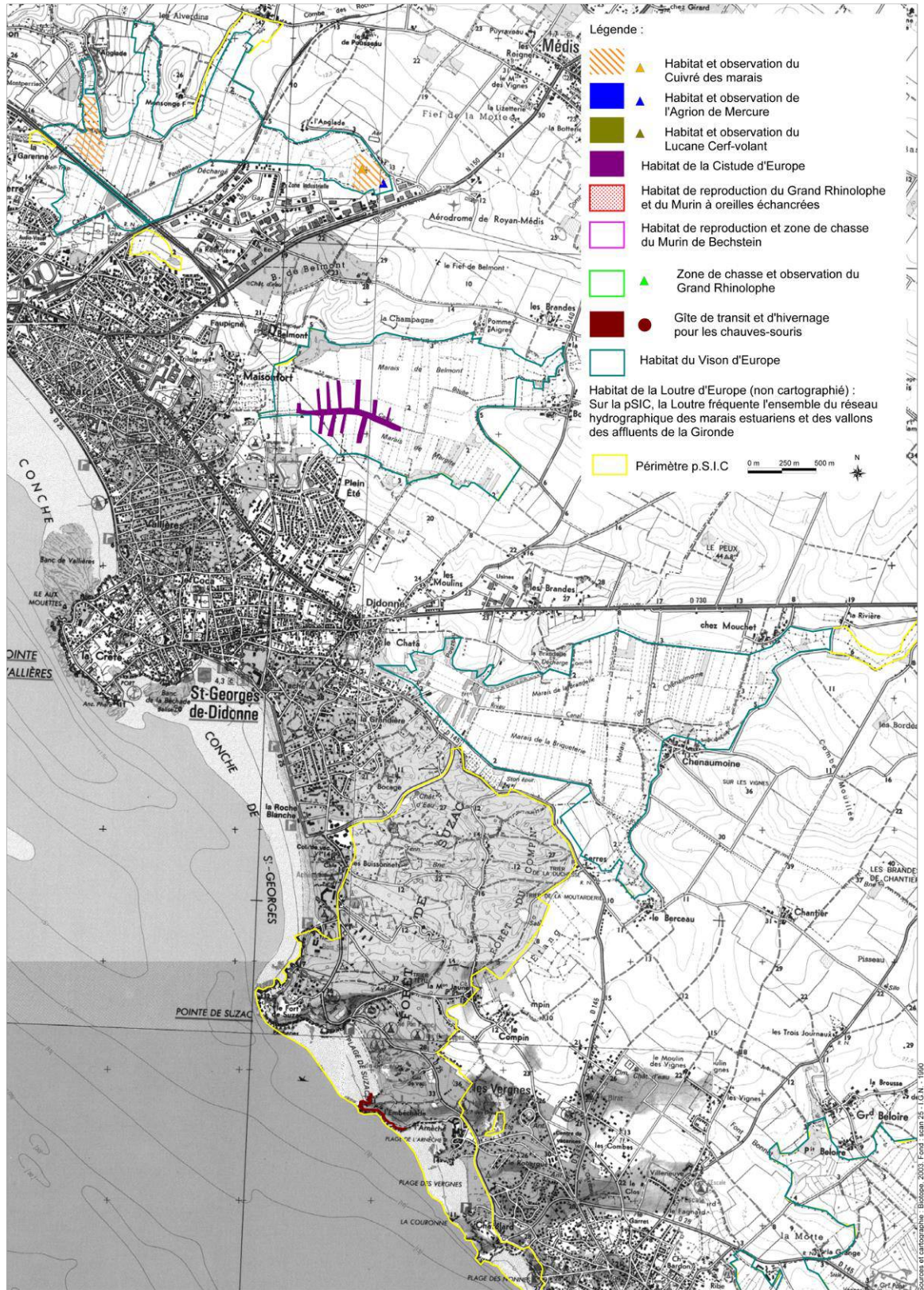




Diagnostic biologique du document d'objectifs "marais et falaises des coteaux de Gironde" FR 5400438 - Natura 2000

Carte n° 4

**CARTOGRAPHIE DES HABITATS ET DES OBSERVATIONS D'ESPÈCES DE L'ANNEXE II DE LA DIRECTIVE HABITATS**

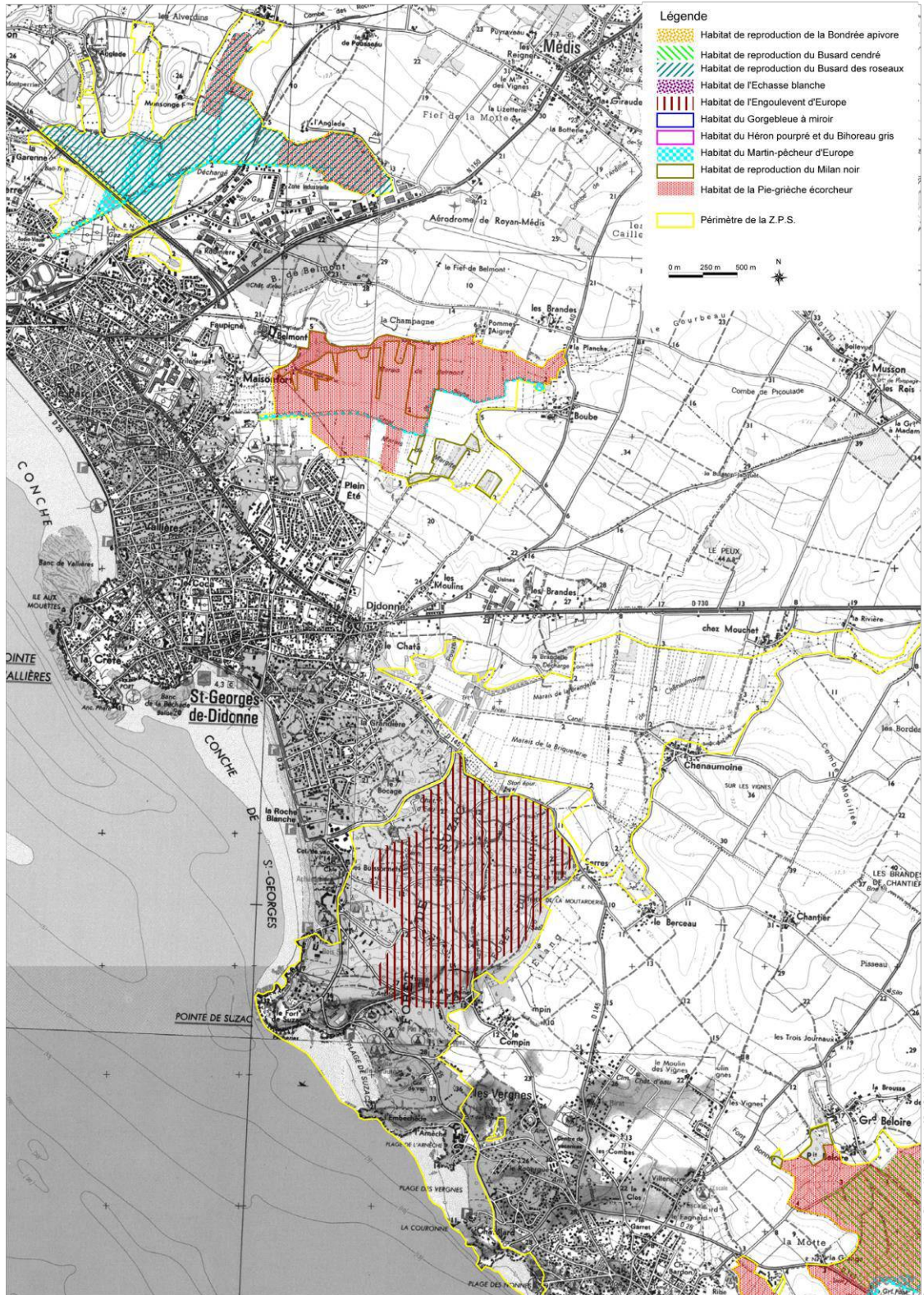




Diagnostic biologique du document d'objectifs "marais et falaises des coteaux de Gironde" FR 5400438 - Natura 2000

**CARTOGRAPHIE DES HABITATS D'OISEAUX NICHEURS DE L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE OISEAUX**

Carte n° 5

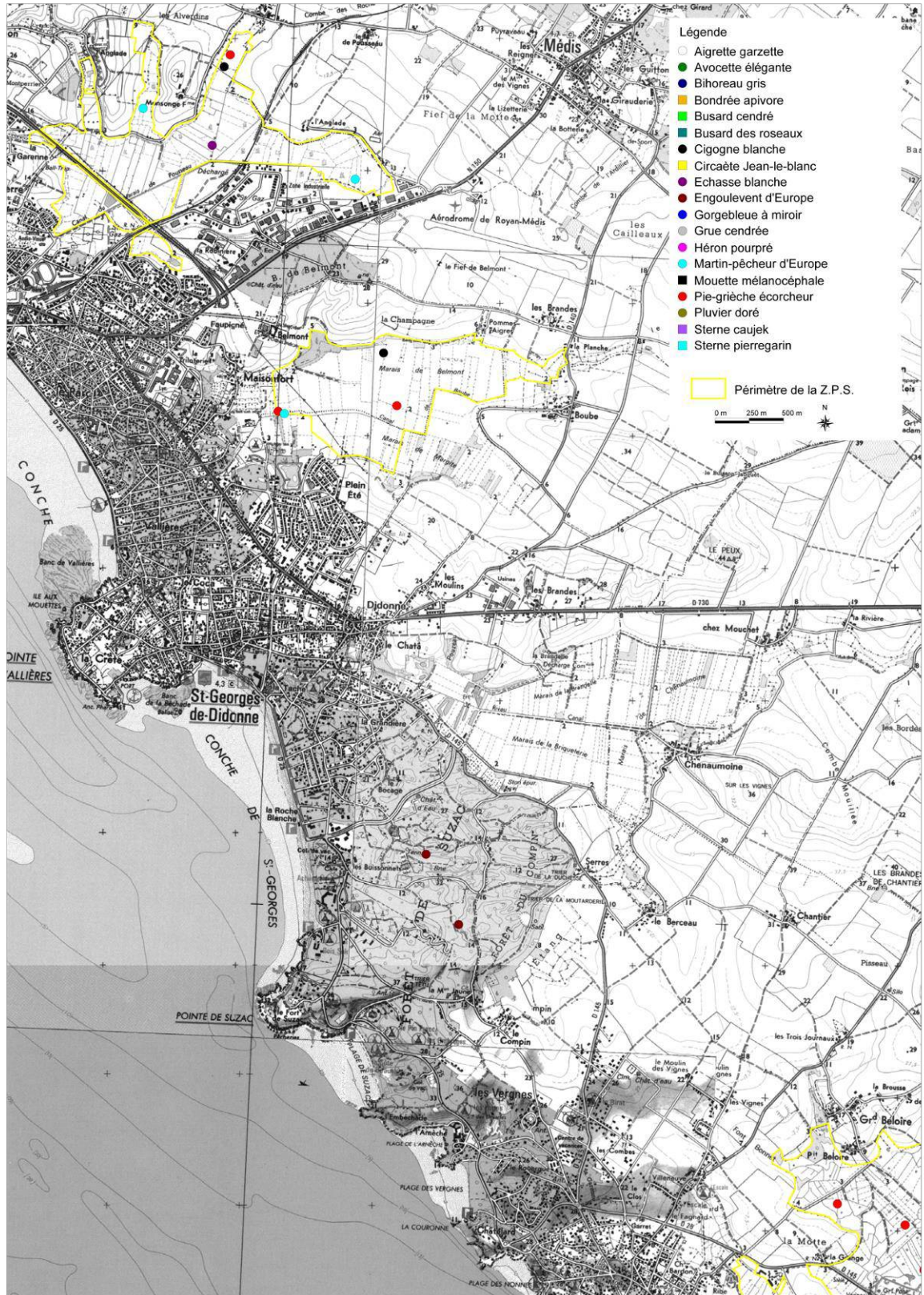




Diagnostic biologique du document d'objectifs "marais et falaises des coteaux de Gironde" FR 5400438 - Natura 2000

**CARTOGRAPHIE DES OBSERVATIONS D'OISEAUX DE L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE OISEAUX**

Carte n° 6





**d) Natura 2000 sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne**  
**ZPS FR5412011 « Estuaire de la Gironde : marais de la rive Nord »**

Le DOCOB regroupant les sites « marais et falaises des coteaux de Gironde FR5400438 et Estuaires de la Gironde, marais et rive nord FR5412011 » a été entériné par arrêté préfectoral le 26 mars 2014, ces sites sont en animation depuis 2015 par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

L'essentiel du site est constitué par les prairies naturelles humides. Des prés salés et des roselières étendues sont situés en avant des digues, entrecoupées par un réseau de fossés à dense végétation aquatique. Les vasières intertidales faisant partie de l'estuaire proprement dit sont également comprises dans le périmètre. Une ligne de falaises mortes ou vives de calcaire crayeux s'étendant de Mortagne à Talmont forme à certains endroits la limite Nord-Est de la ZPS. Quelques secteurs de marais bocagers subsistent en bordure du site.

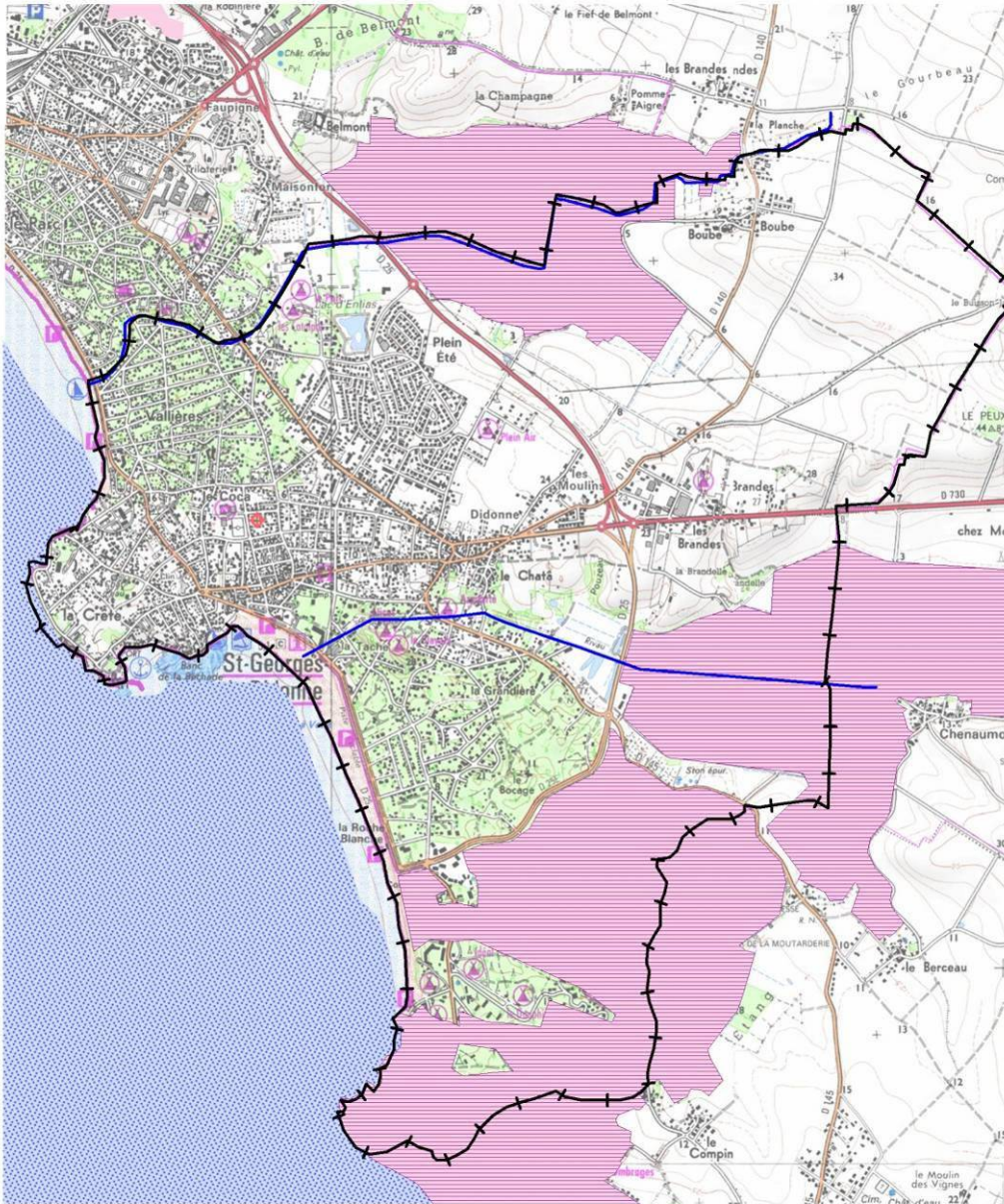
23 espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux sont inventoriées dans cette ZPS. Les espèces d'intérêts majeurs sont listées dans le Formulaire Standard de Données sont le Busard cendré (*Circus pygargus*), l'Echasse blanche (*Himantopus himantopus*), le Bihoreau gris (*Nycticorax nycticorax*), le Héron pourpré (*Ardea purpurea*), le Phragmite aquatique (*Acrocephalus paludicola*), l'Avocette élégante (*Recurvirostra avosetta*). Celles recensées comme à intérêts forts sont la Spatule blanche (*Platalea leucorodia*), le Busard des roseaux (*Circus aeruginosus*), la Marouette ponctuée (*Porzana porzana*), le Martin-pêcheur (*Alcedo atthis*), le Gorge-bleue à miroir (*Luscinia svecica*), la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*).

Etant situé sur une voie de migration, ce site présente une importance toute particulière comme lieu de passage et de halte migratoire de plusieurs espèces patrimoniales, dont le Butor étoilé, la Cigogne noire, la Spatule blanche, la Bondrée apivore, le Milan noir, la Marouette ponctuée, la Grue cendrée, ... Les prairies humides offrent des milieux propices à la reproduction de limicoles nicheurs et des Busards. Les roselières sont importantes pour la reproduction d'espèces paludicoles et de site de halte migratoire pour de nombreux passereaux.

Le facteur majeur de perte et d'altération des habitats est dû aux mutations agricoles récentes, se traduisant par le drainage et la mise en culture.

D'importantes surfaces de prairies naturelles autrefois consacrées au pâturage extensif sont maintenant occupées par des cultures. En outre, cette intensification entraîne également une nette dégradation de la qualité de l'eau qui circule dans les fossés (eutrophisation, pullulation de pestes végétales - Jussie des marais *Ludwigia sp.pl.* - et animales - ragondin-) qui se traduit par un appauvrissement des biocénoses aquatiques.

## ESPACES DE PROTECTION RÉGLEMENTAIRE : SITES NATURA 2000



### Légende

Sites d'Intérêt Communautaire

Estuaire de la Gironde

Marais et falaises de coteaux de Gironde

Zone de Protection Spéciale

Estuaire de la Gironde : marais de la rive Nord

0 300 600 900  
Mètres



Sources : DREAL Poitou-Charentes, Geoportail

## 6. Zones de protection réglementaire : le projet de parc marin

Sous la conduite des préfets de la Vendée, de la Charente-Maritime, de la Gironde et du préfet maritime de l'Atlantique, en concertation avec les usagers, un parc naturel marin est en projet pour répondre à des enjeux d'amélioration de la connaissance, de protection du milieu marin et de développement durable des activités maritimes.

Le futur parc comprend une mosaïque d'habitats interconnectés : fonds rocheux, vasières, îlots, estrans calcaires, sables. Ils abritent de nombreuses espèces : Tortue luth, Requin pèlerin, mammifères marins, Anguille, Maigre, etc. C'est une zone majeure pour les espèces migratrices : oiseaux ou poissons comme l'Esturgeon d'Europe, espèce en voie d'extinction.

Dans les eaux côtières, les huîtres et de nombreux poissons, juvéniles et adultes, comme le bar, trouvent abri et source de nourriture. Au large, les fonds permettent la reproduction des soles. Ces richesses naturelles, encore largement méconnues, sont fragiles (surexploitation de la ressource, pollutions...).

Cet espace marin accueille aussi de nombreuses activités professionnelles et de loisirs : activités portuaires et industrielles (dragage, extraction de granulats), conchyliculture, pêches professionnelles et de loisirs, nautisme, sports, tourisme balnéaire... Ces activités, en plein essor et en pleine transformation, doivent cohabiter sur une même zone.

La création du parc naturel marin permettra de gérer, localement, ces enjeux aussi bien écologiques qu'économiques, avec des moyens et une gouvernance adaptés.

Le périmètre du projet de parc naturel marin qui a été soumis à enquête publique du 22 août au 22 septembre 2011 est présenté sur la carte suivante.

Périmètre du projet de parc naturel marin



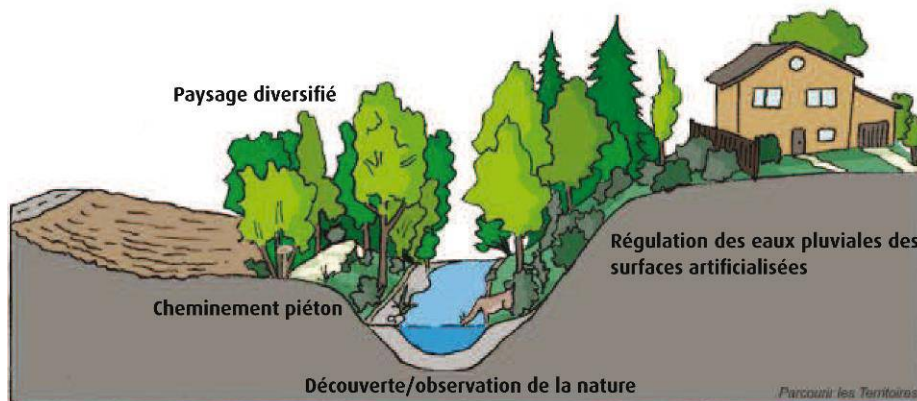
## 7. Les continuités écologiques de Saint-Georges-de-Didonne

### a) Généralités

La biodiversité doit se comprendre comme un véritable tissu vivant qui peut apporter de nombreux services :

- *Services d'approvisionnement : biens produits par les écosystèmes et utilisés par les hommes, dépendant de la qualité de l'eau et de la terre, et permettant principalement leur alimentation : fourniture d'eau potable, de bois, de nourriture (espaces agricoles, jardins, cultures d'arbres fruitiers, vignes, gibiers, produits de cueillettes, etc.), carrières, gravières, etc.*
- *Services de régulation : processus de régulation de phénomènes naturels qui ont un impact positif sur le bien-être humain : végétalisation améliorant la qualité de l'air et permettant de réduire les effets des îlots de chaleur urbains, puits « carbone », dépollution des eaux par les zones humides, gestion des eaux pluviales en noues ou bassins d'orage végétalisés, etc.*
- *Services liés à la culture : bénéfiques immatériels que l'être humain tire de la nature en termes de santé, de bien-être, de détente, de liberté, d'identité, de connaissances, de loisirs : attrait des paysages, cadre de vie, éducation à l'environnement, loisirs et aménités, etc.*
- *Services favorables à la vie sur terre : production de biomasse, d'oxygène, formation des sols, épuration de l'eau, pollinisation des plantes, etc.*

Les espaces de biodiversité revêtent donc au-delà des fonctions écologiques de nombreuses fonctions participant à la qualité de vie et au bon fonctionnement des territoires, y compris urbains.



Extrait de « La Trame verte et bleue dans les Plans locaux d'urbanisme - Guide méthodologique » - DREAL Midi-Pyrénées

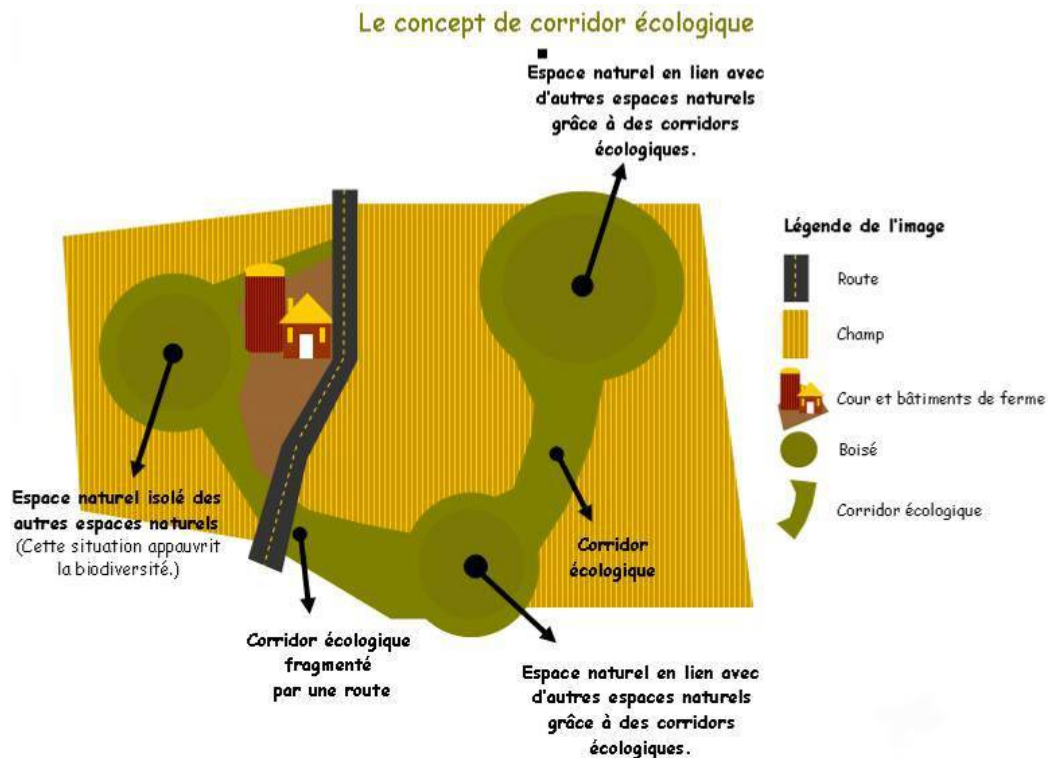
La fragmentation des habitats ou leur disparition par des aménagements ou des activités humaines constituent la principale cause d'extinction des espèces animales et végétales. Afin de garantir, le fonctionnement écologique des différents sites naturels présents sur un territoire, il convient de préserver les corridors écologiques existants reliant ces différents espaces et ainsi ne pas aggraver les coupures déjà existantes. La notion de corridor écologique fait référence au réseau écologique structuré (maillage bocager, réseau hydrographique, etc.) qui réunit les conditions de déplacement d'une espèce animale ou végétale, d'un groupe d'espèces et de leurs gènes. Le concept de corridor écologique est présenté dans le schéma suivant.

Aussi, la loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, prend en compte la notion de continuités écologiques. L'instauration de la Trame Verte et Bleue a pour objectif principal d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.

L'élaboration de la trame verte et bleue repose sur trois niveaux d'intervention :

- Des orientations nationales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Celles-ci doivent être prises en compte dans les documents de planification et les projets relevant du niveau national, et notamment les grandes infrastructures linéaires de l'Etat.
- Des schémas régionaux de cohérence écologique, élaborés par l'Etat et la région dans le cadre d'une démarche participative et soumis à enquête publique. Ces schémas présentent les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques et cartographient la trame verte et bleue et ses diverses composantes à l'échelle de la région. Ils contiennent également les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la restauration des continuités écologiques.
- Des documents de planification et des projets des collectivités territoriales et de leurs groupements qui doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique, notamment en matière d'aménagement de l'espace et d'urbanisme.

Ainsi, le PLU doit prendre en compte ces corridors écologiques dans ces projets d'aménagement afin de contribuer à la mise en place d'un réseau efficace et cohérent.



**Schéma illustratif du concept de corridor écologique**

*(Source : DREAL Franche-Comté)*

## **b) Les continuums écologiques identifiables sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne**

Le territoire de Saint-Georges-de-Didonne est caractérisé par la présence d'habitats d'intérêt. Aussi, on peut définir les corridors majeurs suivants :

- *L'ensemble des boisements et la forêt de Suzac qui forme un ensemble cohérent et fonctionnel au niveau de Saint-Georges-de-Didonne mais également sur la commune de Meschers ;*
- *Les marais constitués par les canaux et quelques haies, le marais de Chenaumoine s'étendant sur la commune et celle de Semussac. Quant au marais de Margite, celui-ci est en connexion avec le marais de Belmont, qui présente très fortement des échanges avec le bois de Belmont ;*
- *La zone intertidale et les dunes, corridor beaucoup plus anecdotique et contraint par le développement de l'urbanisation fragmentant les échanges possibles entre le littoral des différentes communes. Cette zone accueille également des secteurs de pelouses sèches calcicoles.*

Ces espaces remarquables constituent des axes de déplacement pour de nombreuses espèces piscicoles, pour l'avifaune mais également pour des espèces affectionnant les milieux humides associés au réseau hydrographique.

L'ensemble de ces espaces naturels bénéficient d'outils de protection réglementaire telles que l'identification au titre du réseau Natura 2000, la Directive Cadre sur l'Eau mais également sont pour certains, identifiés au titre de l'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

Les principaux obstacles à la circulation des espèces sont souvent d'ordre structurel notamment pour les corridors terrestres.

Le développement de l'urbanisation et des infrastructures routières rend difficile voire impossible le passage de certaines espèces animales notamment du fait des risques de collision.

Les obstacles pouvant présenter une gêne incontournable du fait de la forte fréquentation sont la D730, la D25. La D730, constitue une rupture forte et contribue à la fragmentation et à la diminution des échanges entre les marais de Margite et marais de Chenaumoine.

Cette fragmentation s'est vue renforcée par le développement de la zone d'activité.

Concernant la RD25, celle-ci représente également une barrière entre la forêt et le Parc de l'Estuaire, vraisemblablement infranchissable pour de nombreux invertébrés, voire de vertébrés. La mortalité directe engendrée par le trafic routier, en période estivale notamment, pourrait constituer un facteur limitant supplémentaire.

Le Parc de l'Estuaire constitue néanmoins une zone attractive pour de nombreuses espèces de petite taille, notamment celles capables de se déplacer par voie aérienne.

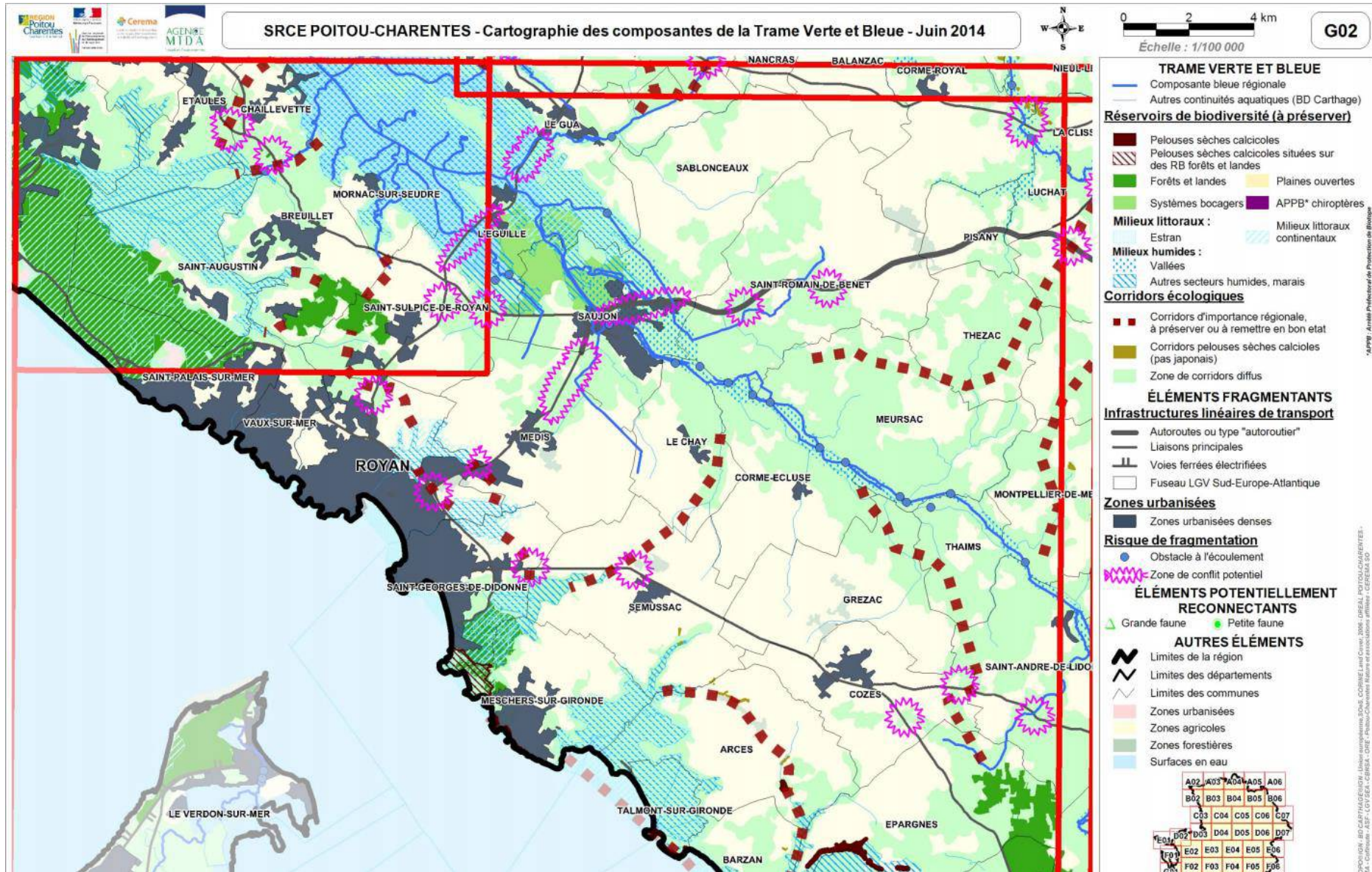
La fange littorale présente un ourlet boisé quasi-continu entre la pointe de Suzac et le Parc de l'Estuaire, qui permet des échanges entre ces deux sites et facilite les déplacements de nombreux papillons notamment.

Les autres infrastructures étant moins fréquentées et de taille plus réduite que les premières citées, les risques de collisions sont moindres mais présentent tout de même une gêne importante.

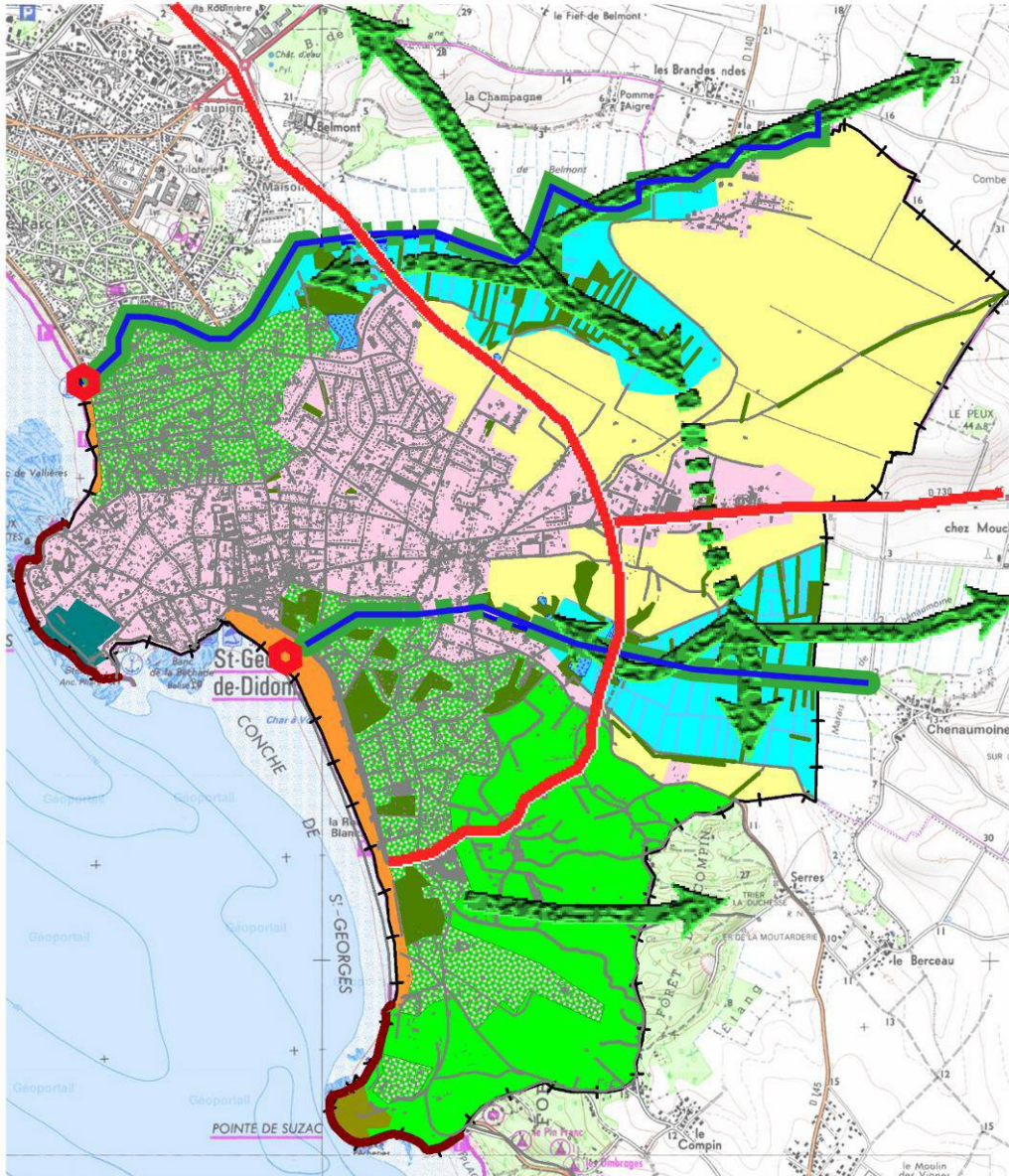
Aux infrastructures de transport viennent s'ajouter le tissu urbain qui présente selon les cas une gêne plus ou moins importante en fonction de ses caractéristiques. En effet, plus l'habitat est dense, plus il sera difficile pour certaines espèces de circuler.

Aussi, la zone du centre bourg constitue des zones peut propice aux déplacements des espèces.

Les quartiers de Vallières et les quartiers situés en partie Sud présentent une structure sous couvert boisé, permettant d'assurer une connexion entre les différents espaces naturels et agricoles, notamment pour l'avifaune.



## CONTINUITES ECOLOGIQUES



### Légende

#### Principaux continuums écologiques

- Corridor terrestre (trame verte)
- Ripisylve continue
- Ripisylve discontinue
- Corridor aquatique (trame bleue)

#### Obstacle aux échanges

- Infrastructure linéaire
- Discontinuité urbaine
- Canal busé

0 300 600 900  
Mètres



Sources : Geoportail, Orthophoto



Concernant les corridors aquatiques, ils concernent d'une part les espèces aquatiques mais également les espèces inféodées à ces milieux mais ne vivant pas nécessairement dans l'eau. Pour cela les corridors aquatiques englobent le lit mineur des cours d'eau et les milieux humides attenants permettant la circulation des espèces.

Ces axes de circulation sont en général contrariés par la présence d'obstacles longitudinaux qui peuvent être de plusieurs ordres : ripisylves absentes ou trop éparées, seuils trop prononcés, ouvrages hydrauliques non aménagés pour le déplacement des animaux.

Les canaux du marais de Boube et du marais de Chenaumoine, présents sur le territoire sont essentiellement intéressants pour le déplacement de la faune terrestre (ripisylve continue en général).

Néanmoins, le canal du marais de Chenaumoine se voit beaucoup plus contraint quand il arrive en milieu urbain : la ripisylve est souvent absente et celui-ci s'est vu fortement recalibré. En termes de continuité aquatique, leur busage ne permet pas des échanges efficaces entre l'estuaire et ces derniers.

Sites remarquables	
Atouts	Faiblesses
<p>Le réseau Natura 2000 est très présent sur le territoire communal, et représente le témoin d'une richesse écologique élevée, et de l'intérêt de conservation qui s'y rattache.</p> <p>Les projets d'aménagement envisagés à proximité des sites Natura 2000 doivent faire l'objet d'une étude d'incidence particulière, liée aux habitats naturels et aux espèces d'intérêt communautaire du site.</p>	<p>Le réseau Natura 2000 et le document d'objectifs (Docob) qui détermine sa gestion n'ont pas de valeur réglementaire. Les actions de gestion sont menées sur la base du volontariat.</p> <p>Les moyens humains mis à disposition pour faire respecter les règlements d'usage ou de protection ne sont pas toujours suffisants.</p> <p>Les sites remarquables doivent faire face au risque de colonisation par des espèces invasives.</p> <p>Le manque de prise de conscience publique de l'impact des comportements individuels sur les écosystèmes ne permet pas la mise en place de mesures de conservation efficaces.</p> <p>La zone d'activité s'est développée en espace identifiée comme remarquable au titre du SDAGE et du SAGE.</p>
Opportunités	Menaces
<p>S'ils le souhaitent les propriétaires et gestionnaires de parcelles incluses dans le périmètre Natura2000 peuvent être accompagnés techniquement par l'animateur du site, et financièrement par des fonds européens et de l'Etat.</p> <p>La désignation de nombreux sites Natura 2000 participent à la préservation des trames bleue et verte au niveau local, départemental, régional,...</p> <p>La loi Littoral permet de protéger des secteurs remarquables non protégés aujourd'hui par des protections environnementales.</p> <p>La prise en compte croissante des enjeux littoraux dans les documents de planification (SMVM, Scot,...) est une réelle opportunité pour la conservation de cet écosystème fragile et soumis à une pression urbaine importante.</p>	<p>Les activités humaines au sein d'un site Natura 2000 ne sont pas réglementées, ce qui peut engendrer des incidences négatives en l'absence d'études d'impact acceptable.</p> <p>Le développement économique et urbain risque d'augmenter les pressions exercées sur l'environnement.</p>

### C. **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : SYNTHESE DES ENJEUX**

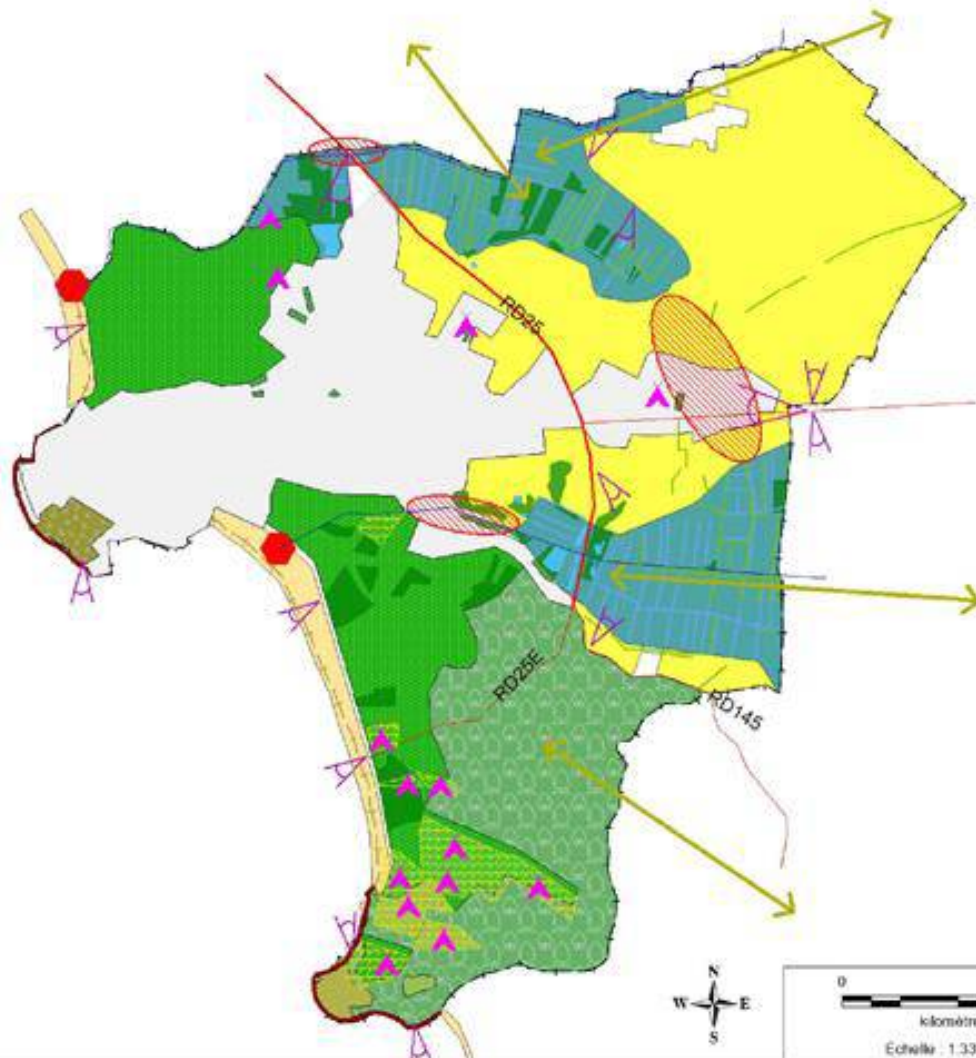
Les principaux enjeux communaux sont présentés par grande thématique environnementale.

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Echelle de prise en compte	Influence des activités humaines
Biodiversité et milieux naturels	Littoral : préserver le milieu contre l'artificialisation et veiller à la conservation des espèces et habitats d'intérêt écologique	Communale / Supracommunale	Artificialisation du littoral Pression liée à l'urbanisation Plantation d'espèces exogènes
	Zones humides et marais : préserver ces milieux naturels et lutter contre les espèces invasives	Communale / Supracommunale	Pression liée à l'urbanisation
	Espaces d'intérêt écologique non classés : maintenir les boisements, haies, plans d'eau artificiels	Communale	Pression liée à l'agriculture
	Assurer les liaisons entre les espaces naturels et préserver les corridors écologiques	Communale / Supracommunale	Cloisonnement par les axes de communication Dégradation du système bocager Pression liée à l'agriculture intensive
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Communale	Pression liée à l'urbanisation
Les ressources et leur gestion	Alimentation en eau potable	Supracommunale	Consommation importante d'eau potable
	Maîtriser l'urbanisation	Communale	Pression foncière Augmentation des surfaces urbanisées
	Agriculture : maintien de l'activité sur la commune	Communale	Pression foncière
	Assurer une gestion durable et cohérente de la ressource en eau (limitation de l'imperméabilisation des sols, maintien des boisements et des haies, etc.)	Communale / Supracommunale	Pression foncière

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Echelle de prise en compte	Influence des activités humaines
Pollutions et nuisances	Qualité des eaux de baignade : améliorer la qualité et les connaissances des sources de pollutions	Supracommunale	Pollutions liées aux activités humaines
	Concilier agriculture et maintien de la qualité des milieux	Communale	Agriculture intensive sur la commune
	Prendre en compte la qualité des sols (sols pollués ou potentiellement pollués)	Communale	Présence d'anciennes décharges Présence de sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)
Risques naturels et technologiques	Améliorer la prise en compte du risque TMD et du risque feu de forêt, notamment vis-à-vis des aménagements touristiques (campings)	Communale / Supracommunale	Proximité de zones urbanisées (campings, urbanisation au sein de la forêt) qui entraîne une augmentation du risque
	Mise en danger des biens et des personnes : prendre en compte le risque d'érosion et avoir une attention particulière sur le secteur de la pointe de Vallières	Communale	Artificialisation du littoral Volonté de lutte contre l'érosion
	Limitier l'imperméabilisation des sols afin de ne pas renforcer les risques d'inondation pesant sur les biens et les personnes	Communale / Supracommunale	Pression foncière
	Informier la population sur l'existence du risque retrait et gonflement des argiles et remontée de nappes	Communale	
Vie quotidienne, cadre de vie et accès à la nature	Préservation des grandes entités paysagères (zones humides, frange littorale, zones agricoles)	Communale / Supracommunale	Pression urbaine et foncière
	Favoriser une meilleure intégration paysagère vis-à-vis des aménagements	Communale	Ouvrages de protection du littoral
	Préservation du patrimoine architectural	Communale	
	Favoriser le développement des modes de déplacements doux, notamment assurer une liaison entre le quartier de Boube et le reste du territoire	Supracommunale	
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Communale	

## ESPACES DE VALEUR ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE

### SYNTHÈSE DES ENJEUX



#### Légende

- Espaces naturels**
- Réseau de haies
  - Falaises
  - Cours d'eau
  - Canaux
  - Plans d'eau
  - Sites Natura 2000
  - Boisements
  - Zone agricole
  - Conches
  - Marais
  - Pelouses sèches
  - Zone urbaine sous couvert boisé

- Surface urbanisée
- Limite communale
- Cône de vue
- Campings et centres de vacances
- Zone d'hébergement touristique sous couvert boisé
- Principaux corridors écologiques

- Principaux obstacles aux échanges**
- Infrastructure linéaire
  - Canal busé
  - Discontinuité
- Coupures d'urbanisation**
- Crête de Vallière
  - Forêt de Suzac



### **D. PERSPECTIVES D'EVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT SI LE PLAN LOCAL D'URBANISME N'ETAIT PAS MIS EN ŒUVRE**

Dans le cas où l'aménagement du territoire de Saint-Georges-de-Didonne continuerait à être réglementé par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, l'évolution probable de l'environnement a été analysée.

Différentes incidences se dégagent et se dessinent déjà sur le territoire. Celles-ci sont présentées dans le tableau suivant par grande thématique environnementale.

Thématique environnementale	Tendances évolutives
<i>Biodiversité et milieux naturels</i>	<p>(+) La présence d'espaces boisés classés permet d'identifier et de préserver les boisements les plus significatifs et les plus remarquables du territoire.</p> <p>(+) La forêt de Suzac extra-rocade est préservée et concernée par un règlement plus strict (zone Nr). Sa protection est renforcée par la présence d'un espace boisé classé.</p> <p>(-) L'absence d'orientation d'aménagement ne permet pas de maîtriser la composition des quartiers et de prendre en compte les sensibilités écologiques situées au sein de la zone ou à proximité.</p> <p>(-) La zone d'activité s'est développée en zone humide, identifiée dans le cadre du SDAGE et du SAGE.</p> <p>(-) Une partie des zones humides identifiées dans le SDAGE et le SAGE sont concerné par un zonage de type Ne, secteur destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif légers. Afin de préserver ces entités, le règlement aurait dû interdire les constructions, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.</p> <p>(-) La forêt intra-Dulin est destinée à être urbanisée. La perte de ce noyau de biodiversité sera néfaste pour le maintien du caractère boisé des quartiers (banque de graine).</p> <p>(-) Le règlement n'impose pas de marge de recul par rapport aux riveaux.</p>
<i>Les ressources et leur gestion</i>	<p>(-) Le développement des zones urbaines, et notamment des zones pavillonnaires, entraîne une forte consommation en espace agricole. Ce développement touche plus particulièrement les secteurs intra-rocade.</p> <p>(+) Les plus grandes surfaces agricoles sont préservées et sont identifiées par un zonage de type A et Nr.</p> <p>(-) Les possibilités de développement étant très importantes entraineront une forte imperméabilisation des sols, limitant ainsi la reconstitution de la ressource en eau mais également augmentant les transferts de polluants vers le réseau hydrographique via un ruissellement non maîtrisé.</p> <p>(-) Le projet de territoire actuel ne permet pas de construire un schéma de développement durable et en accord avec la problématique de gestion des ressources naturelles (réflexion à avoir sur les déplacements, etc.). Par exemple, le renforcement du quartier « Boube », éloigné des centralités, entrainera nécessairement une forte utilisation de la voiture.</p> <p>(-) Le point bas situé au niveau du stade est en zone de type Ue, permettant l'implantation d'aménagements qui pourraient entrainer une imperméabilisation de ce secteur.</p>
<i>Pollutions et nuisances</i>	<p>(-) Le règlement ne comporte pas de marge de recul par rapport aux riveaux.</p> <p>(-) Sans mesures d'accompagnement et de compensation, le développement du secteur AUX renforcera les problèmes de pollution liés à la casse auto et à la présence de l'ancienne décharge.</p> <p>(+) La majeure partie de la commune est desservie par l'assainissement collectif.</p>

Thématique environnementale	Tendances évolutives
<i>Risques naturels et technologiques</i>	<p>(-) Le développement de l'urbanisation va entraîner une augmentation de l'imperméabilisation des sols, constituant ainsi un facteur d'aggravation en termes d'inondation.</p> <p>(-) Aucune recommandation n'est faite en ce qui concerne les autres risques (argile, etc.).</p> <p>(+) Les zones de développement se situent hors zone d'aléa moyen concernant le risque retrait et gonflement des argiles.</p> <p>(-) Le maintien d'une zone urbaine en secteur d'aléa érosion marine et l'absence de connaissance sur les réseaux de cavités qui sont présentes en sous-sol constituent une menace pour les futurs aménagements (estimation du retrait de côte à 2 m tous les deux ans). Il est à noter qu'au vue de l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes de tempête, le risque est de plus en plus important.</p> <p>(-) La commune est soumise au risque incendie, dont un aléa faible à fort au niveau des quartiers sous couvert boisé.</p>
<i>Vie quotidienne, cadre de vie et accès à la nature</i>	<p>(-) Le développement non maîtrisé de l'urbanisation entrainera une banalisation du paysage et fermera certains points de vue de la commune.</p> <p>(-) La forêt intra-Dulin est destinée à être urbanisée.</p> <p>(-) La zone Ub en front de mer permet l'implantation de constructions pouvant atteindre 10 mètres.</p> <p>(+) L'article 13 du règlement concernant les espaces libres, plantations est précis et permet de prendre en compte les plantations existantes et instaure une mesure de compensation en cas d'abattage.</p> <p>(+) Les quartiers de Vallières et de Suzac sont concernés par un règlement spécifique permettant de maîtriser les projets dans ces secteurs et ainsi respecté la typicité des lieux.</p>

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

### **A. ANALYSE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD**

Le PLU est le cadre et l'outil du développement urbain et est garant de la qualité du projet communal, contenant à la fois les objectifs à atteindre et les outils pour y parvenir. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce clé pour la conduite de ce projet.

Ce document donne les orientations générales en termes d'urbanisme et d'aménagement pour l'ensemble de la commune mais également des orientations pour la mise en place de projets plus durables et respectueux de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Ainsi, le PADD est construit en grandes orientations générales, se déclinant en une série d'orientations.

L'analyse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objet de croiser ses grandes orientations avec les enjeux issus de l'état initial de l'environnement.

Ceci permettra de mettre en exergue la manière dont le projet communal prend en compte l'environnement mais également l'influence qu'il aura sur son évolution future, qu'elle soit positive ou négative.

Cette analyse permettra ainsi d'avoir une vision d'ensemble des orientations et de leur compatibilité avec les enjeux environnementaux.

Ceci constitue également une étape importante pour pouvoir anticiper et dessiner au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement des mesures visant à réduire, supprimer, voire compenser les incidences négatives qui pourraient se dégager.

#### Aménagement, économie et habitat :

Le développement du territoire repose sur la création de nouveaux quartiers et aménagements. L'urbanisation d'un territoire peut entraîner un certain nombre d'incidences (imperméabilisation des sols et augmentation des quantités ruisselées vers les milieux naturels, banalisation du paysage, etc.).

**Aussi, lors de sa construction, le PLU a veillé à prendre en compte la survenue de ces impacts afin d'aboutir à des projets de territoire plus durables dans le respect des grandes thématiques environnementales.**

De plus, le choix porté par la collectivité d'inscrire la zone de Margite en ZAC lui permet d'avoir une maîtrise de ce qui va s'y développer.

Une orientation forte est prise en matière d'habitat avec la volonté de maintenir une population active à l'année par le biais de la mixité sociale.

Le fait de favoriser le développement des résidences principales est nécessaire à l'activité touristique mais également sera favorable au maintien des classes et au maintien/développement des commerces de proximité.

Le développement de Saint-Georges-de-Didonne et la vie de la commune pendant la saison et hors saison repose également sur le maintien des commerces.

Aussi, soucieuse de cet enjeu majeur la collectivité a fait le choix d'inscrire cette orientation au sein de son PADD. Le maintien de commerces à proximité directe de l'habitat permettra de répondre à des besoins et ainsi d'apporter une offre aux habitants qui pourront plus facilement éviter d'utiliser la voiture pour aller faire leurs courses.

Cadre de vie, loisirs et déplacements :

L'alternative à l'utilisation de la voiture étant très peu développée sur le territoire, cette orientation vise à définir une politique allant vers un accroissement des cheminements doux. Ceci sera bénéfique sur différents points de vue : la diminution des émissions des gaz à effet de serre, une amélioration du cadre de vie communale et un accès facilité aux différents pôles d'attraction de la commune.

**Une attention particulière devra néanmoins être portée concernant la création de cheminements en contact direct avec les espaces remarquables. Ces derniers devront être intégrés au site (notion de paysage), ne pas induire une imperméabilisation des sols (règlement devant encadrer les possibilités d'aménagement) et être en accord avec les sensibilités des sites.**

En matière de loisirs, orientation s'ancrant tout particulièrement dans l'amélioration du cadre de vie, le PADD fixe la volonté d'offrir des lieux de rencontre et de détente à l'ensemble des habitants qu'ils soient en bordure de l'estuaire ou plus en arrière par rapport à la bande littoral.

L'amélioration des circuits au sein de Suzac permettra de mieux canaliser la fréquentation, cette dernière pouvant être préjudiciable si elle n'est pas contrôlée.

Gestion des espaces naturels et agricoles :

Dans le cadre d'une nouvelle façon de penser l'aménagement et dans un souci de conservation des espaces agricoles et naturels, le PLU s'est vu ambitieux et répond parfaitement à ces enjeux majeurs. Ce PLU constitue également la base de la réflexion pour reconstruire la ville sur la ville.

Des espaces remarquables sont ainsi préservés : la forêt intra-Dulin et la pointe de Vallières. L'encadrement de l'aménagement de cette pointe répond également à d'autres aspects : valoriser cet espace caractéristique du territoire, instaurer le principe de précaution face aux risques littoraux.

D'une manière générale, l'objectif de protection des espaces naturels va dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement que ce soit des espaces naturels remarquables mais également des espaces de nature ordinaire au cœur de la ville.

Il ne s'agit plus de penser seulement à la nature remarquable mais également de l'intégrer au sein des programmes d'aménagement et ce afin de répondre à des enjeux divers : la protection de la biodiversité et des ressources, la mise en place d'un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants, l'instauration d'une continuité verte au sein du tissu urbain.



## **B. ANALYSE DES INCIDENCES RELATIVES AU ZONAGE ET AU REGLEMENT**

### **1. Analyse des incidences générales sur les enjeux par grandes thématiques environnementales**

Les incidences sur l'environnement de la mise en place du Plan Local d'Urbanisme sont envisagées au regard de l'état initial de l'environnement et de ses perspectives d'évolution. Pour chaque grande thématique, les effets du PLU sont énumérés, c'est-à-dire les conséquences du PLU quel que soit le territoire affecté. Les incidences sont évaluées qu'elles soient négatives ou positives.

#### **a) Incidences générales « Biodiversité et milieux naturels »**

##### **Rappel des enjeux**

- *Littoral : préserver le milieu contre l'artificialisation et veiller à la conservation des espèces et habitats d'intérêt écologique ;*
- *Zones humides et marais : préserver ces milieux naturels et lutter contre les espèces invasives ;*
- *Espaces d'intérêt écologique non classés : maintenir les boisements, haies, plans d'eau artificiels ;*
- *Assurer les liaisons entre les espaces naturels et préserver les corridors écologiques ;*
- *Maintenir une zone de boisement intra-rocade.*

##### **Analyse des incidences**

(+) Les espaces remarquables ont été identifiés au plan de zonage par un zonage spécifique de type NR (zones humides du SDAGE et SAGE, ZNIEFF, réseau Natura 2000). Ceci a permis d'instaurer un règlement plus strict sur ces espaces afin d'en assurer leur conservation. (-) **Quelques secteurs font malgré tout l'objet d'un classement différent** (cf. localisation sur la carte PLU et espaces naturels de grande valeur écologique + cartes de superposition espaces protégés, inventoriés et plan de zonage pour plus de détails).

##### **Secteur 1**

*(PLU avant/après révision)*



Une partie du site Natura 2000 se situe en zone agricole. Néanmoins, afin de prendre en compte les sensibilités du site, ce secteur a fait l'objet d'un classement en espaces boisés classés.

##### **Secteur 2**

*(PLU avant/après révision)*



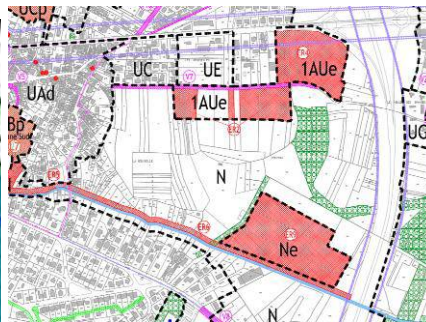
Ce secteur en zone NL/NLcu est pour partie en zone Natura 2000 et en ZNIEFF (cf. cartes de superposition avec le PLU). Aussi, afin de prendre en compte ses spécificités, les boisements font l'objet d'un classement en EBC.

### Secteurs 3 (PLU avant/après révision)



Ces secteurs concernés par les zones Natura 2000 et ZNIEFF font l'objet d'un classement NLcu permettant la mise en place d'un règlement strict afin de préserver les enjeux présents, à savoir les boisements. Ainsi, le règlement précise que « Dans le secteur NLcu, sont admis, à condition d'être nécessaire à l'exploitation ou à l'amélioration des sites d'hébergements touristiques autorisés à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas augmenter les capacités d'accueil d'hébergement, à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et à condition de ne pas étendre la superficie des campings soumis au risques naturels », certains aménagements (se reporter au règlement pour plus de précisions).

### Secteur 4 (PLU avant/après révision)



Ce secteur est concerné par un inventaire ZNIEFF et, est identifié en zone humide par le SDAGE. Par ailleurs, la cartographie du BRGM concernant l'aléa remontée de nappes cartographie la nappe comme étant subaffleurante. Au cours de l'étude, l'évaluation environnementale a recommandé le classement en zone naturelle remarquable de ce secteur et le classement du boisement existant (espaces remarquables au titre de la loi littoral, zones humides). Néanmoins, cette solution n'a pas été retenue et le secteur a été classé en zone naturelle N.

En effet, la commune souhaite se laisser la possibilité de créer un lagunage sur ce secteur afin d'améliorer la qualité des eaux arrivant vers les marais, et a également souhaité créer un emplacement réservé. Concernant cet aménagement, l'évaluation environnementale préconisait de faire l'aménagement sur les zones de grandes cultures car le secteur de la ZNIEFF de par ses caractéristiques est en eau durant l'hiver. Aussi, les pelouses sèches identifiées ont nécessité une réduction de la zone 1AUe. Ce point est développé dans la partie analyse des secteurs à projet.

### Secteurs Nm

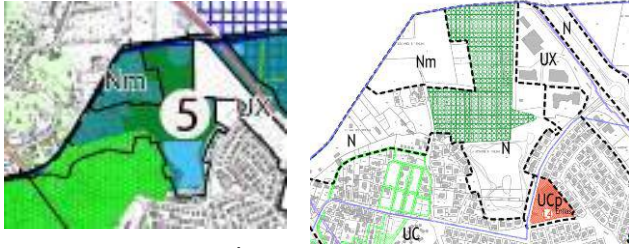
Les zones Nm correspondent aux secteurs de maraichage.

Ces espaces sont en partie concernés par l'identification de zones humides au SDAGE.

L'activité de maraichage n'étant pas incompatible avec le caractère de la zone, il est néanmoins précisé certaines règles au règlement écrit afin de prendre en compte les sensibilités des milieux : les voies et cheminements ne devront être ni cimentés, ni bitumés, et être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, pareil pour les aménagements.

## Secteur 5

(PLU avant/après révision)



Ce secteur identifié en tant que ZNIEFF et zone humide du SDAGE a fait l'objet d'une attention particulière avec la mise en place d'une zone naturelle N et d'un classement en EBC afin de renforcer la protection de ces boisements.

(+) Le rapport de présentation expose la problématique des espèces invasives et donnent des prescriptions en termes de plantation. Ces préconisations s'accompagnent d'un schéma de recommandation sur l'implantation de ces haies et d'une liste d'espèces pouvant composer la palette végétale.

(+) La présence d'espaces boisés classés permet d'identifier et de préserver les boisements les plus significatifs et les plus remarquables du territoire.

(+) La forêt de Suzac est préservée dans son intégralité et concernée par un règlement plus strict (zone NR). Sa protection est renforcée par la présence d'un espace boisé classé.

(+) Le maintien du boisement intra-Dulin constitue un atout à différents niveaux pour le territoire : corridor écologique, banque de graine alimentant le quartier sous couvert boisé de Suzac, accès à la nature, puits de carbone.

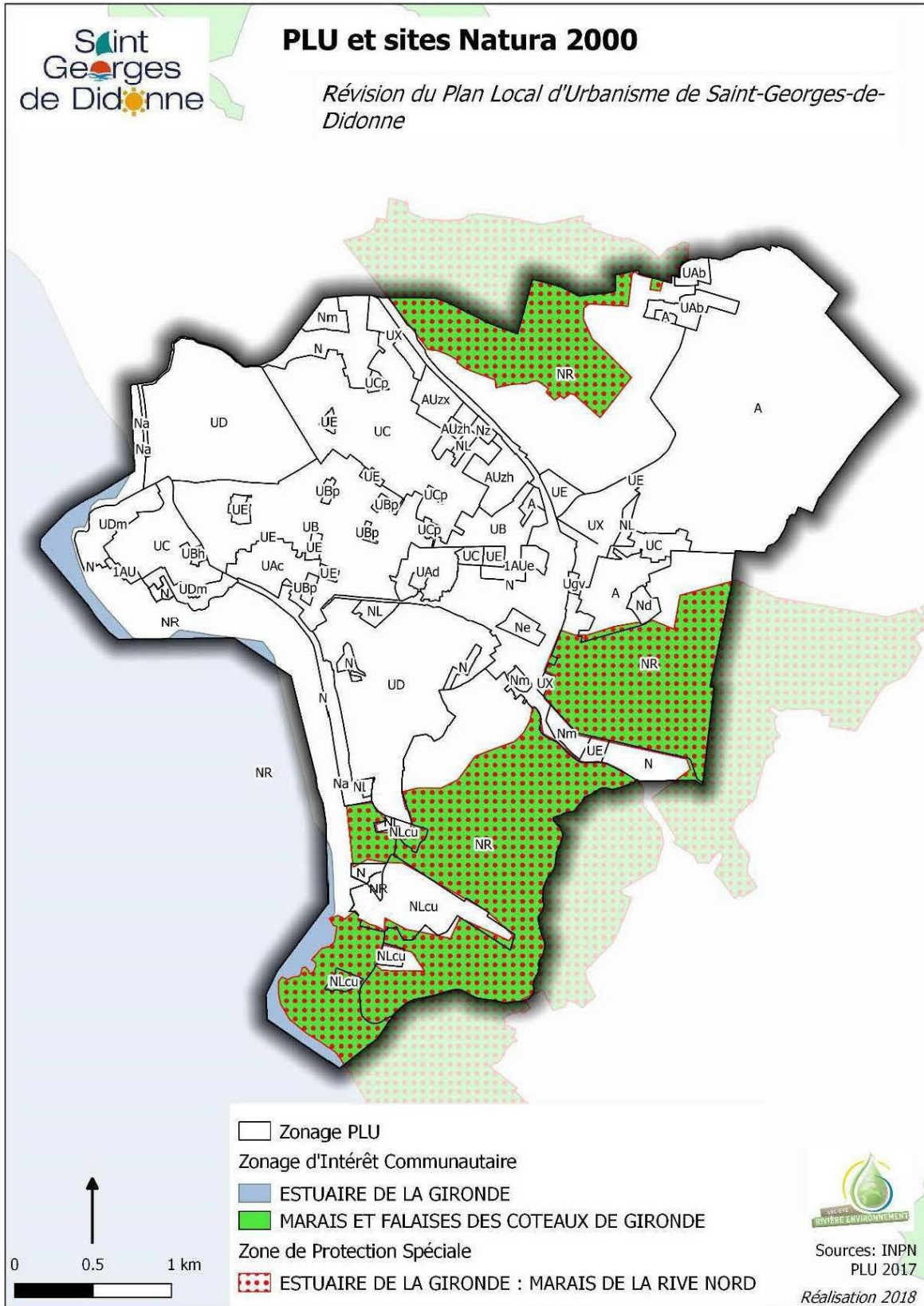
(+) Les espaces agricoles sont identifiés par un zonage de type A.

(+) Les zones humides sont préservées du développement de l'urbanisation, contrairement à ce qui a pu se produire par le passé, notamment au niveau de la zone d'activité (UX au Nord de la commune). Le règlement interdit dans ces secteurs les constructions, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

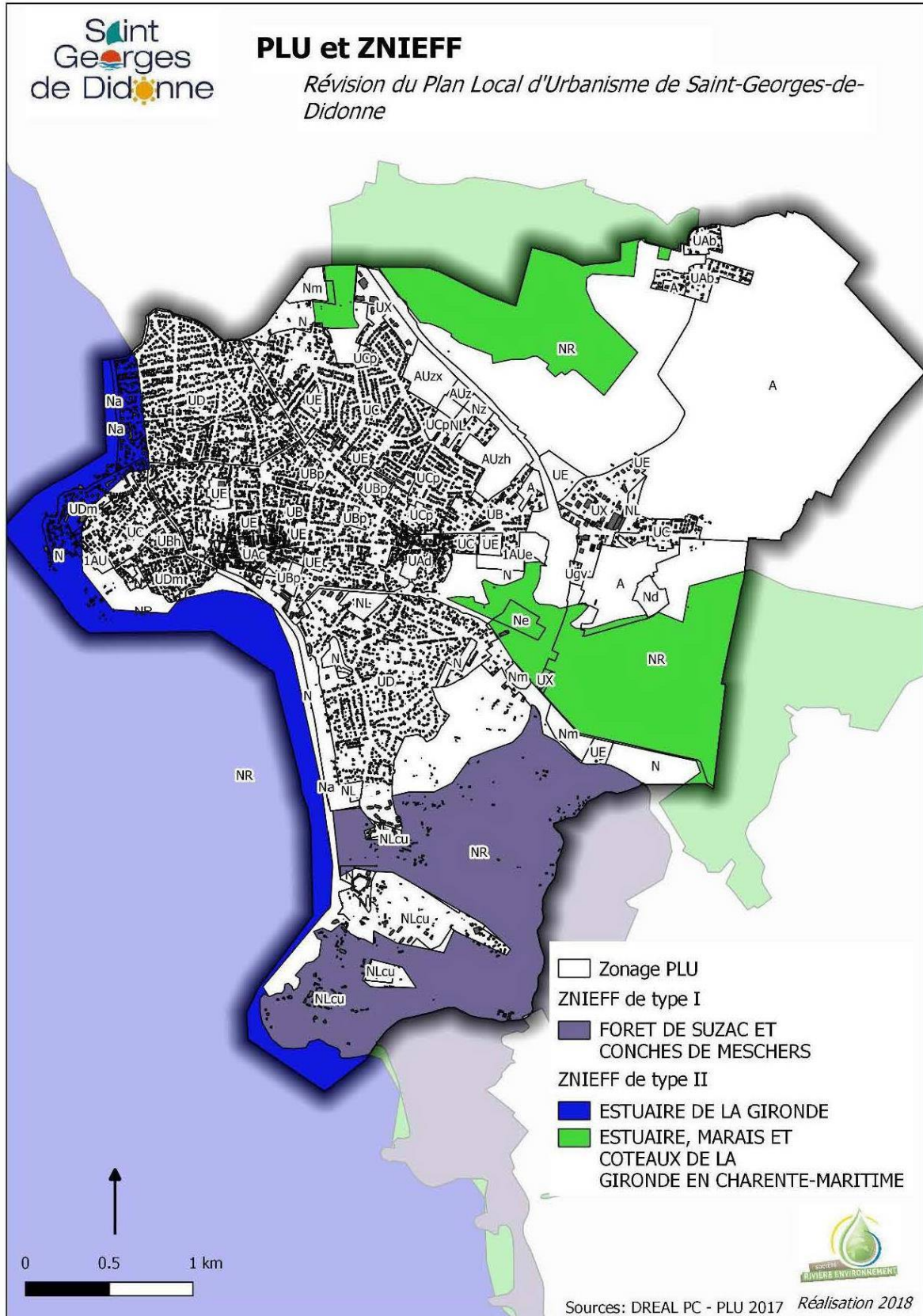
(+) Les choix de développement au niveau du quartier de Boube se sont vus évolués. Ainsi, des zones initialement identifiées en réserves foncières se sont vues restituées au secteur naturel pour prendre en compte leur caractère humide mais également limiter le mitage du territoire, et respecter les principes de la loi littoral.

(-) **Du fait de la topographie, les futurs quartiers auront une incidence sur la qualité des milieux environnants.** (+) Néanmoins, contrairement au PLU de 2006, les orientations d'aménagement et de programmation et l'application du schéma directeur des eaux pluviales permettent d'atténuer cette menace.

(+) La protection des boisements est renforcée avec leur classement en EBC de 241,95 hectares, soit +34,02 ha par rapport au PLU en vigueur.



actualisation janvier 2021

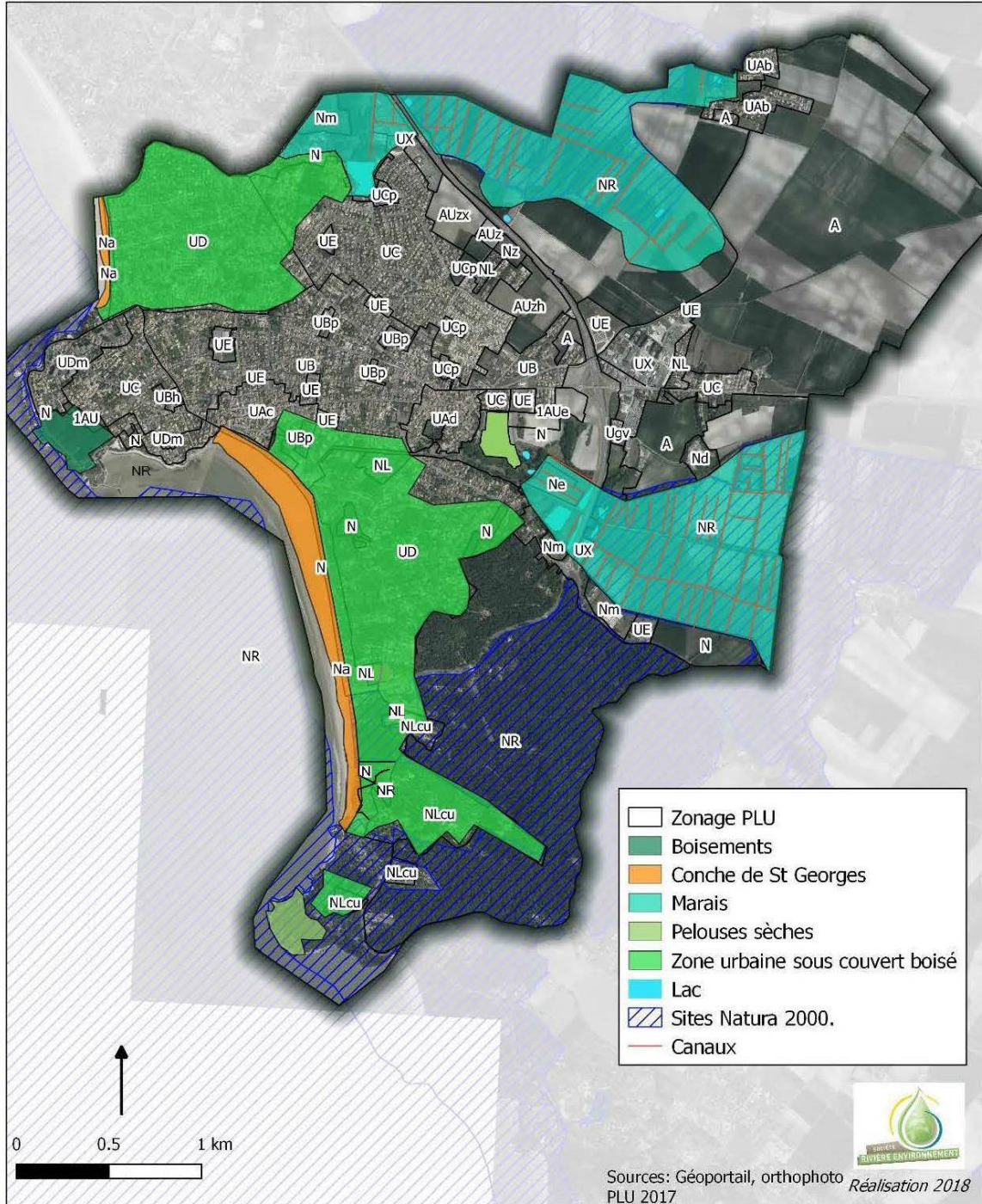


actualisation janvier 2021



## PLU et espaces naturels de grande valeur écologique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



actualisation janvier 2021

## **b) Incidences générales « Ressources et leur gestion »**

### **Rappel des enjeux**

- *Alimentation en eau potable : gestion de la ressource ;*
- *Maîtriser l'urbanisation ;*
- *Agriculture : maintien de l'activité sur la commune ;*
- *Assurer une gestion durable et cohérente de la ressource en eau (limitation de l'imperméabilisation des sols, maintien des boisements et des haies, etc.).*

### **Analyse des incidences**

**(-) L'accueil de nouvelles populations entrainera nécessairement une augmentation de la consommation d'eau potable.**

(+) Les rendements sont passés de 76,6% en 2010 à 86,1% en 2011. Ces résultats montrent une réelle prise en compte de la nécessité de gérer durablement la ressource en eau et confirment qu'une politique efficace est prise en faveur des économies d'eau.

**(-) L'augmentation de l'imperméabilisation du sol est un frein au cycle naturel de l'eau et à la reconstitution de la ressource.**

(+) Le règlement comporte des mesures en termes de gestion des eaux pluviales au travers de son article 4.

(+) Des éléments de recommandations accompagnent le PLU en termes de gestion des eaux pluviales et préconisent l'utilisation des mesures alternatives, telles que les noues, etc. afin de se rapprocher au plus près du cycle de l'eau.

(+) Le développement des liaisons douces et notamment celle reliant Boube à Didonne, vont permettre d'offrir une alternative à l'utilisation de la voiture aux habitants. Ceci se traduit par la mise en place d'un emplacement réservé pour compléter le tracé déjà existant.

**(-) Le projet urbain au niveau de l'ancien stade (point bas, nappe sub-affleurante) posera très certainement des problèmes en matière de gestion des eaux pluviales. Il constitue le dernier point bas non imperméabilisé du secteur.**

(+) Les zones humides sont restituées aux espaces naturels.

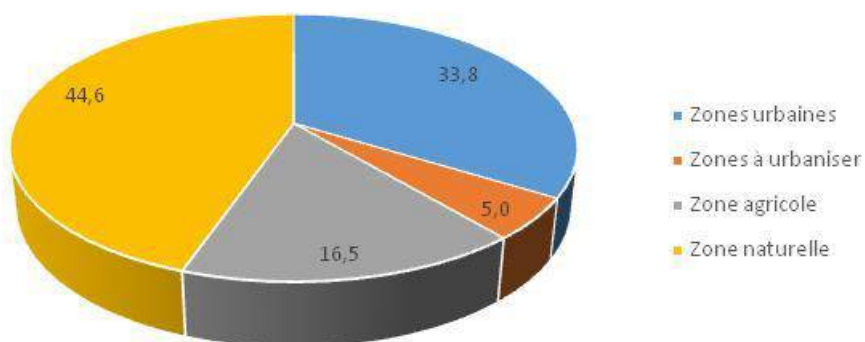
(+) Les espaces agricoles sont identifiés par un zonage de type A ou NR.

**(-) L'artificialisation de plus de 41 ha au PLU (zones à urbaniser, dites AU au PLU) se fait au détriment d'espaces agricoles et naturels (pointe de Vallières).**

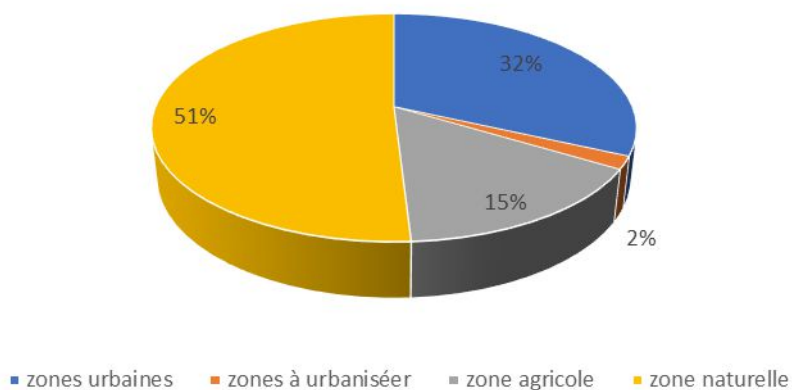
(+) Par rapport au PLU de 2006, 88 hectares sont restitués aux espaces naturels. Notons la suppression de 37 ha de zones à urbaniser principalement dans la forêt Intra Dulin.



Part de la surface communale par grand type de zone au PLU de 2003 (en %)



Part de la surface communale par grand type de zone au PLU (en %)



**c) Incidences générales « Pollutions et nuisances »**

**Rappel des enjeux**

- *Qualité des eaux de baignade : améliorer la qualité et les connaissances des sources de pollutions ;*
- *Concilier agriculture et maintien de la qualité des milieux ;*
- *Prendre en compte la qualité des sols (sols pollués ou potentiellement pollués).*

**Analyse des incidences**

**(-) L'imperméabilisation des sols entraîne de manière indirecte l'augmentation de la charge en polluants des eaux pluviales.**

**(-) A termes, le stade présent en centre-ville fera l'objet d'une opération d'aménagement. Cet équipement sera alors déplacé ce qui augmentera les distances à parcourir pour les usagers du centre, et notamment les écoles.**

**(+) Le règlement comporte des mesures en termes de gestion des eaux pluviales au travers de son article 4.**

**(+) Des éléments de recommandations accompagnent le PLU en termes de gestion des eaux pluviales et préconisent l'utilisation des mesures alternatives, telles que les noues, etc. afin de se rapprocher au plus près du cycle de l'eau.**

**(+) La quasi-totalité de la commune est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le projet de réhabilitation du front de mer va engendrer le renouvellement d'1 km de canalisation du réseau. De même, chaque année, une partie du linéaire est renouvelé permettant ainsi de résorber les points noirs, préjudiciables à la qualité des milieux environnants.**

**(+) Le développement des liaisons douces et notamment celle reliant Boube à Didonne, vont permettre d'offrir une alternative à l'utilisation de la voiture aux habitants. Ceci se traduit par la mise en place d'un emplacement réservé pour compléter les axes existants.**

**(+) Une marge de recul par rapport aux riveaux permet de mettre en place une bande tampon entre aménagement et cours d'eau. Les cours d'eau et leurs abords sont classés en zone naturelle N.**

**(+) L'ancienne décharge est identifiée au plan de zonage par un secteur spécifique (Nd) permettant ainsi de garder la mémoire de ce site.**

## **d) Incidences générales « Risques majeurs »**

### **Rappel des enjeux**

- *Améliorer la prise en compte du risque littoral, TMD et du risque feu de forêt, notamment vis-à-vis des aménagements touristiques (campings) ;*
- *Mise en danger des biens et des personnes : prendre en compte le risque d'érosion et avoir une attention particulière sur le secteur de la pointe de Vallières ;*
- *Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas renforcer les risques d'inondation pesant sur les biens et les personnes ;*
- *Informers la population sur l'existence du risque retrait et gonflement des argiles et remontée de nappes.*

### **Analyse des incidences**

(-/+ ) Certaines zones constructibles sont soumises à l'aléa retrait et gonflement des argiles. Cet aléa est jugé faible. L'incidence sera donc modérée, ponctuelle et peut être nulle lorsque des dispositions seront prises lors de la construction de nouvelles habitations. Afin d'informer les populations, les recommandations du BRGM sont présentées dans le rapport de présentation.

**(-) Le développement de l'urbanisation va entraîner une augmentation de l'imperméabilisation des sols, constituant ainsi un facteur d'aggravation en termes d'inondation.**

(+) Le règlement comporte des mesures en termes de gestion des eaux pluviales au travers de son article 4.

(+) Des éléments de recommandations accompagnent le PLU en termes de gestion des eaux pluviales et préconisent l'utilisation des mesures alternatives, telles que les noues, etc. afin de se rapprocher au plus près du cycle de l'eau.

(-/+ ) Le maintien d'une zone urbaine en secteur d'aléa érosion marine et l'absence de connaissance sur les réseaux de cavités qui sont présentes en sous-sol constituent une menace pour les futurs aménagements (estimation du retrait de côte à 2 m tous les deux ans). Il est à noter qu'au vu de l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes de tempête, le risque est de plus en plus important. Afin de prendre en compte cet aléa, la zone AU s'est vue diminuée au profit d'un projet de valorisation du site.

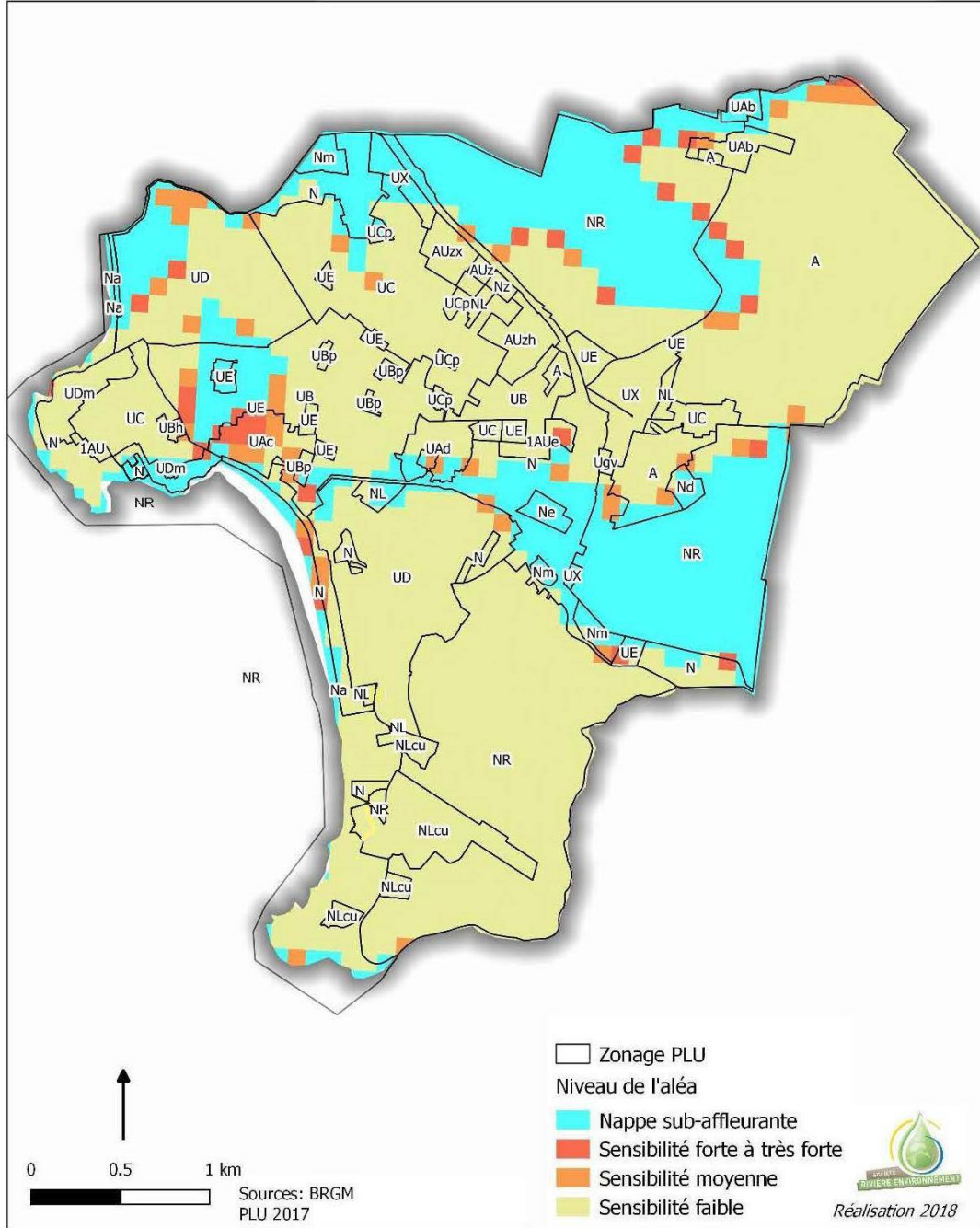
**(-) La commune est soumise au risque incendie, dont un aléa faible à fort au niveau des quartiers sous couvert boisé.**

**(-/+ ) Certaines zones constructibles sont soumises au risque de remontée de nappe phréatique, parfois d'une sensibilité forte à très forte. Le règlement comporte des mesures afin de limiter l'exposition au risque.**

(+) Le secteur du camping des Catalpas est partiellement soumis au risque de remontée de nappe phréatique, d'une sensibilité particulièrement forte. Le zonage prévu sur cette zone limite l'exposition au risque.

## PLU et risque remontée de nappe phréatique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne

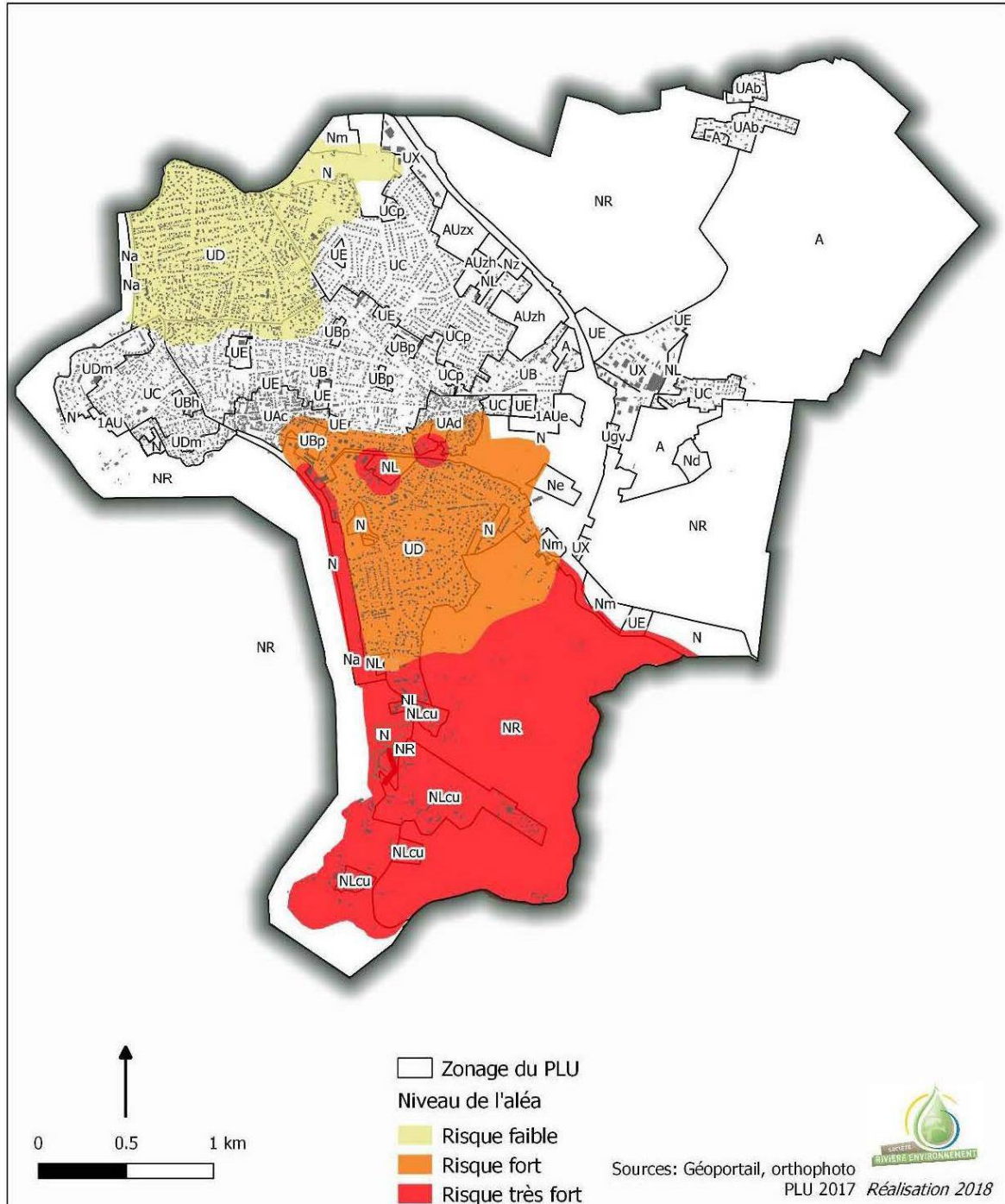


actualisation janvier 2021



## PLU et risque feu de forêt

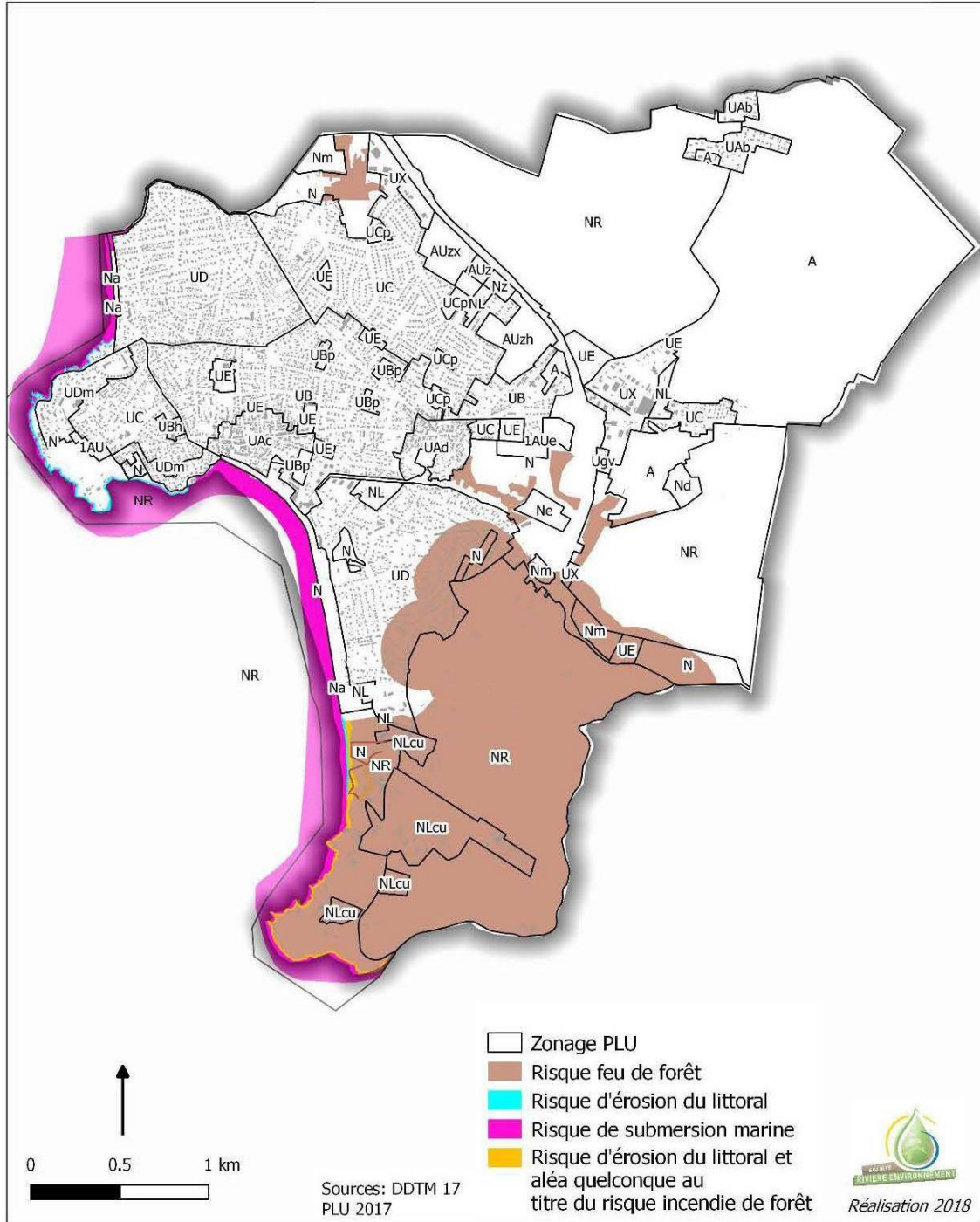
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



actualisation janvier 2021

## PLU et risque littoral

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



actualisation janvier 2021

**e) Incidences générales « Cadre de vie et patrimoine »**

**Rappel des enjeux**

- *Préservation des grandes entités paysagères (zones humides, frange littorale, zones agricoles) ;*
- *Favoriser une meilleure intégration paysagère vis-à-vis des aménagements ;*
- *Préservation du patrimoine architectural ;*
- *Favoriser le développement des modes de déplacements doux, notamment assurer une liaison entre le quartier de Boube et le reste du territoire ;*
- *Maintenir une zone de boisement intra-rocade.*

**Analyse des incidences**

(+) Le classement des boisements et haies en Espaces Boisés Classés permet de maintenir ce paysage caractéristique des marais.

(+) Afin de préserver le paysage communal, le PLU classe en zone naturelle la majeure partie de ces espaces et classe ces espaces agricoles.

**(-) L'étalement de la ville contribue à banaliser les paysages.**

**(-) Le développement non maîtrisé de l'urbanisation entrainera une banalisation du paysage et fermera certains points de vue de la commune.** Aussi, les orientations d'aménagement et de programmation devront prendre en compte cet aspect, notamment au niveau de la zone des Rousselles sur la route de Bordeaux. Ce secteur offre en effet un point de vue remarquable vers les marais.

(+) Des zones spécifiques ont été identifiées afin de préserver le front de mer et maîtriser la qualité de ces espaces.

(+) L'article 13 du règlement concernant les espaces libres, plantations est précis et permet de prendre en compte les plantations existantes et instaure une mesure de compensation en cas d'abattage.

(+) Les quartiers de Vallières et de Suzac sont concernés par un règlement spécifique permettant de maîtriser les projets dans ces secteurs et ainsi respecté la typicité des lieux.

(+) La forêt intra-Dulin et la pointe de Vallières sont préservés et sont autant d'atouts pour la valorisation du patrimoine communal.



## 2. Incidences des mesures et des projets de développement

### *Préambule*

Le diagnostic environnemental a permis d'identifier les secteurs à enjeux. Aussi, cette délimitation spatiale a abouti dans un premier temps à la mise en place d'un zonage spécifique en accord avec la préservation de ces espaces remarquables (zones NR et N). Dans un second temps, l'ensemble des projets communaux ont été étudiés afin de définir leurs incidences sur l'environnement que ce soit par rapport à la nature « ordinaire » présente sur site ou par rapport à la nature « remarquable » avec laquelle les futurs aménagements pouvaient avoir une incidence indirecte. Aussi, de nombreuses évolutions se sont dessinées par rapport au PLU en vigueur.

La finalité de l'analyse qui va suivre est d'émettre un certain nombre de préconisations permettant la cohabitation des enjeux écologiques et urbains. Les caractéristiques de ces zones sont retranscrites sous forme de fiches. Celles-ci présentent :

- *Une présentation du projet et une explication des raisons économiques, sociales ou environnementales justifiant la mise en place du projet ;*
- *L'état initial de l'environnement ;*
- *Une analyse des incidences ;*
- *Les mesures d'accompagnement, d'atténuation et de compensation permettant de prendre en compte les enjeux environnementaux.*

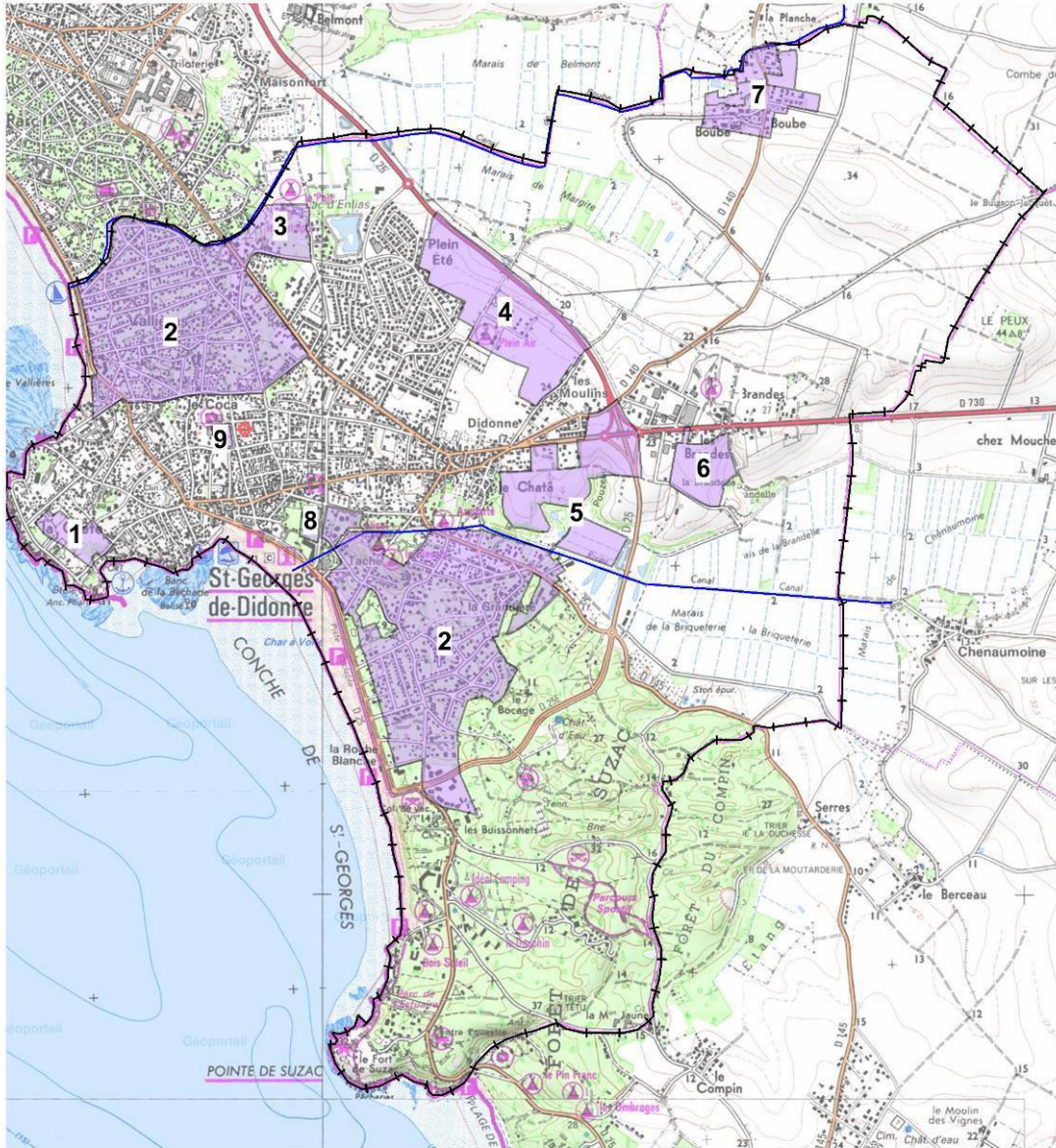
L'élaboration de ces fiches se base sur :

- *Une recherche bibliographique des données disponibles (Documents d'objectifs, etc.) ;*
- *Des inventaires de terrain qui se sont déroulés en juin, juillet, novembre 2012, avril 2013 et en décembre 2016*

La carte suivante localise les différentes zones étudiées.

*Note : les deux zones AU enclavées dans les zones urbaines n'ont pas fait l'objet de remarques particulières (grandes cultures, jardins). La plus au Sud est référencée par le BRGM sur un secteur de nappe sub-affleurante. Les aménagements sont en cours sur ce secteur.*

## LOCALISATION DES SECTEURS D'ÉTUDES



### Légende

 Secteurs d'études

Sources : PLU 2016, Géoportail

0 300 600 900  
Mètres



Réalisation avril 2014

« LES CAILLAUDS » - SECTEUR N° 1

**Présentation du projet**

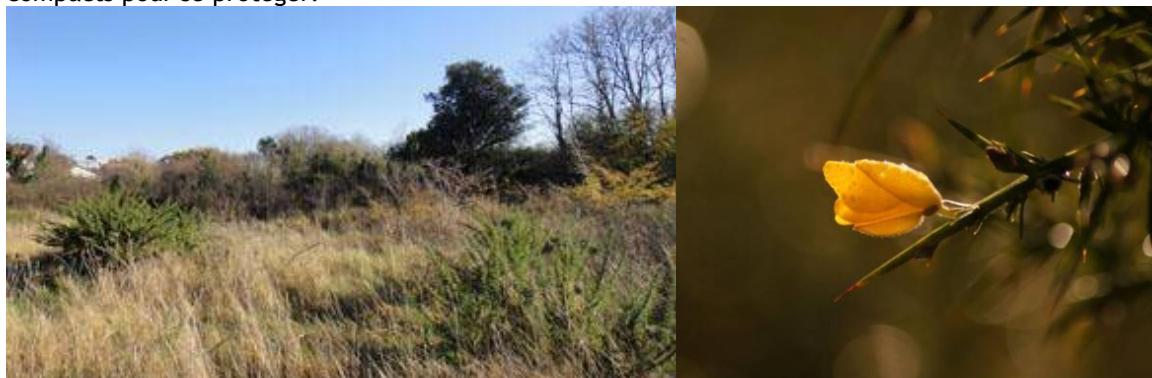
Le secteur est inscrit en zone 1AU, secteur avec pour vocation d'accueillir de l'habitat et un équipement touristique.

**Etat initial de l'environnement**

*(Rappels des éléments de l'état initial de l'environnement)*

Cette parcelle ne présente pas de couvert végétal arborée sur l'ensemble de sa surface mais plutôt une mosaïque d'habitats composés de milieux ouverts, fourrés arbustifs et de quelques arbres de haut jet. La structure verticale de la végétation comprend les trois strates habituelles sur au moins une partie de la surface. La richesse en essences est respectable mais la plupart sont cantonnées au stade d'arbustes. Les milieux ouverts sont omniprésents et on observe quelques arbres à micro-habitats et bois morts au sol de petite taille.

L'absence de gros bois vivants ou morts est flagrant tout comme la faible présence d'arbres de haut jet. La proximité immédiate de la mer et surtout de ce que cela implique (vents violents, oligotrophie du sol, embruns, faible épaisseur de substrat) est responsable de ce manque. Les arbres ne sont pas adaptés à ces conditions et laissent leur place aux arbustes et petits ligneux dont les ronces qui colonisent de plus en plus le secteur. Cette zone n'est pas disposée à accueillir un peuplement de type forestier mais plutôt une lande atlantique composée d'espèces adaptées à la rudesse des conditions. On peut citer le Genêt ou l'Ajonc pour leur capacité à croître sur un sol très pauvre en nutriments, les Bruyères qui résistent aux fortes rafales grâce à leur petite taille ou encore le Prunellier et l'Aubépine qui forment des massifs compacts pour se protéger.



De gauche à droite : Vue de la friche, Ajonc d'Europe

**Contexte réglementaire**

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
Proximité du site « Estuaire de la Gironde »	Espaces proches du rivage	Risques littoraux (érosion et présence de cavités) Une partie du site concerné par l'aléa retrait et gonflement des argiles (niveau faible)

**Enjeux et analyse des incidences potentielles**

Il paraît capital de mettre en valeur ce site afin d'éviter son enfrichement. Les espèces qui peuplent normalement ce type d'habitat sont parfois d'intérêt patrimonial de par leur faible amplitude écologique.

Le développement de ce secteur semble problématique du fait du manque de connaissance face au risque lié à la présence de nombreuses cavités en sous-sol. Des études réalisées par le BRGM sont en cours sur ce site.

Par ailleurs, ce site constitue un lieu emblématique du territoire et son intérêt paysager et les perceptions depuis la promenade sont à préserver et mettre en valeur. Sa valorisation devra également passer par une connexion de ce site avec les autres points emblématiques de la pointe de Valières (estuaire, phare, liaison avec la promenade Charles Martel).

**Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction**

La première mesure consiste à réduire la zone 1AU et à identifier l'espace naturel afin de pouvoir en assurer une certaine gestion et valorisation. Une réouverture du milieu et un contrôle de la prolifération des ronciers permettrait d'aboutir à moyen terme à une lande atlantique très intéressante d'un point de

vue écologique et paysager. Dans le cadre de l'ouverture de ce site au public, il est éventuellement envisageable de planter des arbustes au réseau racinaire développé et au houppier présentant une faible prise au vent pour le côté paysager. Cet espace est en connexion avec d'autres sites emblématiques de la commune (le phare, la promenade Charles Martel, l'estuaire) et mériterait d'être mis en valeur au travers l'aménagement d'un parc équipé d'un parcours découverte présentant les espèces locales du littoral.

A titre d'exemple, les photos suivantes illustrent les espèces qui pourraient être plantées.



**Liste non exhaustive d'espèces adaptées au milieu :**

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)  
Aubépine (*Crataegus monogyna*)  
Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)  
Brande (*Erica scoparia*)  
Bruyère cendrée (*Erica cinerea*)  
Callune (*Calluna vulgaris*)  
Charme (*Carpinus betulus*)  
Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)  
Chêne vert (*Quercus ilex*)  
Cormier (*Sorbus domestica*)  
Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)  
Orme champêtre (*Ulmus minor*)  
Prunellier (*Prunus spinosa*)  
Saule roux (*Salix atrocinerea*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

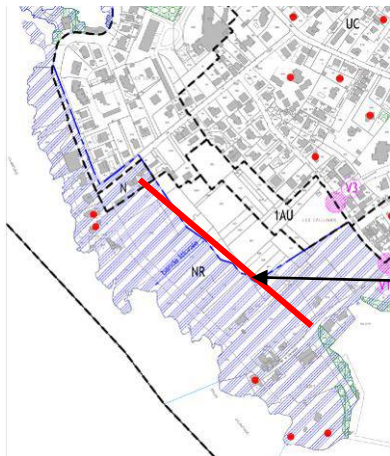
Enfin, concernant la prise en compte du risque, l'incidence ne peut être jugée nulle étant donné l'absence de connaissances précises sur cet aléa et sur le réseau de cavités présent sous ce site.

**Orientations proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale :**



**Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010) :**

Initialement, le secteur couvrait une surface de 5,77 ha. Celle-ci s'est vu réduite au PLU révisé. Le scénario retenu par la collectivité est quelque peu plus étendu que les préconisations environnementales et ce afin d'assurer la viabilité économique de l'aménagement.



Limite proposée dans le cadre de l'évaluation environnementale

**QUARTIERS SOUS COUVERT BOISE « VALLIERES » ET « SUZAC » - SECTEURS N° 2**

**Présentation du site**

Ces secteurs correspondent aux quartiers sous couvert boisé, spécificité que la commune souhaite conserver et valoriser. Un zonage UD a été proposé.

**Etat initial de l'environnement**

*(Rappels des éléments de l'état initial de l'environnement)*

Les boisements des quartiers de Vallières et de Suzac sont semblables. Il s'agit de zone d'habitation sous couvert végétal. Cela a pour conséquence un blocage de la dynamique forestière par un entretien rigoureux et le retrait d'éléments tels que les arbres sénescents ou les bois morts au sol pour des raisons esthétiques. De plus, certains éléments tels que les arbres morts sur pieds ne peuvent être gardés pour des raisons de sécurité. Il est donc logique que les notes obtenues pour ces critères soient nulles. Par contre, même si la présence de ces éléments est avant tout un facteur de développement de la biodiversité, ils jouent aussi un rôle de ressource alimentaire pour les saproxyliques qui permettent le renouvellement des nutriments du sol. En retirant systématiquement toute la matière organique avant sa minéralisation, on aboutira à long terme à un appauvrissement du sol qui ne pourra être comblé que par un apport extérieur. De plus, l'entretien rigoureux des jardins empêche la régénération naturelle des ligneux. On observe donc un peuplement arboré mature, certes encore vigoureux mais dont la relève n'est pas assurée, ce qui pourrait causer la perte de la strate arborescente à moyen ou long terme.

Toutefois, on remarque des points positifs non négligeables pour un boisement en milieu urbain :

- La présence de très gros bois vivants (pins notamment) nous montre que l'état boisé est ancien et qu'il n'a pas été totalement défriché lors de l'urbanisation. Le substrat bénéficie encore d'un caractère forestier et possède donc une banque de graine intéressante. De plus, ces grands arbres améliorent la qualité paysagère du quartier et sont des composantes identitaires du territoire et permettent d'atténuer les vents du littoral au niveau des logements ;
- La structure verticale du peuplement est composée de trois strates : herbacée, arbustive et arborée de moins de 20m. Certes ces strates sont relativement éparses sur le secteur mais réparties de manière homogène alors qu'en temps normal, on les retrouve cantonnées au niveau des parcs urbains. Aussi, les arbres de haut jet sont majoritairement représentés par essences indigènes et spontanées, qui sont donc très bien adaptés aux conditions locales et contribuent au bon fonctionnement de l'écosystème. En revanche, les arbustes et buissons sont majoritairement composés d'espèces ornementales plantées par les propriétaires. Ces espèces ne peuvent souvent pas se reproduire naturellement et le renouvellement de la strate arbustive est donc uniquement assuré par de nouvelles plantations. Enfin, la végétalisation de certains trottoirs est un plus pour l'intégration paysagère et la biodiversité ;
- La richesse en essences s'intéresse uniquement aux espèces autochtones de la strate arborée, qui sont majoritaires sur le secteur, mais peu diversifiées (Chênes vert et pédonculé, Pin maritime). Cela s'explique par la proximité de l'océan qui implique des conditions particulières que seules peu d'espèces peuvent supporter, et par la forte présence du Pin dont les aiguilles ont la propriété d'acidifier le sol. Par conséquent, cette faible diversité est tout à fait normale puisque seules ces espèces peuvent assurer un couvert arborescent sain.



Globalement, le couvert arboré des quartiers de Vallières et de Suzac est en bon état écologique, avec des essences locales adaptées contribuant au bon fonctionnement de l'écosystème. Le peuplement ne doit pas être densifié pour conserver le caractère lumineux du quartier mais il est indispensable de



« LE CLOS DES CHENES » - SECTEUR N° 3

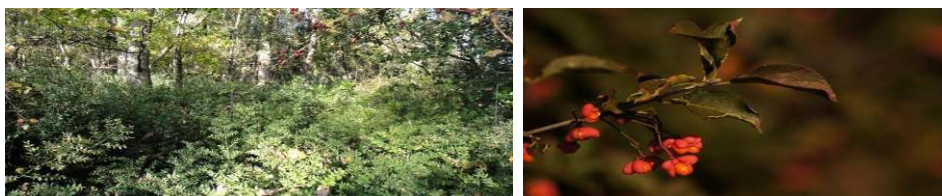
**Présentation du projet**

Ce secteur a fait l'objet de permis qui ont été déposés à la fin de l'année 2012. Trois lots ont été accordés sur la partie Est.

**Etat initial de l'environnement**

Le petit bois du Clos des Chênes est très intéressant car il est presque exclusivement composé d'arbres feuillus, avec une grande diversité d'essence. La structure du peuplement est variée, seule la strate arborée supérieure à 20 m de haut est absente, ce qui est normal au vu de la taille du boisement. Par ailleurs, de nombreuses « sous strates » sont présentes au sein du bois aboutissant à la formation d'un sous-bois dense capable d'abriter une faune diversifiée. On remarque aussi la présence modérée mais non négligeable d'arbres à micro-habitats et de très gros bois vivant qui nous indiquent l'ancienneté du boisement.

L'absence de milieux ouverts sur la parcelle ne nuit pas à la qualité du boisement car leur fonction est assurée par les lisières omniprésentes de par la petite taille du boisement. Le seul problème constaté est l'absence de bois mort au sol et sur pied, qui doit très certainement être exploité par les propriétaires. Cela a un impact sur les communautés saproxyliques et la restitution des nutriments dans le sol après leur utilisation par les plantes.



De gauche à droite : Strate sous arbustive de Fragon et Troène en fruits

Cette parcelle boisée constitue donc un petit réservoir de biodiversité « autonome », capable de fonctionner correctement sans importation naturelle ou anthropique, ce qui n'est pas toujours le cas pour un boisement de cette taille. Celui-ci présente un sol de qualité, de nombreuses espèces végétales capables de se reproduire au sein du boisement par l'action du vent ou des insectes, et des ressources alimentaires suffisantes pour assurer la reproduction de nombreuses espèces faunistiques (insectes, oiseaux, micromammifères). Un seul petit bémol a été constaté par l'absence de bois mort qui pourrait être enrayé par une non-intervention sur un secteur du boisement. Une partie de ce boisement fait l'objet d'un permis déposé.

**Contexte réglementaire**

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
-	-	Aléa feux de forêts de niveau faible

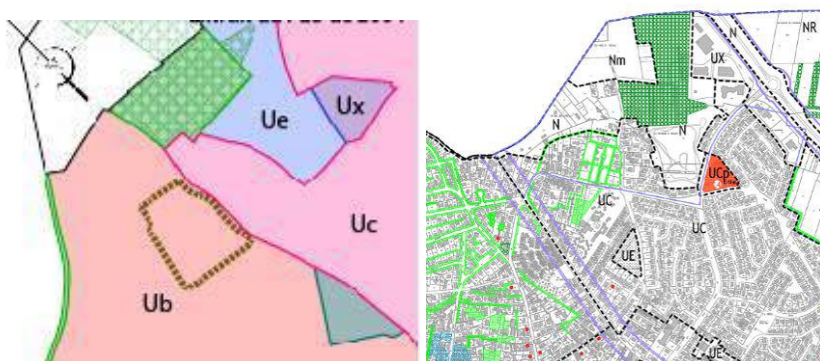
**Enjeux et analyse des incidences potentielles**

Les permis de construire étant déjà délivrés, le développement de l'urbanisation va nécessairement induire une diminution et une fragmentation de cette entité boisée.

**Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction**

La principale évolution concernant ce secteur a été de l'identifier au sein du zonage UDv afin d'assurer la conservation de son caractère boisé et ainsi maintenir cette coulée verte allant des marais à la pointe de Vallières. Les bandes boisées sont conservées en façade et la collectivité a exigé en mesure compensatoire que chaque arbre de haute tige abattu devra être remplacé.

**Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021) :**





## ZAC DE « MARGITE » - SECTEUR N° 4

### **Présentation du projet**

*Les éléments sont extraits du diagnostic/état des lieux réalisé dans le cadre de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour le projet de Zone d'Aménagement Concerté (Atis Conseil, Agence Duret, GéoPlusEnvironnement, Asteo Ingénierie - Septembre 2012).*

La commune de Saint-Georges-de-Didonne projette la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation mixte en limite de l'espace urbanisé des lotissements « Plein été » et « La Marandière » et de la zone commerciale et de services de la Raboine. Ce secteur est en contact direct de la rocade (RD25).

Le secteur d'étude, situé aux lieux-dits « Margite Ouest » à l'Ouest et « Les Moulins » à l'Est, a été défini comme stratégique pour le développement du territoire communal à l'échéance des dix prochaines années.

Le choix s'est porté sur la réalisation d'un projet exemplaire permettant :

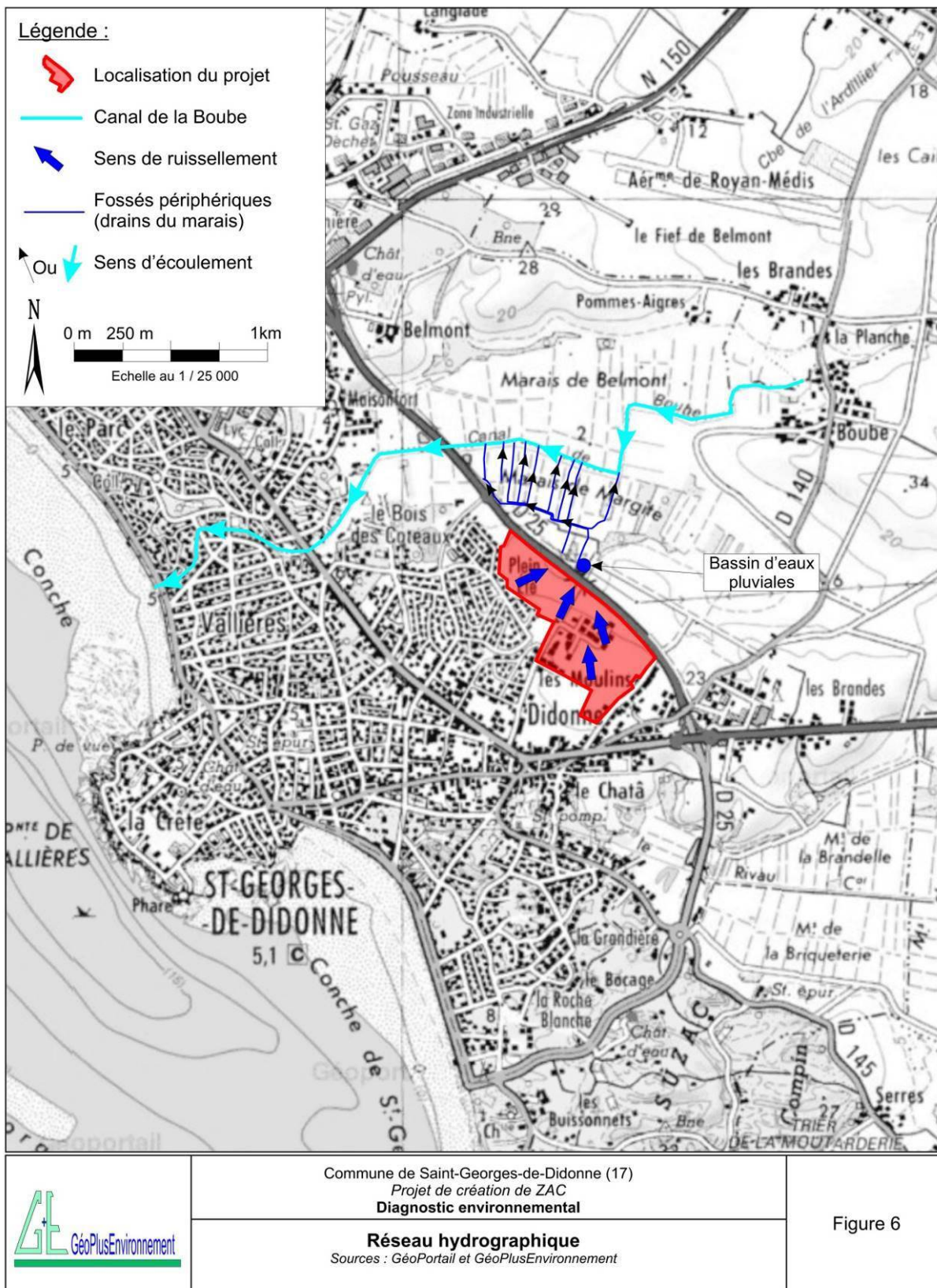
- *De proposer un projet urbain d'ensemble garant d'une cohérence dans les choix d'aménagement et d'une intégration au sein de l'organisation urbaine dans le respect de l'identité, de l'ambiance et de l'échelle du lieu ;*
- *De maîtriser les opportunités foncières dans un contexte local sous pression et d'y organiser un développement urbain raisonné, répondant à des objectifs ambitieux tant dans la recherche des mixités, que dans la réponse aux ambitions environnementales ;*
- *De créer un véritable lieu de vie, constitué autour de la création d'un nouveau quartier novateur par la recherche de la qualité dans l'ambiance générale, la conception des espaces publics, l'intégration paysagère et le parti-pris architectural et urbain ;*
- *De proposer une vision de l'aménagement de l'espace en privilégiant différentes échelles d'appréciation du projet (intégration à l'échelle de la ville, relations au sein des quartiers périphériques, gestion des lisières, traitement de la fenêtre urbaine en entrée de ville le long de la départementale, etc.) ;*
- *D'organiser harmonieusement l'aménagement d'un quartier aux mixités sociales, fonctionnelles et d'usages à travers une composition urbaine adaptée et diversifiée ;*
- *D'initier une politique de l'habitat mixte fondée sur une offre de logements répondant aux besoins en logements sociaux, mais également à l'accueil des ménages actifs ;*
- *De répondre aux enjeux des mixités fonctionnelles pour répondre au confortement des activités économiques, artisanales, de commerces de proximité et de services en réponse aux besoins du bassin de vie et à l'ambition de l'emploi local ;*
- *D'améliorer la convivialité du lieu et plus particulièrement en proposant des liaisons inter-quartiers, des déplacements doux, des espaces de respiration, etc. ;*
- *De promouvoir un projet ambitieux intégré dans une démarche de développement durable.*

### **Etat initial de l'environnement**

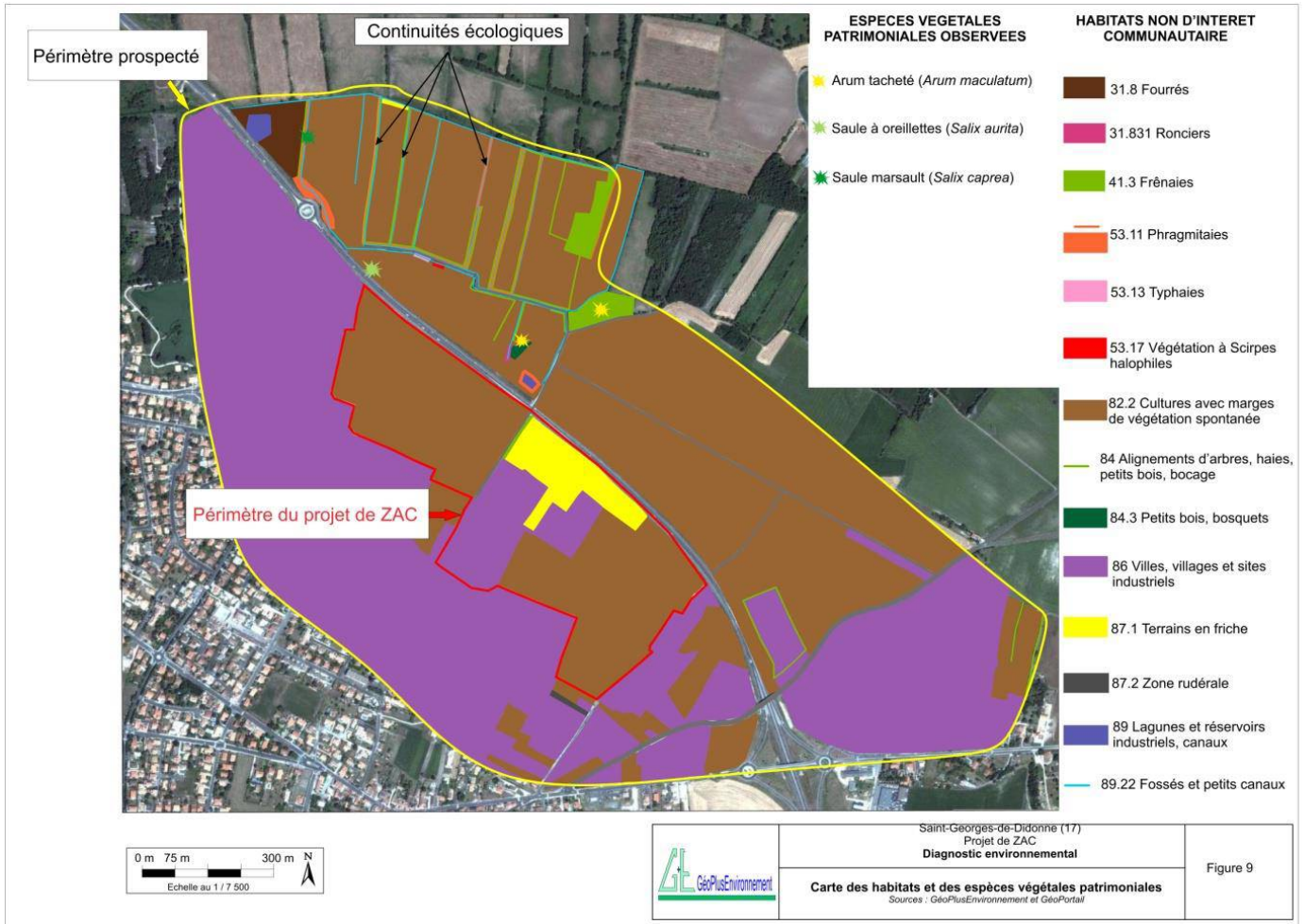
*Les éléments sont extraits du diagnostic environnemental réalisé pour le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (étude de GéoPlusEnvironnement - Septembre 2012).*

Les terrains concernés par le projet sont situés en amont du marais de la Margite. Les eaux de ruissellement au droit du site, d'après la topographie, sont dirigées le long de la RD 25. Les eaux pluviales peuvent ruisseler jusqu'au talus RD 25, mais sont actuellement entièrement infiltrées sur le site (cf. carte).

Les drains du marais de Margite, quant à eux, sont dirigés vers le canal situé de Boube situé au Nord du projet. Ces eaux rejoignent ensuite l'Océan Atlantique à Saint-Georges-de-Didonne, au Nord de la Pointe de Vallières.



Au sein du périmètre du projet, aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent. Les habitats recensés restent communs et peu riches. Ce sont principalement des cultures et des zones habitées.



LISTE DES HABITATS ET ESPECES D'INTERET ECOLOGIQUE	PRESENCE SUR LE SITE CONCERNE PAR LE PROJET DE ZAC	PRESENCE SUR LE MARAIS DE MARGITE	PRESENCE SUR LES PARCELLES AGRICOLES (au Sud-Est du marais de Margite)	PRESENCE SUR LES PARCELLES URBANISEES (à l'Ouest et au Sud du site du projet de ZAC)
<b>HABITATS</b>				
Aucun habitat d'intérêt communautaire				
<b>ESPECES VEGETALES</b>				
Arum tacheté <i>Arum maculatum</i>	NON	OUI	NON	NON
Saule à oreillettes <i>Salix aurita</i>	NON	OUI (en bordure de la RD25, sur talus)	NON	NON
Saule marsault <i>Salix caprea</i>	NON	OUI	NON	NON
<b>ESPECES ANIMALES</b>				
<b>OISEAUX</b>				
Cédicnème criard <i>Burhinus oedicnemus</i>	NON	NON	OUI	NON
Martin-pêcheur d'Europe <i>Alcedo atthis</i>	NON	OUI	NON	NON
<b>REPTILES</b>				
Cistude d'Europe <i>Emys orbicularis</i>	NON	OUI	NON	NON
<b>Couleuvre verte et jaune</b> <i>Hierophis viridiflavus</i>	<b>OUI</b>	POSSIBLE	OUI	NON

Aucune espèce avifaunistique d'intérêt communautaire n'est présente sur le site concerné par le projet de ZAC, même si l'exploitation des parcelles du site par de telles espèces n'est pas à exclure.

En contrepartie, 2 espèces contactées à proximité des terrains concernés par le projet de ZAC le sont : le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*) sur le marais de Margite et l'Oedicnème criard (*Burhinus oedicnemus*) sur les parcelles agricoles (au Sud-Est du marais de Margite). 4 espèces communes protégées sont présentes sur le périmètre du projet de ZAC : la Huppe fasciée (*Upupa epops*), l'Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*), le Martinet noir (*Apus apus*) et le Rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*).

Aucune espèce de mammifère protégée n'a été recensée sur le secteur du projet de ZAC.

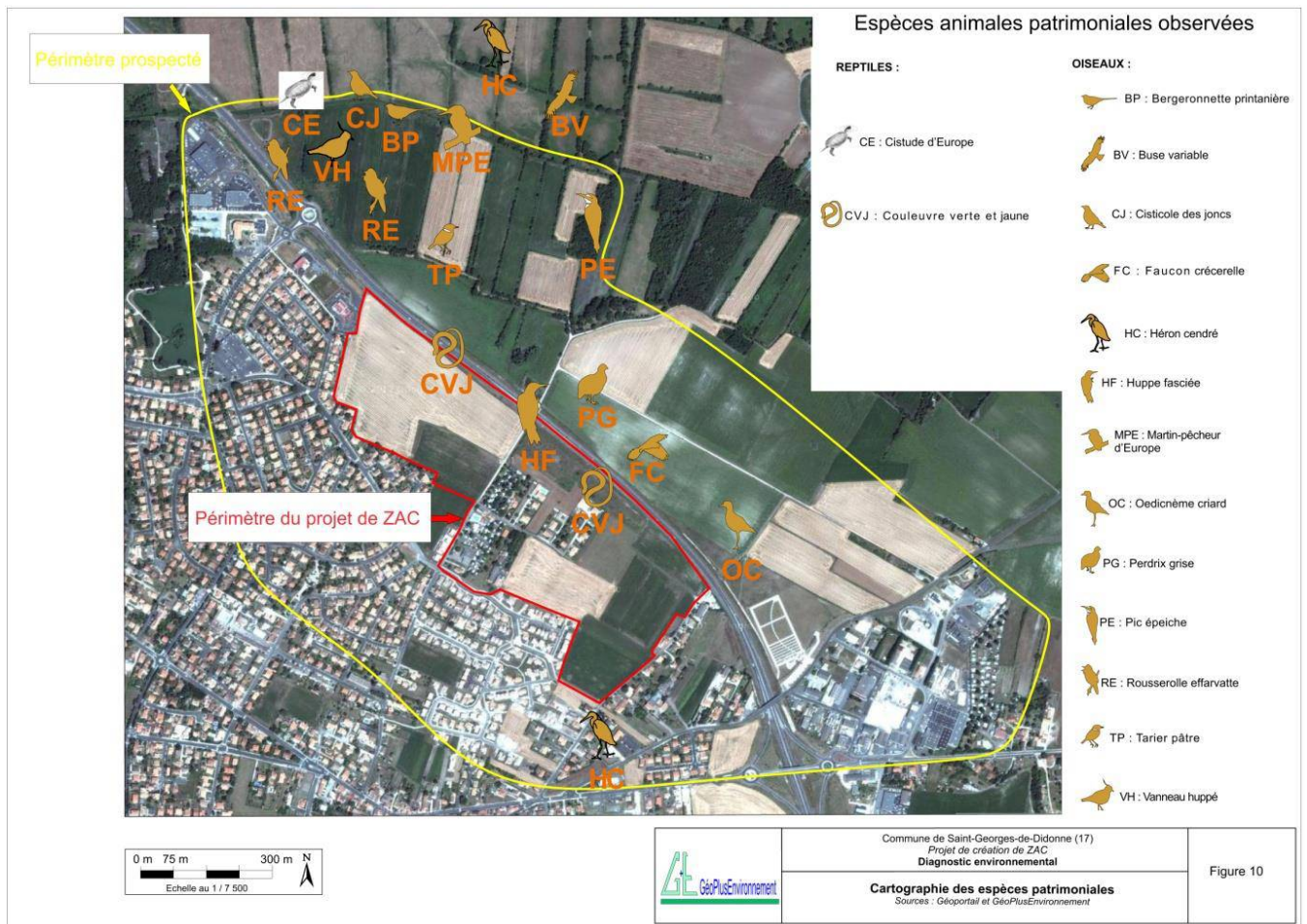
Une espèce de reptile d'intérêt communautaire, la Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*) a été observé dans le périmètre du projet ainsi qu'en bordure sur le talus de la RD25. Une seconde espèce d'intérêt communautaire a été repérée en dehors du périmètre, dans le marais de Margite, la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*).

Aucune espèce d'insecte protégé n'a été identifiée sur la zone.

De plus, l'Écrevisse rouge de Louisiane (*Procambarus clarkii*) ayant été notée sur le marais de Margite, une attention particulière devra lui être accordée lors du réaménagement afin de limiter sa propagation.

L'inventaire de la flore a permis de recenser 82 espèces. Aucune espèce protégée, rare ou menacée n'a été observée au sein de la zone concernée par le projet de ZAC. Une espèce de la liste rouge de Poitou-Charentes est située à proximité du site du projet de ZAC, au niveau du marais de Margite ; le Saule à oreillettes (*Salix aurita*), ainsi que 2 espèces déterminantes en Charente-Maritime ; l'Arum tacheté (*Arum maculatum*) et le Saule marsault (*Salix caprea*).

2 espèces d'orchidées à statut de conservation « préoccupation mineure » sont également présentes en bordure du secteur concerné par le projet de ZAC : l'Ophrys abeille (*Ophrys apifera*) et l'Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*). Un pied d'Orchis pyramidal a été inventorié à l'intérieur du périmètre du projet de ZAC, sur le talus longeant la RD25.



**Contexte réglementaire**

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
Relation fonctionnelle avec le site « Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime »	-	Aléa faible concernant le risque retrait et gonflement des argiles

**Enjeux et analyse des incidences potentielles**

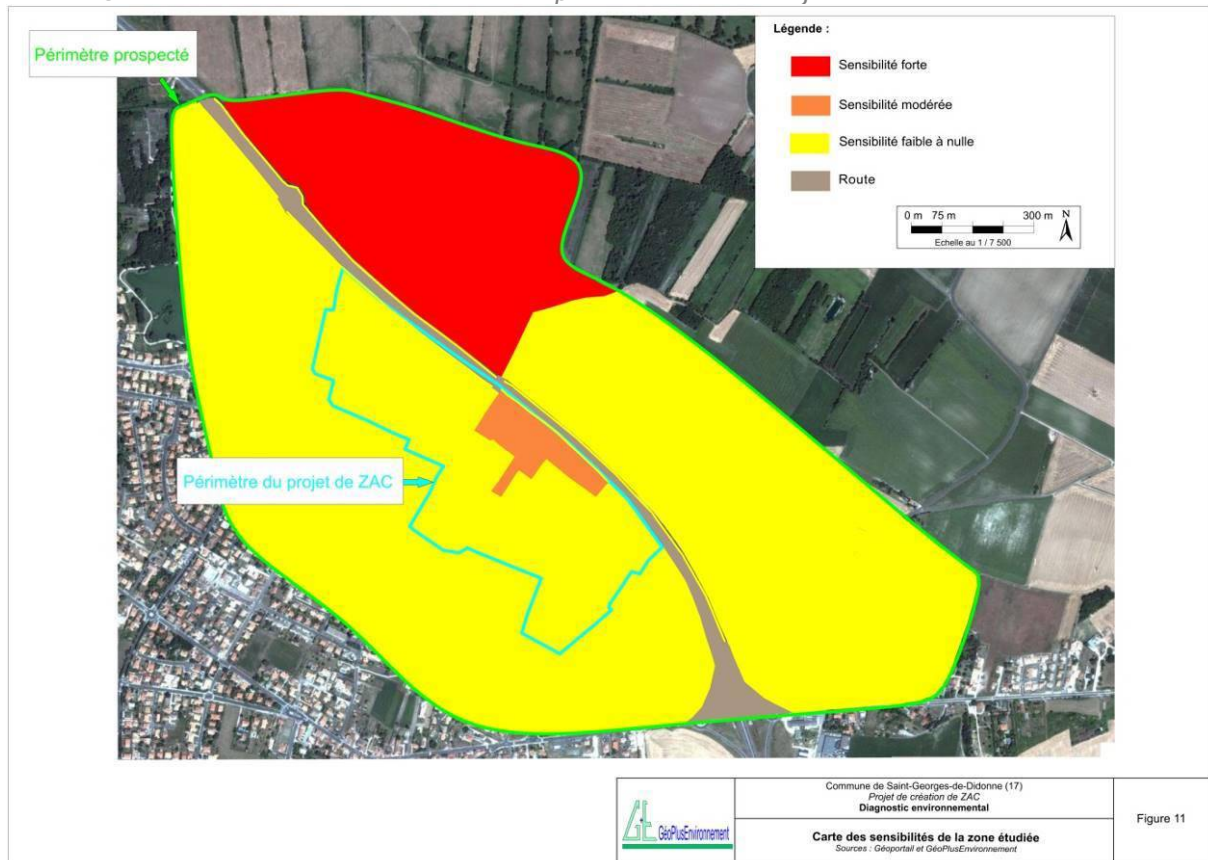
L'intérêt écologique de la zone même du projet est assez faible en raison de la prédominance de parcelles cultivées et de zones habitées (lotissements, camping).

Les quelques milieux d'intérêt sont représentés par le talus longeant la RD25 et les parcelles en friche localisées entre la RD25, le chemin de Margite, le camping et les zones habitées. Ceux-ci accueillent la Couleuvre verte et jaune (espèce d'intérêt communautaire). Le talus routier constitue un corridor biologique pour cette espèce. Elle fréquente la zone en friche bien qu'étant en terrain découvert où elle peut être prédatée par des rapaces notamment le Circaète Jean-le-Blanc (noté comme présent dans la ZPS Estuaire de la Gironde : marais de la rive nord »).

Les enjeux en termes de destruction d'habitats ou d'espèces protégées dans le périmètre du projet de ZAC sont donc faibles au niveau du talus routier (500 m) et modérés au niveau de la zone en friche (3,25 ha) pour la Couleuvre verte et jaune.

En résumé, il est possible de distinguer deux secteurs de sensibilité différente vis-à-vis du projet de ZAC au sein du site concerné par ce projet (cf. carte) :

- Un secteur à sensibilité faible correspondant aux zones habitées et aux cultures ;
- Un secteur à sensibilité modérée correspondant à la zone de friche.

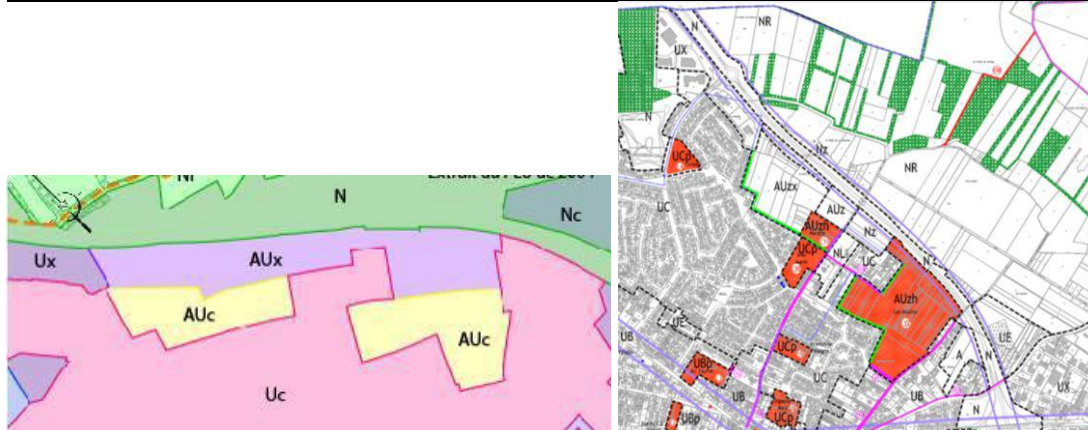


**Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction**

Les parties basses du site (point le plus bas) sont préservées et permettent le maintien d'un espace tampon entre milieux naturels sensibles et milieux urbains. Cet espace de transition servira de transition entre ces espaces mais également pourra être le support pour une gestion alternative des eaux pluviales. Afin de maintenir l'habitat de la couleuvre verte et jaune, des mesures de gestion différenciée pourront être mises en place.

Le secteur fait l'objet d'OAP Cf. Pièce 3

**Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021) :**



« LES ROUSSELLES » - SECTEUR N° 5

**Présentation du projet**

Le secteur a pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt collectif, sportifs, de loisirs, culturels. Par ailleurs, le schéma de gestion des eaux pluviales préconise la réalisation d'une station de lagunage.

**Etat initial de l'environnement**

L'ensemble de des parties hautes du site est actuellement occupé par de grandes cultures céréalières (maïs) sans bandes de végétation spontanée, présentant donc un faible niveau d'enjeu écologique. Vues de la partie haute :



En revanche, ces cultures surplombent des zones marécageuses d'intérêt pouvant être indirectement impactées par l'aménagement de la zone. De plus, la topographie sur le secteur est relativement prononcée en direction de ces zones marécageuse. Aussi, la limite basse de la zone Au se trouve juste devant une rupture de pente maintenue par une haie vieillissante.

Vues de la haie précédant la rupture de pente, ainsi que du boisement humide et la prairie à hautes herbes humide situés en contrebas :



On notera enfin la présence au nord de la zone N (entre la grande culture et le boisement humide) d'un petit secteur ouvert à végétation herbacée, jouant le rôle de transition et d'espace tampon entre les deux occupations de sol, et accueillant un chemin carrossable permettant de rejoindre les cultures situées à l'est du boisement. Vue de la zone ouverte à préserver :



A l'Ouest du site, des parcelles ont été identifiées en pelouses sèches. L'étude du département OBIOS a introduit de nouveaux éléments de connaissance, confirmés par des inventaires de terrain. De nombreux indicateurs biologiques faunistiques et floristiques ont été retrouvés sur site (oedipode rouge, serpolet, troque élégante/cornet méditerranéen/cornet étroit). Les parcelles fonctionnent dans une globalité, et s'inscrivent comme pas japonais dans la trame « pelouses sèches » identifiées par le SRCE Poitou-Charentes, en lien avec les pelouses sèches situées à l'Est du territoire. La pelouse sèche correspond à une formation végétale de plantes herbacées vivaces. Elles se rencontrent sur sol calcaire.

Il n'existe pas de réglementation directement associée à la pelouse sèche, mais son caractère fragile et évolutif conduit à considérer la pelouse sèche comme un milieu naturel à préserver.

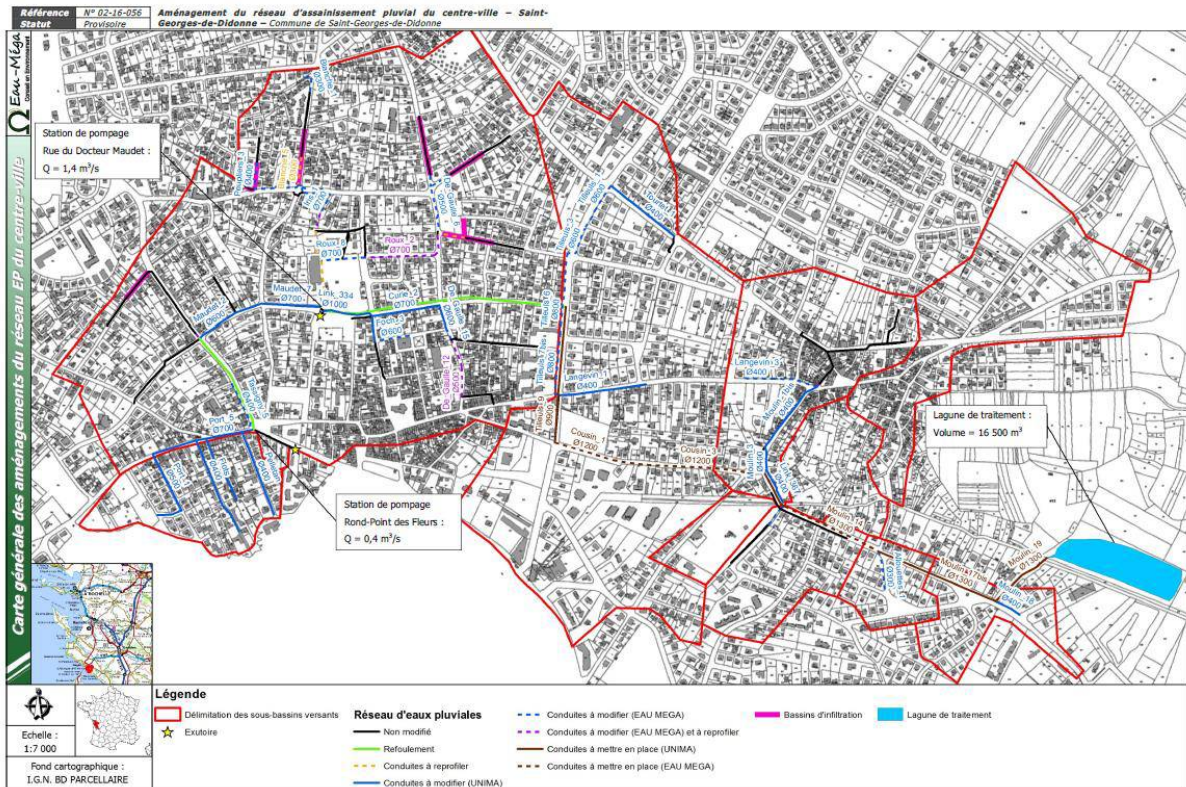
La pelouse sèche identifiée sur le secteur est favorable à la présence de l'azuré du serpolet. L'azuré du serpolet est une espèce protégée, inscrite à l'Annexe IV de la Directive Européenne dite Directive Habitats-Faune-Flore, et fait partie de la liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (Article 2). A l'échelle régionale, cette pelouse apparaît comme relictuelle pour cette espèce.

La destruction de la partie Nord entraînerait donc une perte de la fonctionnalité de l'habitat, une baisse de gîte pour certaines espèces exigeantes et une diminution de l'intérêt pour son gestionnaire, provoquant une détérioration de son état de conservation, jusqu'à son abandon total. Initialement prévu en AU, le secteur est classé en N afin de favoriser sa préservation et sa fonctionnalité écologique globale.



Une étude (note de calcul hydraulique) est également en cours sur le secteur en vue de la gestion des eaux pluviales du centre-ville de la commune. Elle prévoit l'implantation d'un bassin de lagunage afin de gérer qualitativement et quantitativement les eaux de ruissellement, d'un volume de 16 500 m<sup>3</sup>.





Source : étude Eau-Mega

**Contexte réglementaire**

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
Relation fonctionnelle avec le site « Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime »	-	Aléa faible concernant le risque retrait et gonflement des argiles Nappe sub-affleurante en partie basse

**Enjeux et analyse des incidences potentielles**

Du fait de la topographie, de la présence de pelouses sèches et du sens des écoulements des eaux de ruissellement, l'enjeu principal est de s'assurer de ne pas renforcer la pression s'exerçant sur les marais et de maintenir la fonctionnalité et qualité écologique du secteur des pelouses sèches.

En fonction de la nature des activités, des transferts de polluants accrus pourraient survenir et constituer une menace supplémentaire pour la ressource en eau mais également pour les espèces et habitats patrimoniaux.

Enfin, le développement de ce secteur entrainera nécessairement une consommation supplémentaire d'espaces agricoles.

Différents enjeux se dégagent sur ce secteur :

- Assurer le maintien de percées visuelles depuis la route pour ne pas banaliser la vue lorsque l'on arrive de l'avenue du Général Andrieux ;
- Gérer les eaux pluviales afin de ne pas nuire à la qualité des milieux récepteurs (les marais, boisements, et prairies humides) ;
- Respecter la topographie du site
- Assurer une transition douce entre espaces urbains et espaces naturels en jouant sur la densité, sur la présence de jardins ou d'espaces verts.
- Maintenir une zone tampon « naturelle » entre les espaces aménagés et les sites à enjeu,
- Eviter la destruction des pelouses sèches, milieu favorable à l'accueil d'espèces préservées (Azuré du Serpolet) ;

**Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction**

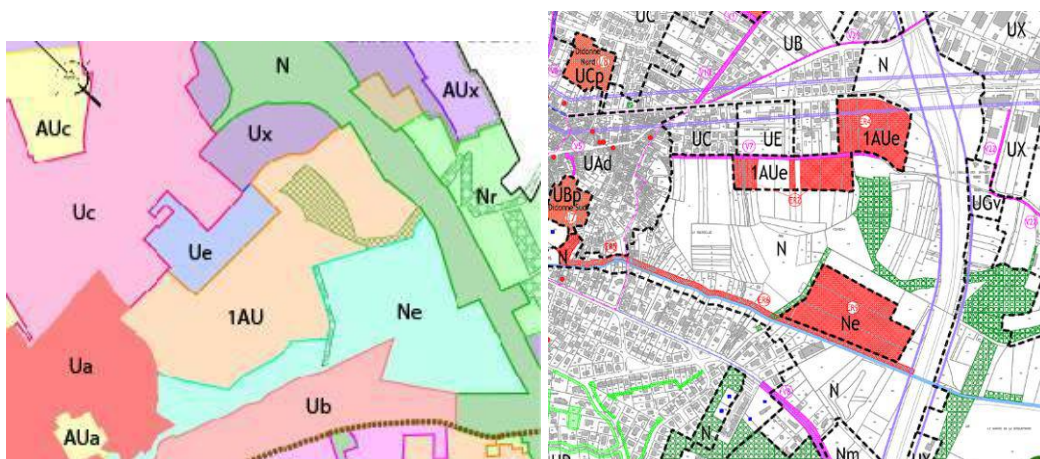
Afin de prendre en compte les sensibilités de ce secteur, différentes mesures sont définies par l'évaluation environnementale :

- Limiter le bâti à la partie haute ou la pente est faible, prévoir des haies sur talus avec fossé ;
- Planter une haie perpendiculaire à la pente (et/ou renforcer la haie existante) : épuration de l'eau avant l'arrivée dans les marais, frein à l'érosion du sol par lessivage ;
- Favoriser l'implantation d'une végétation herbacée haute sur les zones tampon, en limitant la pression d'entretien à une fauche bisannuelle ou trisannuelle (sauf sur le chemin agricole) ;
- Classement des boisements présents et notamment du boisement humide de la partie Est ;
- Au niveau des marais, favoriser l'implantation en bordure immédiate des fossés d'espèces gourmandes pour purifier l'eau (aulnes, peupliers noirs), en évitant les jeunes sujets lors de l'entretien ou en effectuant des plantations ;
- Conserver des ouvertures dans les aménagements pour préserver la vue vers les marais ;
- Inscrire en zone N les espaces les plus sensibles (zones humides, ZNIEFF, pelouses sèches) ;
- Inscrire sous forme de bande rectangulaire le Nord du secteur en 1AUe afin de préserver les parties basses par un classement en N. Ces parcelles lanierées dans le sens Nord/Sud peuvent être une contrainte à la vente, mais ce découpage permet à la commune de les gérer afin de préserver les marais de Pouzeau, situés en contre-bas (zone tampon).

**Orientations proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale :**



**Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021) :**



**ZONE D'ACTIVITE DU « PAIN BENI » - SECTEUR N° 6 - ZONE UX**

**Présentation du projet**

L'ouverture de ce site à l'urbanisation repose sur différents besoins :

- *Des besoins d'extension pour la casse auto ;*
- *Un besoin de déplacer les ateliers municipaux, à l'heure actuelle enclavée au centre-ville et générant des nuisances pour les riverains ;*
- *La volonté de créer une déchetterie intercommunale.*

**Etat initial de l'environnement**

La zone présente certaine similarité avec le secteur précédent :

Le site du projet est caractérisé par la présence de systèmes culturaux sans bandes de végétation spontanée. Les alentours sont le résultat d'activités passés (ancienne décharge) ou actuelles (casse-auto) qui exercent déjà une pression sur les milieux environnants. En effet, on constate au niveau des marais un développement végétal caractéristique de l'eutrophisation des canaux (Lentilles d'eau, Phragmite...).

En revanche, ces cultures surplombent elles aussi des zones marécageuses d'intérêt pouvant être indirectement impactées par l'aménagement de la zone. La présence de haies en contre-bas (hors site, limite du marais) est intéressante à plusieurs niveaux : participation à la trame verte et filtre naturel pour l'épuration des eaux ruisselées. Cependant, il est à noter que sur une partie du linéaire celles-ci présentent une densité moindre.

Vues de la zone de projet :



Vues de la haie précédant les marais :



**Contexte réglementaire**

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
Relation fonctionnelle avec le site « Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime »	-	Aléa faible concernant le risque retrait et gonflement des argiles

**Enjeux et analyse des incidences**

Les enjeux génériques se recourent avec le secteur précédent :

Du fait de la topographie et du sens des écoulements des eaux de ruissellement, l'enjeu principal est de s'assurer de ne pas renforcer la pression s'exerçant sur les marais.

En fonction de la nature des activités, des transferts de polluants accrus pourraient survenir et constituer une menace supplémentaire pour la ressource en eau mais également pour les espèces et habitats patrimoniaux.

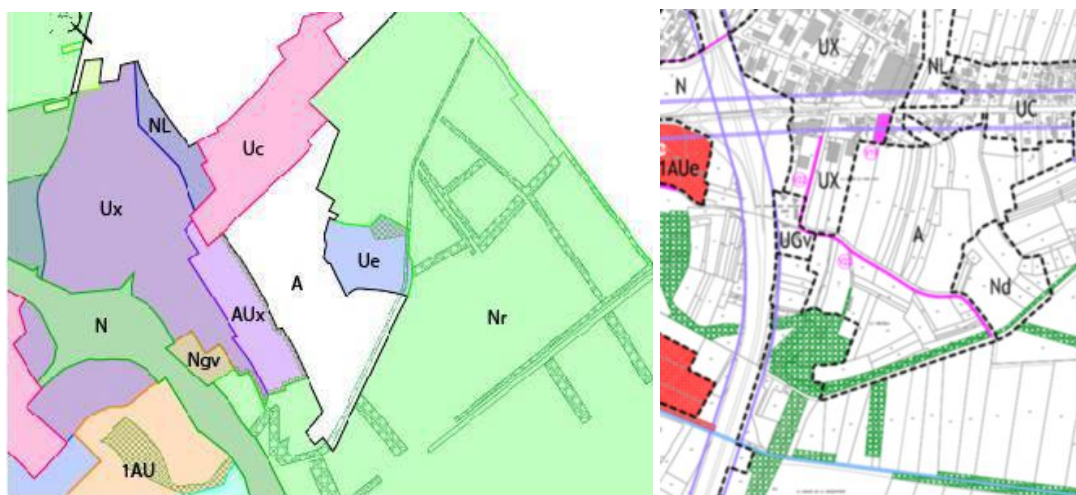
D'un point de vue paysager, le durcissement de ce site entrainera une banalisation renforcée de cet espace.

Enfin, le développement de ce secteur entrainera nécessairement une consommation supplémentaire d'espaces agricoles.

**Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction**

Au vu des enjeux du site et de par l'application de la loi littoral, le projet a été abandonné.

**Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021) :**



**QUARTIER DE « BOUBE » - SECTEUR N°7**

**Présentation du projet**

Il s'agit d'accueillir quelques constructions supplémentaires.

**Etat initial de l'environnement**

Le secteur est majoritairement concerné par la présence de systèmes cultureaux. Seules quelques parcelles sont en friches.

Le canal du marais de Boube passe en limite Nord.

Les parcelles situées en zone N au PLU de 2013 présentent un caractère humide.



**Contexte réglementaire**

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
A proximité du site « Estuaire, marais et coteaux de la Gironde »	Quartier dit de « 3 <sup>e</sup> voie »	Nappes sub-affleurantes

**Enjeux et analyse des incidences potentielles**

Différents aspects sont à retenir sur ce secteur :

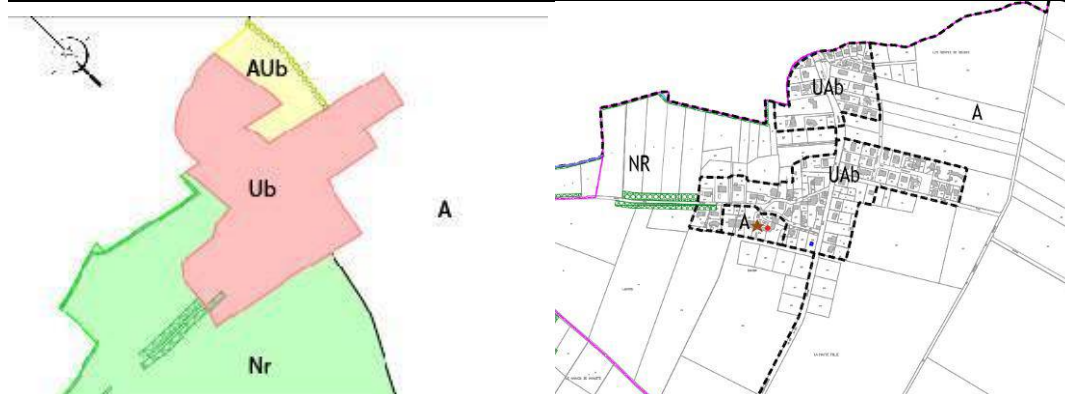
- Préserver les abords du canal du marais de Boube afin de ne pas perturber le fonctionnement de ce milieu ;
- Contenir le développement urbain pour ne pas toucher aux zones à caractère plus humides ;
- Renforcer l'habitat de manière mesurée, dans les « dents creuses », du fait de l'éloignement du quartier des centralités.

**Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction**

Différentes mesures ont été prises :

- Etre en accord avec la loi littoral en supprimant la zone AU, initialement prévue au PLU de 2006 ;
- Limiter et encadrer le développement de l'urbanisation, en restituant des parcelles actuellement en Ub, en zone N pour prendre en compte les milieux humides d'une part (partie Ouest du quartier) et d'autre part assurer le maintien d'une bande tampon entre aménagements et riveau ;
- Limiter les possibilités de densification de ce secteur éloigné des centralités en imposant une emprise au sol maximale de 60% ;
- Valoriser une liaison douce assurant une connexion entre Boube et Didonne et ainsi offrir une alternative à l'utilisation de la voiture aux habitants actuels et futurs (ER n° 8).
- Imposer la mise en place de clôture perméable afin de répondre aux enjeux de continuités écologiques et de préservation du caractère rural de ce quartier. L'interdiction de construction de murs, qui cloisonnerait l'espace, permettra de conserver la relation avec les milieux environnants et de ne pas renforcer l'isolement et le caractère individualiste de l'urbanisation.

**Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021) :**



**PARC MOCQUERIS - SECTEUR N° 8**

**Présentation du projet**

L'évolution du projet de parc public justifiant le secteur Ne dans le PLU 2006 conduit à remplacer et à redélimiter ce secteur par un nouvel emplacement réservé destiné à la réalisation d'un espace vert public. La règle de hauteur en secteur UBp admet un niveau supplémentaire pour favoriser la mixité du programme de logements, ce qui n'a pas d'effet sur le paysage urbain au regard du projet de parc public et de l'immeuble « Les Albatros » (R+6).

**Etat initial de l'environnement**

C'est un petit boisement relativement enclavé au sein du tissu mais urbain mais cependant connecté à la forêt de Suzac via les quartiers sous couvert boisé. Deux strates sont majoritaires, une arborée et une herbacée, ainsi que quelques buissons ponctuels. La composition du boisement est atypique et présente des fonctionnalités réduites : la strate arborée est largement dominée par des espèces invasives (Robinier faux-acacia et laurier) et la strate herbacée par une espèce exogène (Bambou). On notera tout de même la présence marginale de quelques espèces indigènes intéressantes (If, Erable sycomore, tilleul, chêne vert/sessile/pédonculé, ailant, fragon, etc.).

Les fonctionnalités pour la faune sont encore limitées par la présence d'espèces exogènes (les espèces locales sont privilégiées par la faune pour nicher, se nourrir...). En revanche, les arbres présents contribuent à stocker le carbone et épurer l'air.



**Contexte réglementaire**

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
A proximité du site « Estuaire, marais et coteaux de la Gironde »		Risque remontée de nappes : sensibilité moyenne Risque feu de forêt : aléa fort

**Enjeux et analyse des incidences potentielles**

Les seuls enjeux significatifs du site sont donc liés :

- *Au stockage du carbone et au renouvellement de l'air, mais ceux-ci restent limités par la faible taille des sujets présents ;*
- *A cette frange boisée qui accompagne la voie en allant vers le front de mer.*

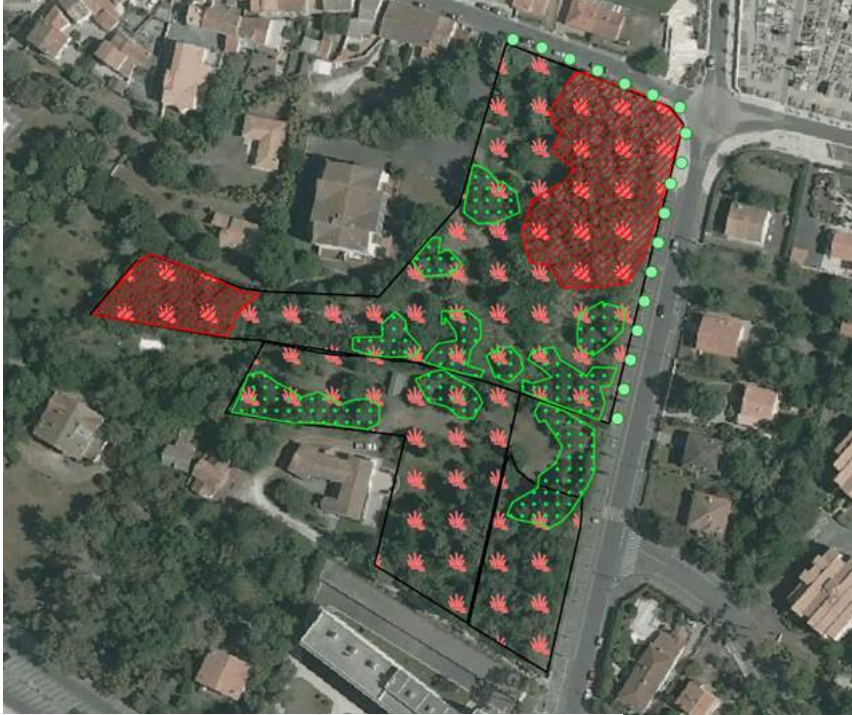
**Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction**

Les arbres détruits devront être remplacés en priorité à proximité du site et/ou au sein du tissu urbain, à minima deux arbres plantés pour un arbre détruit. A court termes, les incidences seront négatives car les jeunes sujets seront moins performants que ceux présents actuellement sur la parcelle, mais les effets seront positifs à moyen et long terme. De plus, les plantations s'effectueront sur des secteurs stratégiques visant à densifier la trame verte urbaine. Les espèces indigènes identifiées devront être conservées, dans le respect de leur forme végétale initiale, dans la mesure du possible.

Afin de préserver les vues lorsque l'on se rend vers le littoral, un écran végétal le long de la rue Jean Pierre Coulon et de l'avenue Mocqueris devra être mis en place.

Enfin, il convient d'ajouter que l'aménagement de dents creuses au sein du tissu urbain permet indirectement de préserver des milieux agricoles et naturels.

**Orientations proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale**



- Profiter de l'alignement arboré existant pour intégrer le projet dans le paysager
- Espèces indigènes (billeul, chêne vert, chêne sessile, chêne pédonculé, ailante, fragon, érable champêtre, buis): identifier les arbres ponctuels à conserver. Garder la forme d'un bosquet arboré (forme à maintenir)
- Robiniers et boisements monospécifiques (lauriers): espèces invasives à supprimer (cerdage)
- Bambous: fauches régulières pour affaiblir les pieds

**Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021) :**



**LE STADE - SECTEUR N° 9**

**Présentation du projet**

Il s'agit ici d'aménager en espaces publics les espaces situés à proximité du centre bourg.  
La densification sera mesurée : aménagement de stationnement et aires de jeux, pas habitat.

**Etat initial de l'environnement**

L'occupation actuelle du sol se traduit par la présence d'un stade et de bâtiments annexes.

**Contexte réglementaire**

Réseau Natura 2000	Loi littoral	Risques
-	-	Nappes sub-affleurantes

**Enjeux et analyse des incidences potentielles**

Différentes incidences sont à noter :

- L'imperméabilisation du dernier point bas du centre-ville ;
- Le déplacement de l'équipement ce qui augmentera les distances à parcourir pour les usagers du centre, et notamment les écoles ;
- Il s'agit ici de densifier Saint-Georgeais et répondre ainsi aux problématiques de limitation de la consommation en espaces agricoles et naturels.

**Mesures d'accompagnement, d'atténuation et de réduction**

L'évaluation environnementale préconise le maintien du stade sur ce secteur ou une densification mesurée pour limiter l'imperméabilisation de cet espace.

**Evolutions retenues par la collectivité (PLU révisé 2006, modifié 2010/PLU révisé approuvé 2021) :**





### 3. Incidences des emplacements réservés

N°	Objet	Enjeux / Incidences
ER1	Espaces verts (Av. Mocqueris) et accès à l'îlot Mocqueris	Les enjeux significatifs du site sont liés : Au stockage du carbone et au renouvellement de l'air, mais ceux-ci restent limités par la faible taille des sujets présents ; A la frange boisée qui accompagne la voie en allant vers le front de mer. Forte présence d'espèces exogènes. <b>Pas d'incidences significatives.</b>
ER2	Création d'un terrain de sports (Les Rousselles)	Cf. analyse des incidences de la zone 1AUe « Les Rousselles»
ER3	Réalisation d'un espace vert, de cheminements piétons et de stationnement	Secteur déjà arboré. Absence d'enjeux environnementaux
ER4	Aménagement d'un équipement d'intérêt collectif	Cf analyse des incidences de la zone 1AUe « Les Rousselles ».
ER5	Création d'une liaison piétonne et cyclable et d'un espace public (Didonne Sud)	Accès déjà existants - voies enherbées à l'heure actuelle déjà utilisées. Nécessité de réglementer le type d'aménagement à mettre en place : utilisation de matériaux perméables pour une meilleure prise en compte des eaux pluviales.
ER6	Création d'une liaison piétonne et cyclable le long du Canal de Chenaumoine - emprise de 12m - avec maintien des ripisylves	Accès déjà existants - voies enherbées à l'heure actuelle déjà utilisées Nécessité de réglementer le type d'aménagement à mettre en place : utilisation de matériaux perméables pour une meilleure prise en compte des eaux pluviales
ER7	Création d'une liaison piétonne et cyclable le long du canal de Chenaumoine - emprise de 12m - avec maintien de la ripisylve	Accès déjà existants - voies enherbées à l'heure actuelle déjà utilisées Nécessité de réglementer le type d'aménagement à mettre en place : utilisation de matériaux perméables pour une meilleure prise en compte des eaux pluviales
ER8	Création d'une liaison piétonne et cyclable de la rue du Marais de Boube au Chemin de Margite - emprise 4m	Accès déjà existants - voies enherbées à l'heure actuelle déjà utilisées Nécessité de réglementer le type d'aménagement à mettre en place : utilisation de matériaux perméables pour une meilleure prise en compte des eaux pluviales. Emplacement réservé situé en site Natura 2000. Il peut entraîner des incidences négatives liées à la phase de travaux avec les déplacements d'engins notamment (Cf 4.2.)
ER9	Création d'un bassin pluvial	Le Canal du Rivau jouxtant le site est en connexion avec le réseau de fossés fractionnant les parcelles cultivées, affirmant leur rôle de vecteur de déplacement d'espèces aquatiques et semi-aquatiques. Ces fossés présentent un enjeu fort, et ils devront être préservés en aménageant différents bassins reliés par une surverse canalisée au-dessus des fossés.
ER11	Création d'une liaison douce	Présence immédiate d'EBC. Préserver les arbres sur pied. Incidences peu significatives.
V1	Prolongement de voirie - Emprise de 12m (liaison Marrandière/chemin des Moulins)	Dent creuse urbaine. Absence d'enjeux environnementaux. Création zone AUzh Margite. Augmentation des surfaces imperméabilisées.
V2	Prolongement de voirie - Emprise de 10m (rue Bataillon Bigorre)	Secteur urbanisé. Absence d'incidence significative
V3	Aménagement d'un giratoire (chemin de Bel Air/rue du Gouverneur Miguel de Pereira)	Secteur des Caillauds (Cf. zone 1AU). Absence d'enjeux environnementaux.
V4	Elargissement et aménagement de carrefour - RD 25 E (avenue de Suzac-avenue du Président Dulin	Secteur urbanisé. Absence d'incidence significative

N°	Objet	Enjeux / Incidences
V5	Aménagement d'une voie piétonne - Emprise de 4m (rue de Saujon -Didonne)	Secteur urbanisé. Absence d'incidence significative
V6	Elargissement de voirie - Emprise 10 m (chemin Margite)	Voirie existante. Absence d'incidence significative
V7	Elargissement de voirie - Emprise 9 m (chemin Pouzeau - Les Rouselles)	Chemin existant. Cf. analyse des incidences de la zone 1AUe « Les Rouselles»
V8	Aménagement de la rue J. Moulin RD145 et rétablissement du corridor écologique	Secteur urbanisé Voirie existante. Absence d'incidence significative
V9	Rectification de virages et recalibrage de voirie - Emprise 20 m (J. Moulin après giratoire)	Imperméabilisation des sols - transfert de polluants via les eaux pluviales vers les marais.
V10	Elargissement de voirie - Emprise 10 m (chemin des Moulins)	Voirie existante. Absence d'incidence significative
V12	Aménagement d'une voie piétonne - Emprise 1,50 m (allée Jardins)	Secteur urbanisé. Absence d'incidence significative
V16	Aménagement d'un giratoire franchissable (rue de la Crête/ rue du Gouverneur Miguel de Pereira)	Secteur urbanisé. Absence d'incidence significative
V17	Aménagement d'un giratoire (rue du Port/chemin Bel Air)	Secteur des Caillauds (Cf. zone 1AU). Absence d'enjeux environnementaux.
V18	Aménagement d'un carrefour (Avenue Paul Roulet/chemin Fort de Suzac)	Présence d'EBC à proximité immédiate du giratoire. Veiller à la conservation des arbres sur pied.
V19	Ccréation de voirie pour zone d'activités (emprise de 1787 m <sup>2</sup> ) avenue du général Andrieux	Dent creuse urbaine. Absence d'enjeux environnementaux. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols.
V20	Elargissement de voirie - Emprise 5 m (chemin d'Icare)	Voirie existante en limite de la zone UC et AUzh (ZAC de Margite). Absence d'incidence significative. Fait partie de l'OAP.
V21	Aménagement d'une piste cyclable - Emprise 3 m (rue de Médis)	Aménagement de la piste en bordure de la voirie existante. Présence d'un fossé. Veiller au bon écoulement des eaux pluviales.
V22	Elargissement de voirie - Emprise 5 m (rue Thomas Edison)	Voirie existante. Cf Analyse zone UX du Pain Béni.
V24	Elargissement de voirie - Emprise 2 m (rue de la Haute Folie - Boube)	Voirie existante en limite de la zone A et UAb. Absence d'enjeux environnementaux.

L1	Réalisation d'un programme mixte de logements (Av. Tilleuls), programme comportant 30 % de LLS	Dent creuse urbaine. Absence d'enjeux environnementaux. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols. OAP sur la zone.
L2	Réalisation d'un programme mixte de logements (Av. Lavigne), programme comportant 30 % de LLS	Dent creuse urbaine. Absence d'enjeux environnementaux. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols. OAP sur la zone
L3	Réalisation d'un programme mixte de logements (Av. Tourtet), programme comportant 30 % de LLS	Dent creuse urbaine sans enjeux environnementaux, occupée par des cultures de maïs. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols. OAP sur la zone
L4	Réalisation d'un programme mixte de logements (Enlias), programme comportant 30 % de LLS	Secteur urbanisé. Absence d'enjeux environnementaux. OAP sur la zone
L5	Réalisation d'un programme mixte de logements (Bois Mocqueris), programme comportant 25 % de LLS	Les enjeux significatifs du site sont liés : Au stockage du carbone et au renouvellement de l'air, mais ceux-ci restent limités par la faible taille des sujets présents ; A la frange boisée qui accompagne la voie en allant vers le front de mer. Forte présence d'espèces exogènes. <b>Pas d'incidences significatives.</b> OAP sur la zone
L6	Réalisation d'un programme mixte de logements (La Motte aux Prêtres), programme comportant 100 % de LLS	Dent creuse urbaine. Absence d'enjeux environnementaux. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols.
L7	Réalisation d'un programme mixte de logements (Didonne Sud), programme comportant 100 % de LLS	Dent creuse urbaine. Absence d'enjeux environnementaux. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols. OAP sur la zone.
L8	Réalisation d'un programme mixte de logements (Didonne Nord), programme comportant 30 % de LLS	Dent creuse urbaine. Absence d'enjeux environnementaux. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols. OAP sur la zone.
L9	Réalisation d'un programme mixte de logements (Chemin de Margite), programme comportant 100 % de LLS	Dent creuse urbaine sans enjeux environnementaux, occupée par des cultures de maïs. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols. OAP sur la zone
L10	Réalisation d'un programme mixte de logements (Jean Jaurès), programme comportant 30 % de LLS	Artificialisation de parcelles de cultures. Incidences liées à l'imperméabilisation des sols. OAP sur la zone.
L11	Réalisation d'un programme mixte de logements (Margite), programme comportant 50 % de LLS	Cf analyse incidences « ZAC de Margite »
L12	Réalisation d'un programme mixte de logements (Les Moulins), programme comportant 30 % de LLS	Cf analyse incidences « ZAC de Margite ».

## 4. Incidences sur les sites Natura 2000

### a) Généralités

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est dans une situation particulière. En effet, elle est concernée par les Sites d'Intérêt Communautaire « *Estuaire de la Gironde* », « *Marais et falaises de coteaux en Gironde* » et la Zone de Protection Spéciale « *Estuaire de la Gironde : marais de la rive Nord* ». C'est pourquoi, l'analyse des incidences du PLU sur ces sites est réalisée afin de savoir s'il prévoit des aménagements risquant d'affecter l'intégrité de ces espaces.

Cette analyse se fera au regard des objectifs de conservation des habitats et des espèces (animales et végétales) d'intérêt communautaire pour lesquels le site a été désigné. Ainsi, les orientations du PLU ne devront pas rentrer en contradiction mais devront être compatibles avec l'ensemble des mesures requises pour conserver ou rétablir les habitats naturels et maintenir les espèces sauvages à long terme. En cas d'impact notable dommageable sur les sites Natura 2000, le PLU devra les prendre en compte et évoluer pour les supprimer ou les atténuer.

Les effets du PLU révisé sur la conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire sont compris comme des effets négatifs susceptibles de porter atteinte à l'état de conservation des espèces ou de remettre en cause la réalisation des objectifs de conservation définis dans les documents d'objectifs. Elles peuvent être liées à la phase de travaux ou à la phase d'exploitation.

Plusieurs types d'atteintes peuvent survenir dans le cadre d'un projet d'aménagement en zone Natura 2000.

Pour les habitats, la principale incidence est l'altération ou la destruction d'habitat occupant l'emprise du chantier (lors du défrichement, des terrassements, etc.) et des aménagements annexes (zones de circulation, de dépôts, etc.).

Pour les espèces faunistiques, les incidences peuvent être de différentes natures :

- *La destruction des œufs, larves ou jeunes individus peu mobiles sur l'emprise du chantier ;*
- *La destruction des sites de reproduction ;*
- *L'altération ou la destruction des habitats d'alimentation des espèces ;*
- *La fragmentation éventuelle des habitats qui pourra morceler les territoires ;*
- *Le dérangement des espèces lors de la phase de chantier ;*
- *L'atteinte aux fonctionnalités écologiques.*

### Incidences directes du PLU sur les sites Natura 2000

Les périmètres des zones à urbaniser et des zones urbaines telles qu'elles ont été définies dans le PLU sont situés hors des sites Natura 2000. De plus, la quasi-totalité des sites Natura 2000 concernant le territoire de Saint-Georges-de-Didonne a été classé en zone naturelle protégée (zones NR). Cette mesure est renforcée par l'identification de l'ensemble des boisements et haies en Espaces Boisés Classés.

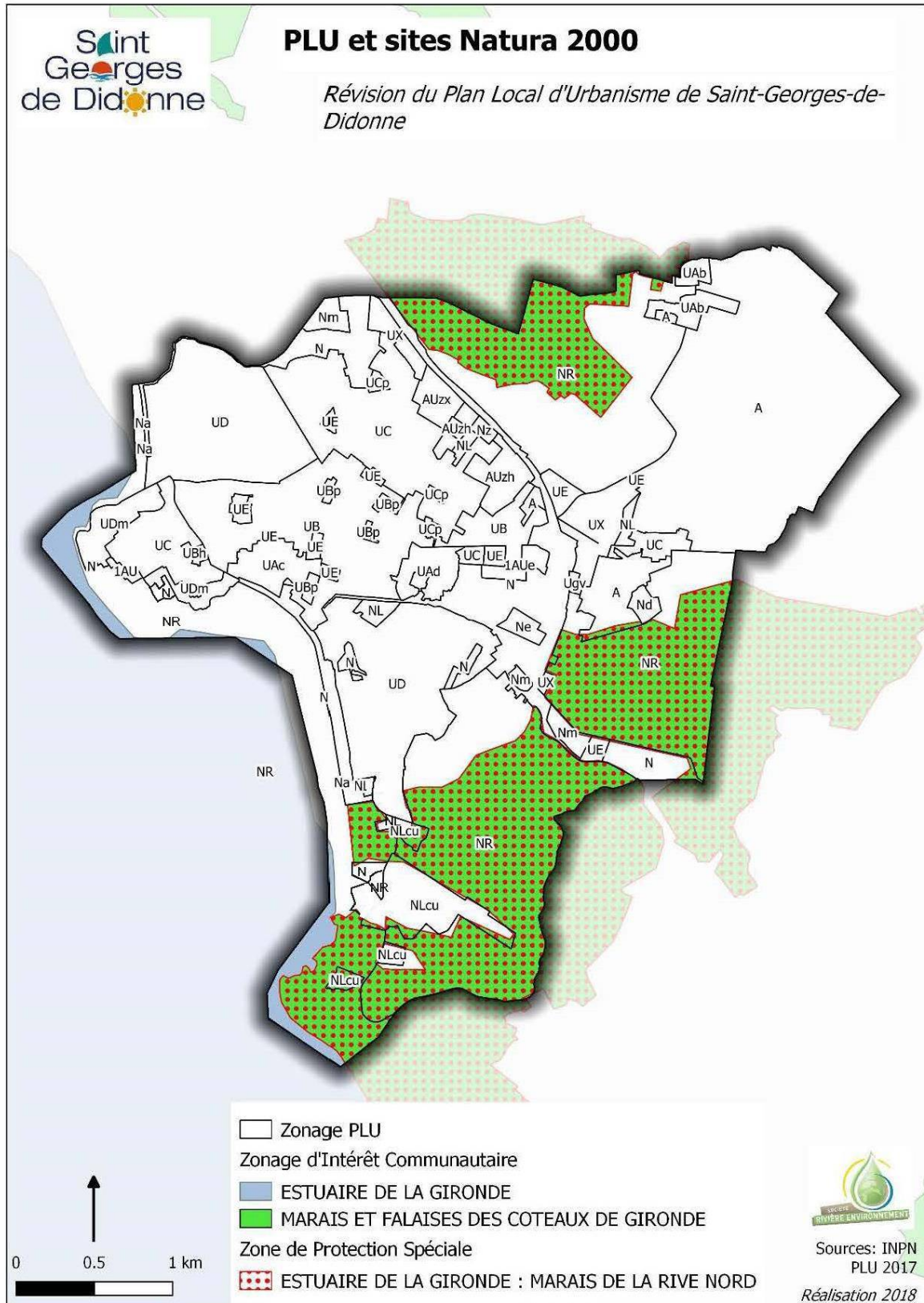
Dans la partie Sud de la commune, les zones de campings ont notamment été classées en secteur NLR. Une partie de ces zones est comprise au sein des périmètres Natura 2000 « *Marais et falaises de coteaux de Gironde* » et « *Estuaire de la Gironde : marais de la rive Nord* ». Dans ces secteurs déjà en partie urbanisés, le règlement interdit toute nouvelle construction ou agrandissement des capacités d'accueil. De plus, afin de préserver l'habitat d'intérêt communautaire « *Dunes avec forêt à Pinus pinaster* », les boisements présents sur site ont fait l'objet d'un classement en EBC.

L'emplacement réservé n°8 est situé dans le marais de Belmont classé en site Natura 2000. La création d'une liaison piétonne et cyclable (environ 500m) de la rue du Marais de Boube au Chemin de Margite peut avoir des incidences négatives liées notamment à la phase de travaux et à l'apport d'engins (Cf. paragraphe ci-dessous). Les documents d'objectifs des sites Natura 2000 font état de la présence d'habitats naturels de 3 espèces d'intérêt communautaire à proximité : le Pie grièche écorcheur, le Martin pêcheur et le Vison d'Europe. De plus, cette liaison devrait longer (par un chemin existant) l'habitat d'intérêt communautaire 91E0 Forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne commun.

L'aménagement de la liaison douce n'entraînera pas de destruction directe de l'habitat de ces espèces (ni de l'aulnaie) car elle sera réalisée sur le chemin existant. Elle pourra néanmoins créer un dérangement de ces espèces lié à la phase de travaux mais la présence d'habitats favorables à proximité et dans le marais en général devrait limiter l'impact. Le chantier devra respecter les périodes sensibles de ces espèces (printemps/début d'été).

L'aulnaie frênaie d'intérêt communautaire est classée en Espace Boisé Classé au PLU.

**b) Analyse des incidences directes et indirectes sur l'état de conservation des sites Natura 2000**



actualisation 2021

**Incidences indirectes du PLU sur les sites Natura 2000**

Les tableaux ci-après proposent de façon synthétique pour chaque zone du règlement graphique du PLU et une analyse des incidences indirectes générales.

• **Zones agricoles**

Zonage PLU en révision	Relation avec le site Natura 2000	Incidences sur les sites Natura 2000	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation
A - Zone agricole à protéger	Hors site Natura 2000	-	-

• **Zones naturelles**

Zonage PLU en révision	Relation fonctionnelle avec le site Natura 2000	Incidences sur les sites Natura 2000	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation
N - Zone naturelle à protéger	Hors site Natura 2000 mais relation fonctionnelle avec le site	(-) <b>Travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés</b>	Les aménagements légers ne devront pas entraîner une augmentation de l'imperméabilisation des sols. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables ne doivent être ni cimentés, ni bitumés.
		Nouvelles constructions interdites	-
Na - Constructions démontables destinées à l'animation et la restauration sur la plage	Hors site Natura 2000	-	-
Nd - Ancienne décharge	Hors site Natura 2000 mais relation fonctionnelle avec le site	(-) <b>Transferts potentiels de polluants vers les marais - Incidence existante</b>	Identification au plan de zonage de cet ancien site pollué
Ngv - Aire d'accueil des gens du voyage	Hors site Natura 2000	-	-
Nm - Zones de maraîchage	Hors site Natura 2000 mais relation fonctionnelle avec le site	(+) Les voies et cheminements ne devront être ni cimentés, ni bitumés, et être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. (+) Constructions et installations nécessaires à une activité agricole maraîchère autorisées (notamment les serres) à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel	-
NL - Zone correspondant aux campings et aux centres de vacances	Hors sites Natura 2000	(-) <b>Pression de fréquentation déjà existante</b>	-
NLcu - Secteurs à vocation touristique	Hors site Natura 2000, hormis un secteur	(-) <b>Secteur NLcu comprenant un habitat d'intérêt communautaire «Dunes avec forêt à Pinus pinaster»</b>	Classement Espaces Boisés Classés des boisements sur le secteur NLcu. Règlement avec règles pour protection stricte des boisements.
NR-- Espaces remarquables	Sites Natura 2000	(+) Toutes les constructions et utilisations sont interdites.	-

• **Zones urbaines**

Zonage PLU en révision	Relation avec le site Natura 2000	Incidences sur les sites Natura 2000	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation
UAc - Centre-ville de Saint-Georges	Hors sites Natura 2000 Relation fonctionnelle avec le site	Incidences déjà existantes <b>(-) Augmentation des quantités ruisselées du fait des opérations de densification</b>	Révision du schéma directeur de gestion des eaux pluviales Programme de travaux en cours pour améliorer la gestion des eaux pluviales et résorber les points noirs
UAd - Bourg de Didonne			
UAb - Quartier de Boube			
UB - Extension du centre-ville			
UBp - Secteur d'extension du centre-ville dit « Mocqueris »			
UBh - Polyclinique de Saint-Georges			
UC - Habitat pavillonnaire contemporain			
UD - Habitat sur dune sous boisement			
UDm - Franges littorales bâties			
UX - Zones d'activités économiques	Hors sites Natura 2000 Relation fonctionnelle avec le site	<b>(-) Ruissellement arrivant vers le site - Risque de pollutions déjà existant</b> (+) Pas de renforcement de la zone	Classement en EBC des haies présentes en limite de marais (rôle dans l'épuration des eaux)

• **Zones à urbaniser**

Zonage PLU en révision	Relation avec le site Natura 2000	Incidences sur les sites Natura 2000	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation
AUzh, AUzx - Urbanisation à court et moyen terme - ZAC	Hors sites Natura 2000 Relation fonctionnelle avec le site	<b>(-) Augmentation des quantités d'eaux ruisselées arrivant vers le site - Risque de pollutions</b>	Urbanisation des parties hautes pour conserver les parties basses pour la gestion des eaux pluviales et assurer le maintien d'une zone tampon et de transition entre urbain et milieux naturels Schéma de gestion des eaux pluviales
1AUe - Urbanisation à moyen et long terme - Les Rousselles	Hors sites Natura 2000 Relation fonctionnelle avec le site	<b>(-) Augmentation des quantités d'eaux ruisselées arrivant vers le site - Risque de pollutions</b>	Urbanisation des parties hautes pour conserver les parties basses pour la gestion des eaux pluviales et assurer le maintien d'une zone tampon et de transition entre milieux urbains et milieux naturels Zonage N sur les parties sensibles : pelouse sèche, pentes. Classement de boisements et de haies en EBC Renforcement des haies existantes Schéma de gestion des eaux pluviales
1AU - Urbanisation à moyen et long terme - Les Caillauds	Hors sites Natura 2000	<b>(-) Modification du paysage et des vues depuis la côte</b>	Réduction de la zone

- **Emplacements réservés (ER, V) et servitudes de logements (L)**

De manière générale, les emplacements réservés ne portent pas atteinte de manière significative à la conservation des habitats naturels et espèces d'intérêt communautaires des sites Natura 2000.

En effet, ces zones réservées sont prévues sur des aménagements existants (chemins piétons, voiries...). Les incidences potentielles peuvent venir essentiellement de l'augmentation des surfaces imperméabilisées et ainsi la quantité d'eau ruisselée vers les sites Natura 2000.

Ces aménagements devront notamment respecter le schéma des eaux pluviales de la ville.

Les servitudes de logements « L » (article L.151-15 du CU) sont toutes hors Natura 2000.

### **Conclusion sur l'atteinte du PLU sur l'état de conservation des sites Natura 2000**

Le développement de Saint-Georges-de-Didonne et l'urbanisation déjà existante ont incontestablement eut une influence sur la dynamique d'évolution du site Natura 2000 du fait de leur proximité et des caractéristiques écologique des espèces qu'il abrite. Cette influence est possible par des liens fonctionnels d'ordre physique (influence sur la qualité de l'eau et des milieux aquatiques par le réseau hydrographique, logique de bassin versant,) ou biologique (habitats d'espèce).

Par rapport au site Natura 2000, les facteurs d'influence les plus sensibles sont la maîtrise des eaux pluviales et l'assainissement des eaux usées des futures zones de développement. Aussi, le PLU révisé prend diverses dispositions :

- *La mise en place systématique d'une bande tampon entre les espaces urbains et les espaces naturels (réduction de zone, orientation d'aménagement et de programmation instaurant ce principe, instauration d'une zone NR limitant les possibilités d'aménagement, etc.) ;*
- *La plantation de haies avec des espèces adaptées pour leur fonction de filtre naturel ;*
- *La limitation de l'imperméabilisation des sols ;*
- *La conservation d'espaces naturels et agricoles au-delà de la zone NR permettant d'avoir une zone tampon intéressante entre les espaces urbains et les espaces à enjeux ;*
- *Un raccordement obligatoire au collectif, limitant ainsi les risques de pollutions des milieux ;*
- *Une prise en compte de la topographie dans la construction des projets ;*
- *L'application du schéma de gestion des eaux pluviales.*

Concernant l'assainissement (compléments suite à l'arrêt du PLU :

- **Le secteur 4 « Margite » est prévu en zone d'assainissement collectif dans le projet de zonage qui passera à enquête publique au 1<sup>er</sup> semestre 2018.** La zone d'aménagement concertée envisagée sera raccordée au réseau public d'assainissement.
- **Le secteur 5 « Les rousselles » qui a pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt collectif, sportifs, de loisirs, culturels est en partie en zone d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif selon le zonage projeté.** Le réseau d'assainissement est présent avenue du Général Andrieux et chemin de Pouzeau, et par conséquent les projets d'aménagement groupé pourront s'y raccorder.
- **Le secteur 6 « Le Rainsour » qui pourrait être ouvert à l'urbanisation est en partie en zone d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif selon le zonage projeté.** Le réseau d'assainissement est présent avenue du Général Andrieux, et par conséquent les projets d'aménagement groupé pourront s'y raccorder.

Bien que la rocade constitue une barrière physique entre les projets et les sites Natura 2000, une attention particulière a été portée aux espaces de transition. Ainsi, la conservation de cœur de nature entre les zones d'extension de la ville et les espaces remarquables fait que le PLU n'est pas de nature à engendrer des perturbations sur les espèces ayant servi à la désignation du site.

Les milieux potentiellement favorables aux espèces présentes sur les sites Natura 2000 ont été classés en zone naturelle NR permettant ainsi d'avoir un règlement plus strict sur ces secteurs à forts enjeux. De même, les boisements ont été classés en Espaces Boisés Classés, entraînant une protection renforcée de ces espaces.

Les espèces de chiroptères identifiées exploitent aussi bien les habitats forestiers (site d'alimentation, de transit et de gîte) que les zones de falaises (espèces cavernicoles). Ces zones favorables, mentionnées précédemment, ont été préservées avec les différents outils déclinables du PLU, pour maintenir les habitats ainsi que les corridors exploités par les chiroptères au sein du site Natura 2000.



## VI. CAPACITE D'ACCUEIL

La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi « littoral », pose les principes de protection et de mise en valeur des espaces littoraux, des mers et grands lacs intérieurs, qui présentent des enjeux majeurs de protection de la nature et de maîtrise du développement, pour la France métropolitaine et l'outre-mer.

La loi « littoral » s'applique à toutes les communes riveraines des mers, océans et plans d'eau intérieurs de plus de mille hectares. Le décret n° 2004-311 du 29 mars 2004 a fixé la liste des communes riveraines des estuaires et des deltas considérées comme littorales en application de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

*La limite administrative entre le domaine maritime et le domaine estuarien est fixée à la ligne reliant à l'ouest la pointe de Grave, sur la rive gauche, et à l'est la pointe de Suzac sur la rive droite. La commune de Saint-Georges-de-Didonne est ainsi considérée comme « commune littorale ».*

L'objectif poursuivi est l'équilibre entre la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, la maîtrise de l'urbanisation, la protection des équilibres biologiques et écologiques et la préservation des sites, des paysages et du patrimoine naturel et culturel du littoral.

### 1. Article L121-21 du code de l'urbanisme

*« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;*
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*

*Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. (...)*

Le littoral est une ressource limitée. A cet égard, la notion de « capacité d'accueil » introduite par la loi « Littoral » préfigure la notion de « développement durable » introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et réaffirmée dans les lois « Grenelle de l'Environnement », pour l'ensemble du territoire français. La maîtrise de l'urbanisation doit être déterminée afin de permettre d'assurer les conditions d'équilibre liées au partage des usages de l'espace littoral et la cohérence avec les moyens de protection mis en œuvre.

La révision du PLU de Saint Georges de Didonne s'est basée sur le respect des dispositions de la loi « Littoral » qui a permis d'identifier la capacité d'accueil de la commune au regard des prérogatives liés à la préservation des espaces remarquables, des secteurs d'enjeux agricoles et des conditions de fréquentation des espaces naturels et du rivage par le public.

## 2. Eléments de cadrage

Superficie communale (cadastrée)	1350 ha (surface cadastrée) 1058 ha (surface administrative)
Localisation générale	Un territoire d'articulation entre : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au nord-est : les espaces ruraux agricoles (coteaux royannais / Semussac)</li> <li>• Au nord et à l'est : les marais rétro-littoraux partagés avec Royan/ Médis d'une part et Meschers / Semussac d'autre part</li> <li>• Au centre, les principaux espaces de fonctions urbaines (résidentielle, touristique, commerciales, de services...)</li> <li>• A l'ouest et au sud, les falaises, plages et boisements d'interface avec l'estuaire de la Gironde</li> </ul>
Attractivité générale	Une attractivité touristique et résidentielle importante liée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La contiguïté avec Royan, station balnéaire reconnue (dès 1820, avec de grands essors entre 1850-1870, entre 1920-1939 et entre 1960-80)</li> <li>• la pointe et les falaises de Vallières, au sud de la Conche de Royan</li> <li>• 2 sites de plages avec activités nautiques associées et petit port de plaisance</li> <li>• la forêt et la pointe de Suzac, avec le « Parc de l'Estuaire » (pôle nature du département de la Charente-Maritime)</li> <li>• des paysages côtiers et arrière-littoraux variés, accessibles à la promenade</li> </ul>
Organisation des espaces urbanisés	Environ 490ha (soit 36% de la superficie communale) comprenant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une agglomération principale en continuité urbaine avec Royan, ayant englobé l'ancien bourg de Didonne et caractérisé par 2 ensembles résidentiels sous boisements : quartier du Parc de Vallières (au nord - en continuité avec le quartier du Parc sur Royan) et quartier du Parc de Suzac (au sud-est)</li> <li>• Un quartier au noyau ancien, en 2 entités (Boube) au nord-est du territoire</li> </ul>
Organisation spatiale des espaces naturels, agricoles et forestiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plateau et coteaux agricoles au nord-est (environ 255ha soit 19% de la surface communale) et secteurs agricoles (environ 130ha)</li> <li>• Marais au nord-est (environ 120ha) et à l'est (environ 110ha) soit 17% de la surface communale.</li> <li>• massif forestier de Suzac (environ 245ha soit 18% de la surface communale incluant urbanisation diffuse, 5 établissements de camping (pour 7 sites), centres de vacances)</li> </ul>
Organisation des résidences	Population permanente : 5383 habitants en 2015 (insee 2018) Parc de résidences principales : 2736 logements en 2014 (insee 2018) Parc de résidences secondaires : 5552 logements en 2014 (insee 2018) Capacité d'accueil en nombre de lits : 34859 lits (INSEE-direction du Tourisme - 2012) Parc vacant : 329 logements en 2014 (insee 2018)

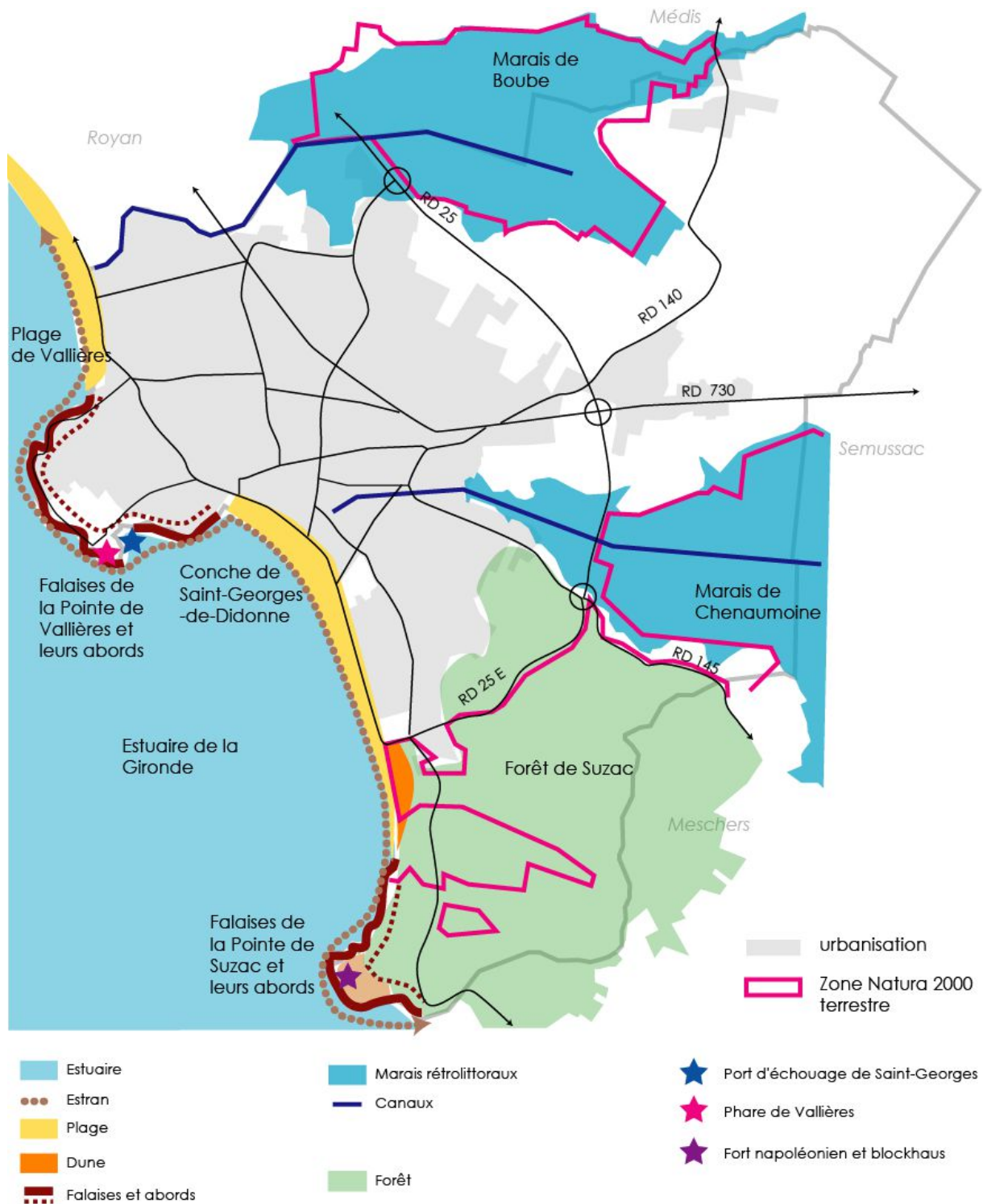
### 3. La préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L121-23 du code de l'urbanisme

**Extrait de l'article L121-23 du code de l'urbanisme**

*« les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves ».*

Espace marin	Océan Atlantique (selon limite administrative - Estuaire de la Gironde selon l'habitude locale) Estran Conche de Royan (plage de Vallières) Conche de Saint-Georges
Espace terrestre / Sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral	Estuaire de la Gironde (zone Natura 2000 FR7200677) Conche de Royan Pointe de Vallières (falaises) Phare de Vallières (monument classé en 2012) et port d'échouage de Saint-Georges Conche de Suzac Dune avec forêt de pins et chênes vert Massif forestier de Suzac Pointe de Suzac (falaises et pelouses) Fort napoléonien et blockhaus de Suzac
Milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques	Rivau du marais de Boube Marais rétro-littoral de Boube Rivau du marais de Chenaumoine Marais rétro-littoral de Chenaumoine Lisières forestières en contact des marais

**Espaces et milieux mentionnés à l'art. L121-23 du code de l'urbanisme sur Saint Georges de Didonne**

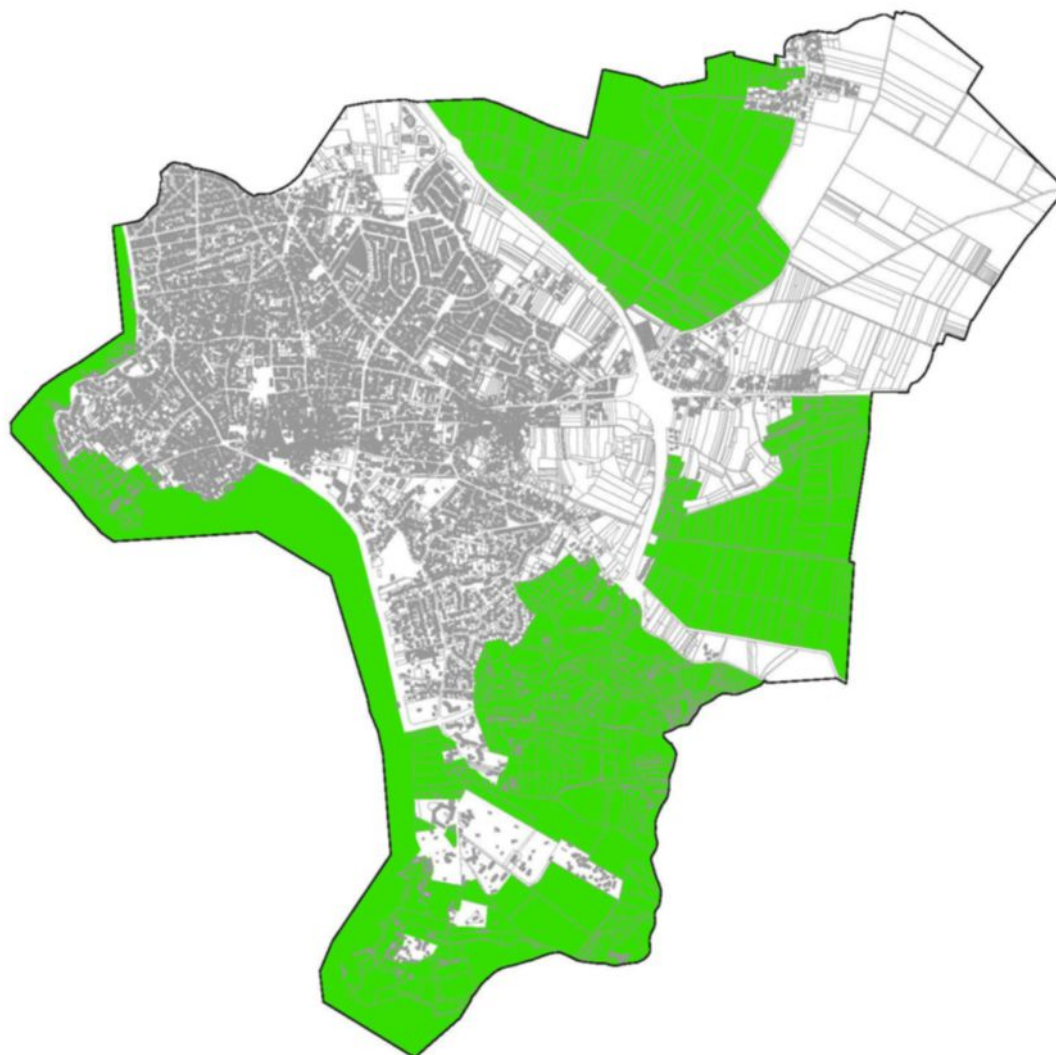


Unités naturelles concernées sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Sensibilité aux évolutions ou pressions	Attendus dans le PLU
	Qualités	Dégradations	Menaces potentielles		
Estuaire de la Gironde	Circulation d'eau douce et sédimentaire ; production primaire ; Continuité pour les poissons amphihalins ; « nurserie » pour les poissons ; axe migratoire pour l'avifaune.	Pollution chimique (produits poly-métalliques, produits phytosanitaires, substances médicamenteuses ; rejet des ports) et risque écotoxicologique	Extraction de granulats Pollutions accidentelles liées à la navigation et à la CNPE du Blayais Rejets urbains	Globalement (par effets cumulés) faible  Ponctuellement forte en ce qui concerne la pression du bassin versant urbains de Saint-Georges de Didonne (insuffisance des équipements de traitement des eaux pluviales urbaines avant rejet)	Articulation avec le SAGE Estuaire de la Gironde  Gestion des eaux pluviales du bassin versant urbanisé
Estran et Conches	Production primaire ; continuité pour la flore et la faune adaptée à la zone de balancement des eaux ; zone d'alimentation pour la faune	Aménagements portuaires ou liés aux activités halieutiques (carrelets) et/ou nautiques (constructions, stockages, accès)	Pollutions accidentelles liées à la navigation et à la CNPE du Blayais Rejets urbains Travaux de défense du littoral	Ponctuellement forte en ce qui concerne la pression du bassin versant urbains de Saint-Georges de Didonne (insuffisance des équipements de traitement des eaux pluviales urbaines avant rejet)	Gestion des eaux pluviales du bassin versant urbanisé  Articulation avec les Plans de Prévention des Risques Littoraux  Articulation avec le règlement des Autorisations d'Occupation Temporaires du DPM
Pointe de Vallières	Paysage du littoral de Royan et de Saint-Georges-de-Didonne Belvédère sur l'estuaire Dernière pointe en contexte urbain possédant des espaces non urbanisés	Route en corniche Urbanisation Abandon de l'agriculture et enrichissement (vers un habitat de landes littorales ?)	Urbanisation Mouvements de terrain (effondrement de cavités karstiques ?)	Moyenne en ce qui concerne la pression urbaine (forte en surface dans le PLU 2006 mais faible par le classement réglementaire) Inconnue en ce qui concerne l'aléa de mouvement de terrain	Extension en continuité de l'agglomération, de façon limitée en espaces proches du rivage et interdite dans la bande littorale  Articulation avec les Plans de Prévention des Risques Littoraux
Pointe de Suzac	Pointe naturelle en contexte forestier Pelouses calcaires littorales (intérêt floristique)	Croissance des visiteurs	Néant (maîtrise foncière publique)	Faible (maîtrise publique)	Classement en zone naturelle et en espaces remarquables
Dune boisée de Suzac	Stockage de sable ; réservoir de biodiversité (flore et faune dunaire) Dernier segment de dune boisée sur le territoire de Saint-Georges	Artificialisation par l'occupation des campings	Erosion littorale Travaux de défense du littoral	Forte en ce qui concerne la pression des campings Forte en ce qui concerne l'évolution du trait de côte	Extension des campings interdite dans la bande littorale Classement en EBC et en espace naturel remarquable

Unités naturelles concernées sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Sensibilité aux évolutions ou pressions	Attendus dans le PLU
	Qualités	Dégradations	Menaces potentielles		
Marais et milieux humides associés de Boube et Chenaumoine	Marais doux, coupés des influences marines par des ouvrages (inondation et salinité) ; réservoir de biodiversité pour les espèces inféodées aux zones humides ; stockage d'eau	Pollution chimique de l'ancienne décharge de La Brandelle, du bassin versant urbanisé (Royan Saint-Georges-de-Didonne, Médis, Semussac, Meschers Agriculture intensive et disparition de la trame bocagère Segmentation par les voies de circulation	Abandon de l'entretien des ouvrages et canaux (associations syndicales) Plantes invasives (ex. Jussie) Artificialisation (urbanisation ou travaux publics)	Forte en ce qui concerne la pression agricole (marais occupés globalement par de grandes parcelles en monoculture annuelle) Faible en ce qui concerne la pression directe d'urbanisation Forte en ce qui concerne la pression indirecte des bassins versants urbains et assimilés (décharge de la Brandelle - faiblesse des équipements de traitement des eaux pluviales urbaines avant rejet)	Classement en espace naturel remarquable et identification de la trame bocagère à préserver  Gestion des eaux pluviales du bassin versant urbanisé  Traitement du site de La Brandelle
Phare de Vallières et port de Saint-Georges-de-Didonne	Pittoresque et historique La première « photographie » du littoral saint-georgeais Lieu de l'identité littorale de Saint-Georges	Naturelle due aux effets de la mer sur les falaises et ouvrages	Non ou manque d'entretien des ouvrages Extension non limitée de l'urbanisation des abords Travaux portuaires	Moyenne en ce qui concerne la pression urbaine (forte en surface dans le PLU 2006 mais faible par le classement réglementaire) Faible en ce qui concerne la pression portuaire	Extension en continuité de l'agglomération, de façon limitée en espaces proches du rivage et interdite dans la bande littorale, ne nuisant pas voire mettant en valeur les lieux de co-visibilité avec le phare (monument historique)
Pointe de Suzac	Patrimoine de l'histoire défensive du littoral	Croissance des visiteurs	Néant (maîtrise foncière publique)	Faible	Identification comme élément de paysage à préserver au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme

*Les espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral saint-georgeais ont été identifiés et font l'objet de mesure de protection soit par le règlement des zones naturelles (NR) soit par la protection en Espaces Boisés Classés soit par la protection prévue à l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.*

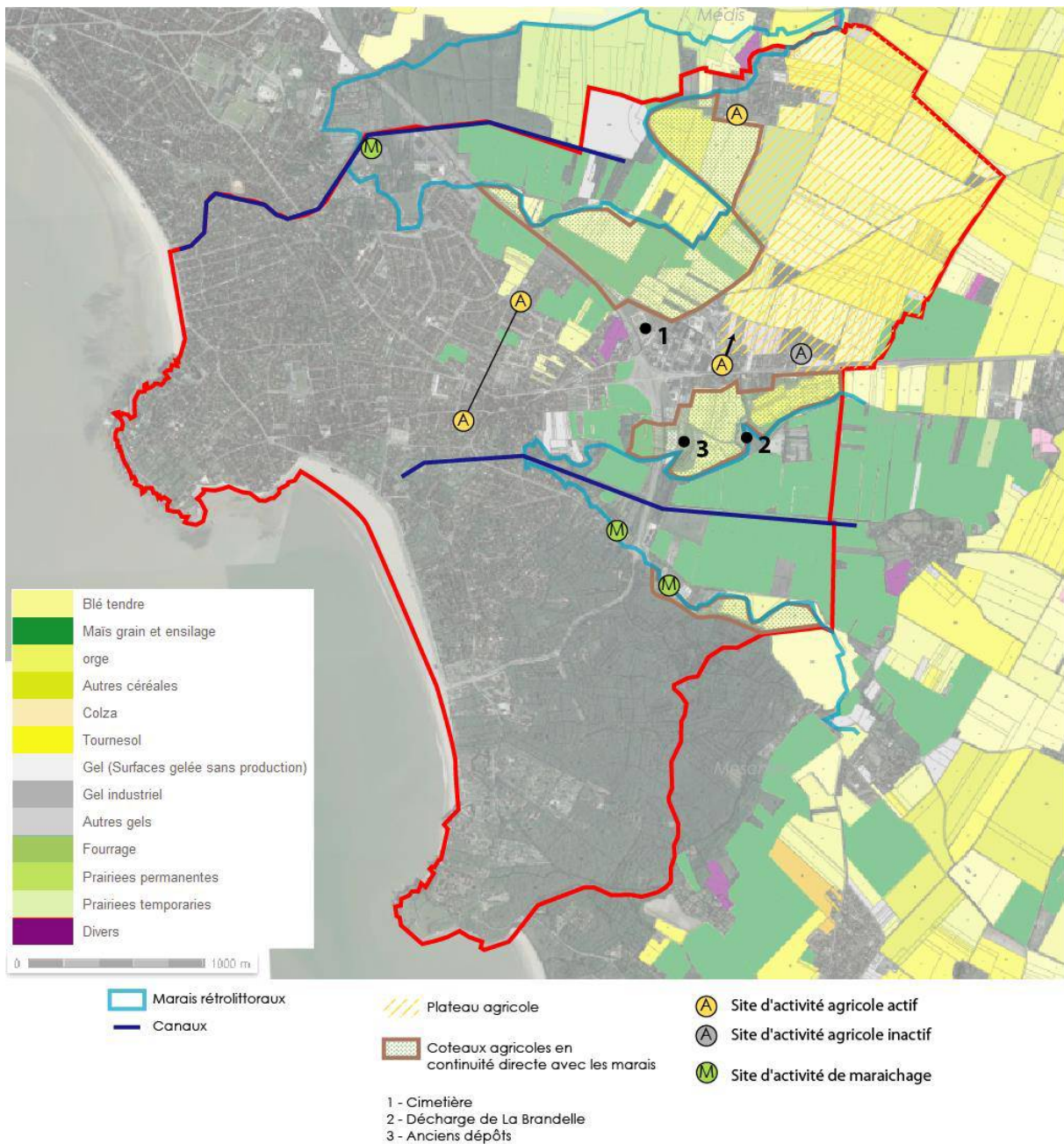
**Les espaces remarquables identifiés (zone NR)**



#### 4. Les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

*Avertissement : il n'est pas recensé d'activité pastorale et d'activité forestière sur le territoire de Saint Georges de Didonne.*

##### Les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles





Espaces et activités agricoles sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Sensibilité aux évolutions ou pressions	Attendus dans le PLU
	Qualités	Dégradations	Menaces potentielles		
Plateau agricole du nord-est	Extrémité occidentale du plateau agricole de Semoussac	Néant	Urbanisation Travaux publics (infrastructures routières)	Faible de manière globale Forte sur les secteurs de Boube et des Brandes Faible en ce qui concerne les travaux d'infrastructures routières	Classement en zone agricole A Pas d'extension du quartier de Boube (« 3 <sup>e</sup> voie » au titre de la loi littoral selon le guide des bonnes pratiques DDTm17, mars 2016)
Coteaux agricoles en continuité du marais de Boube	Espace participant aux équilibres écologiques du marais de Boube	Réalisation du nouveau cimetière (au sud)	Travaux publics (infrastructures routières) Urbanisation (ZI Portes de l'Estuaire)	Faible en ce qui concerne les travaux d'infrastructures routières Forte en ce qui concerne l'urbanisation	Classement en zone de constructibilité limitée (A ou N) y compris pour les bâtiments agricoles Limitation de l'urbanisation en continuité de l'agglomération (ZI des Portes de l'Estuaire)
Coteaux agricoles en continuité du marais de Chenaumoine	Espace participant aux équilibres écologiques du marais de Boube Premier plan des vues depuis l'entrée d'agglomération sur les paysages de marais	Ancienne décharge de la Brandelle et pollution des sols Anciens dépôts d'une activité de brocante	Pollution accidentelles liés à l'activité de la Casse Auto Chevalier Urbanisation	Forte en ce qui concerne la pollution des sols Faible en ce qui concerne l'urbanisation (à vocation économique ou résidentielle)	Articulation avec les objectifs du projet SCOT en cours de révision, en matière de développement économique  Classement en zone agricole A  Limitation de l'urbanisation en continuité de l'agglomération (ZI des Portes de l'Estuaire / les Brandes)
Boube	1 site d'activité en reprise 1 projet d'installation (délocalisation)	Développement résidentiel et contraintes d'accessibilité des engins	Développement urbain	Forte en ce qui concerne la pression urbaine	Pas d'extension du quartier de Boube, peu dense et en dissu discontinu (2 noyaux) (ou dit de « 3 <sup>e</sup> voie » au titre de la loi littoral selon le guide des bonnes pratiques DDTm17, mars 2016) Classement en zone agricole A des sites et unités foncières agricoles Changement de destination d'une partie du bâti
Les Brandes- Est	1 ancien site agricole (retraité agricole) en continuité du plateau agricole	Néant	Développement urbain	Faible en ce qui concerne la pression urbaine	Classement en zone agricole A du site inactif pour assurer une reprise agricole

Espaces et activités agricoles sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Sensibilité aux évolutions ou pressions	Attendus dans le PLU
	Qualités	Dégradations	Menaces potentielles		
Les Brandes-Ouest	1 ancien site agricole avec projet de relocalisation/ diversification sur Boube	Diversification touristique (camping) ayant fait perdre la continuité avec les terres agricoles Urbanisation économique et résidentielle	Développement urbain (Margite) Besoin d'espaces de gestion des eaux pluviales du bassin versant urbanisé (marais agricole intra-rocade)	Forte en ce qui concerne la pression urbaine	Classement en zone agricole A du site de relocalisation (Boube) Classement en zone agricole A du site inactif pour assurer une reprise agricole Maîtrise de la programmation (justification de l'intérêt général et phasage) de l'urbanisation Compensation en terres agricoles
Margite (hangar agricole) et rue du Professeur Langevin (siège)	1 <sup>ère</sup> exploitation de Saint-Georges de Didonne (SAU de 170ha dont 165 sur la commune)	Développement urbain	Développement urbain économique et résidentiel en extension de l'agglomération (La Raboine) et sur les îlots résiduels	Forte en ce qui concerne la pression urbaine	Maîtrise de la programmation (justification de l'intérêt général et phasage) de l'urbanisation Compensation en terres agricoles
Sites maraichers d'Enlias et des marais de la Briqueterie	Diversification des productions agricoles locales « Circuits courts » Biodiversité (participant aux équilibres et continuités écologiques notamment entre milieux aquatiques et forestiers)	Développement urbain Développement économique (La Raboine-Nord) Développement de l'agriculture intensive des marais et de l'augmentation des exploitations	Pollutions des eaux Abandon d'activité	Forte en ce qui concerne la pression urbaine	Classement en zone de constructibilité limitée (A ou N) y compris pour les bâtiments agricoles

**Les principaux secteurs d'enjeux agricoles ont été préservés : le secteur nord-est de la commune, les abords de Boube et des Brandes. Les espaces nécessaires à l'activité de maraîchage sont préservés par un classement en secteur naturel, en reconnaissance de l'intérêt écologique des zones humides sur lesquels ils sont implantés et l'enjeu de protection des sols.**

<u>Espaces et activités maritimes</u> sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Sensibilité aux évolutions ou pressions	Attendus dans le PLU
	Qualités	Dégradations	Menaces potentielles		
Port de plaisance	Port d'échouage (dépendant des marées) Capacité de 73 postes d'amarrage à libérer de novembre à mars Environ 30 demandes en attente par an Aménagement des abords du port aux normes accessibilité au programme 2014-2020	Rénovation du musoir et de la digue à prévoir	Néant	Moyenne en ce qui concerne la demande (<50%)	Articulation avec les objectifs du projet SCOT en cours de révision  Extension de l'urbanisation en espaces proches du rivage à justifier par la nécessité d'une proximité à l'eau
Centre nautique	Association Saint Georges Voiles (sports nautiques et véliques) Construit en 2003, reconstruit en 2008 Ouvert du 1 <sup>er</sup> février au 15 décembre Travaux d'adaptation aux normes accessibilité au programme 2014-2020	Incendie en 2007	Néant	Faible en ce qui concerne la demande	Maintien des capacités de reconstruction à l'identique et d'adaptation aux normes d'accessibilité

*Les espaces et activités maritimes du littoral saint-georgeais ont été identifiés en espaces proches, préservés par un classement en zone naturelle.*

## 5. Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

Espaces concernés sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Attendus dans le PLU
	Conditions de fréquentation	Dégradations / Menaces	Sensibilité	
Plage de Vallières	<p>Plage urbaine Pente douce et sable fin ; un quart du banc de sable, bénéficiant de l'apport de sable de la Grande Conche (platier de plus en plus recouvert par le sable) Longueur : 100m ; Largeur : 57.7m ; Surface : 0.24ha Plage surveillée de mi-juin à fin août de 11h à 19h Fréquentation moyenne journalière importante en juillet et août Eau de baignade : de bonne qualité Equipements présents : location tentes, transat, 1 douche extérieure, 1 point d'eau potable, toilettes, poubelles, poste de secours, site accessible aux handicapés 1 Club enfant (2 piscines hors sol) 1 école de char à voile (ouverte à l'année) +2 restaurants (La Réserve, la Cazuela)</p>	<p>Pollution d'origine urbaine en provenance de l'exutoire du canal de Boube ou d'un problème sur le réseau d'assainissement</p> <p>Pollution diffuse liée aux baigneurs ou à l'activité maritime</p>	<p>Faible à négligeable en ce qui concerne la pollution bactériologique</p> <p>Faible en ce qui concerne la sur-fréquentation et les problèmes de sécurité</p> <p>Faible en ce qui concerne l'accessibilité</p>	<p>Suivi des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales et du schéma directeur d'assainissement</p> <p>Articulation avec les Autorisations d'Occupation Temporaire du Domaine Public Maritime</p>
Pointe de Vallières	<p>Sentier de la Corniche Promenade Charles Martel reliant la place du Trier et le port Phare (ouvert de juin à septembre) et jardins du Phare accessibles au public 3 espaces verts publics avec bancs et tables 2 criques accessibles (escalier) Terrains privés en friche, accessibles 3 poches de stationnement (20+20+30) 6 carrelets +2 restaurants (<i>Cardinal des mers, Tartes aux Prunes</i>)</p>	<p>Flux automobiles inadaptés à la structure viaire du quartier du port</p> <p>Vétusté des bâtiments et infrastructures de « La Corniche » (discothèque)</p> <p>Risque d'érosion des falaises calcaires et chute</p>	<p>Forte en ce qui concerne le risque (mouvements de terrain)</p> <p>Forte en ce qui concerne la fréquentation et la sécurité contre les chutes</p>	<p>Réduction de la circulation automobile Mise en valeur des lieux de panoramas et des circulations piétonnes et cyclables Sécurisation des falaises et accès Articulation avec les Autorisations d'Occupation Temporaire du Domaine Public Maritime</p>

Espaces concernés sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Attendus dans le PLU
	Conditions de fréquentation	Dégradations / Menaces	Sensibilité	
Plage de la Conche de Saint Georges	<p>Plage urbaine / 23 accès piétons Pente très douce et sable fin ; longée en majeure partie par le boulevard de la Côte de Beauté Longueur : 2207m ; Largeur : 192m ; Surface 28.7ha Plage surveillée de mi-juin à fin août Eau de baignade : de moyenne à bonne qualité 17 points d'exutoires pluviaux Equipements présents : 3 postes de secours, 4 chenaux de navigation, location tentes, transats, douches, points d'eau potable, toilettes (9), poubelles, site accessible aux handicapés 1 base nautique 1 club municipal de sports de plage ; 3 clubs de natation ; 2 clubs enfants + plusieurs aires de camping cars au sein des campings + 7 restaurants (dont le Café des Bains et l'Acapulco / AOT) et 2 glaciers +3 attractions (dont parc d'accrobranche) +1 loueur de jet-ski</p>	<p>Pollution d'origine urbaine en provenance de l'exutoire du canal de Chenaumoine (point de rejet de la station d'épuration de l'agglomération SGDD/ Meschers et Semussac) combiné avec une période de fonctionnement de la station de pompage ou d'un problème sur le réseau d'assainissement</p> <p>94 habitations +2 centres de vacances (Cap Didonne<sup>6</sup> et les Buisonnets) en assainissement non collectif</p> <p>Pollution diffuse liée aux baigneurs ou à l'activité maritime</p>	<p>Faible en ce qui concerne la pollution bactériologique</p> <p>Négligeable en ce qui concerne la pollution bactériologique</p> <p>Très faible en ce qui concerne la sur-fréquentation et les problèmes de sécurité</p> <p>Faible en ce qui concerne l'accessibilité (réaménagement du boulevard et de la promenade en 2014-2015) pour une meilleure accessibilité)</p> <p>Ponctuellement forte en ce qui concerne la dune côtière (sentier balisé mais non respecté)</p>	<p>Suivi des prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales et du schéma directeur d'assainissement</p> <p>Articulation avec les Autorisations d'Occupation Temporaire du Domaine Public Maritime</p>
Pointe de Suzac	<p>Pôle Nature « Parc de l'Estuaire » (+4ha de propriété) Sentier littoral Propriété du conservatoire du Littoral (environ 6.6ha en partie terrestre) 4 établissements de camping +2 centres de vacances + résidences touristiques+ maisons individuelles +Espace de tolérance au naturisme sur la crique de la plage du parc de l'estuaire Présence de carrelats + activité d'accrobranche en limite de la plage de Saint Georges</p>	<p>Privatisation des usages des voies publiques (chemin du Fort de Suzac) et du rivage (camping, propriétés individuelles)</p> <p>Risque littoral (retrait du trait de côte)</p> <p>Départs de feux</p>	<p>Forte en ce qui concerne l'accessibilité (proximité des campings)</p> <p>Forte en ce qui concerne le risque d'érosion du trait de côte</p> <p>Forte en ce qui concerne le risque de feux de forêt</p>	<p>Pas d'extension des campings et des établissements touristiques et interdiction des campings dans la bande littorale (à élargir pour tenir compte du risque)</p> <p>Pas d'augmentation de la population et des biens soumis aux risques</p>

<sup>6</sup> Centre de vacance de la Dordogne, fermé en 2014 ; site divisé et revendu au camping « Bois soleil » et au Conseil départemental de la Charente-Maritime

Espaces concernés sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Attendus dans le PLU
	Conditions de fréquentation	Dégradations / Menaces	Sensibilité	
Forêt de Suzac	<p>Environ 760ha (incluant campings, centre de vacances, etc.) dont environ 245ha sur SGDD (soit 32%) dont 38ha de terrains de campings et centre de vacances (soit 15% de la surface forestière de SGDD) 134ha protégé comme propriété du Conservatoire du Littoral soit 17% Plusieurs campings, centres de vacances, résidences et hôtels à proximité Centre équestre + activité d'accrobranche en limite de la plage de Saint Georges</p>	<p>Risque de Feux de forêts  Urbanisation</p>	<p>Moyenne en ce qui concerne la biodiversité  Forte en ce qui concerne l'accessibilité (proximité des campings)  Forte en ce qui concerne le risque de feux de forêt  Moyenne en ce qui concerne l'urbanisation (zone fermée à l'urbanisation inscrite au PLU / périmètre des Espaces Naturels Sensibles du département)</p>	<p>Identification comme ensemble boisé significatif (Espace Boisé Classé) et comme espace remarquable du littoral, avec conditions d'aménagements légers  Identification comme coupure d'urbanisation  Suppression des zones fermées à l'urbanisation  Pas d'extension des campings et des établissements touristiques  Pas d'augmentation de la population et des biens soumis aux risques</p>
Découverte du patrimoine naturel et culturel	<p>Classement en Station Touristique depuis 1928 et renouvelé en 2014 Office de Tourisme (OT ; EPIC depuis 1990 ; 7 permanents et 4 saisonniers ; relocalisé en 2014 ; 42737 visiteurs par an en 2014) Phare de Vallières (propriété de la commune, géré par l'OT ; 8666 visiteurs par an en 2012) Pôle Nature « Parc de l'estuaire » OT assuré avec 5 agents le fonctionnement du Parc de l'Estuaire et le Phare.</p>	Néant	<p>Faible à une augmentation de la fréquentation</p>	<p>Maintien des capacités d'adaptation des bâtiments et de mise en valeur des espaces extérieurs</p>
Alimentation en eau potable	<p>Compétence Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 5 ressources extérieures à SGDD 822 700m<sup>3</sup> achetés en 2012 5623 branchements en 2012 Eau distribuée conforme aux normes</p>	<p>Vétusté des branchements et des canalisations</p>	<p>Faible à une augmentation de la fréquentation</p>	<p>Articulation avec le schéma départemental d'alimentation en eau potable</p>

Espaces concernés sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Attendus dans le PLU
	Conditions de fréquentation	Dégradations / Menaces	Sensibilité	
Gestion des eaux usées	Compétence Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2014 Unité de traitement de SGDD au n° 281 avenue du 107 <sup>e</sup> régiment d'infanterie Agrandie en 2000 (capacité de 64EqHab ; 9600m <sup>3</sup> /jr et 3840kg DBO <sub>5</sub> /jr) 8055 abonnés (en collectif et non collectif) dont 7978 abonnés raccordés au réseau public (99%) en 2014 Moyenne journalière reçue en 2014 : 2629m <sup>3</sup> La station est déclarée conforme aux normes de l'arrêté préfectoral en 2014	Néant	Faible à une augmentation de la fréquentation	Articulation avec le schéma directeur d'assainissement
Gestion des eaux pluviales	Compétence communale Réseau séparatif et gravitaire de 21.3km de canalisation Diamètre des canalisations : de 160 à 1400mm avec une majorité de 300 et 400mm La majeure partie des eaux de ruissellements est évacuée en mer (zone Natura 2000) ; les autres exutoires sont le lac d'Enlias et des bassins de décantation dans les zones artisanales et industrielles au nord et à l'est de la commune.	Pollution du milieu récepteur et dégradation de l'écosystème marin  Insuffisance du réseau sur le bassin versant de la Tâche (diamètre insuffisant pour assurer la mise en charge)	Forte en ce qui concerne la protection du milieu naturel marin  Faible à une augmentation de la fréquentation	Articulation avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (mise en place des solutions de traitement qualitatif des eaux pluviales / création d'une lagune pour les secteurs fortement urbanisés : centre-ville, BV de la Tache et Jean Moulin)  Extension des zones en extension par aménagement d'ensemble (pour réalisation des équipements complémentaires de gestion des eaux pluviales)
Gestion des déchets	Compétence CARA Tri sélectif Ramassage hebdomadaire et bihebdomadaire en saison estivale  Ancienne décharge de La Brandelle Compétence communale Pollutions	Pollution du réseau hydrographique du marais de Chenaumoine	Faible à une augmentation de la fréquentation  Ponctuellement forte en ce qui concerne la protection de la qualité écologique (décharge de la Brandelle)	Admettre les travaux de réhabilitation de la décharge de la Brandelle

Espaces concernés sur Saint Georges de Didonne	Etat des lieux			Attendus dans le PLU
	Conditions de fréquentation	Dégradations / Menaces	Sensibilité	
Transports et déplacements	Trafic d'environ 3900 véhicules en moyenne sur les routes départementales urbaines (calculé par comptage tournant) Trafic supérieur à 15000 vh/jr sur la RD25 Accidentologie routière peu élevée Desserte par le réseau de transports urbain Cara'Bus - 3 lignes de bus + 1 ligne estivale 51 actifs de plus de 15 ans utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail soit 4% ; 209 ne se déplacent pas ou utilisent un mode « doux soit 16%.	Pollution atmosphérique	Faible à une augmentation de la fréquentation	Articulation avec le Plan de Déplacements Urbains 2013-2022 et le schéma directeur des pistes et itinéraires cyclables  Développer les itinéraires
Hébergement touristique <sup>7</sup>	Capacité d'hébergement en 2010 : 34 506 lits Différence 1999-2010 : +2078 lits Capacité en camping en 2012 : 5535 lits Capacité en résidences secondaires en 2014 : 28688 lits (5552 logements) Evolution des places de camping entre 1999-2012 : +23.4% (contre 84.3% en France)	Néant	Forte en ce qui concerne les campings en milieu forestier et coupure d'urbanisation	Pas d'extension des campings et des établissements touristiques en zone forestière soumise au risque de feux de forêt

<sup>7</sup> Source : INSEE 2012 - Direction du tourisme / ONML



*La détermination de la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser tient compte des conditions de fréquentation particulière des espaces naturels, des rivages et des équipements liés, en intégrant :*

- *en terme de protection : une orientation de suppression des zones à urbaniser envisagés dans le massif forestier de Suzac*
- *en terme de fréquentation : une orientation d'accueil de la population sur les secteurs rétro littoraux du territoire (moindre tension du marché due à la pression touristique), une orientation d'extension limitée de l'urbanisation sur les quartiers littoraux (conservation d'un front du littoral urbain bas, avec une protection des unités boisés) et une orientation de maîtrise des capacités d'hébergement touristique (résidences secondaires et campings)*
- *en terme d'infrastructures : une orientation de réaménagement des boulevards du front de mer et de la route de la Corniche pour améliorer la circulation « douce » aux plages et promenades du front de mer, des orientations de création de nouveaux cheminements vers les secteurs rétro-littoraux. Les capacités de stationnement sont suffisantes pour l'accès à la mer ; le réaménagement du boulevard de la Côte de Beauté, en bordure de la grande plage, a permis d'améliorer le stationnement des vélos et la circulation des piétons et la desserte par les bus, en conservant des places de stationnement suffisantes.*
- *en termes d'équipements : l'orientation de non-renforcement de l'offre d'hébergement en camping (en particulier dans le massif forestier et aux abords du rivage de Suzac) car la capacité d'accueil actuelle apparaît satisfaisante ; l'orientation de freiner la production de résidences secondaires (par la maîtrise opérationnelle des programmes des zones d'extension et des îlots urbains de grandes dimensions et par la limitation des besoins fonciers).*

*La capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser intègre une assurance d'une meilleure gestion :*

- *par la prise en compte des schémas directeurs d'assainissement et d'assainissement des eaux pluviales*
- *par le choix de phasage de l'ouverture à l'urbanisation et celui de maîtrise du programme d'urbanisation du premier secteur de développement par la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC de Margite/les Moulins) qui permet d'intégrer le besoin d'équipement et d'infrastructure (réseau viaire, gestion des eaux pluviales, etc.) pour le bon raccordement aux réseaux publics desservant la zone en périphérie*

*Globalement, le projet conduit à reconsidérer la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser déterminée dans le précédent PLU :*

1. *une maîtrise de la capacité d'accueil des zones à urbaniser au nord-est de l'agglomération par la procédure de ZAC (et indirectement à une réduction de la progression du parc de résidences secondaires),*
2. *une maîtrise des îlots urbains de grande dimension par des emplacements réservés au bénéfice de la commune (programme participant à la mixité sociale et indirectement à la limitation de la progression des résidences secondaires),*
3. *une réduction de la capacité d'accueil des zones à urbaniser au nord-ouest du marais de Chenaumoine (destinée en priorité à des équipements culturels et sportifs, maintenues fermées),*
4. *une réduction de la capacité d'accueil de la zone à urbaniser au nord du Phare de Vallières (maintenue fermée)*
5. *une suppression de la capacité d'accueil des zones à urbaniser prévues au PLU précédent dans le massif forestier de Suzac (au nord-ouest de l'avenue Dulin)*
6. *une suppression de la capacité d'accueil de la zone à urbaniser à vocation économique prévue au PLU précédent sur le coteau nord du marais de Chenaumoine.*

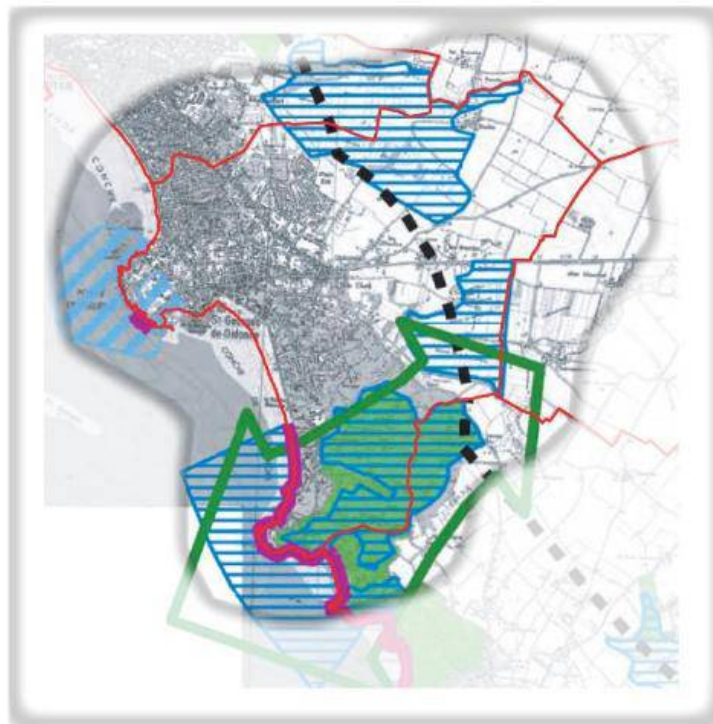
## VII. AUTRES DISPOSITIONS DE LA LOI « LITTORAL »

### A. LES « COUPURES D'URBANISATION »








Extrait de l'article L121-22 du code de l'urbanisme

« (...) Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

L'urbanisation des coupures n'est pas autorisée en dehors d'aménagements limités pour des constructions et installations existantes, à l'exception de structures d'accueil légères ainsi que des zones de loisirs ou de pratique sportive, dans la mesure où les aménagements n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols et une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux...). Il appartient au SCOT et au PLU de préciser les limites de ces évolutions.



Légende

-  Commune
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace remarquable
-  Espace boisé significatif
-  Espace proche du rivage
-  Distance 2000 m
-  Bande littoral 100 m

Citadia Conseil

Source : Annexes du DOG du SCOT de la CARA approuvé le 25 septembre 2007, modifié le 20 octobre 2014.

**Le SCOT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) approuvé en 2007 détermine une coupure d'urbanisation au sud de Saint-Georges-de-Didonne, englobant la pointe et la forêt de Suzac.**

*La coupure d'urbanisation représentée au zonage du PLU approuvé en 2006, compatible avec le SCOT, n'est pas modifiée.*

*Le PLU révisé conduit à :*

- *maintenir un classement en zone naturelle N, limitant la constructibilité et l'urbanisation de la coupure*
- *définir un règlement limitant les aménagements des structures d'hébergement touristique présents pour limiter l'artificialisation importante des sols*
- *reclasser dans le régime général du règlement de la coupure d'urbanisation les établissements ne relevant pas de l'hébergement touristique (EHPAD Œillet des Pins).*

## **B. LA « CONTINUITÉ AVEC LES AGGLOMÉRATIONS ET LES VILLAGES »**

### **Extrait de l'article L121-8 du code de l'urbanisme**

« I – L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. (...) ».

**Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) approuvé en 2007 donne la définition suivante pour « l'agglomération » (SCOT en vigueur, en cours de révision) :**

#### Définition pratique :

Dans le présent S.Co.T., une « Agglomération » support de l'extension de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral, est un espace bénéficiant des viabilités nécessaires à la construction de toute nature (voirie, eau potable, assainissement collectif ou individuel) et présentant un caractère urbanisé dominant (sols occupés ou utilisés : bâti à usage de logements, d'activités, d'équipements ou autres ; terrains de jeux et de sports, campings, aires de stationnement ou autres).

La limite de continuité dans l'Agglomération est fixée à 200 mètres de distance entre deux occupations ou utilisations des sols

Source : DOG du SCOT de la CARA approuvé le 25 septembre 2007, p. 6/47

**Guide de bonnes pratiques sur la mise en œuvre des dispositions d'urbanisme particulières au littoral - Charente Maritime, mars 2016**

Dans la « doctrine » établie au niveau départemental en 2016, trois cas de figure apparaissent, pouvant être distingués :

- les agglomérations et les villages, au sein desquels une construction nouvelle ne constitue pas une extension de l'urbanisation ;
- les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, au sein desquelles, là encore, une construction nouvelle ne constitue pas une extension de l'urbanisation ;
- les autres espaces, y compris ceux d'urbanisation diffuse, au sein desquels une construction nouvelle constitue une extension de l'urbanisation.

Sur la commune de St Georges de Didonne, ont été distingués :

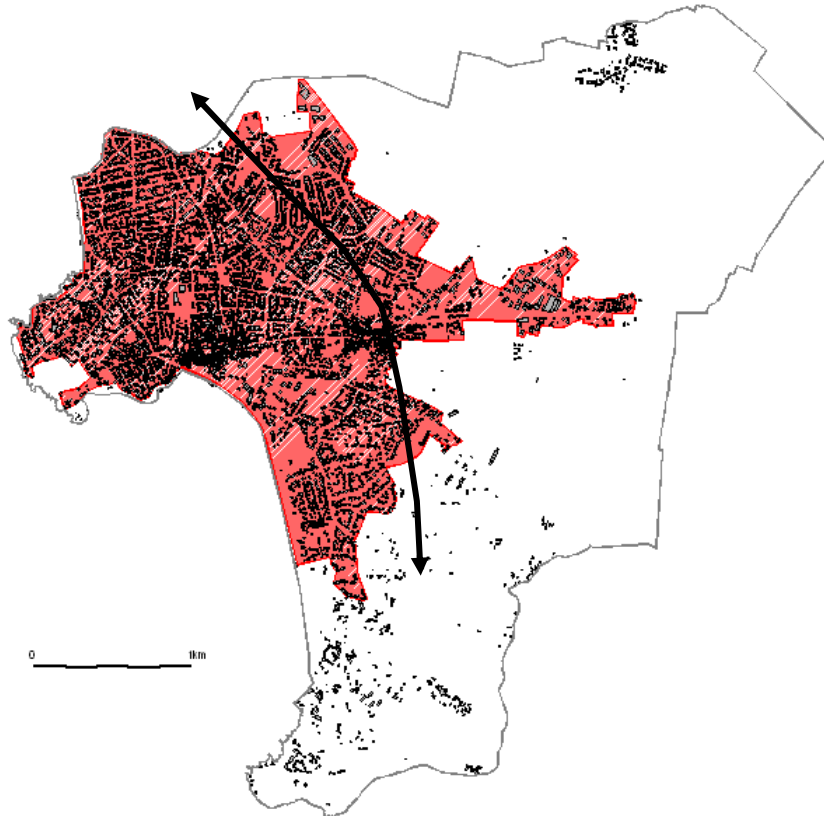
**1/ Les quartiers agglomérés, intégrant :**

- les bourgs de St Georges et de Didonne
- les quartiers en extension, résidentiels et économiques, y compris :
  - le groupe de logements au sud de l'avenue Dulin (opération composée, dense, sans possibilité de nouveaux logements)
  - le quartier des Brandes intégrant la ZAE des Portes de l'Estuaire, ancienne, construite avant la réalisation de la rocade (qui elle-même est venue « couper » le tissu bâti, mais en maintenant une connexion très aménagée : carrefour et échangeurs)

**2/ deux zones déjà urbanisées, non caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions : les deux noyaux du quartier de Boube (nommé « hameau de Boube » par la population) ; il est aussi identifié en entité de type « 3<sup>e</sup> voie » au titre de la loi littoral selon le guide des bonnes pratiques DDTm17, mars 2016) : il ne peut être étendu en raison de sa densité trop faible et de son caractère « discontinu.**

3/ aucun village

**L'agglomération de Saint Georges de Didonne**



## Les Brandes

La zone des Brandes s'est développée dans les années 1980, en continuité de l'urbanisation de la rue de Médis, elle-même en continuité du village ancien de Didonne. L'extension d'urbanisation s'est faite sous la forme d'une opération organisée à vocation économique (Zone artisanale communale Les Brandes), avec le maintien d'une largeur de 125m pour l'aménagement de la rocade et de l'échangeur prévu avec la RD730 (avenue du Général Andrieux).



Dans le même temps que la rocade se réalisait, l'agglomération s'est étendue par la réalisation de la Zone d'Activité Economiques communautaire (« Les Portes de l'Estuaire ») et par plusieurs opérations de lotissements



La ZAE « Portes de l'Estuaire » est un des principaux « poumons économiques » de la grande agglomération royannaise dont fait partie l'agglomération de Saint-Georges-de-Didonne. Pour ces raisons, **la zone des Brandes constitue une composante de l'agglomération.**

**Sur la question de la dénomination d' « agglomération » au-delà de la rocade.**

Il est considéré que cette zone Ux fait partie de l'agglomération et qu'il est possible d'étendre l'urbanisation en continuité, ce qui, au-delà du droit s'explique et se justifie parfaitement en fait.

Rappel des termes de la circulaire UHC/DU1 n° 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral :

*« La notion d'agglomération, au sens de l'article L.146-4-1 du code de l'urbanisme, ne pose pas de problème d'interprétation particulier: il résulte de l'énumération même « agglomérations, villages, hameaux » que le législateur a entendu viser toutes les urbanisations d'une taille supérieure ou de nature différente. Cela peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activité, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village et bien sûr une ville ou un bourg important constituent notamment une agglomération, au sens de l'article L.146-4.*

Il est constant qu'il ne saurait y avoir une extension de l'urbanisation, au sens de la Loi littoral à partir de zones d'urbanisation diffuse. C'est ce que défend effectivement le Guide des bonnes pratiques publié par les services de l'État.

Or, l'après rocade présente manifestement un caractère urbanisé.

En effet, deux zones essentielles peuvent être identifiées, une zone d'activité Ux et une zone pavillonnaire Uc. La zone UX est d'importance significative puisqu'il n'existe pas de zone d'équivalence sur le territoire. C'est le poumon économique de la commune. La zone Uc présente une superficie plus réduite et quelques « vides ».

**La zone UX est antérieure à la rocade qui a artificiellement séparé la zone d'activité du reste de la commune.**

Il n'est pas possible de faire abstraction de cette réalité qui est à prendre en compte pour apprécier l'utilité de l'extension dont la commune a besoin pour transplanter ses services techniques.

Même s'il n'est pas discutable qu'une infrastructure routière est souvent regardée comme une coupure d'urbanisation (elle l'est d'ailleurs ici pour une grande partie du territoire de la commune (et de la commune voisine), toutefois, il est considéré qu'elle ne l'est pas précisément au droit de la zone Ux.

Il faut en effet considérer que **la rocade constitue une voie structurante de la commune** dans la mesure où l'essentiel de la commune, son noyau, est bien enserré à l'intérieur de la rocade.

Mais ce constat ne doit pas conduire à définir une généralité absolue.

**La zone UX existe bien, elle demeure la principale zone d'activité de la commune.** Par ailleurs, la rocade - au demeurant postérieure à la zone d'activité, n'est pas la seule voie structurante.

Or, il s'avère qu'en l'espèce, **l'avenue du général Andrieux (RD730) est une autre voie structurante à partir de laquelle s'est développée de manière linéaire l'urbanisation (la zone Uc) et qui dessert « historiquement » la zone Ux.**

**Le SCOT identifie à la fois cette zone et l'axe en question comme éléments structurant du territoire :**

- Renforcer l'axe de développement existant
- Développer l'offre commerciale dans ce secteur central situé à proximité des principaux accès au territoire (RD 150, RD 733 et RD 730).
- Ouvrir ou étendre des zones à fort potentiel de développement en veillant à structurer l'accueil afin de ne pas concurrencer les pôles de développement voisins.

Au regard des précisions apportées précédemment, on peut considérer que la zone d'activités UX qui est située dans le prolongement de l'agglomération de Saint Georges de Didonne fait partie de l'agglomération et en constitue son poumon « économique ».

La rocade ne constitue donc pas une coupure d'urbanisation à cet endroit précis pour les raisons évoquées.

Il y existe par ailleurs d'autres arguments qui permettent de le penser :

D'une part, aucune disposition législative ou réglementaire ne définit de manière absolue les « rocades » de coupure d'urbanisation ou n'interdit que l'urbanisation ne puisse pas se poursuivre au-delà d'une infrastructure structurante. Tout est en fait une question de fait qui doit s'apprécier *in concreto*.

D'autre part, et en ce sens, il est constant que l'occupation des sols est significative et surtout qu'elle est antérieure à la rocade qui a artificiellement séparée la zone d'activité du reste de la commune comme le rapport de présentation l'expose parfaitement bien.

On peut d'autant plus le défendre que le Guide des bonnes pratiques de la Charente Martimie (2016) indique, page 14 :

*« Si la voie n'est pas une barrière mais au contraire un lien entre, d'une part, l'agglomération ou le village et, d'autre part, l'espace qui se situe au-delà de cette voie, compte tenu de la présence d'un ou des ronds-points par exemple, elle restera en principe, une rupture d'urbanisation. Il en ira différemment si des constructions en nombre suffisant sont déjà édifiées au-delà de cette voie de telle sorte qu'il puisse être considéré que la voie n'est pas une limite à l'urbanisation mais est englobée dans l'agglomération ou le village existant ».*

Le site étudié est davantage dans cette dernière configuration.

Par conséquent, les deux projets que la commune a prévu derrière la rocade, à savoir le transfert des ateliers municipaux et la création d'un crématorium à côté du cimetière des Dixains, semblent réalisables au regard de la Loi Littoral.

-s'agissant des ateliers municipaux, qui doivent être implantés dans la petite zone Ue, il est retenu au PLU révisé, l'extension de l'urbanisation à partir de la zone Ux compte tenu du caractère « technique » de ces bâtiments.

- en ce qui concerne le crématorium : ce projet de crématorium est justifié à cet endroit précis puisque s'y trouve d'ores et déjà le nouveau cimetière et il y a bien une logique à vouloir regrouper ces deux équipements dans ce qui pourrait apparaître comme un « pôle funéraire ». Par ailleurs il ne semble pas pertinent d'envisager un crématorium en pleine zone urbaine.



## Boube

**Rappel : la distinction entre hameau et village est précisée par la circulaire ministérielle UHC/DU1 no 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral.**

### « Hameau » :

*Un hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. (...) Dans les hameaux existants, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut autoriser l'édification de quelques constructions, à l'intérieur ou à la frange du hameau, à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau.*

### Village :

*Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie ».*

**N'ayant jamais compris d'équipements ou de lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, Boube n'est pas un village au sens de la définition de la circulaire de 2006.** Boube est à classer dans la catégorie « hameau » (même si la dimension d'une dizaine ou d'une quinzaine de constructions ne correspond pas, le lieu-dit Boube réunissant près de 80 logements).



Boube était un « hameau » traditionnel au Sud-Ouest, organisé sur une voie interne se bouclant sur la route principale (route de Médis). Se sont greffés, autour des noyaux anciens, sans réelle continuité, des pavillons dans les années 1970 et plus encore dans les années 1980-1990, époque de forte urbanisation sur le littoral royannais.

Il est identifié comme quartier dit de « 3<sup>e</sup> voie » au titre de la loi littoral selon le guide des bonnes pratiques DDTm17, mars 2016. Il est insuffisamment construit et dense pour recevoir des extensions.

### **Boube en 2014**



**Le PLU révisé définit 4 zones principales d'extension : Margite et les Moulins (au nord-est), Les Rousselles (à l'est) et Les Caillauds (à l'ouest - pointe de Vallières).**

**L'extension de l'urbanisation est conforme à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme : l'extension se réalise en continuité de l'agglomération.**

**Dans ces zones, conformément à l'article L.121-8 du CU, la continuité de l'urbanisation devra être assurée en débutant l'opération par les secteurs directement contigus à l'agglomération.**

### Zones à urbaniser du PLU révisé en extension de l'agglomération de Saint Georges de Didonne

#### Margite / Les Moulins

La zone AUzx



La zone AUzh



Les zones AUzh de Margite et des Moulins jouxtent des quartiers aménagés, urbanisés en toute ou partie.

Margite :

- Quartiers résidentiels en limite sud ouest
- Camping aménagé en face des terrains
- Zone AUzx à l'ouest, future zone économique elle-même encadrée par les quartiers résidentiels au sud, la ZAE de Raboine au nord ouest, la rocade au nord (respect du principe de continuité)

La justification des zonages constructibles correspond aux projets majeurs des 2 ZAC engagées par la ville et par l'agglomération pour la ZAE et la production de logements diversifiés et au projet de développement d'un pôle d'équipements sur le secteur des Rousselles à moyen-long terme.

Ces projets de ZAC sont MAJEURS pour la commune, inscrits au PADD :

- Ils permettent de conforter le pôle « centre » de l'agglomération (enjeu communautaire)
- Ils permettent de développer l'économie et l'emploi (ZAE)
- Ils doivent participer à la production de logements locatifs sociaux (mise en œuvre facilitée et maîtrisée par la procédure ZAC)

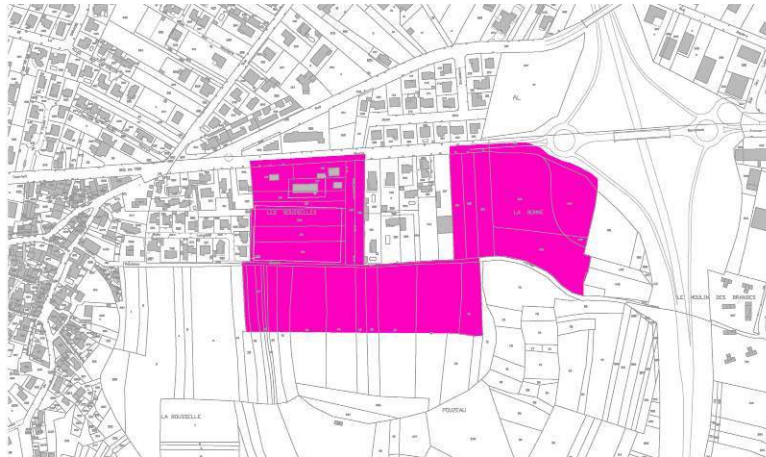
L'aménagement de la zone AUzh se fera simultanément ou après le début des aménagements de la ZAE économique de Margite (opération ZAC « mixte » unique).

La zone AUzh des Moulins est encadrée par quartiers résidentiels et la rocade au nord. Le principe de continuité avec les quartiers agglomérés est respecté.

La zone AUz au nord des zones AUzh et AUzx est dédiée aux aménagements de raccordement de la ZAC « mixte » de Margite et de ZAC des Moulins : son aménagement sera réalisé (avec ceux du secteur Nz) prioritairement car il correspond au raccordement et à l'accès des ZAC depuis la rocade.

*Nota : le dossier de PLU approuvé a réduit le zonage AUzx au bénéfice d'un zonage Nz le long de la déviation, pour réduire la quantité de terrains ouverts à l'urbanisation (espaces paysagers) : réponse à l'avis Etat sur le PLU arrêté.*

**Les Rousselles**  
La zone 1AUe



La zone 1Aue des Rousselles englobe des terrains aménagés et construits : activités économiques, parking, terrain de foot, vestiaire le long de l'avenue.

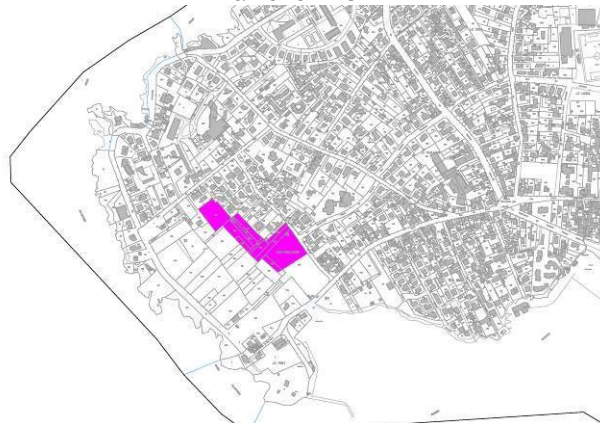
Son extension a été requalifiée :

- au sud : réduction significative de la zone 1AU (/ PLU de 2006),
- en entrée est, pour tenir compte des besoins en équipements sportifs, culturels, de loisirs ET des enjeux environnementaux : pentes, espaces naturels, ruissellements, boisements au sud est...

La densité des constructions le long de l'avenue est dense à moyennement dense : jusqu'à 4 rangs de constructions côté Didonne, 2 rangs de constructions dans sa partie est.

***La continuité « directe » et immédiate avec le bourg de Didonne à l'ouest, ne peut être assurée en raison de la présence de pelouses sèches à valeur environnementale (résultats des études OBIOS, 2016 et évaluation environnementale). Cf analyse du secteur d'étude n° 5 « Les Rousselles ».***

**Pointe de Vallières - Les Caillauds**  
La zone 1AU



La zone 1AU a été requalifiée, ses limites suivent « en couronne » les limites de la partie déjà agglomérée, aménagée et construite (densément).

Son emprise à l'est, plus « épaisse », prend en compte la voie de desserte et le carrefour d'accès potentiel à la zone (le seul).

***Au-delà de la rocade : le PLU révisé définit 2 zones d'extension de la partie agglomérée à l'est de la rocade, en continuité de la ZA des Portes de l'Estuaire :***

- *Une extension du cimetière aménagé pour l'aménagement d'un crématorium*
- *Une extension au nord de la ZA, pour l'aménagement des ateliers municipaux (transfert)*



Les deux projets semblent réalisables au regard de la Loi Littoral.

-s'agissant des ateliers municipaux, qui doivent être implantés dans la petite zone Ue, il est retenu au PLU révisé, l'extension de l'urbanisation à partir de la zone Ux compte du caractère «technique» de ces bâtiments.

- en ce qui concerne le crématorium : ce projet de crématorium est justifié à cet endroit précis puisque s'y trouve d'ores et déjà le nouveau cimetière et il y a bien une logique à vouloir regrouper ces deux équipements dans ce qui pourrait apparaître comme un « pôle funéraire ». Par ailleurs il ne semble pas pertinent d'envisager un crématorium en pleine zone urbaine.

**Sur Boube : le PLU révisé définit 2 zones urbaines au plus court des unités bâties, en excluant le corps de ferme, siège d'une activité agricole.**

**La circulaire de mars 2006 indique que « dans les hameaux existants, le plan local d'urbanisme peut autoriser l'édification de quelques constructions, à l'intérieur (ou à la frange du hameau), à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau ». Le classement en zone U admet les divisions foncières et la densification des 2 parties actuellement urbanisées.**

### Zones urbaines du PLU révisé sur Boube



Ce zonage respecte la loi Littoral (pas d'extension d'un quartier peu dense et en tissu discontinu).

Par ailleurs l'existence de sièges agricoles et projets agricoles conduit à limiter/maîtriser le développement résidentiel sur ce quartier « excentré ».

### C. LES « ESPACES PROCHES DU RIVAGE »

#### Extrait de l'article L121-13 du code de l'urbanisme

« Il – L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. (...) »

Pour définir la notion « d'espace proche du rivage », l'arrêt du 3 mai 2004 du Conseil d'Etat fixe de combiner les critères d'appréciation que sont :

1. la Co-visibilité de la mer ou de l'estuaire
2. la nature des espaces séparant le terrain de la mer
3. la distance du rivage

La circulaire ministérielle UHC/DU1 no 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral indique que « la délimitation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs est appréciée localement, en fonction d'un faisceau d'indices prenant en compte la distance, le relief, la co-visibilité avec la mer ou le plan d'eau, les constructions existantes, ou des coupures telles que des routes ou des voies de chemin de fer ».

#### 1. Parc de Vallières et rivage de la Conche de Royan



### Critères de co-visibilité



Depuis l'estuaire, l'observateur voit :

- un horizon bâti bas, constitué d'immeubles ou maisons R+2 (excepté immeuble R+4 au sud de la plage/ à droite de la photo)
- les pins formant un horizon haut, correspondant à minima aux plantations des premiers îlots contigu au boulevard de Lattre de Tassigny.

Le plan d'aménagement de l'opération « Parc de Vallières » a mis en évidence dans le plan de voirie les perspectives sur l'estuaire (notamment l'avenue de Cordouan dans l'axe de la perspective sur le Phare de Cordouan). Le relief, léger, accentue les perspectives depuis les rues. L'estuaire se voit ainsi depuis :

- le carrefour de l'avenue des Américains avec l'avenue des Libellules
- le carrefour de l'avenue de la Grande Plage avec l'avenue des Libellules
- le carrefour de l'avenue de l'Océan avec l'avenue des Argonautes
- le carrefour de l'avenue des Amazones avec l'avenue des Argonautes
- le carrefour de l'avenue de Cordouan avec la rue de la Porte Blanche
- le carrefour du boulevard de Lattre de Tassigny avec la rue L. Barthou

### Nature des espaces

Séparé du rivage par le boulevard de Lattre de Tassigny, les terrains à l'est du rivage de la Conche de Royan sont des dunes littorales. Ils correspondent à un ensemble urbanisé résidentiel, relativement homogène, de type pavillonnaire, sous boisements, comportant ponctuellement dans la bande littorale des immeubles hauts.

Le relief du domaine dunaire est très tourmenté sur sa partie haute se trouvant entre l'avenue de Cordouan et la rue Louis Barthou.

### Distance

Depuis la voie principale de transit (RD730 - avenue du Colonel Tourtet), les accès vers le rivage sont :

- 1 - le rond-point de l'avenue de l'Océan (situé à 860m du rivage)
- 2 - le carrefour de la rue de la Douboiserie puis la rue Louis Barthou p

### Analyse

***Le critère le plus extensif serait la nature géologique - domaine des Dunes littorales - mais qui rattacherait des zones d'habitat situés à l'est de l'avenue du Colonel Tourtet - considéré localement car un axe de séparation entre les quartiers balnéaires (plus recherchés) et les quartiers rétro-littoraux.***

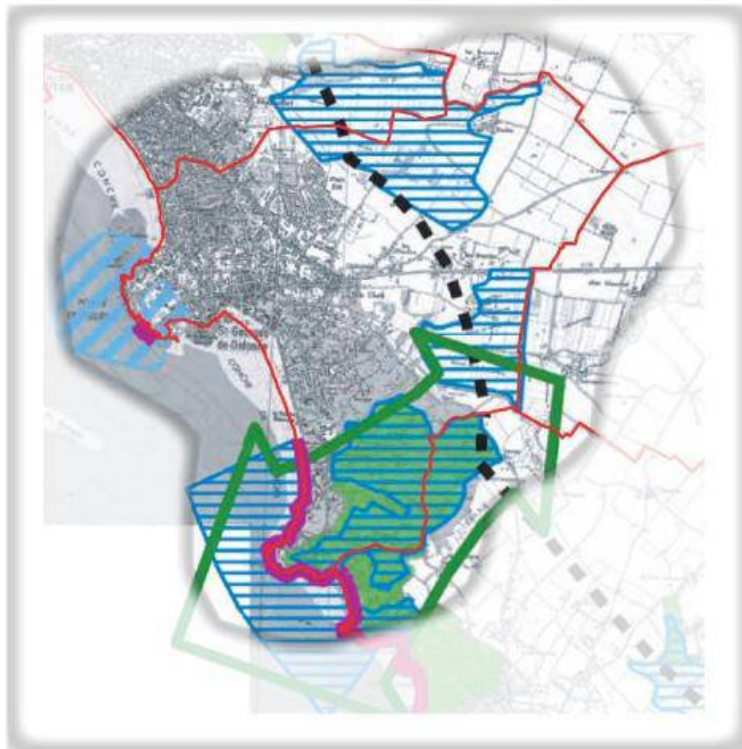
***Le critère le plus limitatif serait la covisibilité depuis la plage où seul le premier rang bâti serait concerné - mais qui n'intégrerait pas la composante végétale du paysage créé par les boisements de pins du quartier du Parc de Vallières.***

**Conclusion : La limite des espaces proches du rivage est fixée à la rue du général de Gaulle et rue Louis Barthou, qui a pour effet d'englober les perspectives sur l'estuaire, des quartiers réputés balnéaires, possédant toujours de larges composantes végétales.**








***Le PLU limite l'urbanisation des espaces proches du rivage de la Conche de Royan par le classement en secteur UD (dont le règlement limite la hauteur maximum des constructions et l'emprise des constructions) et par l'identification des ensembles végétaux à préserver au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme.***

## 2. Pointe de Vallières

*Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) approuvé en 2007 définit la pointe de Vallières comme un espace proche du rivage. Mais la représentation demande à être précisée à une plus grande échelle de plan.*



### Légende

-  Commune
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace remarquable
-  Espace boisé significatif
-  Espace proche du rivage
-  Distance 2000 m
-  Bande littoral 100 m

Citadia Conseil

Source : Annexes du DOG du SCOT de la CARA approuvé le 25 septembre 2007, modifié le 20 octobre 2014.

(rappel : SCOT en cours de révision)





Source : [www.pays-royannais-patrimoine.com](http://www.pays-royannais-patrimoine.com)

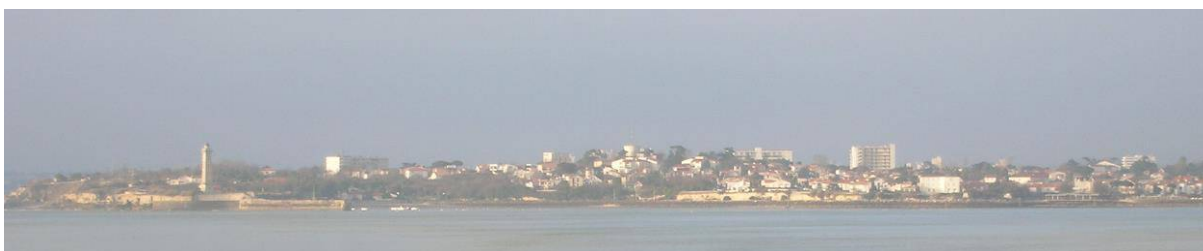


### Critères de co-visibilité



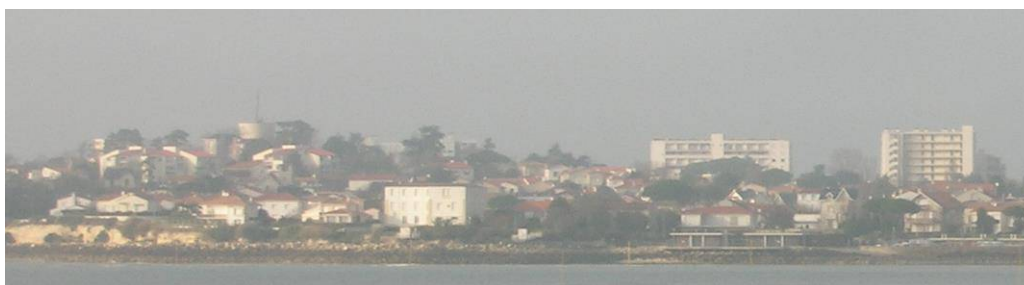
Depuis la conche de Royan, l'observateur voit :

- un horizon de falaises
- un horizon bas mélangeant bois et immeubles bas (R+1/R+2)
- plusieurs immeubles de grande hauteur séparés les uns des autres



Depuis la conche de Saint-Georges-de-Didonne, l'observateur voit :

- les falaises et le phare
- une zone boisée à l'arrière du port
- une colline urbanisée marqué par le château d'eau en partie sommitale



Se voient, d'ouest en est (de gauche à droite de la photo.)

- le phare et son jardin, dominant la falaise
- l'horizon boisé du secteur des Caillauds dominant le port
- dans la partie centrale, l'horizon bas de la promenade C. Martel (enrochements et falaises, avec le centre nautique), les immeubles de premier rang sur la mer, l'arrière-plan composé de la butte urbanisée du château d'eau où s'identifient en particulier les immeubles de la résidence senior.
- le bourg, dominé en arrière-plan par les immeubles de grande hauteur de la rue de l'Océanic

Les conches et l'estuaire se voient depuis :

- le carrefour du boulevard de Lattre de Tassigny avec la rue L. Barthou
- le carrefour de la rue de la Crête et la rue de la Vigie
- le chemin de Bel Air
- les carrefours de la rue du Port avec le Port, l'allée des Groies, l'allée des Fusains.
- le boulevard Fréchal (à l'ouest de la Place du Trier)

#### Nature des espaces

La Pointe de Vallières se place au droit d'un socle calcaire s'étendant jusqu'à la rue du Coca, formant une colline érodée s'achevant en falaise en limite du rivage.

Les espaces sont en quasi-totalité urbanisés à l'exception du secteur dit « Les Caillauds », se présentant sous la forme d'un plateau légèrement creusé par un axe Nord-ouest / Sud-est faisant ruisseler les eaux vers le port, à l'origine de l'anse protégée des influences marines.

#### Distance

Depuis le boulevard de Lattre de Tassigny qui matérialise la séparation entre le quartier de la Pointe et le reste de l'agglomération, la distance la plus longue correspond à environ 750m.

#### Analyse

*Le critère le plus extensif serait la nature géologique - domaine du socle calcaire Maestrichien - mais qui rattacherait des zones d'habitat situés à l'est du boulevard de Lattre de Tassigny - considéré localement car un axe de séparation entre les quartiers balnéaires (plus recherchés) et le centre-ville.*

*Le critère le plus limitatif serait la covisibilité depuis le rivage, en bas de falaise où seuls les terrains, bâtis ou naturel, entre le boulevard de la rue de la Corniche (au nord et à l'est) et la rue du Port et le sentier de la Corniche (au sud) seraient concernés. Mais cela n'intégrerait pas les lieux de perspective sur la mer depuis les quartiers de la crête.*

**Conclusion : La limite des espaces proches du rivage est fixée à la rue Paul Doumer (incluant les résidences de la rue de l'Océanic), à la rue de la Crête et l'extrémité orientale de la rue du Port (incluant les quartiers de la crête et les rues composées des villas balnéaires entre le port et le centre-ville).**

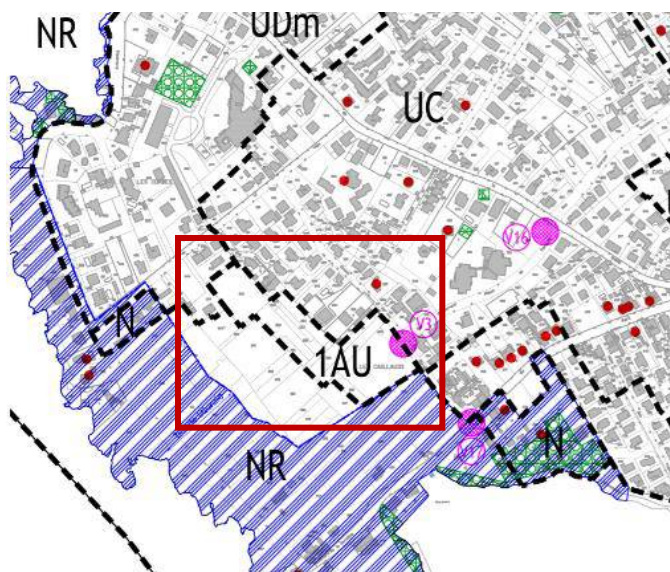
**Le PLU limite l'urbanisation des espaces proches du rivage de la Pointe de Vallières :**

- par le classement en secteur UDM (dont le règlement limite la hauteur maximum des constructions, l'emprise des constructions et oblige à une discontinuité du bâti)
- en reculant depuis les falaises la limite d'extension future (zone 1AU des Caillauds) et en la reculant de la bande littorale fixée au-delà des 100m de la limite à risque d'éboulement de falaise
- en inscrivant en bande littorale et zonage N, NR : les constructions qui bordent le littoral (sud de la voie) et habitations avec jardins, peu densément bâties (extrémité sud est de l'avenue de la Vigie), en contact avec l'espace remarquable à l'est (demande des services de l'Etat, DDTM, juin 2016)
- en retirant des zones constructibles les terrains de l'agglomération situés à moins de 100m du rivage et composant les abords immédiats du Phare et du Port, leur arrière-plan dans les photographies les plus courantes du Phare de Vallières, depuis saint-Georges
- en maintenant le recul d'urbanisation en retrait du rivage pour préserver le paysage du Phare en haut des falaises, depuis le nord (cf. page suivante).



Source : Office de tourisme de Saint-Georges-de-Didonne

**Extension limitée des espaces proches du rivage sur la Pointe de Vallières**



PLU révisé approuvé 2021

**Site du Phare de Vallières**



Source : Photothèque du site  
[www.saintgeorgesdedidonne.com](http://www.saintgeorgesdedidonne.com)



Source :  
[saintgeorgesdedidonnehier.blogspot.fr](http://saintgeorgesdedidonnehier.blogspot.fr)

**Cartes postales anciennes du promontoire de Vallières et du Phare**





Aquarelle de René Justamon  
(pasteur à St-Georges avant la  
guerre)

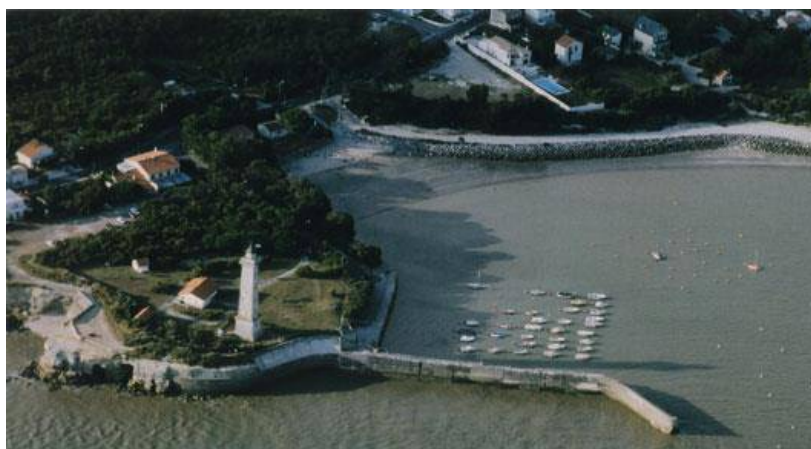
Source :  
[www.saintgeorgesdedidonne.com](http://www.saintgeorgesdedidonne.com)



Vue depuis le boulevard de la  
Corniche sur le Phare de  
Vallières



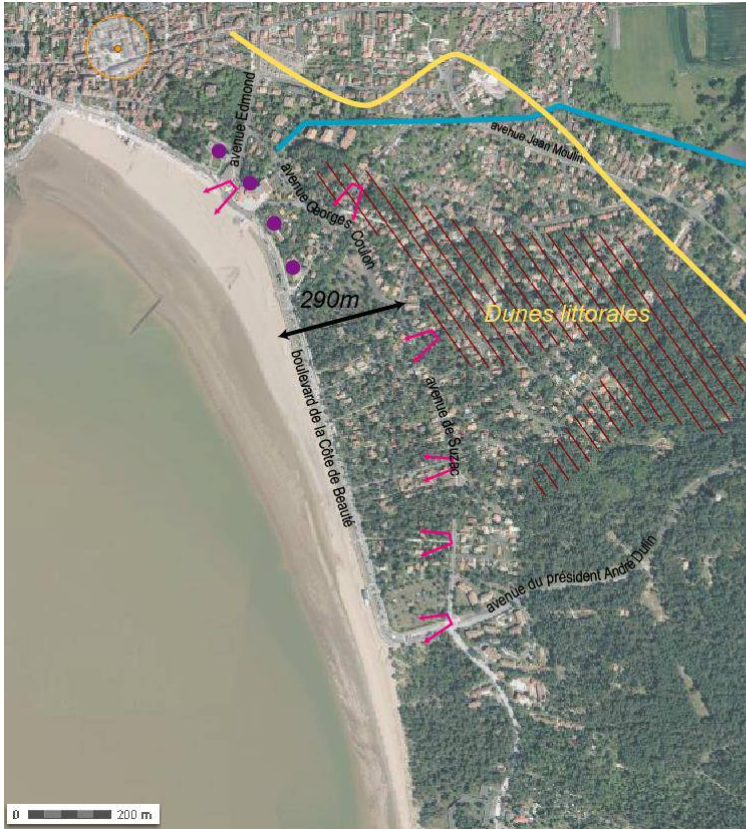
Vue depuis le phare de Vallières sur la côte  
royannaise, dans l'axe du boulevard de la Corniche



Vue aérienne du port et du  
Phare de Saint-Georges

Source : [pays-royannais-patrimoine.com](http://pays-royannais-patrimoine.com)

### 3. Conche de Saint-Georges



-  domaine des dunes littorales
-  Partie sommitale
-  Perspectives urbaines sur l'estuaire
-  Immeubles de grande hauteur

#### Vues aériennes et vues depuis le boulevard de la Côte de Beauté



Source : tjacques.free.fr



Source : www.ffv.fr



### Critères de co-visibilité



Depuis l'estuaire, l'observateur voit :

- la continuité bâtie de la place du Trier, marquant l'emplacement du centre-ville, dominée par un horizon boisé (correspondant aux frondaisons du parc de Suzac)
- une section à dominante boisée correspond aux parcs boisés entre le centre-ville et la résidence « Les Albatros »
- la résidence « Les Albatros », immeuble isolé de très grande hauteur, accompagné par le Relais de la Côte de Beauté, moins massif et les résidences « Etoiles de Mer » et « Port d'Attache »
- une large section à dominante boisée jusqu'à la Pointe de Suzac, offrant un arrière-plan de qualité à la plage de Saint-Georges-de-Didonne

L'observateur peut voir la mer depuis :

- les entrées hautes de la place du Trier
- les carrefours des avenues G. Coulon et de Suzac avec l'avenue E. Mocqueris, l'avenue J. Beteille, l'avenue de la plage, l'avenue de la Roche Blanche, l'allée des Genêts, l'allée du Grand Large et l'avenue du Président Dulin

### Nature des espaces

Les espaces sont des quartiers d'habitat, et appartiennent à l'agglomération. Ils comportent des parcs boisés significatifs dont les boisements caractérisent les paysages de la Conche de Saint Georges : Parcs entourant la villa « Les Periplocas », parcs des n°72 à 104 du boulevard de la Côte de Beauté, boisements du front de mer du Parc de Suzac, dune sous pinède de Suzac (à l'extrémité sud). A partir de l'avenue E. Mocqueris, les quartiers à l'est du boulevard de la Côte de Beauté, se caractérisent par un paysage d'habitat sous boisements dont les frondaisons dominent voire masquent l'urbanisation ; cela jusqu'au rivau de Chenaumoine qui marquent la fin du domaine des Dunes littorales

### Distance

Depuis l'avenue de Suzac, la distance est de moins de 300m par rapport à la limite haute de la plage (bordure du boulevard de la Côte de Beauté)

### Analyse

*Les critères les plus extensifs seraient la nature géologique - domaine des dunes littorales - et l'unité urbaine du quartier pavillonnaire sous boisements de Suzac mais qui rattacherait des zones d'habitat sans lien visuel avec la mer.*

*Le critère le plus limitatif serait la visibilité depuis le rivage, depuis la plage où seuls les terrains, bâtis ou naturel, du premier rang seraient inclus. Mais cela n'intégrerait ni la masse des frondaisons boisées ni les lieux de perspective sur la mer depuis en particulier aux carrefours de l'avenue de Suzac avec les rues perpendiculaires au rivage.*

**Conclusion : La limite des espaces proches du rivage est fixée aux avenues Georges Coulon et de Suzac, correspondant à la voie historique des quartiers balnéaires, avant l'aménagement du boulevard de la Côte de Beauté sur le rivage.**

*Le PLU limite l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage de la Conche de Saint-Georges par :*

- *l'identification de la place du Trier, des immeubles constituant son front vertical et des villas l'entourant en ensemble paysager à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme*
- *le maintien du parc de la villa « Les Periplocas » en zone naturelle et en Espaces Boisés Classés avec les jardins au-devant de l'immeuble « Les Albatros »*
- *le maintien en Espaces Boisés Classés des jardins au-devant des immeubles « Etoiles de Mer » et « Port d'Attache »*
- *le maintien en zone naturelle d'une largeur d'environ 80m depuis le haut de plage (en bordure du boulevard de la Côte de Beauté) et le classement des bois en Espaces Boisés Classés, entre la rue Joseph Beteille et l'avenue Dulin*
- *le maintien d'une largeur de 100m en zone naturelle et en EBC sur le camping du GCU (Groupement des Campeurs Universitaires)*
- *le classement en zone UD du quartier d'habitat de Suzac (dont le règlement limite la hauteur maximum des constructions et l'emprise des constructions) et par l'identification des ensembles végétaux à préserver au titre de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme.*
- *le maintien en espaces remarquables (NR) des dunes de Suzac, au sud de l'avenue Dulin*

#### **4. La Pointe de Suzac**

##### Vue aérienne de la pointe de Suzac



Source : [www.ffv.fr](http://www.ffv.fr)



Vue depuis la conche de Saint-Georges



Vue depuis la mer



Extrait de la carte géologique



Source : (c) Région Poitou-Charentes, Inventaire du patrimoine culturel

Critères de covisibilité

Le chemin littoral et le plateau ouvert de Vallières permettent à l'observateur de voir l'estuaire. Plus à l'arrière, les bois bloquent les vues. Depuis l'estuaire, l'observateur voit les falaises et leurs parties sommitales uniquement.

Nature des espaces

Pointe calcaire, il s'agit pour sa partie sud-ouest, d'espaces naturels propriétés du Conservatoire du Littoral. Pour la partie nord de la pointe, il s'agit d'espaces urbanisés par les centres de vacances de l'IGESA et du département de la Dordogne<sup>8</sup> encadrant le Pôle Nature « Parc de l'Estuaire » du département de la Charente-Maritime, et du camping « Bois Soleil », avec des constructions (habitat individuel ou collectif) dispersées. Au nord de la pointe, le socle calcaire laisse la place au domaine des dunes littorales. S'y sont établis le centre de vacance « Les Buissonnets », le camping « Bois Soleil », l'ancien centre de vacances de la CRAMCO devenu l'EHPAD « Œillet des Pins »

Distance

Depuis les avenues de Suzac et Paul Roulet (RD25 - route touristique de la rive droite de l'estuaire), la distance avec le rivage est comprise entre 200m et 500m.

Analyse

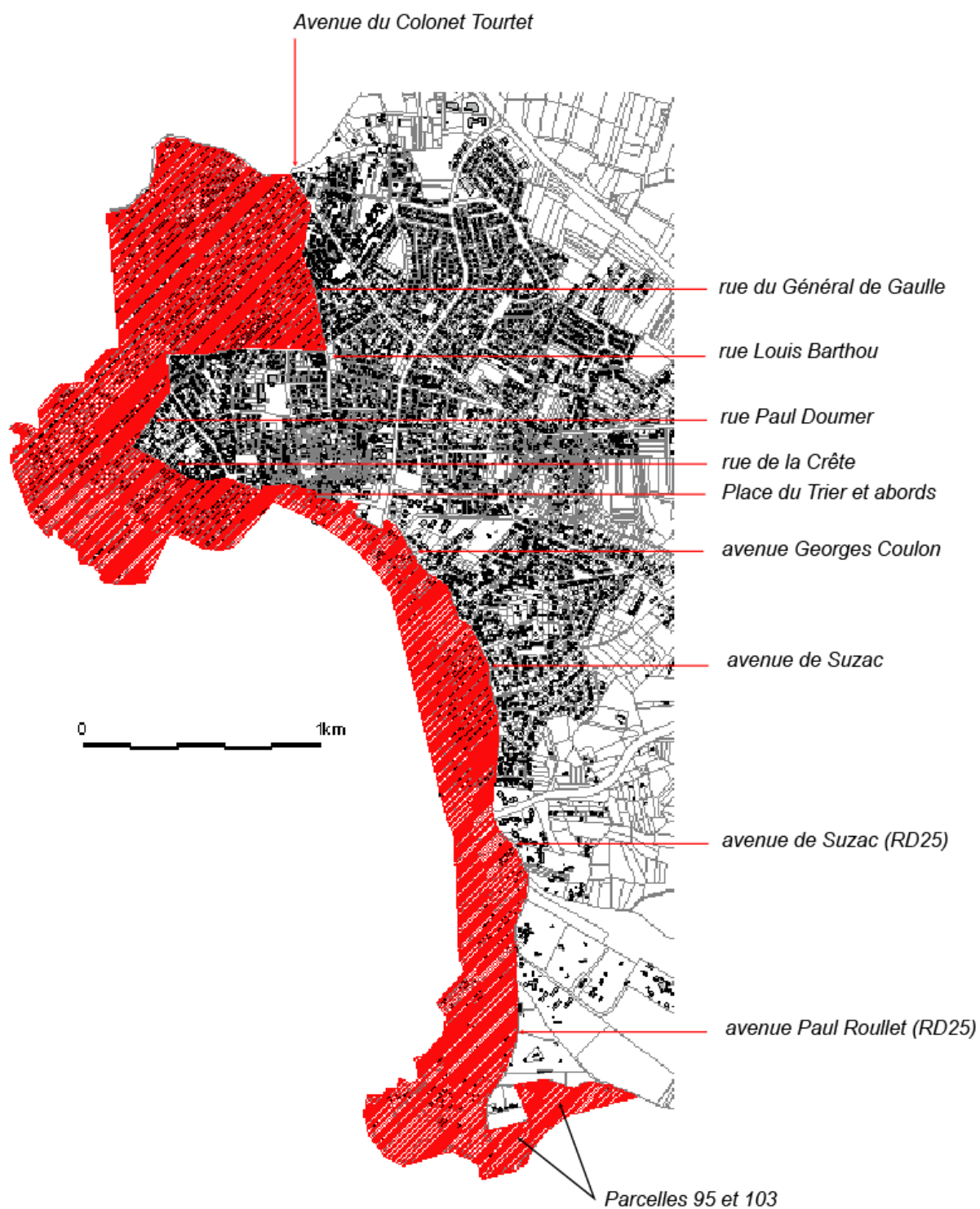
*Le critère le plus extensif est la distance de la route touristique littorale (RD25), qui étend de peu le domaine géologique. Le critère le plus limité est la visibilité depuis la mer : la limite des espaces proches serait fixée au chemin du littoral, éventuellement étendue aux paysages ouverts de la pointe. Mais cela écarterait les masses boisées marquant le paysage de la conche sud de Saint Georges.*

**Conclusion : La limite des espaces proches du rivage est fixée à la route touristique (RD25), qui présente l'avantage d'une application claire de la règle étendue aux parcelles boisées 103 et 97 (propriété du Conservatoire du Littoral), arrière-plan de la plage de Suzac, sur Meschers**

<sup>8</sup> Centre de vacance de la Dordogne, fermé en 2014 ; site divisé et revendu au camping « Bois soleil » et au Conseil départemental de la Charente-Maritime

## 5. Synthèse

### Espaces proches du rivage de Saint-Georges de Didonne



**Espaces proches du rivage de Saint-Georges-de-Didonne -zoom sur la place du Trier et abords**



## D. LA « BANDE LITTORALE »

### Extrait de l'article L121-16 du code de l'urbanisme

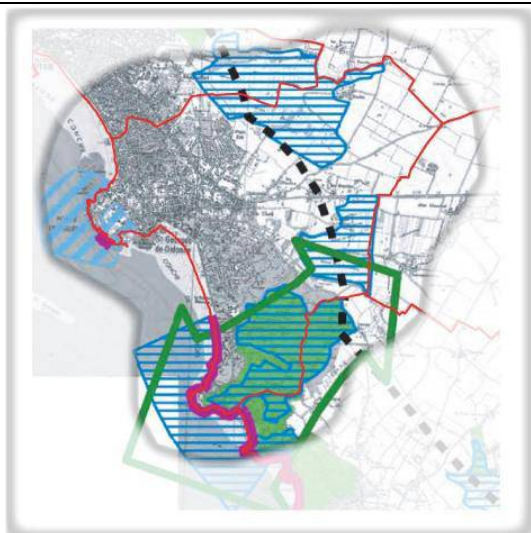
« III – En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.








Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »

L'article 26 de la loi « Littoral » dispose que « les limites sont constatées par l'Etat en fonction des observations opérées sur les lieux à délimiter ou des informations fournies par des procédés scientifiques. Le projet de délimitation du rivage est soumis à enquête publique (...) ».

Le trait de côte actuel indiqué sur la carte des aléas du projet de Plan de Prévention des Risques Naturels - Risque d'Erosion du Littoral est entendu comme la « limite haute du rivage ».



Légende

-  Commune
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace remarquable
-  Espace boisé significatif
-  Espace proche du rivage
-  Distance 2000 m
-  Bande littorale 100 m

Citadia Conseil

#### Rappel :

Le DOG du SCOT approuvé en 2007 identifie la limite des espaces urbanisés et la bande littorale sur :

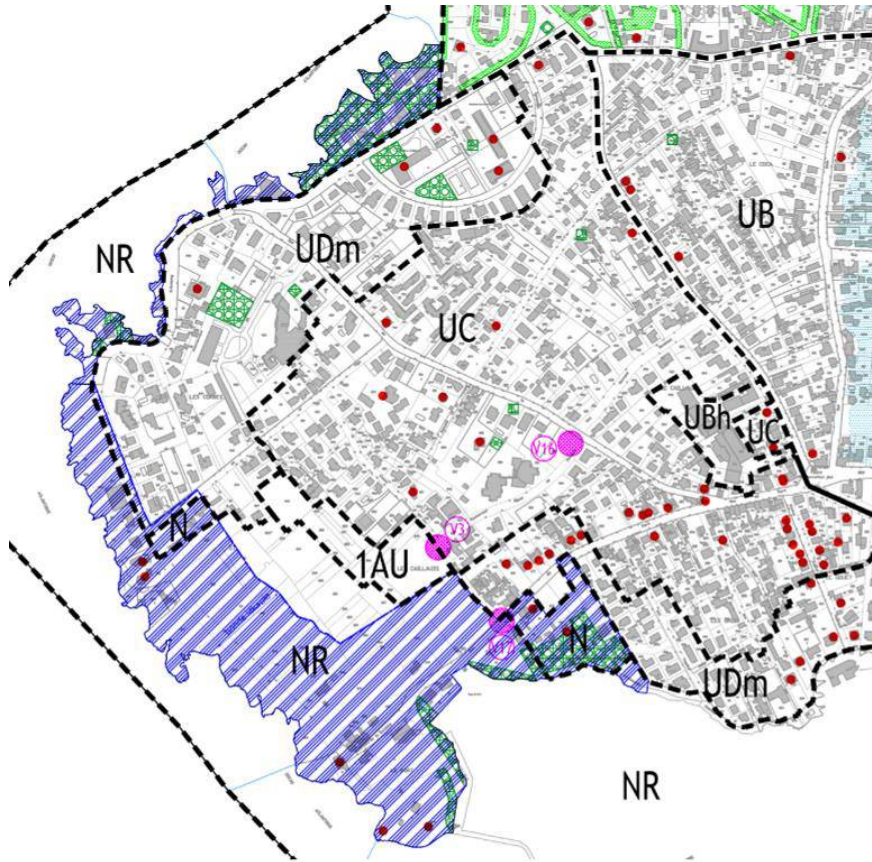
1. l'extrémité sud-ouest de la Pointe de Vallières
2. sur les dunes et la pointe de Vallières, à partir de l'extrémité sud du Boulevard de la Côte de Beauté

Source : Annexes du DOG du SCOT de la CARA approuvé le 25 septembre 2007, modifié le 20 octobre 2014.

La cartographie du SCOT est précisée et complétée au PLU : représentation de la bande littorale au plan réglementaire.

## 1. Pointe de Vallières

### Bande littorale étendue sur la pointe de Vallières



Extrait PLU révisé approuvé 2021

*La bande littorale est portée :*

- à l'extrémité sud-est de la pointe, pour englober les abords immédiats du phare de Vallières (monument historique), du port de Saint-Georges et de l'espace de stationnement ouvert au public
- aux constructions qui bordent le littoral (côté sud de la voie) et sur les terrains les moins densément bâtis

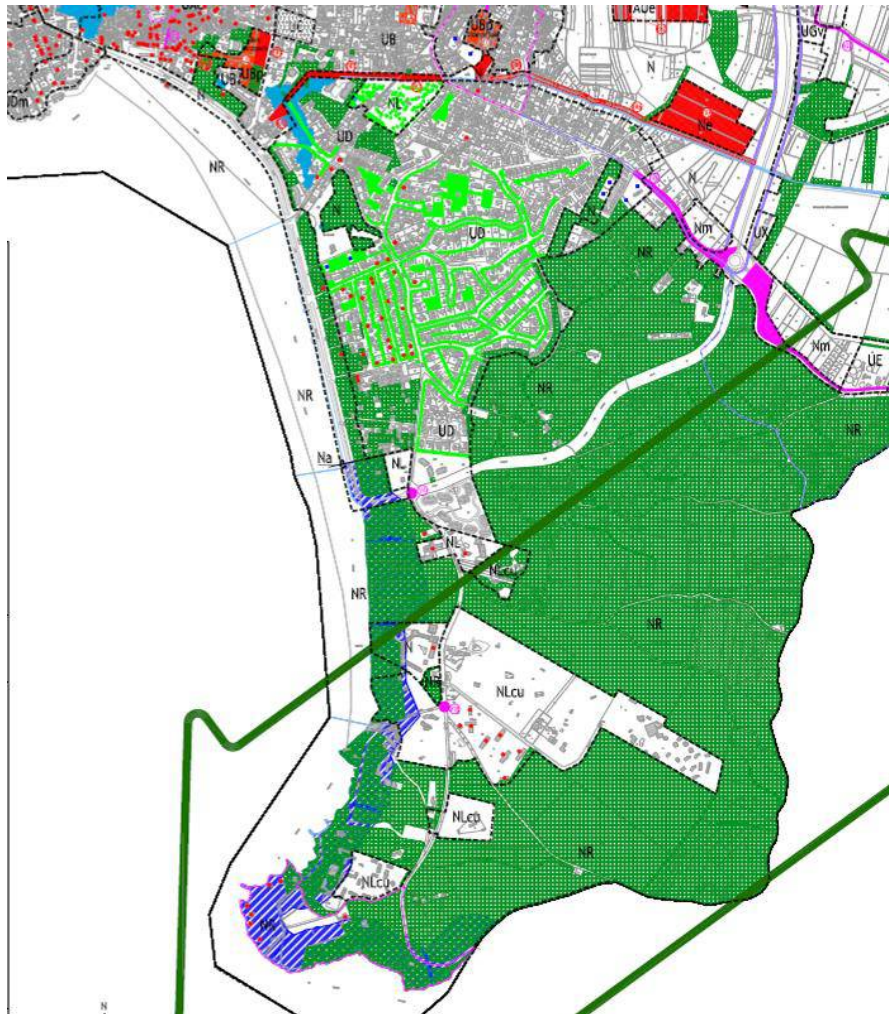
*La bande littorale ainsi délimitée est également classée en zone NR ou N au PLU révisé, dont le règlement interdit les constructions et installations.*

*Un espace est maintenu en zone NR sans bande littorale (talus, végétation, distance)*

*Le report graphique de la bande littorale au plan de zonage n'est pas obligatoire. Toutefois la commune a choisi de la reporter pour assurer une meilleure lisibilité et une facilité d'instruction.*

## 2. Dunes et pointe de Suzac

### Bande littorale sur les dunes et la pointe de Suzac jusqu'au Bois Mocqueris



Extrait PLU révisé approuvé 2021

Dans le cadre de la consultation des PPA sur le dossier de PLU arrêté, l'Etat a demandé de prolonger la bande littorale sur l'ensemble du linéaire côtier notamment au droit du bois de Mocqueris et de l'ajuster (élargissement) entre les avenues Dulin et Béteille et au niveau de l'ancienne discothèque des Pirates.

Il est rappelé que les communes ont la possibilité d'étendre la bande littorale à plus de cent mètres en application de l'article L.121-19 du Code de l'urbanisme qui énonce que "le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient". Ces extensions sont d'ailleurs justifiées dans le rapport de présentation.

Toutefois, dans le cadre des contentieux relatifs au PLU, qui ont conduit à l'annulation du PLU, la traduction de la bande des 100 mètres dans le document graphique a été critiquée par le Tribunal administratif.

La commune a donc décidé de ne plus la faire figurer dans le document graphique (sauf pour les parties ou il est prévu de l'élargir).

Cela ne change rien, en tout état de cause à l'application de cette règle

***La bande littorale est classée en « espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral » dont le règlement interdit les constructions et installations, ou en zone N (espaces aménagés, urbains, campings aménagés)***

## **E. LES « ESPACES REMARQUABLES »**

### **Extrait de l'article L121-23 du code de l'urbanisme**

*« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.*

*Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.  
(...)*

*Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.  
(...)*

*En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. (...)* »

**Le DOG du SCOT approuvé en 2007 identifie :**

- 1. les marais de Boube et de Chenaumoine (en dehors de la rocade mais en remontant jusqu'aux RD n° 140 et n° 730),**
- 2. la forêt de Suzac (au sud de l'avenue Dulin),**
- 3. les falaises de Suzac et ses abords maritimes en espaces remarquables.**

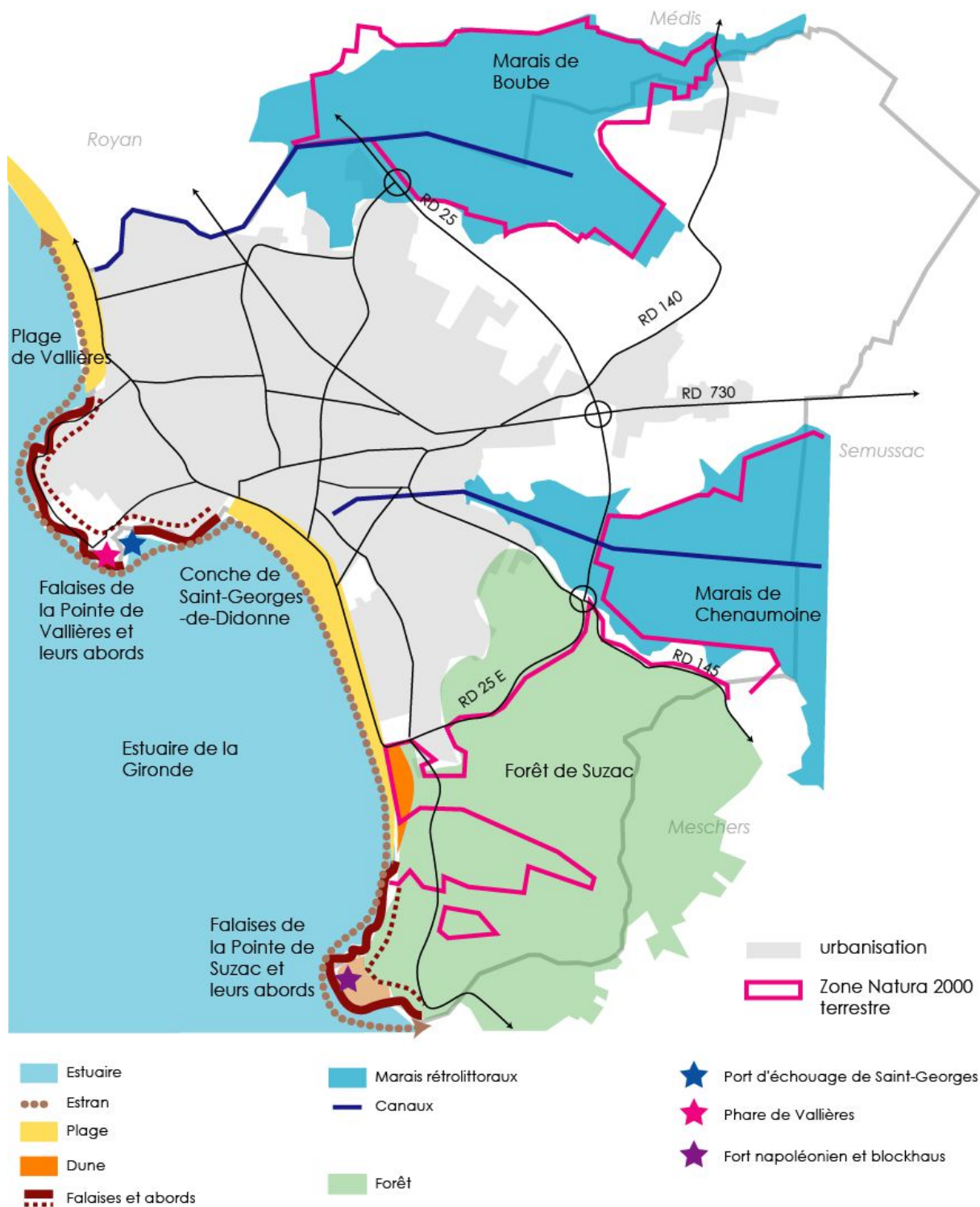
Il prévoit que « dans les secteurs identifiés comme « espaces remarquables », les documents de rang inférieur devront veiller à limiter de façon draconienne les impacts des activités humaines. Seuls seront autorisés dans ces espaces les ouvrages et constructions définis à l'article R121-5 du code de l'urbanisme (...).

Certains « espaces remarquables » sont traversés par des voies communales ou départementales. L'aménagement de ces voies de circulation (aménagements visant à sécuriser ou assurer une meilleure intégration de l'ouvrage dans le site) est possible.

**La délimitation des sites, milieux et paysages remarquables à protéger au titre de la Loi Littoral, proposée en annexe du présent SCoT, identifie de façon globale l'expression des dispositions de cette loi sur le territoire intercommunal. Il revient aux communes, dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme, de procéder à une délimitation plus précise (passage d'une échelle de l'ordre de 1/25000e à une échelle inférieure au 1/5000e).**

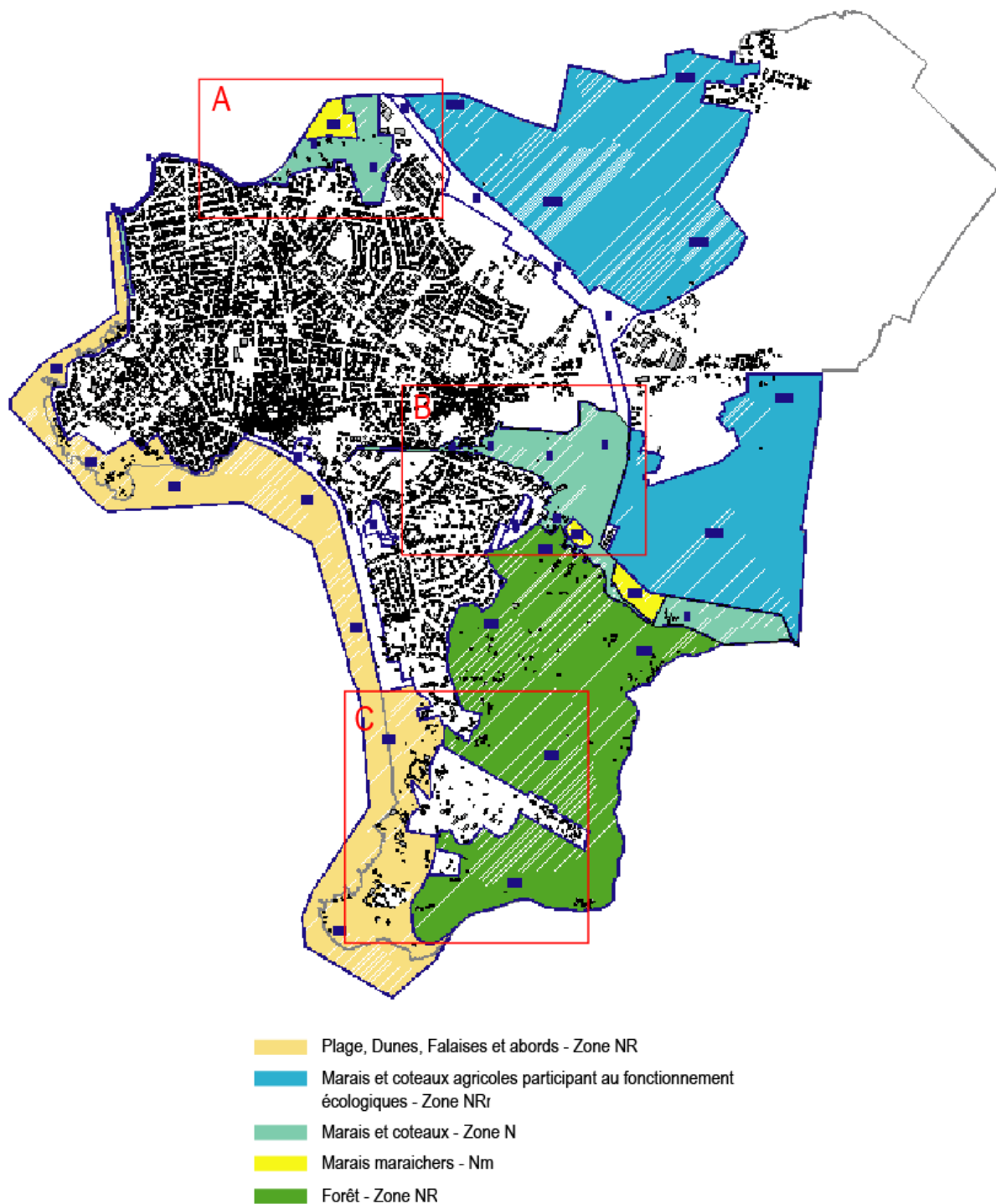
Précisons par ailleurs que, sauf exception motivée, tous les espaces en site NATURA 2000 ou en ZNIEFF I ont vocation à être classés en espaces remarquables. (...).

**Espaces et milieux mentionnés à l'art. L121-23 du code de l'urbanisme sur Saint Georges de Didonne**





zonage des « espaces remarquables » de Saint-Georges-de-Didonne

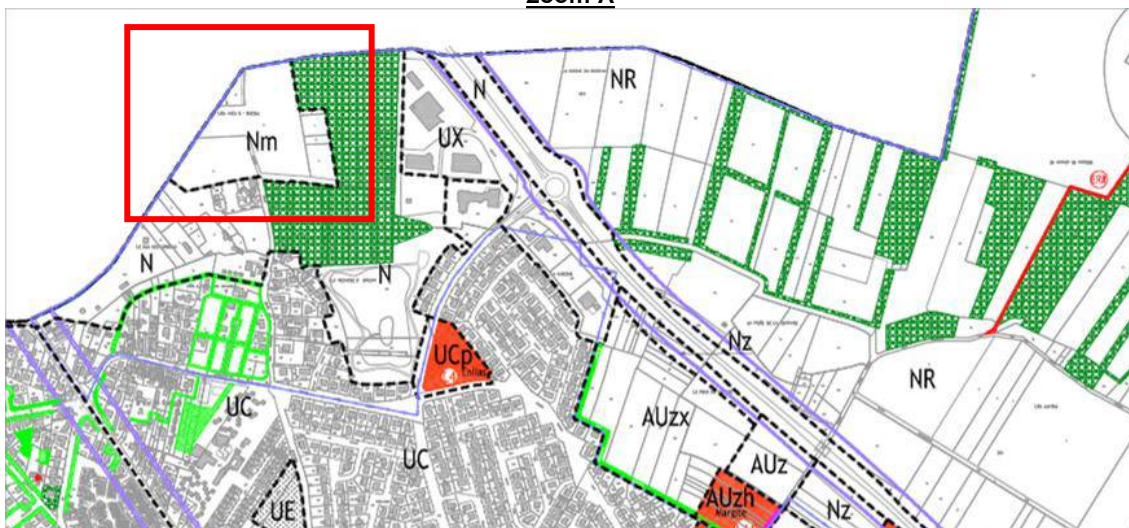


*A quelques exceptions, le PLU classe les « espaces remarquables » en zone NR.*

Les exceptions au classement en zone NR (espaces remarquables) sont :

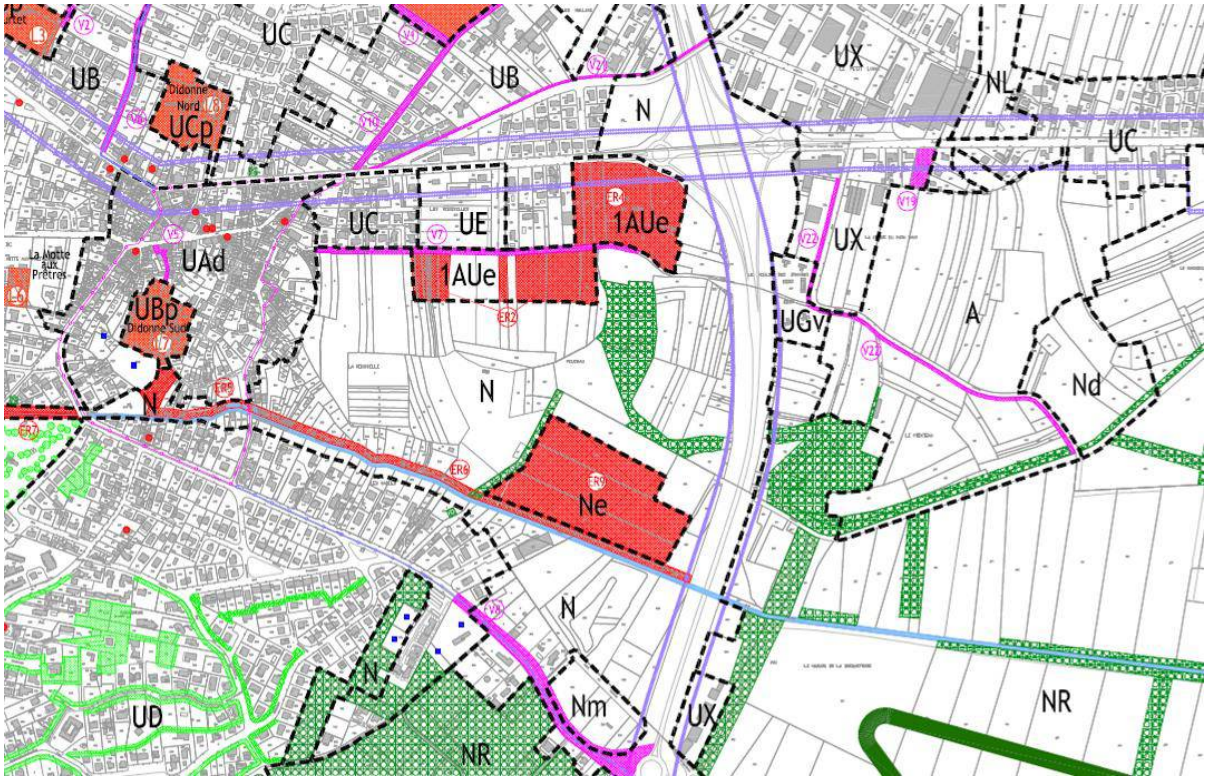
- le riveau de Boube dans sa partie intra-rocade, en raison de son caractère urbain ; il est classé en zone N
- le parc public d'Enlias et les bois environnants, correspondant au marais intra-rocade de Boube ; ces espaces ne sont pas inclus en zone Natura 2000 et compte tenu de l'aménagement en parc public, ces espaces sont classés en zone N
- le secteur maraîcher d'Enlias, correspondant à une partie du marais intra-rocade de Boube ; cet espace n'est pas inclus en zone Natura 2000 et compte tenu de sa fonction économique, il est classé en secteur Nm dont le règlement prévoit toutefois une conception des constructions agricoles permettant un retour à l'état naturel
- la partie nord de la zone économique de La Raboine, aménagée sur une zone humide ; elle est classée en zone UX compte tenu de son occupation urbaine.

Zoom A



- le marais de Chenaumoine et son riveau intra-rocade ; cet espace n'est pas inclus dans la zone Natura 2000 et les dispositions de l'article L121-23 du code de l'urbanisme (rédigé dans un objectif de conservation et de protection des milieux d'intérêt) ferait obstacle à la réalisation, sur des parcelles actuellement en cultures annuelles, des travaux et aménagements nécessaires à la gestion qualitative des eaux pluviales de l'agglomération, tel que projetés par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, fixé en application des dispositions législatives, du SDAGE Adour Garonne et du SAGE Estuaire de la Gironde (réduction des pollutions des eaux estuariennes). La conception du projet de lagune peut s'accompagner de mesures de restauration de milieux d'intérêt et concourra à la restauration de la qualité du milieu estuarien
- les secteurs maraîchers de La Briqueterie (Est et Ouest) ; ces espaces ne sont pas inclus en zone Natura 2000 et, compte tenu de leurs fonctions économiques, sont classés Nm dont le règlement prévoit toutefois une conception des constructions agricoles permettant un retour à l'état naturel
- la zone économique de la Briqueterie, aménagée en lieu et place de l'ancien site de la Briqueterie, elle-même bâtie à l'origine en zone humide, qui ne présente plus aujourd'hui les caractéristiques internes d'un site remarquables
- la station d'épuration aménagée (zone UE)

### Zoom B



#### Marais de Margite/Belmont, marais de la Briqueterie

Sur les zones de maraîchage, ces secteurs sont composés de parcelles de labours et zones cultivées ; aussi elles ne peuvent pas assurer leur fonction de support d'habitat d'espèce ni de connexion des habitats. En l'état actuel, la fonction de ces zones humides (cf couche du SAGE) correspond uniquement à la recharge des nappes (sols toujours perméables).

Les principales fonctions physiques, chimiques et biologiques ne peuvent être assurées du fait de l'absence de végétation typique liée à l'activité humaine (maraîchage, drainage, etc.).

La strate arborée est classée en EBC, ce qui permet de protéger sa destination ainsi que l'aspect hygrophile du boisement. Le classement proposé peut donc se justifier.

Pour le secteur de la briqueterie, la couche du SAGE le définit dans l'emprise d'une zone humide. Toutefois, ses fonctions sont altérées par la présence de secteurs agricoles (maraîchage) et des bâtis associés. Le secteur cultivé assure toutefois encore sa fonction de « recharge de nappe ».

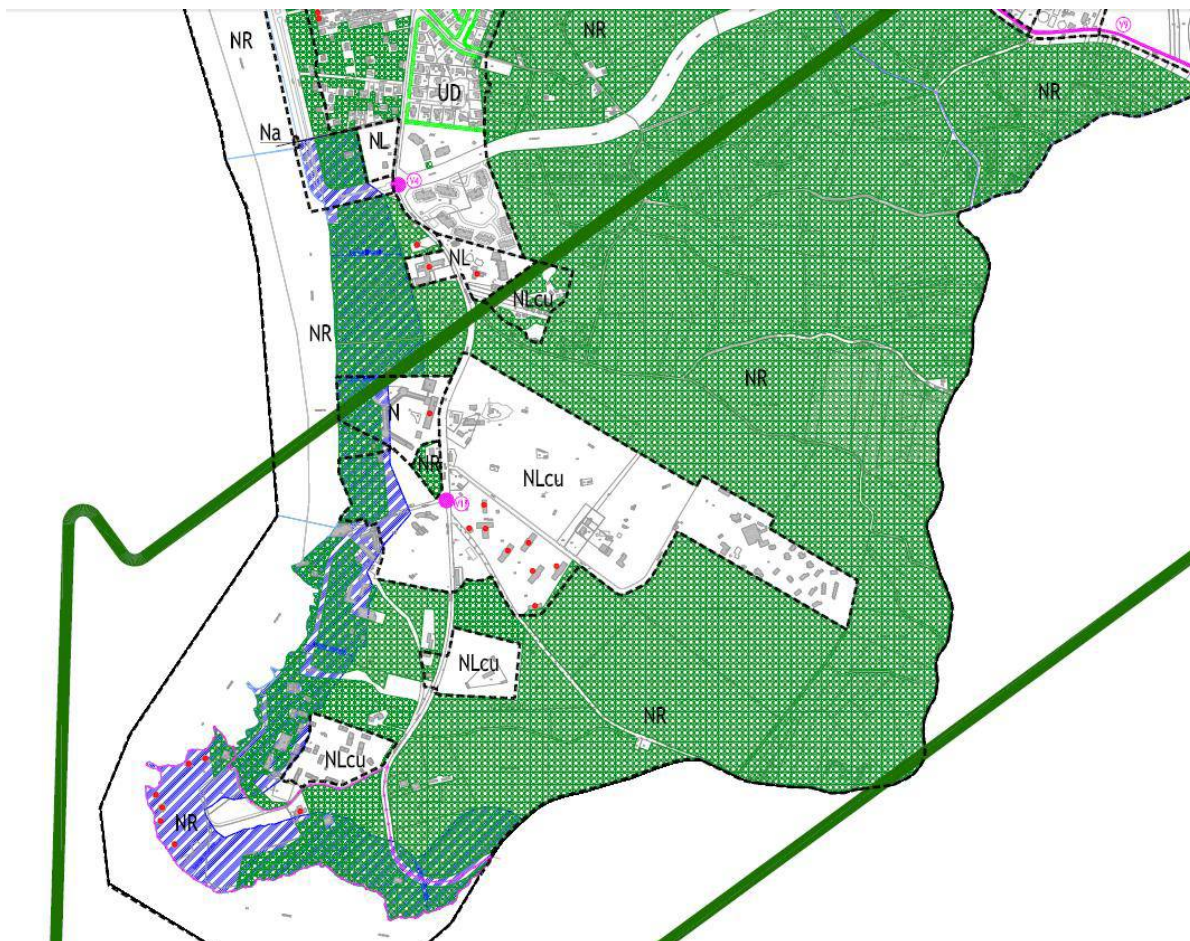
En l'état actuel, les habitats fonctionnels de cette zone humide sont localisés sur le plan d'eau et ses habitats associés (berges, ripisylve et prairies connexes). Seul ce secteur encore préservé sur l'ensemble de la zone N assure les fonctions d'une zone humide :

- Fonctions physiques (ralentissement des ruissellements, recharge des nappes, rétention des sédiments),
- Fonctions chimiques (dénitrification, séquestration du carbone, etc.),
- Fonctions biologiques (support des habitats et connexion),

En comparaison, les parcelles cultivées au-delà de la rocade sont classées en NR, du fait de la présence de nombreux fossés (perpendiculaires au canal de Rivau), de l'absence de bâti et zones imperméabilisées et de la présence d'un réseau de haies hygrophiles arborées, arbustives, et herbacées (roselières). Cet ensemble de caractéristiques laisse penser que les fonctions de cette zone humide sont probablement réalisées (processus chimiques et physiques pré-cités). Les fonctions biologiques (support des habitats et connexion) sont assurées essentiellement par le réseau de haies hygrophiles et le maillage de fossés).

- les campings « Océan Vacances », « Le Dauphin », « IDEAL », « Bois Soleil » (excepté la bande littorale et les Espaces Boisés Classés à conserver), le village vacances « Cap Didonne » IGESA (excepté la bande littorale) et les centres de vacances « Les Buissonnets » (excepté la bande littorale et les EBC à conserver) et de la RATP (excepté les EBC à conserver), aménagés ou construits avant la loi « Littoral » du 3 janvier 1986 ; ces campings sont classés en zone NLcu (cu = coupure d'urbanisation)

### Zoom C

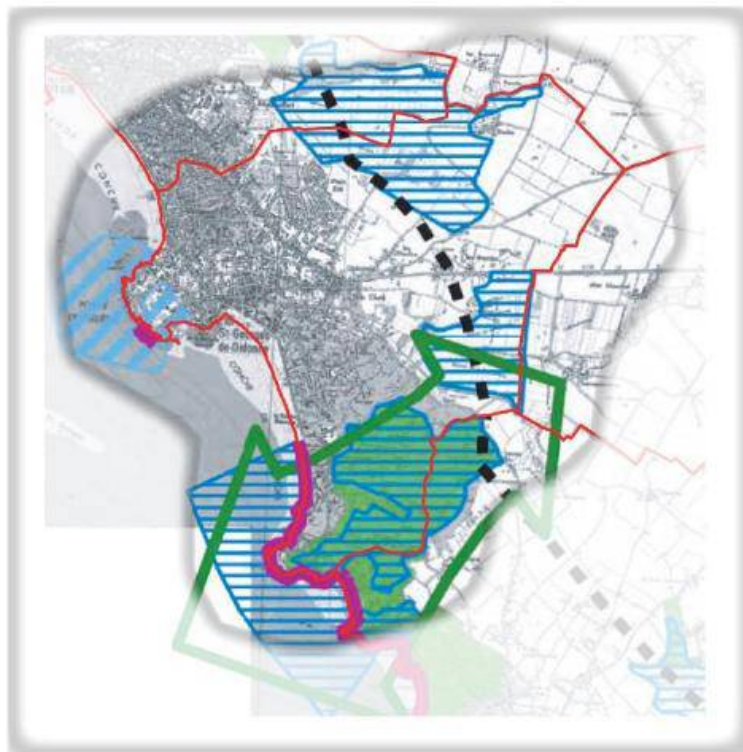


## F. LES ESPACES BOISES « SIGNIFICATIFS »








### Extrait de l'article L121-27 du code de l'urbanisme

« (...) Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».

Le DOG du SCOT approuvé en 2007 identifie la forêt de Suzac (au sud de l'avenue Dulin) en Espace Boisé significatif.



### Légende

-  Commune
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace remarquable
-  Espace boisé significatif
-  Espace proche du rivage
-  Distance 2000 m
-  Bande littorale 100 m

Citadia Conseil

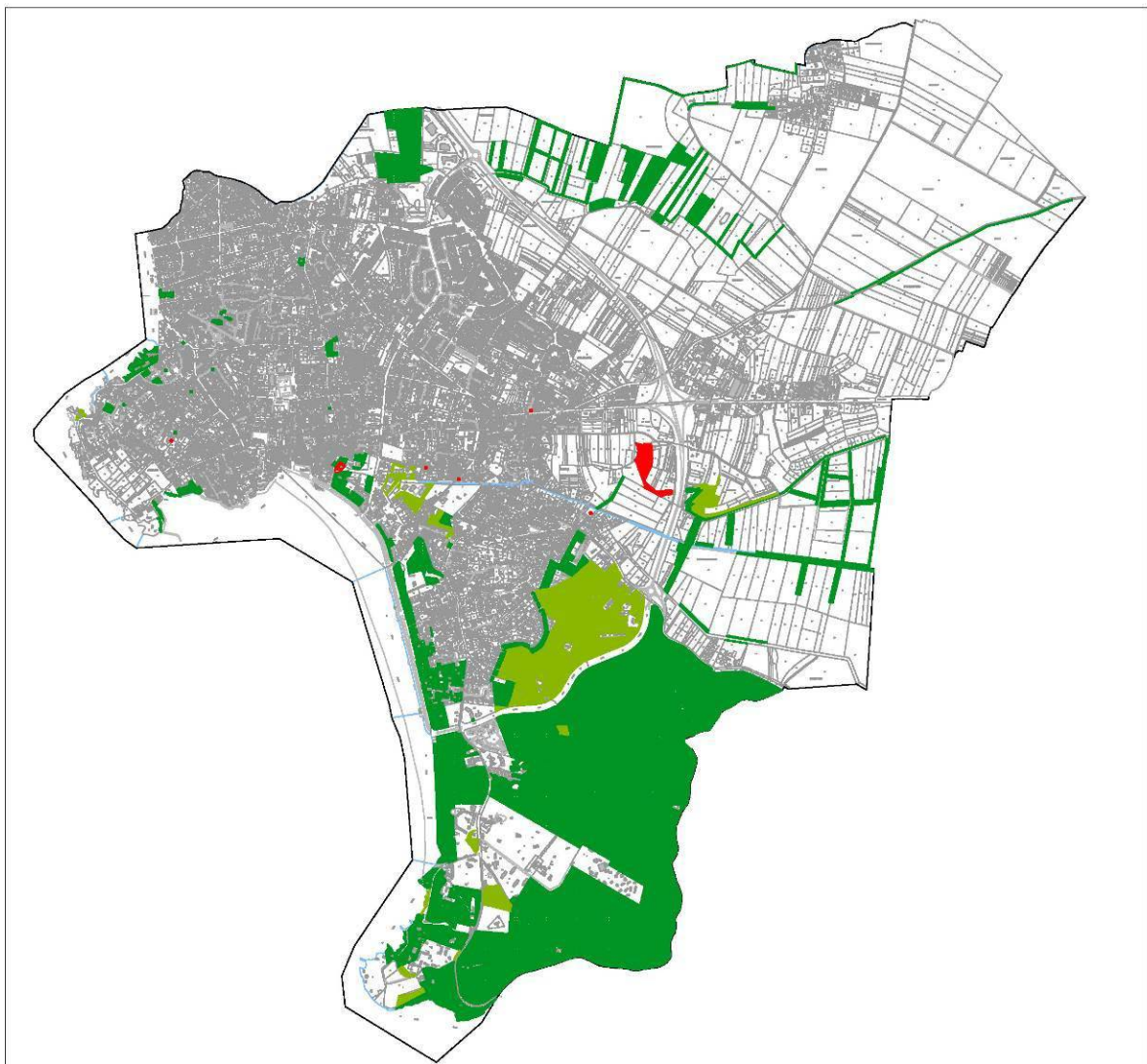
Source : Annexes du DOG du SCOT de la CARA approuvé le 25 septembre 2007, modifié le 20 octobre 2014.

Le DOG du SCOT approuvé en 2006 prévoit que « dans les secteurs identifiés comme «ensembles boisés significatifs», les documents de rang inférieur devront veiller à limiter les impacts de l'homme. Ces espaces boisés devront être maintenus et classés en Espaces Boisés Classés dans les Plans Locaux d'Urbanisme pour éviter les risques de défrichement. Les constructions sous boisements dans les «ensembles boisés significatifs » identifiés dans ce SCOT seront très strictement limitées aux ouvrages et équipements nécessaires à leur gestion et préservation ou à leur valorisation (notamment touristique) ».

**Le PLU révisé protège la forêt de Suzac en EBC en étendant la protection :**

- à l'ensemble boisé situé au nord de l'avenue du Président André Dulin, selon les conclusions de l'état initial de l'environnement
- à la parcelle 56 faisant partie du massif forestier de Suzac, entre le centre de vacances de la RATP et l'un des campings « Bois Soleil », précédemment couverte par l'emplacement réservé n° 2 (stationnement) dont le projet est abandonné
- à un ancien terrain de tennis, racheté par le Conservatoire du Littoral pour une restauration en bois
- à des unités boisées dans les espaces proches du rivage de la Pointe de Suzac (à l'ouest de la RD25).

### Evolution des Espaces Boisés Classés



Vert foncé : EBC au PLU 2006

Vert clair et rouge : EBC au PLU 2015/2017 (rouge)

voir annexe 4 au présent rapport de présentation

## VIII. EXPLICATION DES CHOIX

### A. RESUME DES CHOIX D'AMENAGEMENT

#### Justification des choix d'aménagement

La commune de Saint-Georges-de Didonne, comptabilisait, en 2011, **5 080 habitants**.

Le diagnostic du PLU a identifié, comme caractéristiques principales, une stagnation de la population depuis les années 1990 (+0,3 % en croissance annuelle).

La commune souhaite retrouver une dynamique démographique lui permettant de développer sa vie sociale, et de maintenir son niveau d'équipements et de services.

#### Une stratégie de développement résidentiel adaptée aux enjeux de la commune

La commune se caractérise par un habitat principal individuel, un taux de vacance faible (2,5%), un taux de résidence secondaire situé à plus de 66 % et une offre de logements déséquilibrés par rapport aux besoins, caractérisées par trop peu de logements sociaux et trop peu de surfaces disponibles pour accueillir les jeunes ménages.

Le projet communal s'est fixé comme objectif de favoriser une plus grande diversité dans l'offre de logements à produire qui doit être source de mixité sociale et générationnelle et d'intégration des populations.

En particulier il s'agit de faire venir sur le territoire communal des jeunes ménages qui ne trouvent plus une offre adaptée à leurs besoins en termes de produit logement et de coût.

En particulier la commune doit répondre aux exigences de la loi SRU en produisant 621 logements locatifs sociaux (320 environ sur les 10 prochaines années).

La production de ces logements passe par la mobilisation de l'ensemble du potentiel immobilier et foncier existant dans la commune.

Or, la mobilisation des logements vacants reste une priorité de la commune, mais le faible taux de vacance du parc de logements de Saint-Georges-de-Didonne (3,8%), est révélateur d'une tension du marché immobilier.

Et la mobilisation des gisements fonciers en renouvellement urbain ne peut concerner que trois îlots stratégiques (super U, atelier techniques, site ancienne entreprise Rousselot)

Au regard de ces éléments, la production de ces logements à court et moyen terme passe donc par des développements dans l'enveloppe urbaine actuelle, sur des terrains non construits situés dans des secteurs proches de la centralité d'une part, en extension de la partie agglomérée, d'autre part.

#### La ZAC résidentielle et les OAP: éléments centraux de la diversité du développement résidentiel futur

Sur le plan résidentiel, le projet communal recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité sociale et générationnelle et d'intégration des populations.

En particulier il s'agit de faire venir sur le territoire communal des jeunes ménages qui ne trouvent plus une offre adaptée à leurs besoins en termes de produit logement et de coût.

Cette diversité passe par le développement d'une offre de logement qualitative et la mobilisation des espaces non construits insérés dans l'enveloppe urbaine actuelle, au sein de secteurs proches de la centralité.

Il s'agit de densifier ces secteurs et d'assurer leur diversification (habitat intermédiaire, petits collectifs, etc.) vers du logement aidé ou accessible par son coût et d'adapter l'offre à la demande.

Les capacités de densification représentent une surface de 22,4 hectares. Elles permettront à la commune de renouveler et de diversifier sa population dans la limite de sa capacité d'accueil.

Par ailleurs, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il est explicitement indiqué la volonté de la Commune de limiter l'étalement de l'urbanisation et de promouvoir la mixité sociale.

L'affirmation de ces principes se trouve en effet inscrit tant :

- dans les secteurs qui seront indicés UBp et UCp où se développeront des logements plus compacts sur des petites parcelles moins consommatrices d'espaces.

- qu'à travers le projet de ZAC résidentielle des Moulins, qui permettra une maîtrise dans le rythme et la forme de l'urbanisation.

#### **Favoriser une croissance démographique modérée**

Le projet communal de développement de la commune de Saint-Georges-de Didonne se base sur un retour à la croissance démographique tout en maîtrisant ce rythme.

La commune de Saint-Georges-de-Didonne a retenu le scénario d'un taux modéré de **0,8 %/an** et s'est fixée comme objectif d'atteindre une population communale « à l'année » de près de **5 700 habitants en 2026**. Le choix de ce scénario se traduit par un besoin supplémentaire de 340 résidences principales environ.

**Les objectifs de production** de logements annuelle sur la période 2016/2021 (inclus) pour la commune de Saint-Georges-de-Didonne sont de 74 logements par an, dont 66 résidences principales (dont 56 en locatif social).

Soit, sur les 6 années 2016/2021, environ **444 logements à produire** (dont 336 locatifs sociaux).

***Soit, sur les 10 prochaines années, environ 740 logements à produire.***

En incluant les besoins liés au «point mort» estimés à 162 RP, l'ensemble représente pour la commune un besoin total de **500 résidences principales** environ (= 162 RP + 340 RP).

Sur l'objectif de production de 740 logements, sont donc envisagés 500 résidences principales. 250 résidences secondaires sont intégrées dans ce calcul. Mais il est très probable que la part des RS reste forte, même si elle baisse du fait de la production de logements locatifs sociaux «permanents».

**Ainsi le projet communal est calibré pour un besoin d'environ 500 résidences principales sur 10 ans.** Cela représente environ **1000 habitants permanents supplémentaires**.

Cet accroissement démographique nécessite d'autoriser la construction d'environ 74 logements par an sur 10 ans. Cet objectif passe par la mise en oeuvre de programmes de logements mixtes et d'opérations de logements locatifs sociaux, qui vont progressivement modifier la part des résidences secondaires, aujourd'hui majoritaire (66 % du parc).



**Un choix de croissance réaliste confortant le rôle de Saint Georges comme commune appartenant au pôle central de l'agglomération**

Le choix de cette croissance s'appuie sur le constat des dynamiques à l'œuvre sur le territoire de la CARA, en particulier sur les communes voisines de Saint-Georges-de-Didonne. L'enjeu pour Saint Georges de Didonne est de s'associer à la dynamique du pôle urbain principal de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique pour sortir de l'atonie démographique des années passées.

En effet, Saint-Georges-de-Didonne fait partie du pôle central de l'agglomération avec les communes de Royan et Vaux sur Mer. Ce pôle représente plus du tiers de la population de la communauté d'agglomération, compte la moitié des principaux employeurs habitants de la communauté d'agglomération, ainsi que les commerces et les services les plus importants (lycée, hypermarchés, hôpital et cliniques).

Le projet communal se fixe donc pour objectif d'accompagner le développement démographique et économique de la CARA par la mise en place de nouveaux logements et de nouvelles activités de commerces et de services et d'une offre d'emplois nécessaires à l'équilibre de la commune tout en maintenant un cadre de vie de qualité. Une offre foncière résidentielle et économique nouvelle est indispensable pour permettre à la population de vivre et de travailler sur place.

Cette orientation s'inscrit à l'échelle de la communauté d'Agglomération Royan Atlantique. Il s'agit à travers le PADD communal de renforcer cette position centrale en assurant une croissance économique diversifiée et de s'inscrire dans le document d'aménagement commercial du SCOT validé 2015, de la CARA.

**Un outil de développement important pour l'avenir de la commune : Les ZAC**

En ce qui concerne la ZAC résidentielle, celle-ci se justifie dans la mesure où, sur Saint-Georges de Didonne, l'absence de régulation sur le prix du foncier, depuis 15 ans, a accéléré un déficit considérable de logements accessibles pour les jeunes ménages, lesquels sont pénalisés par la hausse des prix de l'immobilier dans les communes littorales comme Saint-Georges de Didonne.

Cette situation explique le phénomène de stagnation et de vieillissement démographique qu'a connu notre commune depuis ces 25 dernières années.

La commune de Saint-Georges doit combattre cette insuffisance quantitative de l'offre de logements qui alimente la concurrence immobilière au détriment des jeunes ménages.

Au regard de ces éléments, la ZAC résidentielle des Moulins se trouve ainsi être le complément indispensable à l'anticipation des besoins et de la régulation des prix de l'immobilier qui doit permettre à la commune de se sortir de cette impasse démographique.

La ZAC résidentielle offrira une gamme de logements diversifiés accessibles financièrement à la population et sera plus qualitative sur le plan environnemental avec la promotion d'opérations d'urbanisation exemplaires (performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière, etc.), permettant de répondre aux enjeux environnementaux.

**En ce qui concerne la ZAC économique**, connectée à la rocade, et localisée dans un secteur comprenant déjà des activités économiques, elle constitue un secteur d'accueil économique important à moyen terme.

Elle permet de palier l'absence de foncier économique disponible sur le poumon économique de la commune (ZAE des portes de l'Estuaire), qui, de ce fait, ne peut plus être développée.

**Un projet ambitieux qui réduit la consommation de l'espace et prend en compte les capacités de densification**

Tout en voulant jouer son rôle porteur à l'échelle communautaire que communale, la commune s'engage dans une politique de maîtrise de son développement en faisant le choix de diminuer les zones à urbaniser de types U et AU de 50 hectares de zones constructibles (zone AU intra rocade + autres zones AU (Margite est, etc.) par rapport au PLU approuvé en 2006.

**- Analyse de la consommation de l'espace sur 10 ans**

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

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

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

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

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

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

- pour pouvoir répondre aux besoins en matière d'habitat, d'habitat social SURTOUT (arrêté de carence et sanctions financières liées) : accueil de 320 (minimum, chiffre validé avec l'Etat à l'échéance PLU 10 ans) à 621 logements locatifs sociaux (besoin total application de la loi)
- pour accueillir des activités économiques et créer des emplois (respect des enjeux communautaires et projet de SCOT en révision, du DAC du SCOT en vigueur), en adéquation avec les populations accueillies dans les programmes de logements (dont logements locatifs sociaux).

## **B. POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Les mesures et les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), constituent d'une part la politique urbaine locale énoncée à l'échelle du territoire communal pour les années à venir et d'autre par la mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

### **Article L110 du code de l'urbanisme** Modifié par la loi n°2009967 du 3 août 2009

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.*

### **Article L121-1 du code de l'urbanisme** Modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

## 1. En matière d'aménagement

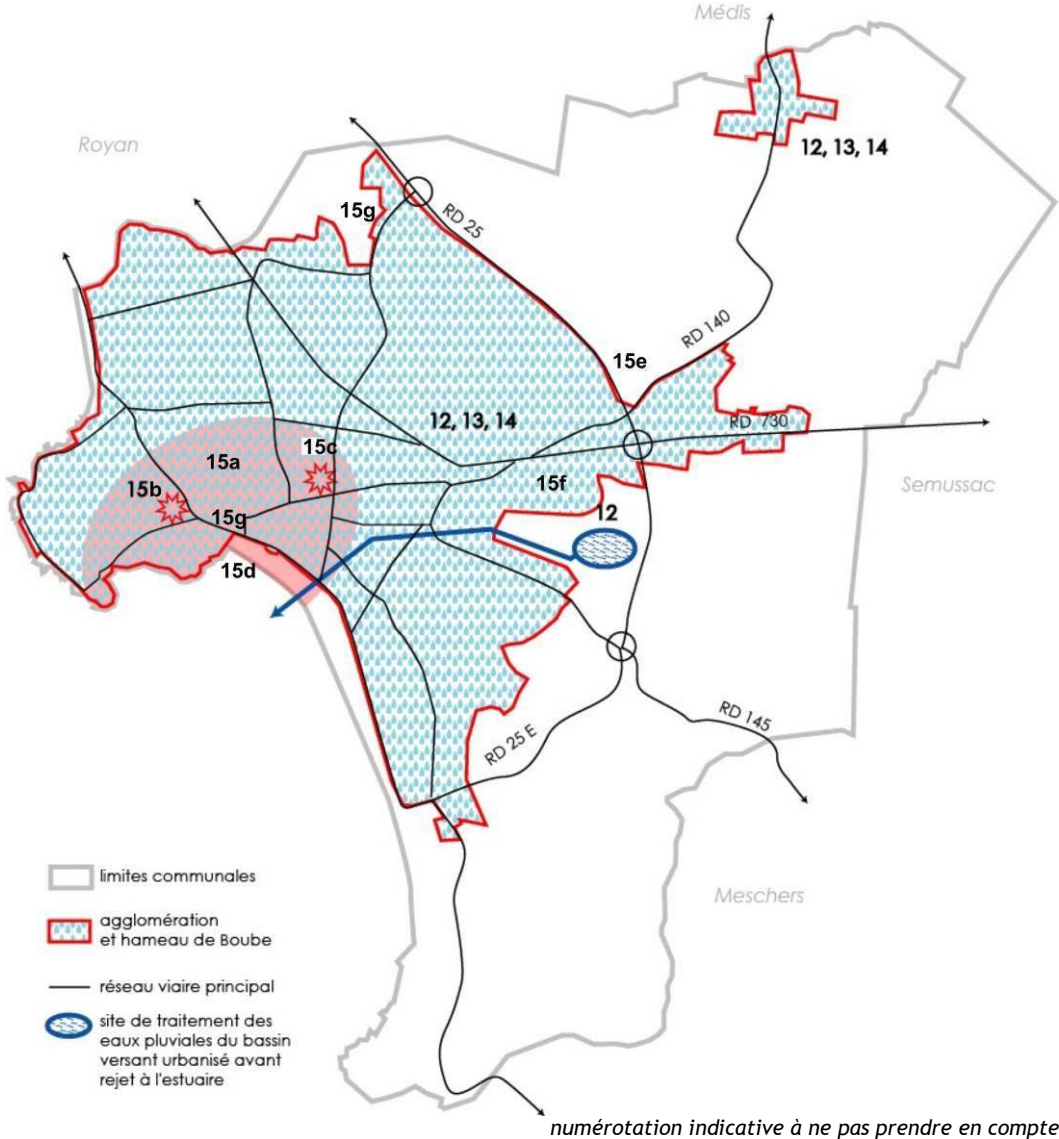
Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
<p>Le Conseil Départemental a engagé le réaménagement du Boulevard de la Côte de Beauté dans la perspective de son déclassement du domaine départemental</p> <p>La Place du Trier est un lieu de promenade historique datant de la période des Bains de Mer.</p> <p>Son aménagement actuel (espace vert pentu et parkings), n'invitent pas les plagistes à employer les services commerçants de la place de l'église et de la rue de la République.</p> <p>Un espace dégradé entre le pôle commercial du Relais de la Côte de Beauté et la rue commerçante qui « n'invite » pas les plagistes à remonter vers le centre-ville</p>	<p>Mettre en valeur et animer cet espace historique du front de mer</p> <p>Participer à la dynamique économique des commerces du centre de Saint-Georges</p> <p>Mettre en valeur les liaisons vers le centre-ville</p>	<p>achever l'aménagement du boulevard de la Côte de Beauté (RD25E), pour obtenir un front de mer de la Conche de Saint-Georges-de-Didonne harmonieux, plus agréable aux promeneurs et aux usagers de la plage</p> <p>mettre en valeur la place du Trier, sur le front de mer</p> <p>requalifier les abords de l'avenue Edmond Mocqueris et les liens entre l'îlot et le centre-ville : aménagement d'un parc public le long de l'avenue, requalification des espaces en friches, intégration de cheminements « doux »</p>	<p>Identification des immeubles et de l'espace de la place du Trier au titre de l'art. L 151-19 du code de l'urbanisme</p> <p>Emplacement réservé (ER) n° 1 Zonage UBp avec OAP Compléments d'EBC</p>
<p>Un réseau viaire non hiérarchisé, ne permettant pas de lire les accès aux lieux centraux de St Georges de Didonne</p> <p>Des déplacements majoritairement automobiles</p> <p>L'ouverture de la rocade sud en 2003 permet de déplacer les flux de transit et repenser le réseau routier interne.</p> <p>La création du giratoire des « Parasols » transforme l'avenue du Mal Juin en « entrée de St Georges ».</p> <p>Le blvd Tassigny et la rue du Gal de Gaulle sont les axes de liaisons directes vers le centre-ville de Royan</p>	<p>Requalifier les voies radiales menant au centre-ville de St Georges</p> <p>Développer les modes doux dans les déplacements courts</p> <p>Conserver l'identité d'une « ville verte »</p> <p>Mettre en valeur les paysages du quartier du « Parc de Vallières »</p>	<p>réaménager le boulevard de Lattre de Tassigny (RD25E) pour y sécuriser les circulations piétonnes et cyclables et mettre en valeur les continuités végétales, en cohérence avec celui du boulevard F. Garnier sur Royan, pour obtenir un front de mer de la « Conche de Royan » harmonieux</p> <p>réaménager l'avenue du Maréchal Juin et la rue du Général de Gaulle pour y sécuriser les circulations piétonnes et cyclables et mettre en valeur les continuités végétales</p> <p>limiter les extensions d'urbanisation sur le front de mer (Pointe de Vallières) et des quartiers sous-boisements de Suzac et de Vallières (orientation urbanisme)</p> <p>créer des cheminements publics piétons et cyclables, notamment : entre Boube et Didonne en bordure du canal de Chenaumoine</p>	<p>(le domaine public est de dimensions suffisantes pour inclure les aménagements projetés ; la réservation d'espaces n'est pas apparue nécessaire)</p> <p>Identification des immeubles et des boisements d'intérêt paysager</p> <p>Extension de la zone UD à la rue du Général de Gaulle Zonage UD et espaces verts protégés (art L 151-23 du CU)</p> <p>ER 8 ER6, ER7</p>
<p>Le tronçon nord du Blvd Tassigny, composante du paysage de la conche de Royan, avec le blvd Garnier sur Royan</p> <p>Quartier du Parc de Vallières, extension du quartier historique du Parc sur Royan</p> <p>Une promenade historique vers la pointe de Vallières, lieu de panorama sur Royan</p>	<p>Participer à la mise en valeur des hauts lieux touristiques de l'agglomération royannaise</p>	<p>réaménager le boulevard de Lattre de Tassigny (RD25E) pour y sécuriser les circulations piétonnes et cyclables et mettre en valeur les continuités végétales, en cohérence avec celui du boulevard F. Garnier sur Royan, pour obtenir un front de mer de la « Conche de Royan » harmonieux</p>	<p>Identification des immeubles et des boisements d'intérêt paysager au titre de l'art. L151-19</p> <p>Maintien des parcs boisés en EBC.</p>

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
<p>Le phare de Vallières, monument classé le 23.10.2012. Symbole du littoral Saint-Georgeais et haut lieu du tourisme royannais Monument et son site, supports de la communication du territoire Des abords non valorisants Le port, un lieu de caractère La promenade C. Martel débouchant le boulevard de la Corniche, d'aspect routier</p>	<p>Mettre en valeur le premier monument du littoral saint-georgeais Réhabiliter les abords du Phare et l'espace en haut de falaise Etendre les espaces littoraux accessibles au public, dans le respect de la sensibilité de l'environnement naturel</p>	<p>mettre en valeur les abords du Phare, de son quartier et de la Pointe de Vallières, pour permettre à tous d'apprécier le patrimoine et les paysages littoraux</p>	<p>Identification au titre de l'art. L 151-19 Extension des zones naturelles et réduction de l'extension d'urbanisation</p>
<p>Un marché qui soutient l'attractivité et l'activité commerciale du centre-ville de St Georges Des changements d'affectation d'anciens locaux de commerce, sous l'effet d'une pression résidentielle réduisant les capacités de développement du commerce</p>	<p>Conserver la fonction commerciale du centre de St Georges Développer les activités commerciales de proximité</p>	<p>aménager les rues attenantes aux Halles pour maintenir les marchés</p>	<p>(le domaine public est de dimensions suffisantes ; la réservation d'espaces n'est pas nécessaire) Lien avec Bois Mocqueris : ER11</p>
<p>L'av. Tourtet, pénétrante de Royan, réaménagée depuis 2003 (ouverture de la rocade) Le développement résidentiel récent et à moyen terme de St Georges de Didonne porté par les secteurs nord de Didonne Un village historique placé entre les nouveaux quartiers et la plage (et les équipements du Relais de la Côte de Beauté)</p>	<p>Mettre en valeur ce quartier historique de Didonne Développer les modes doux dans les déplacements courts</p>	<p>réaménager la traverse du bourg de Didonne (rue de Saujon) dans le respect de son caractère de village (village englové dans la partie agglomérée dau titre de la loi Littoral)  créer un cheminement public piéton et cyclable en bordure du canal de Chenaumoine</p>	<p>Secteur UAd (le domaine public est de dimensions suffisantes ; la réservation d'espaces n'est pas nécessaire) ER n°6 et n°7</p>
<p>Un développement économique et résidentiel confirmé par les ZAC sur les secteurs nord de l'agglomération, en bordure de la rocade</p>	<p>Limiter les impacts de l'augmentation du trafic sur les quartiers d'habitat riverains Adapter le réseau viaire</p>	<p>participer à l'aménagement d'un nouvel échangeur sur la rocade, pour desservir les futures zones économique et résidentielle de Margite et des Moulins »</p>	<p>Classement en zone N, AUz, Nz (travaux routiers d'intérêt public ou collectif admis) (+OAP Margite et Moulins)</p>

## 2. En matière d'équipements

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Commune littorale de l'estuaire, espace à fort intérêt écologique Objectif de retour en bon état de la masse d'eau et obligation de gestion des eaux pluviales des agglomérations Des pollutions littorales liées au réseau pluvial de l'agglomération	Retrouver un bon état de la masse d'eau « estuaire de la Gironde » Préserver la biodiversité, les écosystèmes Préserver et remettre en bon état les continuités écologique	poursuivre programme des travaux et d'équipements pour la gestion des eaux pluviales afin en particulier de préserver la qualité des eaux de surface et celles de l'estuaire, intégrer la gestion du pluvial sur les secteurs à projets et zones de développement	Classement en zone N du marais de Chenaumoine intra-rocade Zonage Ne et ER 9 pour lagunage secteur de « Pouzeau »
Comme littorale sensible aux effets du changement climatique	Réduire les émissions de gaz à effet de serre et participer à la lutte contre les changements climatiques	développer les équipements nécessaires à la réduction de l'usage de la voiture individuelle et pour les modes de transport participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, renforcer les liaisons douces inter-quartiers  développer les équipements pour la réduction des énergies fossiles et le développement des énergies renouvelables, en assurant leur bonne insertion dans les sites et les quartiers.	Extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération, en continuité des réseaux de transports publics et des réseaux de modes doux OAP intégrant des cheminements doux dans tous les secteurs UBp, UCp, AUzh, AUzx ER pour liaisons douces  Article 11 du règlement
Un besoin renforcement de l'attractivité pour les familles avec s'équipements adaptés	Renforcer les équipements	requalifier-réhabiliter le pôle d'équipements sportifs Colette Besson en centre-ville  assurer le maintien et le renforcement de l'équipement médical, socio et paramédical dans le centre-ville et autour de la Polyclinique  améliorer les équipements d'accueil des enfants  conforter le cimetière « les Dixains » et permettre l'aménagement d'un crématorium  développer des équipements sportifs, de loisirs et culturels sur le secteur des Rousselles  maintenir et valoriser les espaces verts, squares, étang, lac...  déplacer les ateliers municipaux dans la ZAE « Ports de l'estuaire »	Zonage UE maintenu  Zonage UBh (étendu)  Zonage UE  Zonage 1AUe Les Rousselles ER2, ER4  Zonage de type N, espaces verts protégés, ER 1 Parc Bois Mocqueris...  Zonage UE en continuité de la ZAE

<p>Un déséquilibre générationnel de la population permanente et une surreprésentation des classes d'âges âgées Un indice de jeunesse de 0.25 pour Saint Georges de Didonne Des classes d'âges de plus de 60 ans majoritaires et en progression Fermeture de la maternité de la clinique Pasteur de Royan Une absence de maternité pénalisant les efforts pour un rééquilibrage générationnel de la population du pôle urbain du Pays Royannais</p>	<p>Lutter contre le vieillissement de la population permanente en conservant et en améliorant l'offre d'équipements répondant aux besoins des ménages avec enfants Equilibrer la répartition des équipements de santé sur le territoire</p>	<p>assurer le maintien et le renforcement de l'équipement médical, socio et paramédical dans le centre-ville et autour de la Polyclinique  améliorer les équipements d'accueil des enfants</p>	<p>Secteur UBh (étendu)  (le foncier communal de l'école Jean Zay et du complexe C. Besson est suffisant pour l'adaptation et l'extension des équipements scolaires ; des emplacements ne sont pas nécessaires)  Art. 13 (10% d'espaces libres)</p>
<p>Des associations locales animant la vie locale et facilitant l'intégration des nouveaux arrivants</p>	<p>Développer l'animation locale</p>	<p>conforter les équipements destinés aux activités des acteurs associatifs</p>	<p>DPU</p>



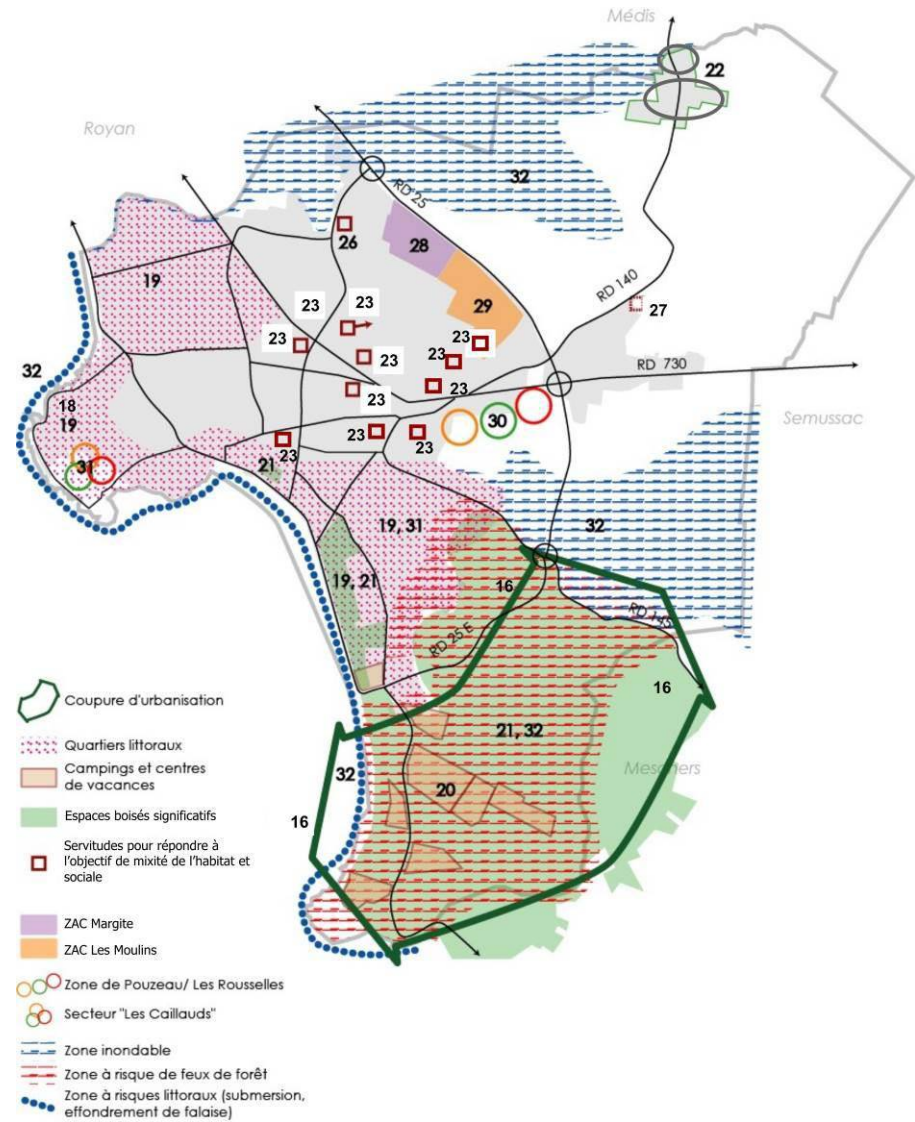


### 3. En matière d'urbanisme

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
<p>Commune littorale au sens de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986</p> <p>Une agglomération en continuité de celle de Royan</p> <p>La forêt de Suzac, rupture naturelle et forestière entre Saint-Georges et Meschers, identifiée au SCOT comme ensemble boisé remarquable du littoral et comme coupure d'urbanisation à conserver</p> <p>Une forêt aux portes de la ville : un lieu de promenade et de détente</p> <p>Un réservoir de biodiversité</p> <p>Des quartiers périphériques à l'histoire spécifique et au caractère marqué : Parc de Vallières, Parc de Suzac</p> <p>Une identité de « commune verte » Une plage entre « mer et forêt »</p>	<p>Conserver la coupure d'urbanisation de la forêt de Suzac et la qualité du paysage littoral du pays royannais</p> <p>Conserver les spécificités paysagères des quartiers urbains littoraux</p> <p>Conserver les paysages de la commune Protéger et remettre en état les continuités écologiques</p>	<p>conserver la coupure d'urbanisation de la forêt de Suzac</p> <p>préserver la bande littorale en y stoppant le développement de l'urbanisation limiter les extensions d'urbanisation sur le front de mer (Pointe de Vallières) et des quartiers sous-boisements de Suzac et de Vallières</p> <p>garantir l'extension urbaine en continuité des quartiers agglomérés</p> <p>maîtriser l'urbanisation dans les espaces proches du rivage</p> <p>Préservation des quartiers sous-bois :</p> <p>ne pas étendre les emprises des campings du littoral et trouver une cohérence réglementaire dans le massif forestier de Suzac, entre Saint-Georges-de-Didonne et Meschers-sur-Gironde</p> <p>protéger les espaces boisés remarquables du littoral : notamment Forêt de Suzac et bois du boulevard de la Côte de Beauté, le long du littoral...</p>	<p>Maintien et extension des EBC Suppression zone constructible de Suzac, classement en zone NR et réduction des secteurs NL (campings) Zonage NLcu pour les campings inscrits dans la coupure Définition et élargissement de la bande littorale Réduction significative de la zone d'extension des Caillauds, élargissement de la bande littorale et de l'espace remarquable</p> <p>Zonage U et AU maîtrisés (réduits)</p> <p>Eléments de paysage à protéger au titre de l'art. L151-23 Zonages adaptés : Udm, UD et espaces verts protégés (art L 151-23 du CU) UBb Bois Mocqueris : OAP</p> <p>Réduction secteur NL avec indice « cu » Compléments d'EBC</p> <p>Nouveaux classements EBC Suppressions zone constructible de Suzac</p>
<p>Commune littorale au sens de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 Une agglomération (intra et extra rocade) et 1 quartier identifié en « 3<sup>e</sup> voie » au titre de la loi littoral selon le guide des bonnes pratiques DDTm17, mars 2016) : Boube</p>	<p>Conserver un équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains Limiter l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages</p>	<p>densifier le quartier de Boube, sans extension</p>	<p>Secteur UAb Réduction de la zone U et suppression de la zone AU inscrite au PLU précédent</p>

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Présence de résiduels dans la ville, espaces stratégiques	Densification et renouvellement urbain : Optimiser et encadrer l'urbanisation des espaces résiduels stratégiques	optimiser et maîtriser (de manière qualitative et quantitative) l'urbanisation sur les îlots et terrains résiduels stratégiques au sein des quartiers agglomérés maîtriser l'urbanisation de l'îlot jouxtant l'espace boisé de Mocqueris : insertion de logements prenant en compte le caractère boisé de l'îlot et la proximité du littoral	Zonages UBp, UCp, avec OAP et servitudes de logements « LLS »
Espaces d'équipements, économiques à requalifier	Densification et renouvellement urbain : Maîtriser et requalifier les espaces d'équipements, économiques	requalifier le pôle sportif Colette Besson, développer des espaces de stationnement de « centralité » (secteur soumis aux remontées de nappes) maîtriser et organiser la mutation du supermarché avenue du Maréchal Juin vers une opération de logements déplacer les ateliers municipaux dans la zone communautaire ZAE « Portes de l'Estuaire » et reconverter le site pour une opération d'habitat à moyen-long terme	Zonage UE  Zonage UCp avec OAP pour mutation potentielle  Zonage UE en extension de la ZAE
Le phare de Vallières, monument classé. Symbole du littoral Saint-Georgeais et haut lieu du tourisme royannais Monument et son site, supports de la communication du territoire Des abords non valorisants Le port, un lieu de caractère La promenade C. Martel débouchant le boulevard de la Corniche, d'aspect routier	Mettre en valeur le monument Réhabiliter les abords du Phare et l'espace en haut de falaise Etendre les espaces littoraux accessibles au public, dans le respect de la sensibilité de l'environnement naturel	limiter les extensions d'urbanisation sur le front de mer (Pointe de Vallières) (...) répondre aux besoins d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif avec l'extension très mesurée de l'agglomération sur le quartier des Caillauds, en préservant l'espace remarquable de la pointe de Vallières et en respectant les dispositions de la Loi littoral (emprise de développement urbain requalifiée)	Réduction de la zone 1AU et maintien en zone fermée
Besoins d'extensions pour activités économiques Respect du DAC SCOT 2014	Développer une zone d'activités qualitative	Elle assure l'organisation et la maîtrise des futurs quartiers en extensions : ZAC, Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes de logement social, bandes « tampons » paysagères... - développer, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), une zone économique de « Margite », pour y accueillir des activités commerciales et tertiaires, dans le respect des enjeux communautaires dans le respect du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en vigueur (validé 2015);	ZAC  Zonage AUzx avec OAP  Zonage AUz, AUzh avec OAP

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
<p>Des capacités de densification</p> <p>Un caractère prohibitif du marché immobilier sous la pression du marché de résidences secondaires</p> <p>Faiblesse du parc locatif social</p> <p>Des actifs employés sur la commune se logeant sur des communes périphériques et accroissant les besoins de déplacements</p>	<p> limiter l'extension de l'urbanisation et la consommation des espaces agricoles et naturels</p> <p>Maîtriser l'offre immobilière pour répondre aux besoins de la population permanente</p>	<p>optimiser et maîtriser (de manière qualitative et quantitative) l'urbanisation sur les îlots et terrains résiduels stratégiques au sein des quartiers agglomérés</p> <p>La commune inscrit dans son PLU des secteurs de densification et de diversification de l'habitat au sein des quartiers déjà agglomérés, correspondant à un potentiel d'environ 740 logements à terme (échéance 10 ans : 2027/2028), y compris les ZAC de Margite et des Moulins (300 logements à 10/15 ans).</p> <p>Elle prévoit donc de concentrer à terme, plus de la moitié des logements à produire sur des opérations d'intensification urbaine, sur des îlots et terrains nus ou aménagés (mutation), desservis et équipés au sein de quartiers résidentiels, essentiellement de type pavillonnaire, à densités variables, avec obligation d'opérations d'habitats mixtes.</p>	<p>Zonages UBp, UCp</p> <p>OAP</p> <p>Servitudes de logements LLS</p>
<p>Besoins d'équipements</p>	<p>Renforcer et développer les équipements</p> <p>Programmer et prévoir les terrains utiles</p>	<p>répondre aux besoins d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de l'agglomération sur le secteur « Les Rousselles », sur une emprise requalifiée, en continuité de Didonne Est et de l'avenue du général Andrieux : aménagement de futurs équipements culturels, de sports et de loisirs (programmés au sud de l'avenue, entre le terrain de foot et l'échangeur) et prenant compte les impératifs liés au milieu naturel (topographie), au paysage et à la création d'une zone tampon du relief, des paysages et de la bande tampon nécessaire avec le secteur de Pouzeau</li> </ul>	<p>Zonage 1AUe des Rousselles</p> <p>ER 2</p> <p>ER4</p>
<p>Présence de risques</p> <p>Réchauffement climatique</p>	<p>Prise en compte des risques et des effets du changement climatique</p>	<p>réduire les risques pour la sécurité de la population en particulier vis-à-vis des risques naturels (submersion marine, feux de forêts, inondation, remontée de nappe, mouvements de terrain...) :</p> <p>« front » littoral, secteurs soumis aux remontées de nappes (centre-ville notamment), boisements et franges boisées, abords du canal de Pouzeau..., en intégrant les effets du changement climatique (augmentation des tempêtes exceptionnelles, sécheresse, ...)</p>	<p>Recul de la bande littorale en tenant compte de la zone d'érosion littorale</p> <p>Classement en zone NR des falaises, dunes et leurs abords</p> <p>Le PPRN est en cours d'élaboration.</p> <p>Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.</p>

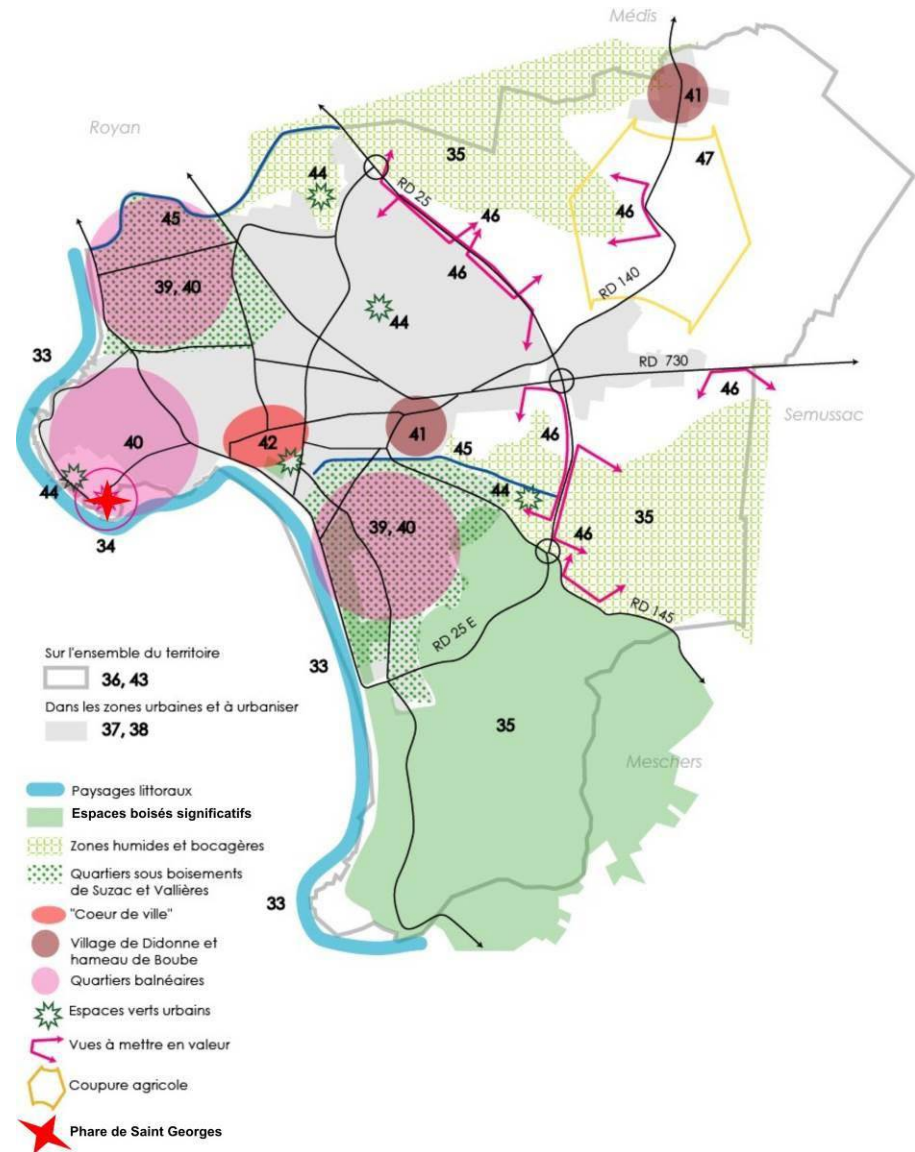


*numérotation indicative à ne pas prendre en compte*

#### 4. En matière de paysage

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
<p>Saint-Georges de Didonne, commune littorale au sens de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986</p> <p>La Côte de Beauté, haut lieu touristique régionale et un des principaux visages de la Charente-Maritime</p> <p>Des composantes paysagères littorales distinctes sur Saint-Georges : Conche de Royan, Pointe de Vallières, littoral urbain de Saint Georges, Conche de Saint-Georges, Pointe de Suzac</p>	<p>Protection des sites milieux et paysages du littoral</p>	<p>préserver les paysages du littoral saint-georgeais : la plage de Vallières, la Corniche, le port, la plage de Saint-Georges (partie nord de la Grande Conche), la plage au droit du quartier boisé de Suzac, les Dunes de Suzac, la pointe de Suzac</p>	<p>Zones N, NR, UD</p> <p>EBC</p> <p>Bande littorale</p> <p>Eléments de paysage identifiés au titre de l'art. L.151-19</p>
<p>Le phare de Vallières, monument classé le 23.10.2012.</p> <p>Symbole du littoral Saint-Georgeais et haut lieu du tourisme royannais</p> <p>Monument et son site, supports de la communication du territoire</p> <p>Des abords non valorisants</p> <p>Le port, un lieu de caractère</p> <p>La promenade C. Martel débouchant le boulevard de la Corniche, d'aspect routier</p>	<p>Protection des sites d'intérêt culturel du littoral</p>	<p>mettre en valeur les abords du Phare de Saint-Georges</p>	<p>Identification au titre de l'art. L.151-19</p> <p>Extension des zones naturelles et réduction significative de l'extension d'urbanisation (zone 1AU)</p>
<p>Une identité de « commune verte »</p> <p>Un développement urbain ancien dans des zones forestières</p> <p>La Forêt de Suzac, aux portes de la ville : un lieu de promenade et de détente</p> <p>Les marais, aux portes de la ville : un paysage « oublié », un ancien paysage bocager ouvert par le développement des grandes cultures et l'abandon de l'élevage</p> <p>Forêt et marais, des réservoirs de biodiversité</p> <p>Une rocade ouverte en 2003 coupant les marais mais offrant de nouvelles perspectives sur les paysages des marais</p>	<p>Valoriser les sites, milieux et paysages du littoral</p>	<p>maintenir et protéger les espaces boisés significatifs et/ou structurants, les haies</p> <p>poursuivre les actions de plantations et de mise en valeur paysagère des sites naturels et des quartiers</p> <p>valoriser les rives des canaux des marais de Boube et de Chenaumoine dans leurs sections intra-rocade</p> <p>protéger et mettre en valeur les vues sur les marais depuis les quartiers existants ou nouveaux (ZAC de Margite), depuis la rocade et la RD730</p>	<p>Maintien et nouveaux classements EBC</p> <p>ER n° 7, n° 8</p> <p>Zones NR et N</p>

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
<p>Des quartiers historiques aux paysages urbains particuliers Un patrimoine récent (début XIX et post-reconstruction méconnu) Un inventaire du patrimoine de l'estuaire de la Gironde réalisé par le service de l'inventaire de la région Poitou-Charentes en 2015</p>	<p>Sauvegarde des ensembles urbains et de la qualité urbaine, architecturale et paysagère</p>	<p>rechercher une harmonie paysagère dans le cadre des opérations nouvelles dans les quartiers (implantation, velum, aménagements paysagers...)  permettre l'évolution architecturale des quartiers dans une recherche de cohérence et d'intégration préserver les ambiances forestières, « sous-bois » des quartiers de Vallières et de Suzac  mettre en valeur l'identité des quartiers balnéaires de Saint-Georges-de-Didonne (« Parc de Vallières », « Pointe de Vallières », « Parc de Suzac »)  mettre en valeur les ambiances villageoises de Didonne et de Boube  valoriser le caractère du « centre-ville » de Saint-Georges-de-Didonne  mettre en valeur le patrimoine architectural, historique et culturel de Saint-Georges-de-Didonne</p>	<p>Zones UD, secteurs UAd, UAc, UAb et UAc  Identification des éléments de patrimoine ou de paysage à conserver au titre de l'art. L151-19  Liaisons entre le centre-ville et les quartiers : ER11, OAP,...</p>
<p>Les plages, premiers lieux de loisirs et de rencontre L'étang d'Enlias, espace aménagé avec l'urbanisation du quartier Plein Eté L'étang de la Briqueterie, espace confidentiel D'autres lieux de détente, méconnus</p>	<p>Répondre aux besoins de lieux de détente extérieurs à proximité des lieux de résidence</p>	<p>valoriser les espaces verts (notamment Lac d'Enlias, square du 19 mars 1962, étang de la Briqueterie, parc de la Corniche, espace boisé le long de Mocqueris...)  valoriser les rives des canaux des marais de Boube et de Chenaumoine dans leurs sections intra-rocade</p>	<p>Zone N Identification des éléments de paysage à conserver au titre de l'art. L151-19  ER n°1, ER n°6, ER n°7, n°8, n°11</p>
<p>Une commune conservant un profil agricole Les coteaux rétro-littoraux, paysages ouverts de grandes cultures Entité paysagère des coteaux royannais : espace agricole et continuité écologique terrestre entre la Gironde et la Seudre</p>	<p>Protéger les espaces agricoles et les continuités écologiques</p>	<p>protéger le paysage agricole entre l'agglomération et Boube</p>	<p>Zone A + NR Suppression des extensions du quartier de Boube</p>



Numérotation indicative à ne pas prendre en compte

## **5. En matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

La commune de Saint-Georges de Didonne est un territoire riche et diversifié du point de vue écologique faisant l'objet de protections fortes (zones humides du SAGE, Natura 2000, etc.). De plus, sa vocation touristique est une donnée économique majeure, il est donc nécessaire de mener une politique environnementale globale et de toujours valoriser le patrimoine naturel. Aussi, la commune, au travers de son PADD, a souhaité définir les conditions permettant de préserver ses richesses écologiques et ses ressources naturelles, à savoir :

- La protection des secteurs inventoriés comme présentant un intérêt écologique (les périmètres Natura 2000, les zones humides du SAGE, les ZNIEFF) ;
- La préservation des continuités écologiques, au travers la protection des haies, des boisements, de la forêt intra-Dulin et du couvert boisé de certains quartiers ;
- La protection des espaces agricoles qui s'inscrit également dans une logique de préservation à long termes, non seulement du potentiel économique qu'ils représentent, mais également de leur valeur environnementale.

### **Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**

*Le territoire de Saint-Georges-de-Didonne se place entre l'estuaire de la Gironde, les marais péri-urbains, le coteau agricole de Semussac et la forêt de Suzac. Son littoral est marqué par les Conches de Royan et de Saint-Georges-de-Didonne et par deux pointes, de Vallières (au nord) et de Suzac (au sud).*

Les orientations sont de protéger :

- l'estran, les plages, la dune de Suzac, les falaises des Pointes de Vallières et de Suzac et leurs abords
- la qualité des eaux estuariennes et des eaux de baignade
- les zones humides de Pouzeau
- les marais de Boube et de Chenaumoine, leurs zones humides et les coteaux agricoles en contact immédiat avec les marais
- la forêt de Suzac
- les pelouses calcaires de la Pointe de Suzac

Ces orientations permettent de prendre en compte les grands enjeux environnementaux qui ont été définis dans l'état initial de l'environnement.

Le scénario retenu permet ainsi de préserver les espaces sensibles et littoraux tout en maintenant une activité agricole encore dynamique sur la commune.

La prise en compte de la Loi Littoral et de la gestion des risques ont déterminé le choix retenu de préservation et mise en valeur sous la forme d'un parc du secteur de la pointe de Vallières.

La diversité et la richesse des milieux naturels de la commune constituent un atout majeur et identitaire. Aussi, les choix d'aménagement se sont naturellement tournés vers la recherche d'un équilibre conciliant préservation de l'environnement et développement du territoire.

Pour prendre en compte les incidences négatives de son agglomération et de son précédent plan, la commune fixe dans son PADD des orientations correctrices, à savoir :

- la poursuite de son programme de travaux et d'équipement pour la gestion des eaux pluviales - en cohérence avec le Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales et le SAGE Estuaire de la Gironde
- la création d'habitats naturels favorables à la flore et la faune sur le secteur de Pouzeau Sud, site d'implantation du projet de lagune
- l'intégration des aménagements de réduction et de suppression des impacts sur le marais de Boube aux ZAC de Margitte et des Moulins
- la suppression des zones à urbaniser en extension sur la forêt de Suzac, au nord-ouest de l'avenue du Président André Dulin (RD25)



Pour réduire les impacts de son plan d'aménagement et de développement, les orientations sont de :

- prendre en compte la problématique de gestion du pluvial :
  - o poursuivre le programme des travaux et d'équipements pour la gestion des eaux pluviales afin en particulier de préserver les marais, la qualité des eaux de surface et celles de l'estuaire ;
  - o dans tous les nouveaux projets d'aménagement en instaurant des zones tampon entre les projets et les milieux récepteurs
- recréer des habitats naturels favorables à la flore et à la faune des marais dans le projet de création de la lagune de gestion des eaux pluviales projetée sur le secteur de Pouzeau-Sud (marais de Chenaumoine intra-rocade)
- intégrer les aménagements de réduction et de suppression des impacts de l'urbanisation et des aménagements sur le marais de Boube
- résorber la décharge de la Brandelle pour réduire et supprimer les risques de pollution des eaux du Marais de Chenaumoine
- supprimer ou réduire de manière significative (démarche E.R.C. éviter, réduire) les zones constructibles et à urbaniser, notamment :
  - suppression de l'extension de l'urbanisation sur la forêt de Suzac, au nord-ouest de l'avenue du Président André Dulin (RD25).
  - réduction de l'extension entre l'avenue du général Andrieux (route de Bordeaux) et Pouzeau : secteur des Rousselles
  - suppression de la zone constructible en bordure de rocade « les Moulins sud/route de Medis »
  - requalification des zonages à urbaniser en bordure de rocade sur l'emprise des zones d'Aménagement Concerté : maintien de zones d'aménagements paysagers et de gestion du pluvial sans activité ou habitat le long de la rocade (bande « tampon »)
  - suppression de la zone constructible aux abords de l'étang de Pouzeau (sud)
  - réduction de l'extension du secteur des Caillauds (pointe de Vallières)

Le PPRN est en cours d'élaboration.

Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

### **Orientations de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

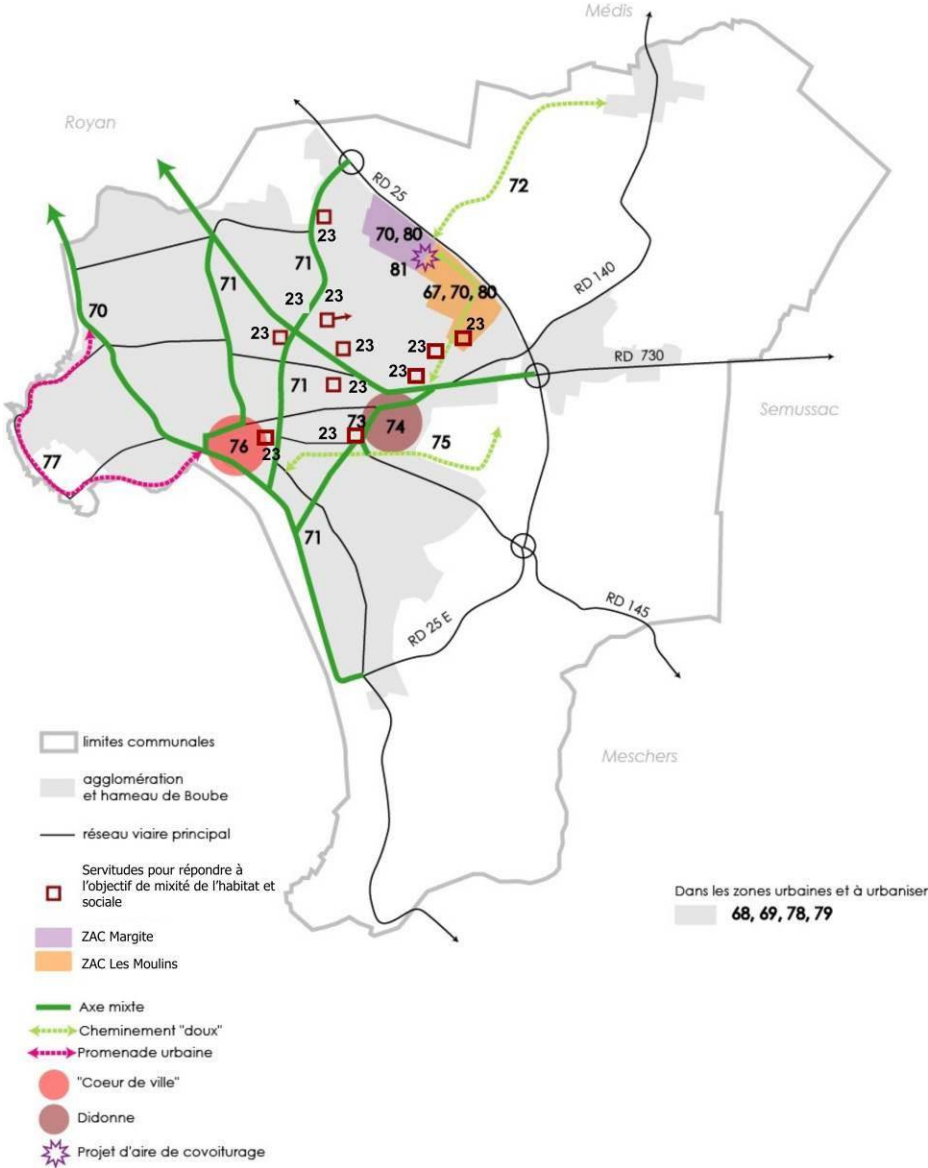
Le territoire de Saint-Georges-de-Didonne s'inscrit dans la Trame Verte et Bleue de l'estuaire de la Gironde et des marais atlantiques, des forêts et pelouses du littoral atlantique et des grands couloirs de migration des oiseaux et des poissons amphihalins.

Les orientations sont de :

- préserver la qualité de la continuité aquatique de l'estuaire de la Gironde et préserver la continuité de l'estran
- préserver la continuité des milieux de falaises
- remettre en état la continuité entre la falaise de la Pointe de Vallières et le plateau calcaire des « Caillauds »
- préserver les continuités aquatiques entre l'estuaire et les marais rétro-littoraux (trame bleue)
- préserver les continuités entre l'estran et les milieux dunaires au niveau de la coupure d'urbanisation de la Forêt de Suzac
- préserver les continuités écologiques entre les milieux aquatiques rétro-littoraux et les milieux forestiers de Suzac et des coteaux
- remettre en état la continuité écologique entre les marais rétro-littoraux de Chenaumoine et de Boube
- préserver les espaces agricoles du coteau de Semussac, continuité entre les marais périurbains de l'agglomération royannaise et les marais de la Seudre
- préserver et favoriser la « nature en ville » (parcs boisés, alignements des boulevards, parcs publics, jardins et espaces verts des quartiers, rivau de Boube, rivau de Chenaumoine...)

## 6. Concernant l'habitat

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
<p>Une population permanente quasi-nulle depuis 15 ans Un taux de variation de +0.5%/an entre 2009 et 2014. Une moyenne de 1.8 personnes par ménage (2014), susceptible de poursuivre sa diminution Un objectif de production de logement fixé par le SCOT non atteint dans la période 2006-2011 Un taux de vacance de 3,8%</p>	<p>Conserver l'équilibre social et générationnel de la population Maintenir la dynamique sociale de la commune, en particulier hivernale Répondre aux besoins de la population en place (« point mort »)</p>	<p><b>Pour accueillir de nouvelles populations dans un parc de logements diversifié, la commune se fixe comme objectif de permettre la production d'environ 750 logements dans les 10 prochaines années, dont 350 logements environ d'ici 2022 (environ 60 logements par an)</b></p> <p><b>Pour répondre à l'enjeu de mixité sociale (logements locatifs sociaux, résidences principales), les orientations sont de respecter les enjeux en matière de logements diversifiés et de production de logements aidés :</b></p>	<p>Zonages UA, UB, UC, UD</p> <p>Zonages UBp et UCp avec OAP</p> <p>Zones AUzh de Margite et des Moulins avec OAP</p> <p>Obligation de création de LLS (seuils) en zones U</p> <p>Servitudes de logements LLS L1 à L12 avec pourcentages différenciés sur les zones U, UBp, UCp, AUzh.</p> <p>Zones 1AU et 1AUe (fermées, ouverture soumise à révision)</p>
<p>Un taux de natalité, qui s'affaiblit La classe d'âge des moins de 15 ans ne représentant que 9% de la population Un indice de jeunesse de 0.25</p>	<p>Retrouver un équilibre du solde naturel pour renouveler la population en place</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maîtriser le programme du futur quartier de Margite, par la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : programmation de 300 logements environ sur les deux ZAC de Margite et des Moulins, avec une part de logements locatifs aidés (environ 80 logements programmés)</li> <li>- poursuivre la démarche du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les unités foncières de plus petites dimensions au sein des quartiers résidentiels pour répondre à l'objectif de rattrapage de production de logements sociaux</li> <li>- encadrer les nouvelles opérations résidentielles afin que leur programme comprenne un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux (servitudes) : introduction de servitudes de logements sociaux différenciées par îlot ou secteur (terrains résiduels ou bâtis stratégiques au sein des quartiers agglomérés)</li> <li>- prévoir la maîtrise et l'organisation (qualitative et quantitative) de l'îlot jouxtant l'espace boisé de Mocqueris : insertion de logements diversifiés, prenant en compte le caractère boisé de l'îlot et la proximité du littoral</li> <li>- intégrer la mutation potentielle du site du supermarché, avenue du Maréchal Juin</li> <li>- déplacer les ateliers municipaux dans la zone communautaire des « Portes de l'Estuaire » et reconvertir le site pour une opération d'habitat à moyen-long terme</li> </ul>	
<p>Un rythme récent de 43 logements par an qui ne s'est traduit que par une progression de +0.5%/an de la population permanente Près de 7 logements sur 10 correspondent à des résidences secondaires Une population permanente habitant majoritairement les quartiers rétro-littoraux</p>	<p>Répondre aux besoins de la population permanente</p>		
<p>Un parc locatif social insuffisant</p> <p>Une obligation légale de 25% du parc de résidences principales en logements locatifs sociaux(LLS) non atteint Pour la période 201-2016, une obligation de 158 logements à créer ; avec en défaut, une pénalité financière Arrêté préfectoral de carence en décembre 2017.</p> <p>Un caractère prohibitif du marché immobilier</p>	<p>Assurer aux populations, sans discrimination, des conditions d'habitat satisfaisantes</p>		



Numérotation indicative à ne pas prendre en compte

Concernant les transports et les déplacements

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Un développement économique et résidentiel confirmé par les ZAC sur les secteurs nord de l'agglomération, en bordure de la rocade	Diminution des obligations de déplacements motorisés et développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile Réduction des émissions de gaz à effet de serre lié aux transports	intégrer des cheminements sûrs pour les piétons et les cyclistes dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de « Margite » et « des Moulins » et dans les secteurs d'extension urbaine	ZAC
L'usage de la voiture individuelle, mode de déplacement majoritaire pour les Saint-Georgeais Un sentiment d'insécurité limitant l'usage des vélos Des déplacements motorisés à la source d'inconfort auditif pour le voisinage La rue du Professeur Langevin : un axe majeur dans la liaison entre les deux quartiers historiques de Saint-Georges-de-Didonne, dont le traitement urbain n'est pas à la hauteur de son rôle		intégrer des cheminements sûrs pour les piétons et cyclistes lors des travaux de requalification des avenues et boulevards, dans les zones de développement	OAP
Boube uniquement accessible par une voie départementale		réaliser une liaison douce (chemin piétons et cycles) entre Boube et Didonne	ER n° 8
Une circulation, un aménagement de l'avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet ne mettant pas en valeur le front du village historique de Didonne Une circulation de transit sur la rue de Saujon Un village situé sur le trajet entre les quartiers nord et la plage Des impasses ou ruelles privées dans les quartiers historiques, atouts pour le développement des circulations piétonnes	Mettre en valeur le quartier historique de Didonne Réduction des impacts sonores et des émissions de gaz à effet de serre lié aux transports	sécuriser les déplacements piétons et cycles sur Didonne  créer des liaisons entre les impasses du cœur ancien de Didonne  réaliser un chemin piéton entre Didonne (et Les Rousselles à terme) et le centre-ville en longeant le rivau de Chenaumoine	(le domaine public est de dimensions suffisantes ; la réservation d'espaces n'est pas nécessaire) OAP V5, V12, ER n° 6, 7, 11  ER
Des impasses ou ruelles privées dans les quartiers historiques, atouts pour le développement des circulations piétonnes	Diminution des obligations de déplacements motorisés et développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile	créer des liaisons entre les impasses du cœur ancien de Saint-Georges	V12, ER 11
Pointe de Vallières, haut lieu du tourisme royannais Des abords non valorisants La promenade C. Martel, débouchant le boulevard de la Corniche, d'aspect routier	Valoriser le littoral et les lieux d'accès du public aux paysages littoraux	sur la pointe de Vallières, relier la promenade Charles Martel à la promenade du boulevard Frédéric Garnier sur Royan	(le domaine public est de dimensions suffisantes ; la réservation d'espaces n'est pas nécessaire) Zone NR

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
<p>L'usage de la voiture individuelle, mode de déplacement majoritaire pour les Saint-Georgeais La Ligne n°12 traversant le quartier Plein Eté, au sud de la zone de Margite</p> <p>Arrêt sur Didonne permettant l'échange avec la ligne 24 reliant la gare à la ZA des Brandes et à Cozes.</p>	<p>Diminution des obligations de déplacements motorisés et développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile</p> <p>Réduction des émissions de gaz à effet de serre lié aux transports</p>	<p>mettre en valeur des cheminements « doux » entre les quartiers d'habitat et les zones d'emplois (ZAE « Portes de l'Estuaire », ZAE « La Raboine », centre-ville, ZAC de Margite)</p> <p>favoriser le service de transport collectif de l'agglomération</p> <p>aménager la desserte par le transport collectif de la zone d'activités de « La Raboine » et des quartiers de « Margite » et des Moulins (ZAC)</p> <p>permettre la création d'une aire de covoiturage à proximité de la rocade et des échangeurs</p>	<p>ER V1, V9, V2, V6, V15, V26 OAP Programme des ZAC Margite - Les Moulins</p>

## 7. Concernant les réseaux d'énergie

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
<p>L'estuaire, une ressource d'énergie hydroélectrique Un paysage à forte valeur touristique et écologique, sensibles à l'ajout d'éléments aériens Un territoire littoral, sensible.</p>	<p>Maîtriser l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables</p>	<p>ne pas autoriser les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (grand éolien), en raison de la proximité des zones habitées de l'agglomération (notamment le quartier des Brandes et de Boube) et des zones d'intérêt écologique, de la qualité des paysages littoraux de la « Côte de Beauté » (privilégier les dispositifs photovoltaïques sur les bâtiments publics et d'activités en assurant une bonne insertion paysagère et architecturale)</p> <p>ne pas faire obstacle à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie hydraulique des courants estuariens</p>	<p>Zones NR</p>

## 8. Concernant le développement des communications numériques

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Une croissance des besoins de communications numériques pour les activités économiques, les services, les loisirs	Développer les communications	L'aménagement et le renouvellement des sites économiques (zone d'activités « Portes de l'Estuaire », zone d'activités « La Raboine », centre-ville, ZAC de Margite) devront permettre les conditions d'une bonne desserte numérique Le déploiement progressif du réseau Très Haut Débit (THD) Lors des opérations d'effacement des réseaux électriques et téléphoniques, l'engagement de travaux d'effacement des réseaux de communications électroniques	Règlement

## 9. Concernant l'équipement commercial

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Un secteur commercial qui ne se développe pas au fur et à mesure du développement de l'agglomération Une structure urbaine et architecturale du centre-ville qui ne répond pas toujours aux attentes des commerces actuels Des capacités de densification en bordure des av. Mocqueris et des Tilleuls La création du giratoire des « Parasols » transforme l'avenue du Mal Juin en axe stratégique de Saint Georges Un besoin d'extension du supermarché de l'avenue du Maréchal Juin	Développer les emplois et services commerçants sur Saint Georges de Didonne	Conforter l'offre de services et de commerces, en particulier alimentaires, en centre-ville et en proche centre-ville  Permettre le maintien et le développement des locaux commerciaux en centre-ville  Maîtriser le programme commercial et tertiaire de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de « Margite » pour éviter la concurrence avec les commerces de proximité du centre-ville et les enseignes des autres zones commerciales du Pays Royannais	Zone UA, UB, UC  Zone AUzx et programme de la ZAC de Margite

## 10. Concernant le développement économique

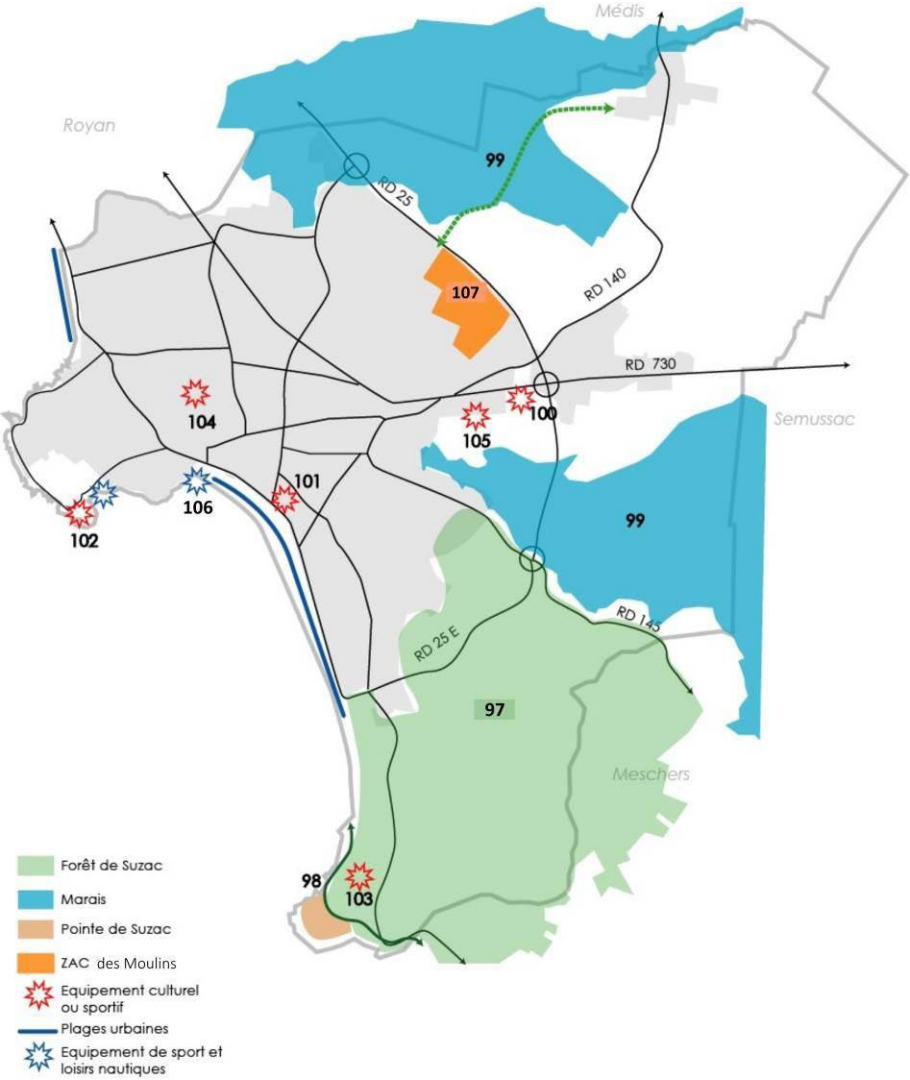
Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
<p>Une SAU de 292ha en 2010 4 sites d'exploitation sur le territoire de Saint-Georges-de-Didonne :</p> <p>a) rue du Pr. Langevin (siège), Chemin de Margite (bâtiment de stockage) + projet d'une huilerie à Boube b) Les Brandes (bâtiment de stockage) + besoin de bâtiments supplémentaire et projet d'une huilerie à Boube c) Boube (siège et bâtiments) + projet de vente à la ferme d) Les Brandes (siège + bâtiments + 5,18 ha) Des terres exploitées par 20 autres exploitants ayant leurs sièges sur des communes voisines Présence de surfaces de maraichage, hors SAU</p>	<p>Répondre aux besoins de l'activité agricole Développer les emplois agricoles</p>	<p>maintenir et favoriser les sites d'exploitation agricole de Boube et des Brandes, et permettre leur diversification</p> <p>maintenir et développer l'activité de maraîchage périurbain (secteurs de « Enlias », de « La Briqueterie » et du Pouzeau</p>	<p>Zone A Réduction de la zone U et suppression de la zone AU de Boube Réduction de la zone U des Brandes Zone NR (admettant les aménagements nécessaires aux activités agricoles et pastorales)</p> <p>Secteurs Nm</p>
<p>Des zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales aménagées pleines (ZA des Brandes, ZAE Portes de l'Estuaire, ZA de La Raboine, ZA « Les Prés d'Enlias »)</p>	<p>Développer les emplois artisanaux et industriels sur Saint Georges de Didonne</p>	<p>soutenir les activités de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) des « Portes de l'Estuaire » et de « Raboine », ZA « Les Prés d'Enlias »)</p>	<p>Zone UX Combe de Pain Béni (étendue) Zone UX « Portes de l'Estuaire / les Brandes »</p>
<p>Le tourisme, activité économique principal de la dynamique de Saint-Georges-de-Didonne Un hébergement touristique concentré dans les campings et centre de vacances de la forêt de Suzac, secteur forestier sensible Mutation des campings et des centres de vacances en secteur urbain en opérations de résidences secondaires</p>	<p>Développer les emplois touristiques sur Saint-Georges-de-Didonne sans compromettre le patrimoine naturel de la commune et en évitant les risques pour la population estivale</p>	<p>développer les capacités d'accueil de nouvelles entreprises artisanales, commerciales et tertiaires sur le secteur de-Margite (ZAC)</p> <p>préserver les établissements d'hébergement de plein air et les centres de vacances pour répondre aux besoins d'hébergement des estivants</p> <p>diversifier l'offre d'hébergement touristique en permettant en particulier une offre hôtelière « haut de gamme », manquante sur la commune</p>	<p>Zone AUzx de Margite Zone</p> <p>NL, secteur NLcu</p> <p>Reclassement en zone N du Bas des Coteaux (au nord) en considération du risque d'inondation/remontée de nappe</p>
<p>L'estuaire, une ressource d'énergie hydroélectrique non exploitée</p>	<p>Développer et diversifier les emplois locaux</p>	<p>permettre le développement d'une filière économique autour des énergies marines</p>	<p>Zone NR/ Zones UX</p>

## 11. Concernant les loisirs

Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
Forêt de Suzac : Une forêt aux portes de la ville : un lieu de promenade et de détente et un réservoir de biodiversité  Un circuit de randonnée littoral entre le Parc de l'estuaire, Talmont et Saint-S. de Conac (Pôle Nature de Vitrezay) Pas de circuits de promenade et de randonnée en dehors des promenades du front de mer	Conservier le patrimoine forestier littoral	permettre les promenades dans la Forêt de Suzac et sur la Pointe de Suzac, dans le respect de ces espaces naturels sensibles (en évitant le surpiétinement des sols forestiers, la destruction de stations forestières, le dérangement de la faune, le risque de feux de forêt, ...)	Zone NR
Marais de Boube et de Chenaumoine : un paysage et un patrimoine méconnu	Conservier le patrimoine des marais rétrolittoraux Faire découvrir le patrimoine naturel et paysager des marais	développer des circuits de promenade et de découverte des marais de Boube (marais nord) et de Chenaumoine (marais sud) dans le respect de ces milieux naturels sensibles et de la tranquillité de la faune sauvage	Secteur NR ER n°6, n°7, n°8
1 monument historique : le Phare de Saint Georges Une histoire marquée par les passeurs de l'estuaire	Préserver les sites du patrimoine culturel du littoral royannais	développer l'offre culturelle sur le site du Phare	Zone NR Elément de patrimoine à conserver au titre de l'art. L151-19 du code de l'urbanisme
Le Parc de l'estuaire, un des sites majeurs du département de la Charente-Maritime	Faire découvrir le patrimoine naturel et paysager de l'estuaire de la Gironde	mettre en valeur le site du « Parc de l'Estuaire »	Zone NR
Une offre culturelle permise par le Relais de la Côte de Beauté et l'association culturelle CREA Un centre de congrès royannais vétuste Le Relais de la Côte de Beauté ne pouvant se développer sur le front de mer Absence d'un équipement permettant d'accueillir les grands spectacles culturels sur le pays Royannais Une entrée d'agglomération en cours de mutation et de densification Pouzeau, un secteur en extension de l'agglomération, en situation stratégique au croisement de la rocade royannaise, des routes départements de Médis (RD140), de Cozes-(RD730) et Talmont (RD25)	Développer et diversifier l'offre culturelle du pays royannais	maintenir la fonction culturelle du Relais de la Côte de Beauté  permettre l'accueil d'un équipement de spectacles (manifestations culturelles, de loisirs...), d'échelle intercommunale, à proximité des principales voies de communication (RD730/ RD25), en entrée de ville Est (avenue du Général Andrieux, secteur Les Rousselles Est).	Zone UB Zone 1AU - ER4



Constats	Enjeux	Orientations PADD	Traduction réglementaire
<p>Un complexe C. Besson vétuste, dont la rénovation est à l'étude</p> <p>Une absence d'équipements sportifs (excepté le terrain d'entraînement de football) sur les quartiers Est</p> <p>Port de plaisance, base nautique, plages, chemins de promenade, Complexe sportif C. Besson, placés sur ou à proximité du littoral à l'exception de l'espace d'Enlias</p>	<p>Equilibrer la répartition des espaces et équipements de loisirs</p>	<p>mettre en œuvre la rénovation du complexe « Colette Besson » pour pérenniser des activités sportives et espaces publics dans le centre-ville</p>	<p>Zone UB</p>
		<p>assurer le développement des équipements de sport et de loisirs, sur le secteur des Rousselles</p>	<p>ER n° 5</p>
		<p>créer des aires de jeux pour enfants dans les nouveaux quartiers d'habitat, en particulier ceux qui sont les plus distants de la plage</p>	<p>Programme des ZAC de Margite et des Moulins OAP ER 1 parc Bois Mocqueris zone N Articles 13 DPU</p>
		<p>mettre en valeur les sites existants de loisirs nautiques, les accès et les aires de jeux à la plage</p>	<p>Zone NR</p>



numérotation indicative à ne pas prendre en compte

## 12. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Rappel (cf chapitre I du présent rapport de présentation, diagnostic) :

Ont été consommées depuis la dernière révision du PLU :

- une surface de 1440m<sup>2</sup> précédemment en terres agricoles correspondant à 3 lots sur le chemin de Margite et 1 lot sur la rue du quartier à Boube
- une surface de 375m<sup>2</sup> au lieu-dit « Bas des Coteaux », Chemin d'Enlias
- une surface de 13560m<sup>2</sup> de bois dont 8490m<sup>2</sup> en extension, au nord de la rue de Goulebenèze ; les autres surfaces étant des parcelles boisées enserrées dans les quartiers sous boisement . Cette surface équivaut à 11 lots soit une moyenne de 1233m<sup>2</sup> ; ce ratio élevé résulte de l'application de l'article 5 du règlement des zones UD ou, ponctuellement, des dispositions issues du repérage en tant qu'ensemble intéressant à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23° du code de l'urbanisme (Clos des Chênes)

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

Il s'agit d'une surface très faible au regard, d'une part, de l'enveloppe urbaine agglomérée de la commune et d'autre part de sa position « centrale » dans l'agglomération royonnaise.

En raison notamment de la prise en compte des risques naturels, et des prescriptions de la Loi Littoral, les projets résidentiels et d'activités, d'équipements (sauf cimetière) se sont réalisés au sein de l'enveloppe urbaine agglomérée principalement.

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

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

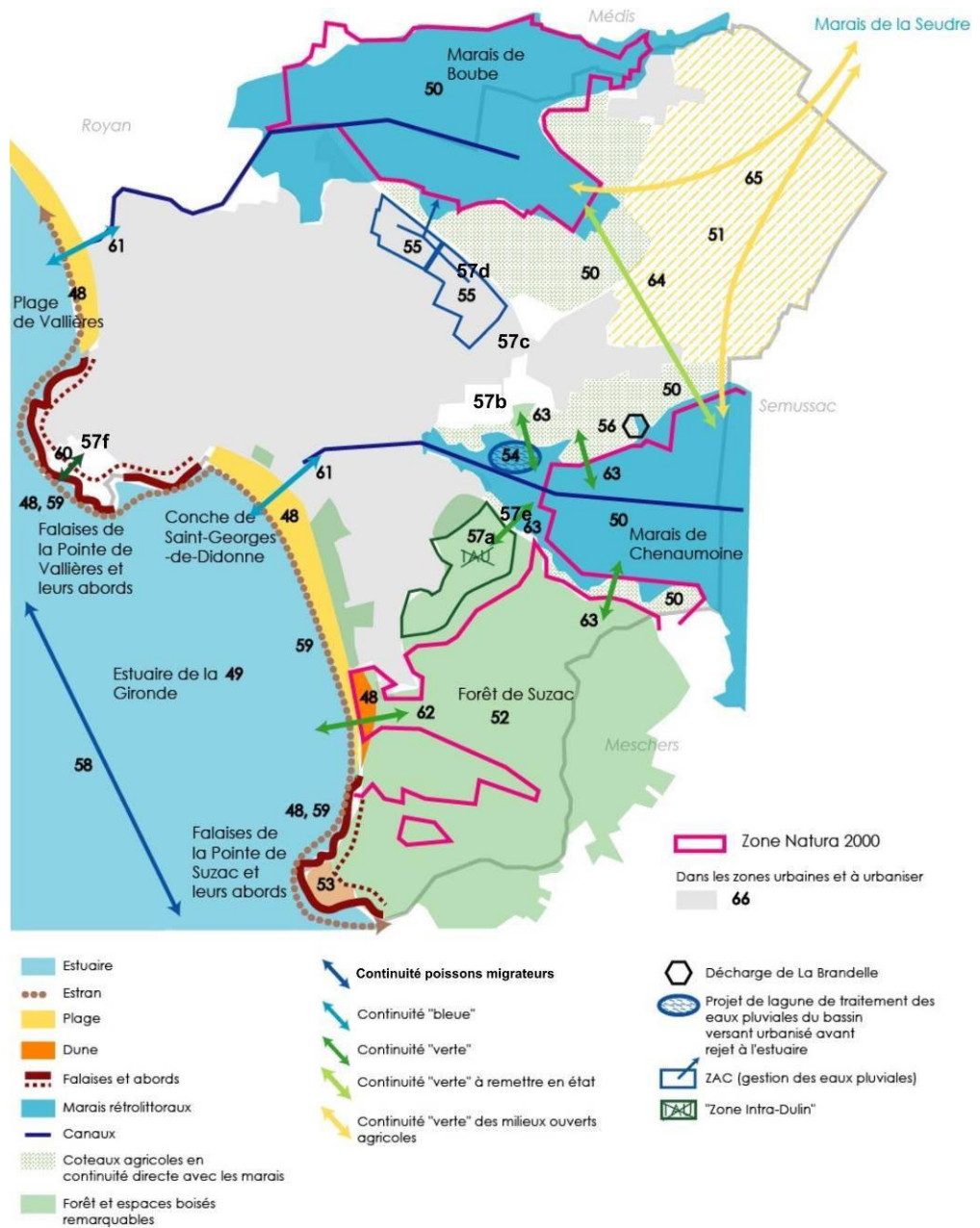
- pour pouvoir répondre aux besoins en matière d'habitat, d'habitat social SURTOUT (arrêté de carence et sanctions financières liées),
- pour accueillir des activités économiques et créer des emplois (respect des enjeux communautaires CARA, du DAC du SCOT validé 2015, de la loi SRU), en adéquation avec les populations accueillies dans les programmes de logements (dont logements locatifs sociaux).

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

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

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

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



numérotation indicative à ne pas prendre en compte

## **C. POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES**

### **1. Division du territoire et justification**

#### **a) Présentation des zones et secteurs**

##### **(1) Les zones urbaines (U)**

*Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne distingue :

Zone UA : correspond aux quartiers centraux anciens, se caractérisant par la mixité de leurs fonctions (habitat, commerces, équipements collectifs...) et par leur densité.

*Secteur UAc : correspond au centre-ville de Saint-Georges*

*Secteur UAd : correspond au bourg de Didonne, se caractérisant par un profil de bourg (compris dans la partie agglomérée au titre de la loi Littoral)*

*Secteur UAb : correspond au quartier de Boube, situé dans un environnement agricole, où les immeubles doivent rester de moindre hauteur pour s'insérer.*

Zone UB : correspond aux quartiers périphériques des centres anciens, se caractérisant par la mixité de leurs fonctions (habitat, commerces, équipements collectifs...) et par un tissu urbain hétérogène.

*Secteur UBh : correspond à la polyclinique de Saint-Georges et à ses abords*

*Secteur UBp : correspond aux secteurs à projets (avec OAP)*

Zone UC : correspond aux quartiers réalisés sous forme d'opérations d'ensemble, se caractérisant par une homogénéité urbaine et une densité moyenne.

*Secteur UCp : correspond aux secteurs à projet (avec OAP)*

Zone UD : correspond aux quartiers à fonction principale d'habitat, situés sur le littoral, principalement sous boisement et sur sols dunaires.

*Secteur UDM : Frange littorale de la Pointe de Vallières*

Zone UE : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif

Zone UGv : correspond au secteur d'accueil des gens du voyage

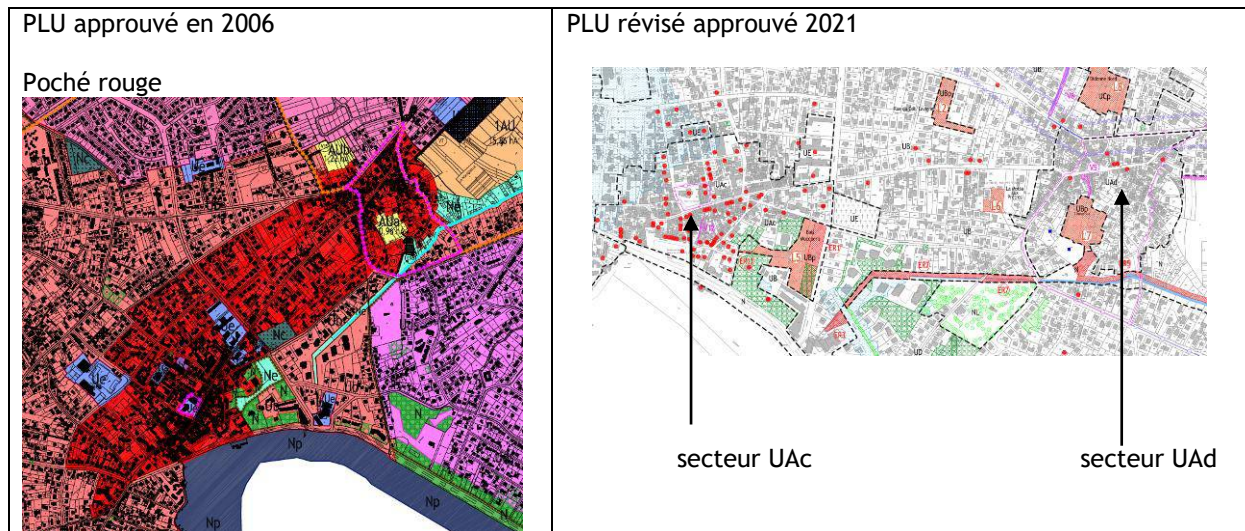
Zone UX : correspond aux zones d'activités économiques de La Raboine et des Portes de l'Estuaire.

(a) *Motifs des évolutions de la zone UA*

Le PLU approuvé en 2006 classait en zone UA (en rouge ci-dessous) le « cœur de ville » allant de la Polyclinique, à l'ouest, à Didonne, à l'est, des rues du Chemin Vert/ Commandant Lavigne, au nord, à la rue du Commandant Cousin et au parc Mocqueris au sud.

Etaient exclus et classés en zone UE ou UX certains équipements (mairie, école, église...) et bâtiments commerciaux (marché, supermarché...).

**Evolution de la zone UA sur le centre de l'agglomération**



L'un des objectifs inscrits dans la délibération prescrivant la révision du PLU est de « mieux différencier le règlement de la zone Ua par rapport à celle de la zone Ub ».

Parmi les orientations inscrites dans le PADD, sont également fixées « la valorisation du caractère du « centre-ville » de Saint-Georges » et « mettre en valeur les ambiances villageoises de Didonne et de Boube ».

Le diagnostic socio-économique a rappelé l'historique des implantations urbaines et les caractéristiques propres des tissus urbains du centre-ville de Saint-Georges et du bourg de Didonne.

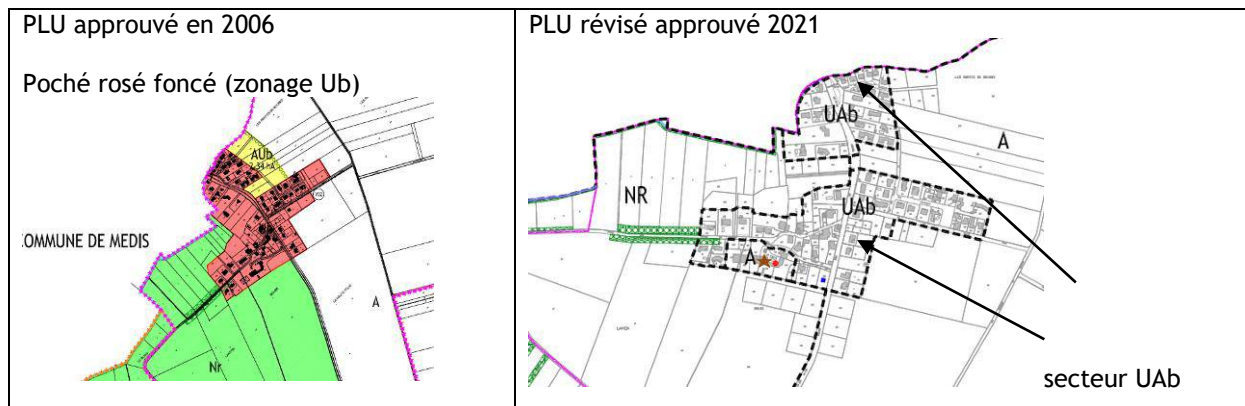
Ainsi, en lieu et place d'une seule zone Ua au centre de l'agglomération, sont définis 3 secteurs de zone UA :

*Secteur UAad : correspond au bourg de Didonne, se caractérisant par un profil de bourg*  
*Secteur UAab : correspond au quartier de Boube, situé dans un environnement agricole, où les immeubles doivent rester de moindre hauteur pour s'insérer.*

- un **secteur UAac**, correspondant au centre-ville de Saint-Georges (hauteur maximale 10 m), les limites ont été fixées :
  - à l'ouest, au site de l'ancien Logis de Lussinet et aux propriétés balnéaires du XIXe-début XXème.
  - au nord aux halles du Marché, au-delà desquelles commencent les lotissements pavillonnaires
  - au nord-est, aux limites des propriétés formant le paysage des rues du centre-ancien
  - à l'est, à l'avenue Mocqueris, marquant la limite du centre-ville ancien
  - au sud-est, aux limites des parcs, en excluant les immeubles récents construits en leur sein
  - au sud, à la limite de la plage
- un **secteur UAad**, correspondant au bourg de Didonne, pour réduire la règle de hauteur des constructions (6m au lieu de 10m) et ainsi respecter le caractère du lieu ; les limites sont fixées :
  - à l'ouest, à la rue Traversière et à la propriété agricole de La Motte aux Prêtres.
  - au nord-ouest, à l'avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet représentant une coupure urbaine

- dans les autres directions, sur les mêmes limites que la précédente zone UA, avec une extension à l'ouest pour fixer la nouvelle limite à celle du lotissement de l'allée des Longées et marquer le carrefour de la rue de Saujon comme l'entrée du village.
- un **secteur UAb**, correspondant au quartier de Boube (précédemment classé en zone Ub, pour réduire la règle de hauteur (6m au lieu de 9m) et ainsi conserver son caractère de « quartier rural ». Les limites sont modifiées en application de la loi littoral, l'art. L121-8 du code de l'urbanisme (ne prévoyant l'extension que des agglomérations et villages - cf. chapitre VII-B du présent rapport).

#### Evolution du zonage sur Boube



#### *(b) Motifs des évolutions de la zone UB*

Le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU pour répondre notamment aux objectifs

- « de requalifier la bande littorale en zone urbaine ;
- de mieux différencier le règlement de la zone Ua par rapport à celle de la zone Ub »

La zone UB correspond aux quartiers périphériques des centres anciens, se caractérisant par la mixité de leurs fonctions (habitat, commerces, équipements collectifs...) et par un tissu urbain hétérogène.

Elle comporte plusieurs secteurs :

*Secteur UBh : correspond à la polyclinique de Saint-Georges et à ses abords*

*Secteur UBp : secteurs urbains soumis à OAP : les conditions d'urbanisation sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.*

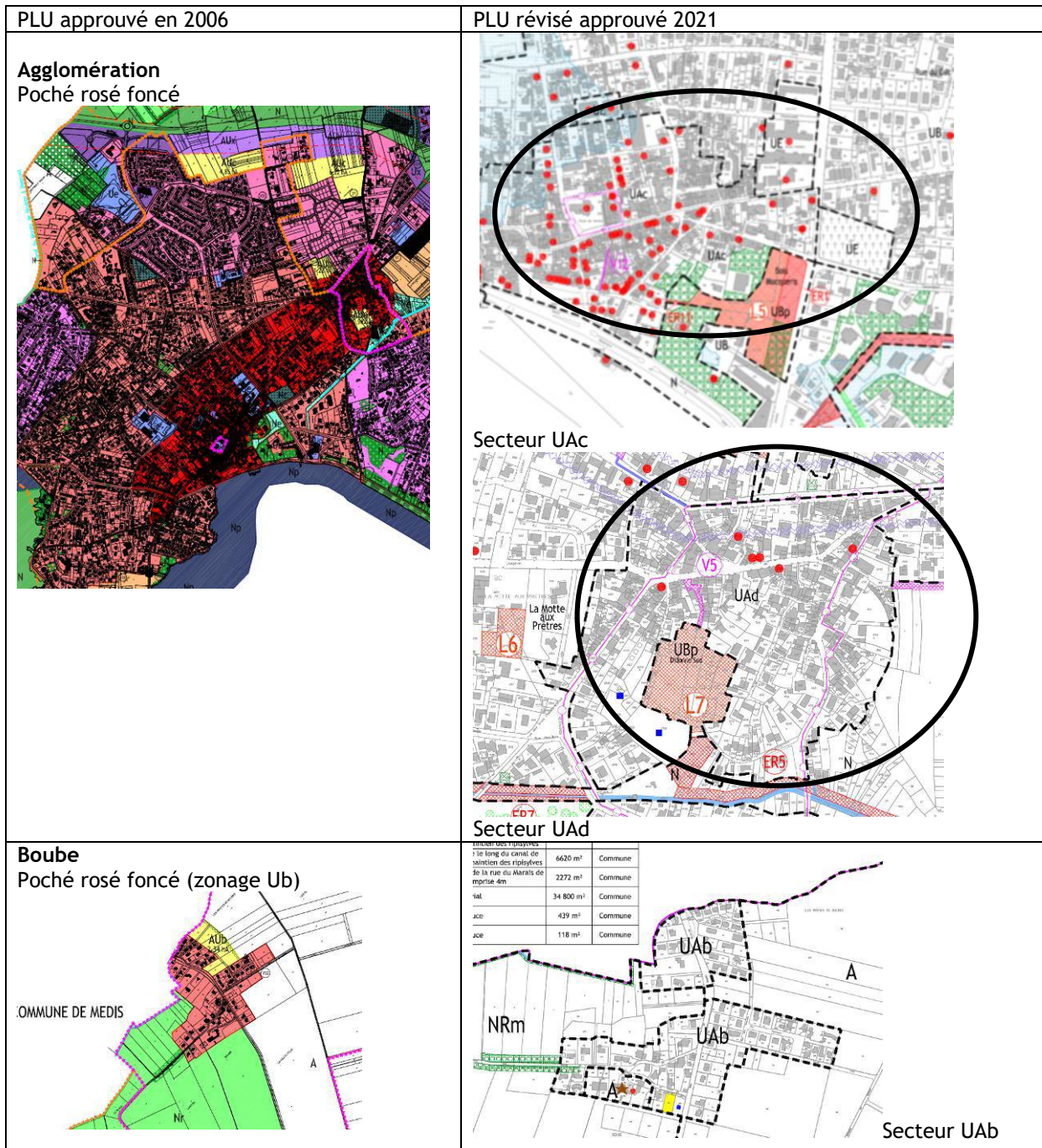
Dans la zone UB et dans les secteurs UBp des servitudes de réalisation de logements locatifs sociaux délimitées en application de l'article L. 151-15 (ancien article L. 123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme, doivent être respectées.

La redéfinition de la zone UB est justifiée par :

- les choix effectués dans la délimitation de la zone UA (cf. chapitre précédent) ce qui conduit à reclasser les **quartiers du Coca (autour du stade C. Besson), du « Pigeonnier (entre Saint-Georges et Didonne) et de Didonne-Nord** en zone Ub, ce qui maintient une règle de hauteur équivalente au règlement précédent (9m au lieu de 10m)
- les orientations inscrites au PADD de « préserver les paysages du littoral saint-georgeais » et « mettre en valeur l'identité des quartiers balnéaires ». Elles conduisent à :
  - arrêter la limite Ouest de la zone UB au boulevard de Lattre de Tassigny, considérée comme l'axe matérialisant la limite du quartier de la Pointe de Vallières
  - arrêter la limite Nord de la zone UB à la rue Louis Barthou prolongée par la rue de la Duboiserie, considérées comme l'axe matérialisant la limite méridionale du quartier d'habitat de la forêt de Vallières (au nord le « Parc de Vallières » et au sud, le quartier formé au gré de l'ouverture des allées dans l'ancienne dune)
  - arrêter la limite Sud-Est non plus à la rue Joseph Beteille mais au canal du Marais de Chenaumoine et au Relais de la Côte de Beauté, matérialisant la limite avec l'espace dunaire
  - reclasser les zones Ub précédentes au sud du canal de Chenaumoine, en zone UD pour conserver l'environnement boisé de ces sites

- le reclassement du site de la Polyclinique (précédemment en zone Ua) en secteur UBh, suivant les limites de son unité foncière et en incluant l'emprise du garage automobile pour donner la priorité, en cas d'abandon de l'activité artisanale, au développement des services de santé
- le choix de reclasser le secteur des Moulins (précédemment classé en zone Uc) en zone UB, du fait sa capacité de mutation et de sa situation entre les zones de développement urbain de Margite et des Rousselles
- entre le centre-ville et l'immeuble collectif « Les Albatros » (à l'arrière), le reclassement des propriétés (précédemment classées Ua, N-EBC, Ne et Ub) en secteur UBp pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat mixte et la réalisation d'un parc public, en déclinaison de l'orientation du PADD d'« *aménager un parc public sur l'avenue Edmond Mocqueris* ».
- sur les secteurs résiduels importants, un classement en secteur UBp avec OAP et servitude pour imposer une part de logements locatifs sociaux à produire : avenue des Tilleuls, avenue Tourtet, rue de Cdt Lavigne, Didonne Sud

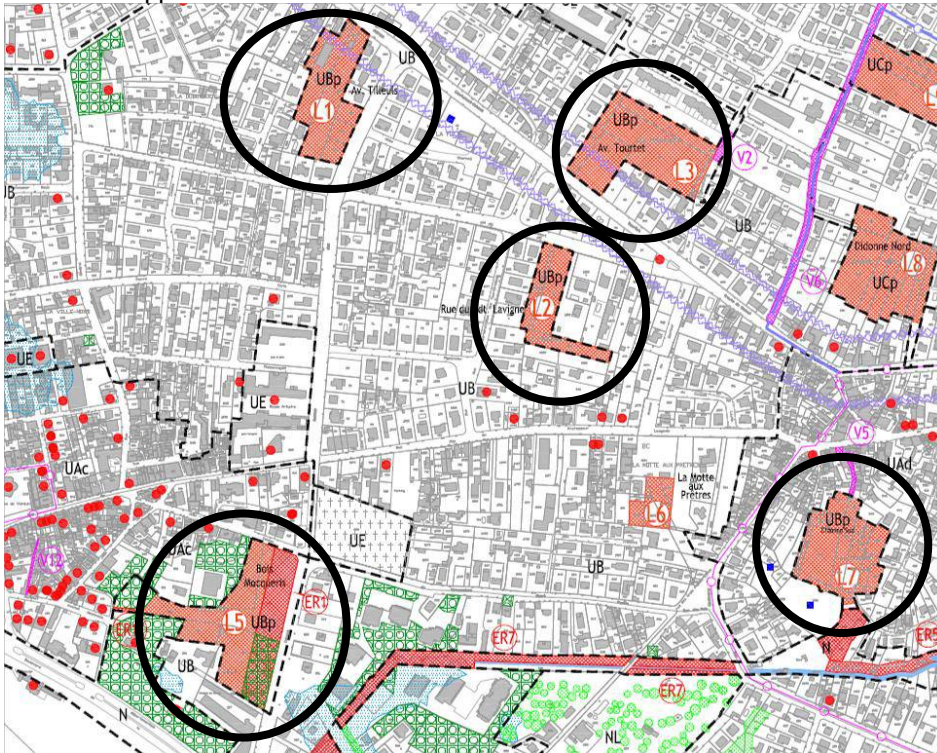
**Evolution de la zone UB**





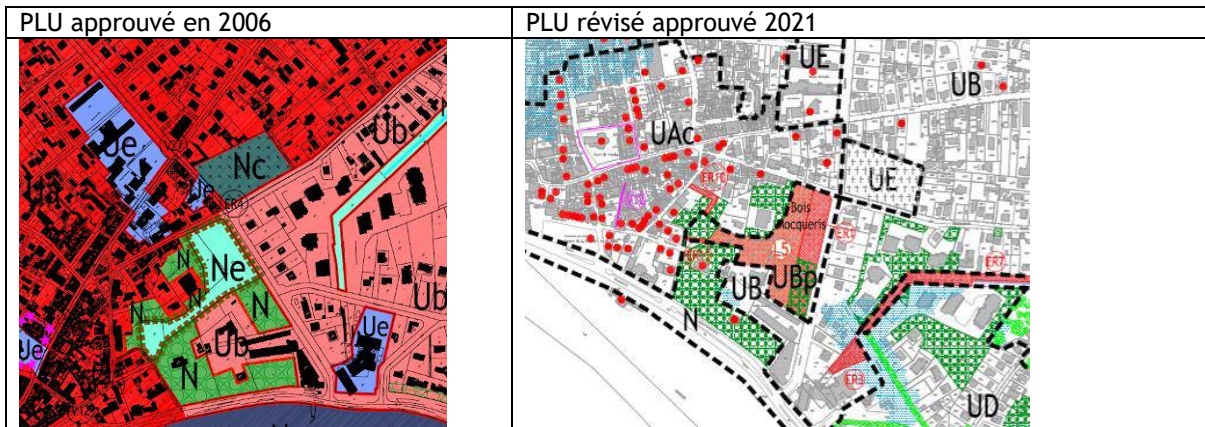
**La création de secteurs UBp avec OAP et servitudes de logements(LSS)**

PLU révisé approuvé 2021



Chaque secteur UBp est assorti d'une OAP.

**Evolution de la zone UB sur le secteur Mocqueris**



L'évolution du projet de parc public qui justifiait le secteur Ne dans le PLU 2006 conduit à remplacer ce secteur par un nouvel emplacement réservé redélimité destiné à la réalisation d'un espace vert public.

La règle de hauteur en secteur UBp est adaptée pour favoriser la mixité du programme de logements, en tenant compte de la proximité du rivage et du contexte paysager : parc boisé, proximité de l'immeuble « Les Albatros » (R+6) : la hauteur maximale est fixée à 12 m, avec progression du velum du centre-ville vers le rivage (réduction de la hauteur progressive) ; l'immeuble « Les Albatros » très haut, empêche dans tous les cas les covisibilités avec le littoral.

Une OAP est définie sur ce secteur UBp.

Des emplacements réservés sont inscrits sur la zone UBp (ER1, projet de jardin public boisé et accès au cœur d'îlot depuis l'avenue) et aux abords (ER11 : aménagement d'une liaison douce vers le centre-ville, les commerces).

(c) *Motifs des évolutions de la zone UC*

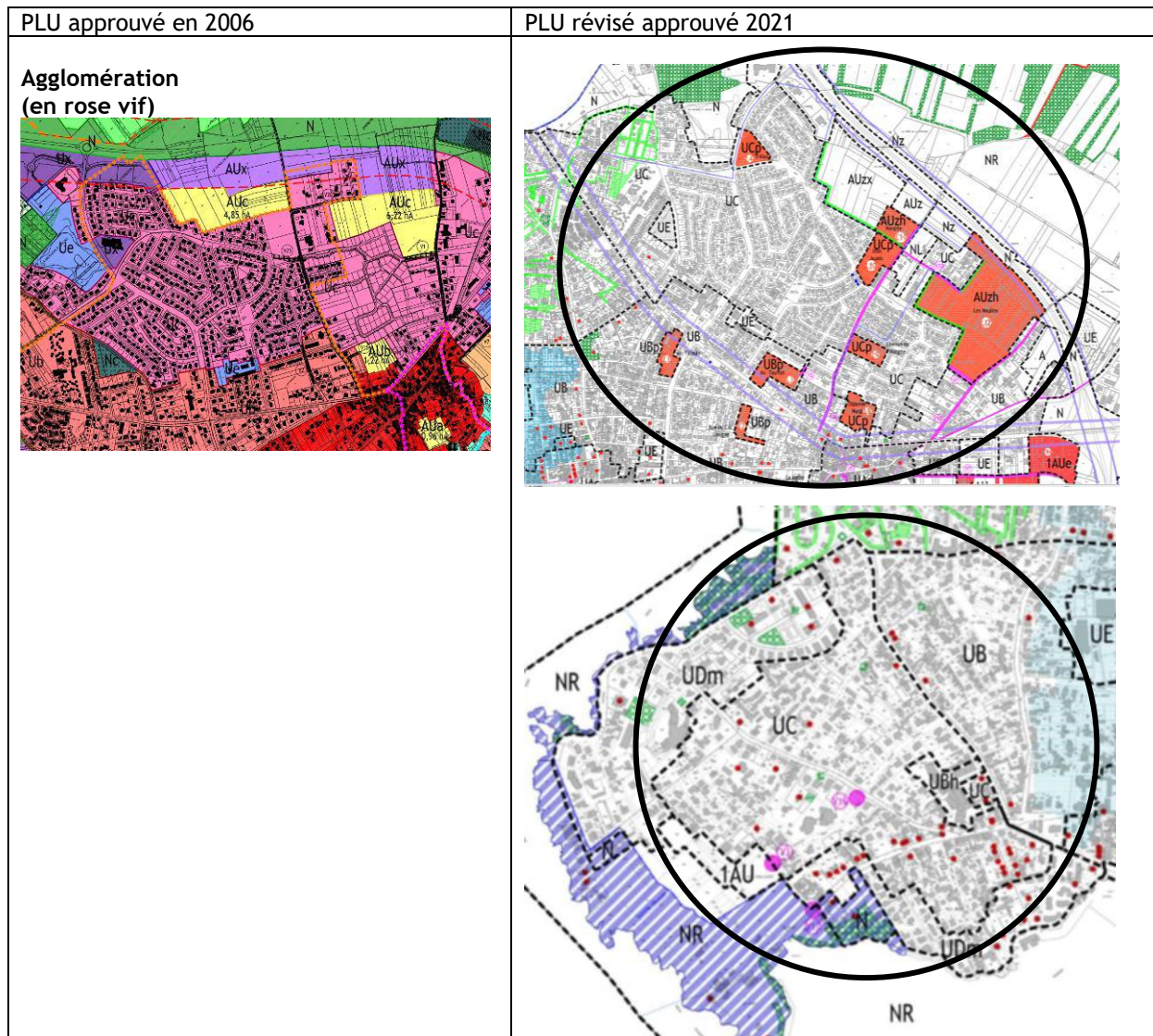
La zone UC correspond aux quartiers pavillonnaires réalisés sous forme d'opérations d'ensemble, se caractérisant par une homogénéité urbaine et une densité moyenne.

Elle comporte plusieurs secteurs UCp :

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Dans les secteurs UCp des servitudes de réalisation de logements locatifs sociaux délimitées en application de l'article L. 151-15 (ancien article L. 123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme, doivent être respectées.

**Evolution de la zone UC**



Le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU pour répondre aux objectifs suivants, indiqués dans la délibération du 18 septembre 2009 :

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

Le PADD fixe les orientations de « *préserver la signature architecturale des quartiers de Saint-Georges-de-Didonne* » et « *mettre en valeur l'identité des quartiers balnéaires* » en particulier le quartier « *Pointe de Vallières* ». Il fixe également l'orientation de « *préserver les paysages depuis l'estuaire* » en particulier la Corniche.

Ainsi, le **quartier « Pointe de Vallières »** (en dehors de la frange littorale de la Corniche), précédemment en zone Ub, est classé en zone UC, pour réduire la règle de hauteur (6m au lieu de 10m), remplacer la règle de l'édification des constructions vis-à-vis des limites séparatives et réduire la règle d'emprise (50% au lieu de 60%) et ainsi préserver le caractère de tissu pavillonnaire balnéaire.

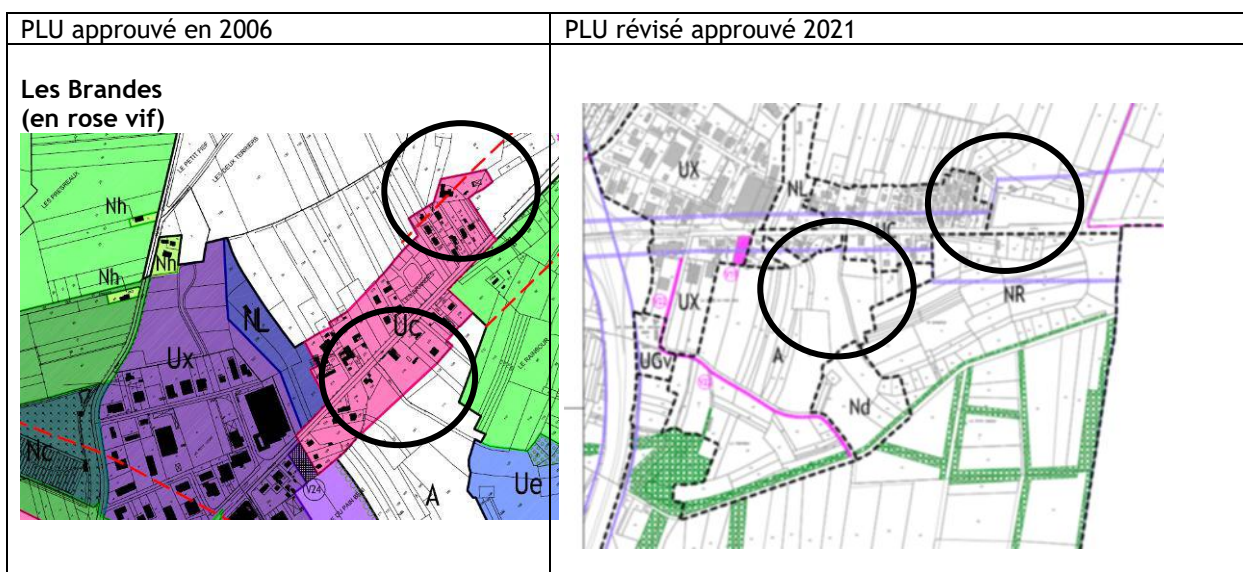
Le PLU approuvé en 2006 classait en zone Uc les lotissements de Plein Eté et Margite, ainsi que l'urbanisation du secteur « Les Moulins » et le quartier « Les Brandes ».

La redéfinition de la zone UC est justifiée par les choix de reclasser :

- les lotissements pavillonnaires **entre le Chemin d'Enlias et l'avenue du Lieutenant-Colonel Tourtet** (précédemment classés en zone Ub) compte tenu de leurs similitudes avec le quartier Plein Eté et afin de limiter l'impact urbain de la transition avec les quartiers voisins.
- le **supermarché d'Enlias**, avenue du Maréchal Juin, (précédemment en zone Ux - destiné aux commerces, à l'artisanat et à l'industrie) dans le règlement général du quartier, afin de permettre, en cas de déplacement, la mutation du site en opération mixte (programme incluant commerce et habitat dont des logements locatifs sociaux) : secteur UCp
- le **camping « Le Plein Air »**, chemin de Margite, en secteur NL afin de confirmer sa vocation et de maintenir une offre d'hébergement léger pour les vacanciers, au regard des restrictions sur les autres établissements situés en zone forestière, en zone de risque de feux de forêt ou d'inondation.
- le **secteur des Moulins** en zone UB, du fait sa capacité de mutation et de densification et de sa situation entre les zones de développement urbain de Margite et des Rousselles
- les propriétés au sud du carrefour de la rue de Saujon, ne faisant pas partie du lotissement de l'allée des Longées, dans le règlement du bourg de Didonne (UAd) (inclus dans la partie agglomérée de la commune au titre de la Loi Littoral)

Sur le **quartier des Brandes**, rue du Général Andrieux, les limites de la zone UC sont adaptées au plus court en traduction de l'orientation du PADD de « *ne pas étendre le faubourg des Brandes* » et, à l'ouest, aux limites du camping « Les Brandes ». A l'est, les anciens bâtiments de ferme, en limite de la zone agricole, sont reclassés en zone A pour permettre un projet de reprise agricole, en traduction de l'orientation du PADD de « *maintenir et favoriser les sites d'exploitation de Boube et des Brandes* ».

#### Evolution de la zone UC sur le secteur des Brandes



*(d) Motifs de l'évolution de la zone UD*

Le PLU approuvé en 2006 distinguait :

- un secteur Udv correspondant à la partie du quartier du Parc de Vallières compris entre la mer, le rivaud du marais de Boube, l'avenue du Lieutenant Colonel Tourtet, la rue du Général de Gaulle et la rue de Cordouan
- un secteur Uds, correspondant au quartier du Parc de Suzac, compris entre la frange boisée du boulevard de la Côte de Beauté, l'avenue Joseph Beteille, le canal de Chenaumoine, la rue Jean Moulin et les bois intra-Dulin.

La loi permettant alors de fixer une taille minimale des terrains constructibles « *lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone* », le règlement fixait une surface minimum afin de permettre le maintien d'une partie du couvert végétal qui forge l'identité des quartiers de Vallières et Suzac. Une surface minimale de 800m<sup>2</sup> était fixée pour le quartier de Vallières et de 1000m<sup>2</sup> pour le quartier de Suzac.

La possibilité de fixer une surface a été supprimée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et urbanisme rénové (dite ALUR).

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

- « *de requalifier la bande littorale en zone urbaine ;*
- « *de créer une ou des zones intermédiaires entre les secteurs Ud de Suzac et de Vallières et l'actuelle zone Ub pour atténuer l'impact visuel que peut avoir l'application d'une trop grande différence de règlement* ».

Le PADD fixe les orientations de :

- « *préserver les paysages du littoral saint-georgeais : la plage de Vallières, la Corniche, le port, la plage de Saint-Georges (partie nord de la Grande Conche), la plage au droit du quartier boisé de Suzac, (...)* »
- « *préserver les ambiances forestières des quartiers de Vallières et de Suzac* »
- « *mettre en valeur l'identité des quartiers balnéaires de Saint-Georges-de-Didonne (« Parc de Vallières », « Pointe de Vallières », « Parc de Suzac »)* »

Ainsi, le zonage de la zone UD sur le quartier du **Parc de Vallières** est modifié pour étendre les règles de hauteur (6m au lieu de 10m) et d'emprise limitées (30% au lieu de 60%) jusqu'à la rue Louis Barthou qui matérialise la limite avec le quartier sur sol dunaire et sous couvert boisé. A l'est, la limite est étendue jusqu'à la rue de la Duboiserie et la rue du Lieutenant-Colonel Tourtet (ancienne route nationale) qui matérialise la limite entre quartiers balnéaires et secteur urbain rétro-littoral.

L'évolution du zonage s'accompagne :

- d'une identification des continuités végétales à conserver pour leur valeur paysagère et écologique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- d'une interdiction d'imperméabiliser plus de 50% de la surface du terrain (article UD13)

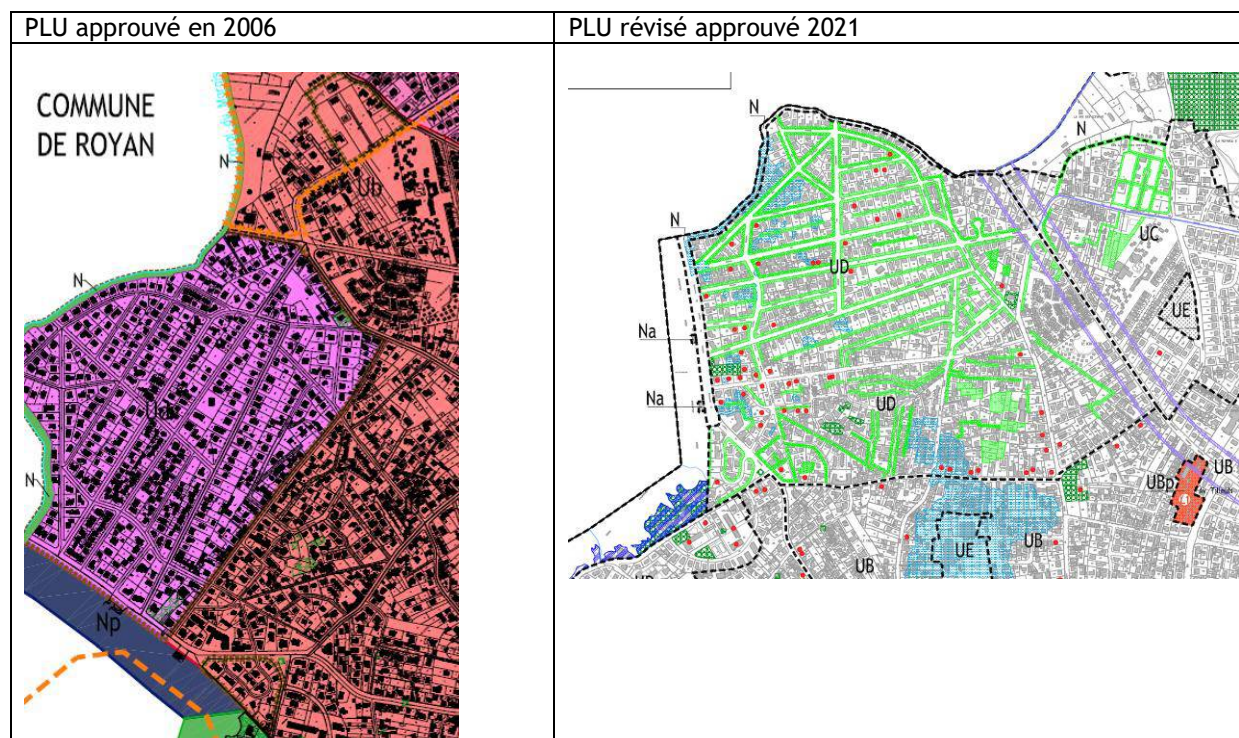
La zone UD correspond aux quartiers à fonction principale d'habitat, situés sur le littoral, principalement sous boisement et sur sols dunaires.

Elle comporte le secteur Udm : Frange littorale de la Pointe de Vallières

Le PPRN est en cours d'élaboration.

Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

**Evolution de la zone UD sur le quartier du « Parc de Vallières »**



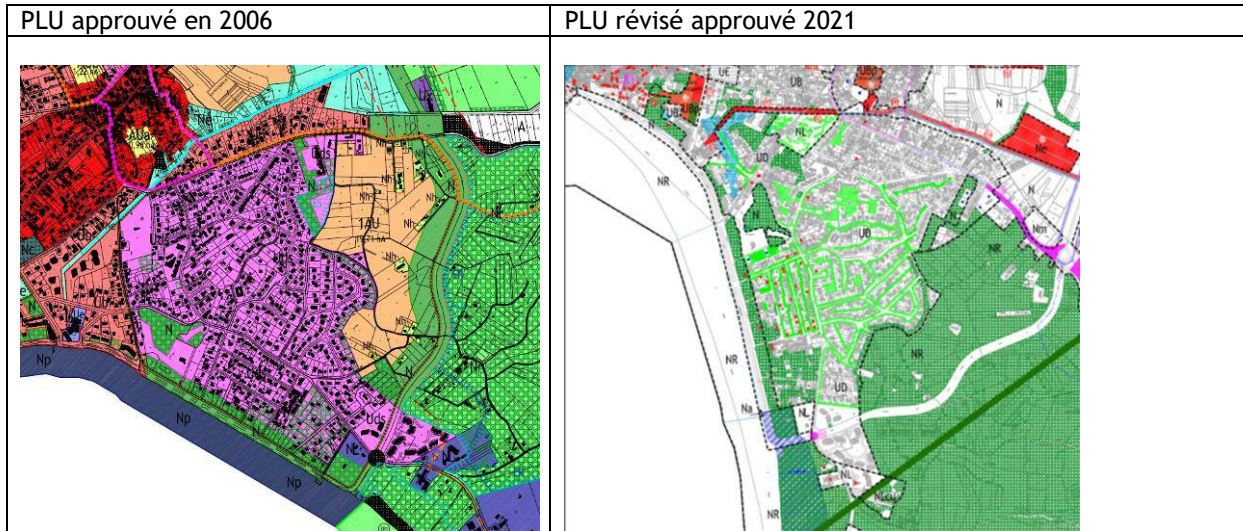
Des éléments de paysage à conserver au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme sont inscrits au zonage : préservation des jardins « de devant » et des « fons de jardins ».

Les limites de la zone UD sur le **quartier du Parc de Suzac** sont :

- étendues au nord-ouest jusqu'au canal de Chenaumoine pour inclure les ensembles dunaires du Bois de la Tache
- réduites sur le camping « Blayais-Alicat » (pour confirmer sa vocation et maintenir une offre d'hébergement léger pour les vacanciers)
- étendues au nord-est jusqu'au canal de Chenaumoine pour tenir compte du caractère boisé de ces sites et limiter les incidences environnementales sur le corridor écologique que représente le canal et ses rives.
- ajustées à l'est pour ne pas étaler l'urbanisation le long de la Jean Moulin et ne pas empiéter sur le domaine forestier

Afin de décliner l'objectif de la loi « Littoral » de préserver les paysages littoraux et les espaces boisés significatifs, repris dans les orientations du PADD, les limites Ouest et Sud-Est de la zone UD sont conservées.

**Evolution de la zone UD sur le quartier « Parc de Suzac »**



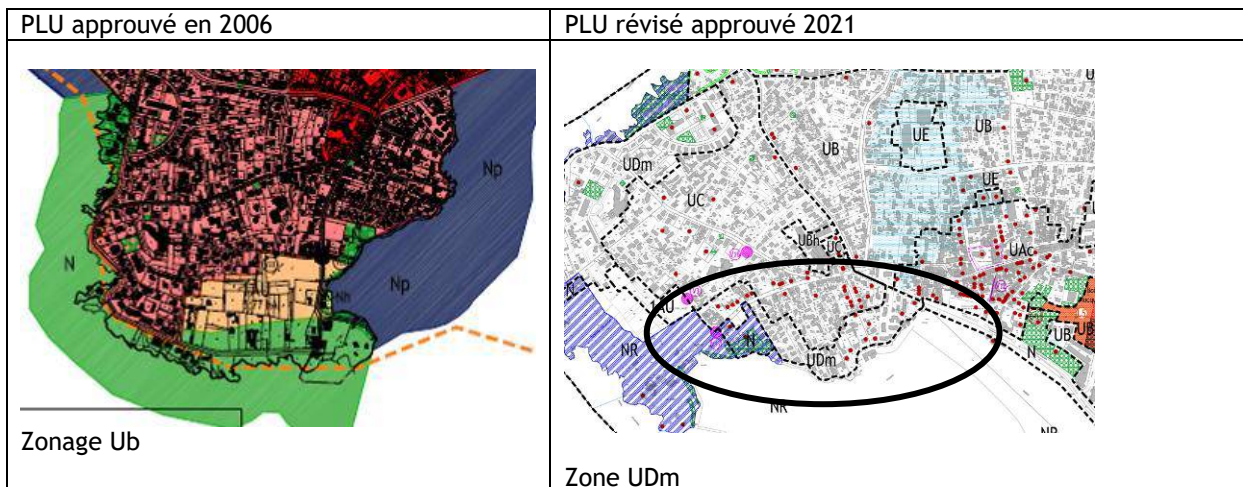
Pour répondre à l'objectif de la délibération du 18 septembre 2009 de « *requalifier la bande littorale en zone urbaine* » et décliner l'orientation du PADD de « *préserver les paysages depuis l'estuaire* », il est créé un secteur UDM, pour limiter les transformations paysagères de la bande littorale de la Pointe de Vallières.

Les limites, côté mer, sont fixées comme dans le PLU approuvé en 2006 au boulevard de la Corniche et à la promenade Charles Martel, pour tenir compte du risque d'érosion des falaises. Dans la profondeur, la limite est fixée de manière à relier les points des rues publiques depuis lesquels un observateur peut voir la mer, en respectant les limites parcellaires des bâtiments en covisibilité.

Le règlement de ce secteur UDM se distingue :

- du règlement du reste du quartier la Pointe de Vallières, classé UC, par le choix de limiter l'emprise des constructions à 30% (au lieu de 50% en zone UC) afin de conserver un caractère aéré et l'équilibre végétal/bâti du quartier
- du règlement des quartiers sur sols dunaires et sous couvert forestier (où l'article UD13 interdit l'imperméabilisation de plus de 50% de la surface du terrain pour préserver la végétation)
- par les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives (interdiction d'implantation sur les deux limites latérales), sauf constructions annexes en matériaux légers, de hauteur limitée (3 m maximum).

**Evolution du zonage sur la frange littorale de la Pointe de Vallières - zonage UDM**



La limite des zones urbaines est modifiée rue du Port, pour exclure le parc et les 5 maisons en continuité immédiate avec le port et le site du phare (cf. chapitre VII-D-1 loi Littoral).

Dans le projet de PLU arrêté, la zone Ub a été supprimée au sud de la rue du Port, sur les parcelles bâties et non bâties situées en dehors de la partie densément urbanisée, au bénéfice d'un zonage remarquable de type NR et l'inscription de la bande littorale (élargie depuis la limite de falaise jusqu'à la rue du Port).

Evolutions du zonage après l'arrêt du PLU :

Dans son jugement du 06/06/2019, le Tribunal administratif a considéré (extraits du jugement) :

« S'agissant des parcelles cadastrées section BH n°15, 21, 22, 472, 473, 474 et 475, situées rue du Port, à proximité du phare de Vallières :

25. Ces parcelles ont été classées en zone NR au PLU. Le règlement précise que cette zone recouvre les paysages remarquables du patrimoine naturel du littoral nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

26. L'article L.121-23 du code de l'urbanisme dispose que les PLU doivent préserver « les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ». L'article R.121-4 du même code dresse une liste des différents types d'espaces pouvant être qualifiés d'espaces remarquables du littoral et précise en outre que ces espaces « sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ». Il appartient en conséquence aux auteurs du PLU de justifier les raisons qui les ont conduits à considérer qu'un espace figurant dans cette liste présente une telle qualité d'espace remarquable du littoral.

27. En l'espèce, le rapport de présentation du PLU se borne à indiquer que le secteur dans lequel s'insèrent ces parcelles est un espace remarquable du littoral au titre des plages, dunes, falaises et des abords des falaises. La seule circonstance que ce secteur se situe en continuité du site du phare de Vallières, à supposer que la qualité d'espace remarquable du littoral de ce site soit démontrée, ne permet pas de considérer qu'il constitue lui-même un tel un tel espace remarquable en l'absence de preuve de ce qu'il formerait avec ce site une unité paysagère continue alors, d'ailleurs, que s'interposent entre le phare et le secteur en litige plusieurs constructions et une aire d'accueil de camping-cars. Enfin, si la partie Sud de l'ensemble formé par ces parcelles est protégée au titre des espaces boisés classés, sa partie Nord ne comporte en revanche aucun boisement et est entourée, sur trois côtés, par des terrains construits. Les requérants sont par suite fondés à soutenir que le classement de ces parcelles en zone NR est entaché d'erreur d'appréciation ».

Cette modification réglementaire consiste à supprimer le qualificatif d'espaces remarquables au sens de la Loi Littoral, jugé non fondé par le Tribunal Administratif.

Le classement en zone N n'est en revanche pas contesté par le Tribunal.

**A donc été supprimé l'indice « R » sur le secteur de La Pointe de Vallières et ont été classées en zone N :**

- les parcelles cadastrées section BH n° 15, 21, 22, 472 (partiellement), 473 (partiellement), 474 et 475, situées rue du Port, à proximité du phare de Vallières (parcelles objets du recours)

Par ailleurs, Monsieur le commissaire enquêteur a expressément émis une réserve quant au zonage des parcelles BH 472 et BH473 situées au sud de la rue du Port. Afin de tenir compte de cette réserve et d'un jugement rendu le 4 juin 2020 par le Tribunal administratif de POITIERS, il a été décidé de reclasser ces deux parcelles en zone Udm et de supprimer en partie la mention relative à la bande des 100 mètres de la Loi Littoral.

Ces deux parcelles sont donc classées en zone Udm pour leurs parties situées aux abords de la rue du Port.

Enfin, les zonages N et NR sont requalifiés sur les parcelles BH16 à BH19, suivant la réserve inscrite par le commissaire enquêteur dans ses conclusions ; cette évolution du zonage permet un zonage commun « N » sur les parcelles bâties et non bâties au sud de la rue du port, à l'exception des 2 parcelles BH472 et BH473.

(e) *Motifs de l'évolution de la zone UE*

Etaient classés en zone UE au PLU approuvé en 2006 : l'église, le Temple Protestant, la mairie, la poste, les écoles, le Relais de la Côte de Beauté, le marché, le stade C. Besson, le stade et l'emplacement réservé des Rousselles, le lac d'Enlias, les ateliers municipaux, l'ancienne décharge, la station d'épuration.

Le règlement UE permettait de déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies, d'emprise, de hauteur et de COS fixées dans les zones environnantes.

Le règlement UE est maintenu mais adapté aux besoins des équipements les plus structurants. Ce zonage garantit le maintien et le confortement d'équipement dans le centre-ville notamment, il interdit leur mutation en logements, résidences secondaires, activités. Il permet de maîtriser les mutations et de préserver des équilibres dans le centre-ville entre habitat et équipements structurants : Colette Besson, mairie, écoles, ...

Les actuels ateliers municipaux sont maintenus en zone UE, si leur déplacement peut être programmé, la commune étudiera l'opportunité d'une mutation en logements par exemple, après modification du PLU. Une zone UE est créée en extension nord de la ZA des Portes de l'estuaire pour accueillir les futurs ateliers municipaux au sein de la ZA (déménagement des ateliers hors centre-ville résidentiel).

Les 3 cimetières sont classés en zone UE (maintien, aménagements, construction d'un crematorium sur le cimetière des Dixains - emprise publique).

Le terrain de football des Rousselles est classé en zone UE, zonage élargi au front bâti sur l'avenue au nord (une habitation, un garage, un lave auto, des extensions mesurées sont prévues au règlement du PLU pour ces constructions et activités existantes).

Plusieurs sites sont reclassés dans le régime des zones qui les entourent pour préserver le caractère des lieux et des paysages urbains.

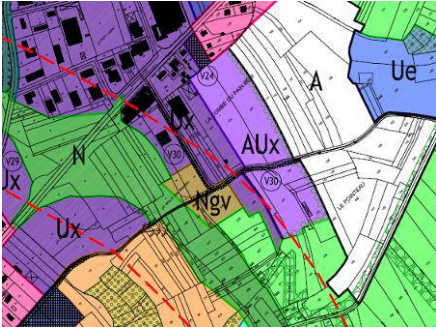

Est distingué l'ancienne décharge par un classement en secteur Nd :

- considérant le risque de mouvement de terrain et la sensibilité environnementale du site.
- en déclinaison de l'orientation du PADD de « résorber la décharge de La Brandelle »

(f) *motifs de création du zonage UGv*

La zone UGv correspond à l'aire aménagée d'accueil des gens du voyage.

Elle était classée en zone Ngv au PLU en vigueur, elle est classée en zone « U » car desservie, équipée, rattachée directement, en continuité avec la zone d'activités UX et en bordure de rocade.

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
 <p>Zonage Ngv</p>	 <p>Zonage UGv</p>



*(g) Motifs des évolutions de la zone UX*

Au centre-ville, le supermarché était distingué par un classement UX. Le règlement UA ne faisant pas obstacle à la vocation commerciale et pour préserver le caractère des lieux et des paysages, le site est reclassé dans le régime général de la zone UA qui l'entoure.

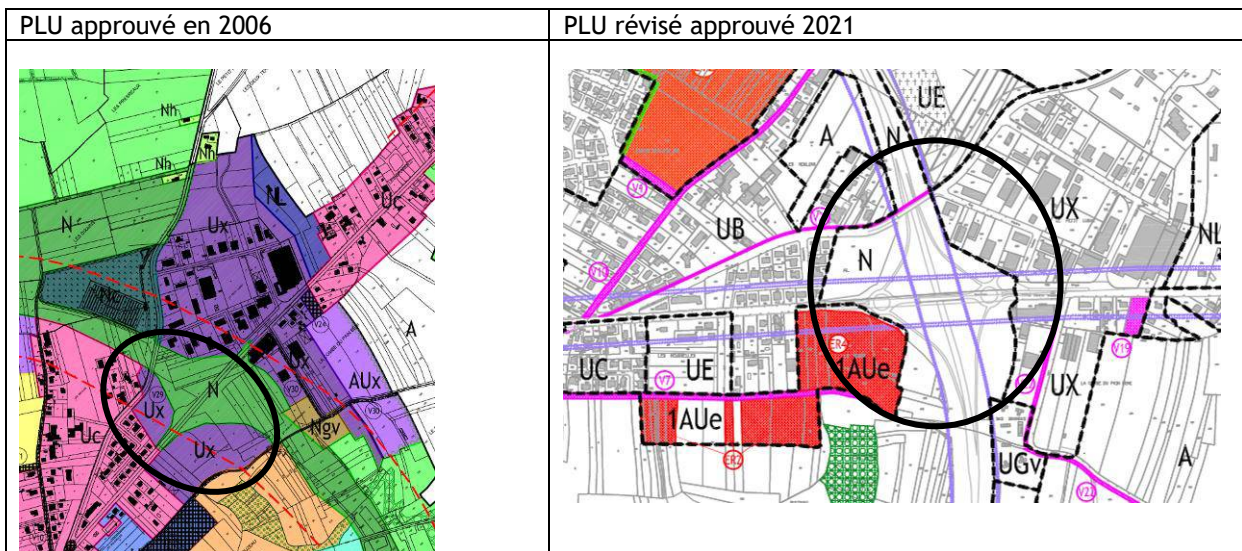
Avenue du Maréchal Juin, le supermarché était également distingué par un classement UX (secteur dit « Enlias ». Le règlement UC ne faisant pas obstacle à la vocation commerciale, le site est reclassé dans le régime de la zone UC qui l'entoure pour préserver le caractère des lieux et des paysages. Dans l'optique du déplacement du supermarché vers la future zone commerciale de Margite (ZAC), cela permettra la réaffectation du site à une opération mixte (commerce/logements dont logements locatifs sociaux) plutôt qu'à une opération uniquement commerciale ou artisanale.

Il n'est pas apporté de modification à la zone UX de La Raboine ni à la zone UX de La Briqueterie.

Avenue du Général Andrieux, le PLU délimitait 3 secteurs UX (cf. page suivante) :

- à l'ouest de la rocade, les zones UX sont reclassées en 1AUe des Rousselles pour ne pas faire obstacle à l'orientation du PADD de «répondre aux besoins d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif avec : (...) l'extension de l'agglomération sur le secteur « Les Rousselles », sur une emprise requalifiée, en continuité de Didonne Est et de l'avenue du général Andrieux : aménagement de futurs équipements culturels, de sports et de loisirs (programmés au sud de l'avenue, entre le terrain de foot et l'échangeur) et prenant compte les impératifs liés au milieu naturel (topographie), au paysage et à la création d'une zone tampon du relief, des paysages et de la bande tampon nécessaire avec le secteur de Pouzeau » : le site des Rousselles au carrefour de la RD730 Royan-Cozes et de la rocade, en entrée d'agglomération royannaise et desservie par les transports en commun, possède des atouts pour ce projet.
- à l'est de la rocade, les limites de la zone UX sont modifiées pour :
  - au nord, inclure les parcelles du lotissement économique des « Portes de l'Estuaire », zone d'activités communautaire, classées par erreur en zone A, lors de la précédente révision du PLU
  - à l'est inclure la parcelle 187 concernée par l'ancien emplacement réservé V24 (création devoirie pour accès à la zone économique), renuméroté V19
  - exclure la parcelle 109, au sud de la rue Thomas Edison, pour supprimer les stockages des coteaux en connexion avec le marais de Chenaumoine (zone Natura 2000)

**Evolution des zones UX sur le secteur « avenue du Général Andrieux »**



**(2) Les zones à urbaniser (AUz, AUzh, AUzx, 1AU, 1AUe)**

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne distingue plusieurs zones à urbaniser :

- **Zone AUz** : il s'agit de la zone destinée à l'aménagement des accès, stationnements, superstructures et infrastructures, ouvrages de gestion des eaux pluviales au niveau de l'échangeur de la ZAC de Margite.

Les conditions d'urbanisation sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

- **Zone AUzh** : Il s'agit de la zone d'aménagement destinée à l'habitat (ZAC de Margite dans sa partie sud et ZAC des Moulins).

Les conditions d'urbanisation sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Les secteurs destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux délimités en application de l'article L. 151-15 (ancien article L. 123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme, doivent être respectés.

- **Zone AUzx** : elle correspond à la zone à urbaniser, destinée à l'accueil d'activités économiques, commerciales, de bureaux : ZAC de Margite.

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

**La zone 1AU et le secteur 1AUe sont des zones de réserve foncière pour une urbanisation à moyen-long terme.**

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure de révision du PLU.

*(a) Motifs de l'évolution du zonage sur le secteur de Margite/ Les Moulins*

Le PLU approuvé en 2006 classait les terrains situés entre l'agglomération et la rocade en zone à urbaniser, en destinant :

- les terrains les plus proches de la rocade à une vocation économique (AUx)
- les terrains en arrière-plan à une vocation résidentielle (AUC).

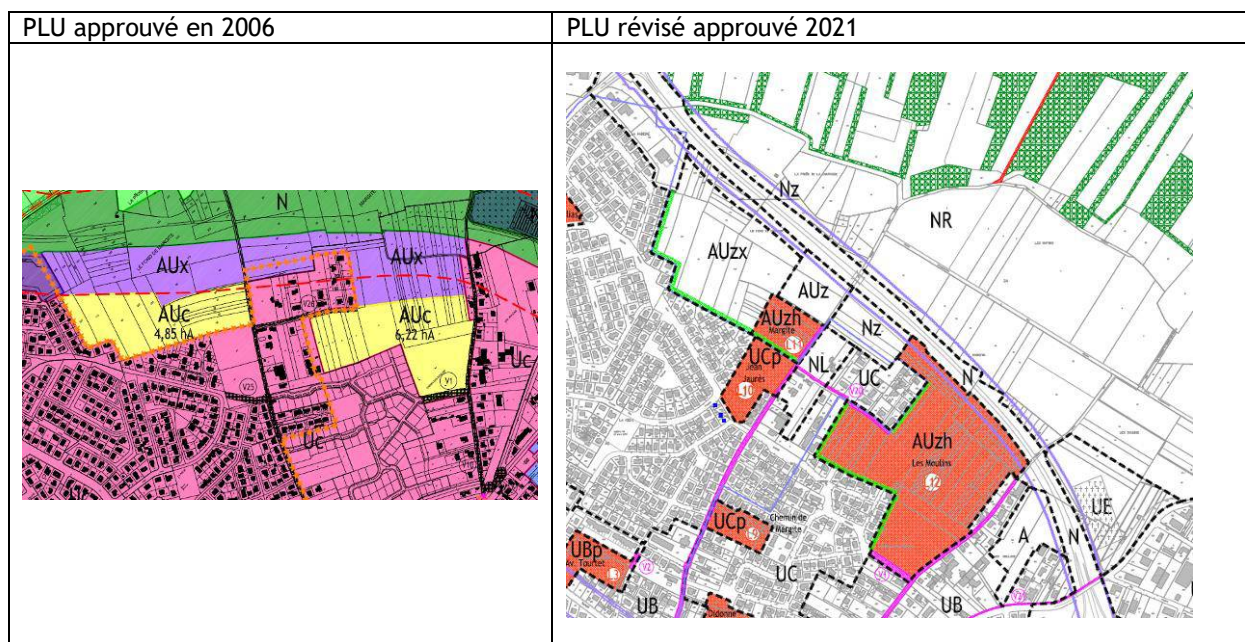
En 2012, la commune de Saint Georges de Didonne a confié une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage au bureau d'étude ATIS CONSEIL et à ses partenaires (Agence DURET, GeoPlusEnvironnement et ASTEO Ingénierie) pour l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), procédure définie aux articles L311-1 et suivants et R311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, afin de poursuivre un développement urbain de façon cohérente et maîtrisée. En 2015, la commune a transmis la mission au bureau d'étude SIAM et à ses partenaires.

Les études ont conduit à la modification du projet, en changeant la destination des espaces avec :

- au nord-ouest, en continuité de la zone d'activités de La Raboine, jusqu'au chemin de Margite et à la limite du quartier Plein Été, un secteur à vocation mixte incluant les zones de développement commercial prévu au Document d'Aménagement Commercial de la CARA validé en 2015 : zonage AUzx (ZAC de Margite, compétence CARA)
- une bande tampon le long de rocade, à requalifier pour l'intégration paysagère des opérations et la mise en valeur du grand paysage des marais : zonage N, zonage Nz, zonage AUz (accès, infrastructures depuis rocade)
- au sud-est, enserré dans les quartiers d'habitat, un secteur dédié au développement résidentiel, avec l'objectif de développer de nouveaux services de proximité dans ces secteurs à l'écart du centre-ville : zonage AUzh (ZAC de Margite : compétence CARA ; ZAC des Moulins : compétence commune)

L'évolution du projet, tel que résumé ci-dessus, justifie les limites des nouveaux secteurs AUz, AUzx et AUzh, qui reprennent les périmètres des 2 Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de Margite et des Moulins.

**Evolution du zonage sur le secteur de Margite/Les Moulins**



*(b) Motifs de l'évolution de la zone 1AU des  
Rousselles*

La zone 1AU est réduite de manière significative, transformée en zone 1AUe destinée aux équipements d'intérêt collectifs (sports, loisirs, salle culturelle, de spectacle...) et étendue vers le nord (ex zonage UX) pour englober :

- l'emplacement réservé destiné aux équipements sportifs,
- les terrains situés de part et d'autre du giratoire, classés précédemment UX, pour les inclure dans l'aménagement d'ensemble et assurer en particulier des conditions de desserte satisfaisante pour l'ensemble de la zone et une qualification paysagère de l'entrée des paysages de la rocade.

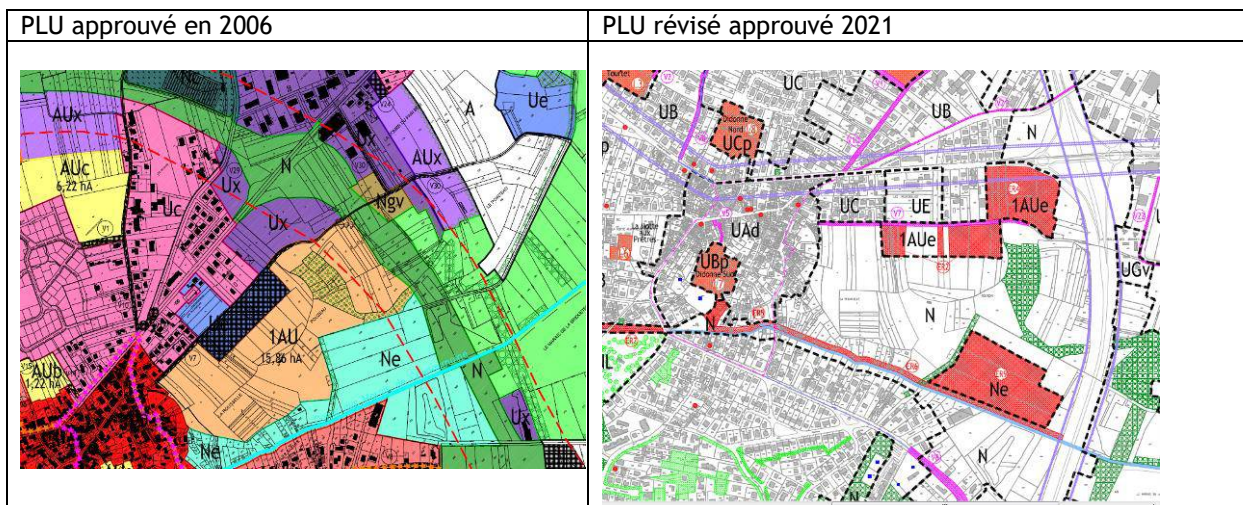
La zone est réduite de manière significative au sud pour :

- exclure les terrains en pente et en contact direct avec les marais,
- exclure la zone de pelouses sèches identifiée dans le cadre de l'étude environnementale OBIOS (2016), entre Didonne et la limite retenue de la zone 1AUe.

Cette réduction est justifiée par :

- Les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- L'orientation de protection des marais de Chenaumoine
- L'orientation de traitement des paysages de la rocade
- Les préconisations issues de l'évaluation environnementale (en particulier zones sensibles au sud sur les pentes et à l'ouest - pelouses sèches-)
- La prise en compte des problématiques pluviales (cf étude Eau Méga 2016/2017, reprise dans les chapitres relatifs au pluvial)

**Evolution du zonage sur les secteurs de Didonne et Les Rousselles**



Les 2 zones AU de Didonne Nord et de Didonne Sud (« Le Châta ») sont classées en zone UBp (Didonne Sud) et UCp (Didonne Nord), avec OAP et servitudes de logements locatifs sociaux.

Le classement en zone 1AUe réduit de manière très significative la consommation d'espaces et permet d'assurer à moyen-long terme d'un aménagement d'ensemble cohérent assurant une bonne desserte de l'ensemble des parcelles.

La continuité avec la partie agglomérée est assurée car la zone 1AUe jouxte les parcelles urbanisées le long de l'entrée de ville et le terrain de football aménagé.

Il n'a pas été retenu de conserver le zonage constructible (1AU au PLU en vigueur à l'ouest de la zone 1AUe, en continuité avec le bourg de Didonne car il s'agit d'une zone sensible d'un point de vue environnemental (pelouse calcicole sensible).

*(c) Motifs de l'évolution de la zone 1AU des  
Caillauds (Pointe de Vallières)*

Le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU pour répondre à l'objectif indiqué dans la délibération du 18 septembre 2009 « de requalifier la bande littorale en zone urbaine ».

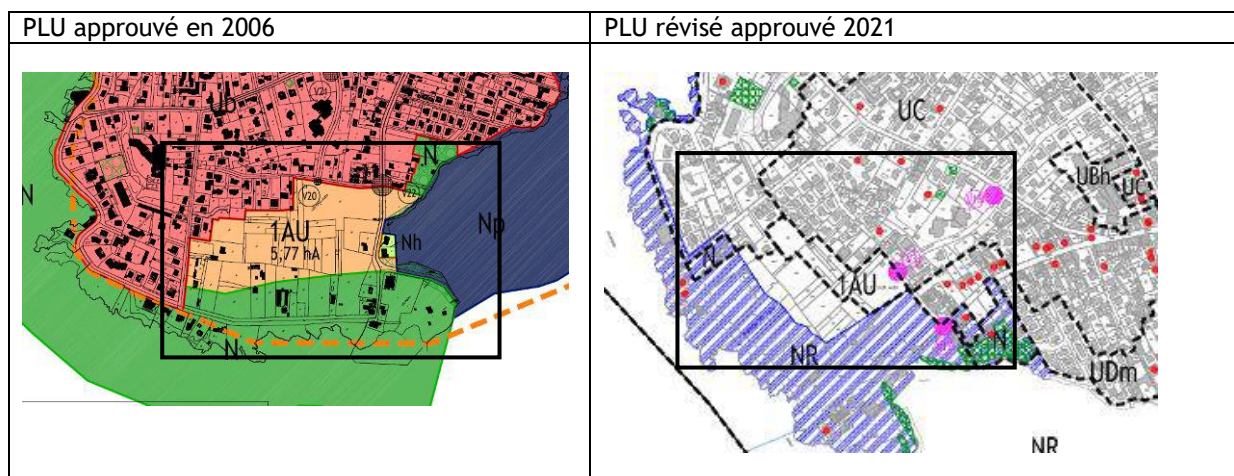
Le PADD fixe les orientations de :

- « préserver les paysages du littoral saint-georgeais » en particulier la Corniche, le port, la plage de Saint-Georges.
- « mettre en valeur l'identité des quartiers balnéaires de Saint-Georges-de-Didonne » en particulier la « Pointe de Vallières »

Les limites de la zone 1AU sont modifiées en application des articles L.121-8 et L. 121-16 du code de l'urbanisme (cf. chapitre VII-C et VII-D du présent rapport) : espace remarquable et bande littorale (application de la loi Littoral)

Cela réduit la surface de la zone à urbaniser de 5,77 ha à 1,3 ha.

**Evolution de sur le secteur des Caillauds**



*(d) Motifs de la suppression de la zone 1AU Intra-Dulin*

La suppression de la zone 1AU Intra-Dulin est justifiée par :

- l'objectif de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite Loi Littoral de protection des espaces boisés significatifs du littoral - cf. chapitre VII-F du présent rapport
- Les objectifs de la loi du 3 août 2009 dite Grenelle de l'Environnement de consommation économe des espaces naturels et forestiers, de prévention des émissions de gaz à effet de serre, de protection du littoral et du milieu marin, de protection de la Trame Verte et Bleue, de protection des espèces et des habitats.
- l'orientation du PADD de « protéger la forêt de Suzac » et de « supprimer les zones à urbaniser définies précédemment en extension sur la forêt de Suzac, au nord-ouest de l'avenue du Président André Dulin (RD25) »
- les préconisations de l'évaluation environnementale mettant l'accent en outre sur l'intérêt d'espaces boisés en limite de la zone urbaine (renouvellement des boisements urbains, santé)