

(f) Motifs de suppression des zones AUx

Le PLU approuvé en 2006, classait en zone AUx :

- au sud de l'avenue du Général Andrieux, en continuité de l'entreprise « Chevalier » :
 - les parcelles 172, 173 et 187, cultivées
 - au sud de la rue Thomas Edison, le bâtiment et le site d'une brocante (ayant cessé son activité),
- au sud-est de la zone d'activités de « La Raboine, en bordure de la rocade 11.39ha

La compétence économique a été transmise à la CARA qui :

- ne prévoit pas de développement des zones industrielles sur Saint-Georges de Didonne
- prévoit une Zone d'Activités COMMerciale (ZACOM) sur Saint-Georges-de-Didonne : ZAC de Margite, classée en AUzx

De ce fait, les zones AUx à vocation industrielle et artisanale, sont supprimées.

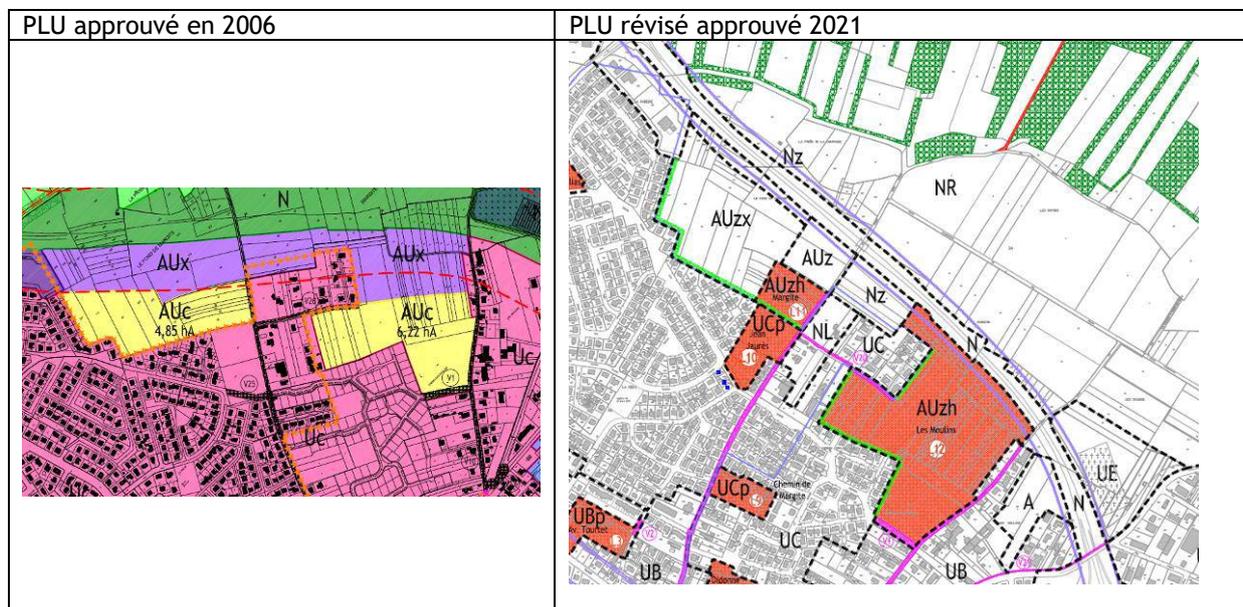
Une zone AUzx est créée sur l'emprise de la ZAC commerciale (et bureaux) de Margite, en continuité avec la ZAE de Raboine.

L'extension se fait en extension de la partie agglomérée : ZAE de Raboine à l'ouest, quartier résidentiel au sud.

La zone AUz correspond aux équipements d'infrastructure d'accès depuis la rocade (échangeur spécifique programmé).

L'aménagement de la zone : accès, desserte, constructions, se fera dans le cadre d'une ZAC en cours d'élaboration : accès par l'échangeur nord côte rocade et ouest), constructions en continuité des quartiers bâtis, avec « bande tampon » pour préserver les habitations riveraines (cf OAP).

Evolution des zones AUx du PLU approuvé en 2006



(3) La zone agricole (A)

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne comprend une zone agricole (A) à protéger en raison de sa valeur et de son potentiel agronomique, biologique et économique

(a) *Motifs de la suppression de la zone A d'Enlias*

La zone A fixée par le PLU approuvé en 2006 sur le secteur des « Prés d'Enlias » (7.6ha) est supprimée en cohérence avec les orientations du PADD de protéger les secteurs sensibles (espaces boisés, zones humides...), de prendre en compte la fonctionnalité des milieux naturels en préservant l'ensemble des corridors écologiques, de conserver et mettre en valeur la trame verte urbaine constituée par les boisements, plans d'eau, jardins... En effet, ce secteur est un milieu humide associé au Marais de Boube, protégé au titre du réseau écologique « Natura 2000 ».

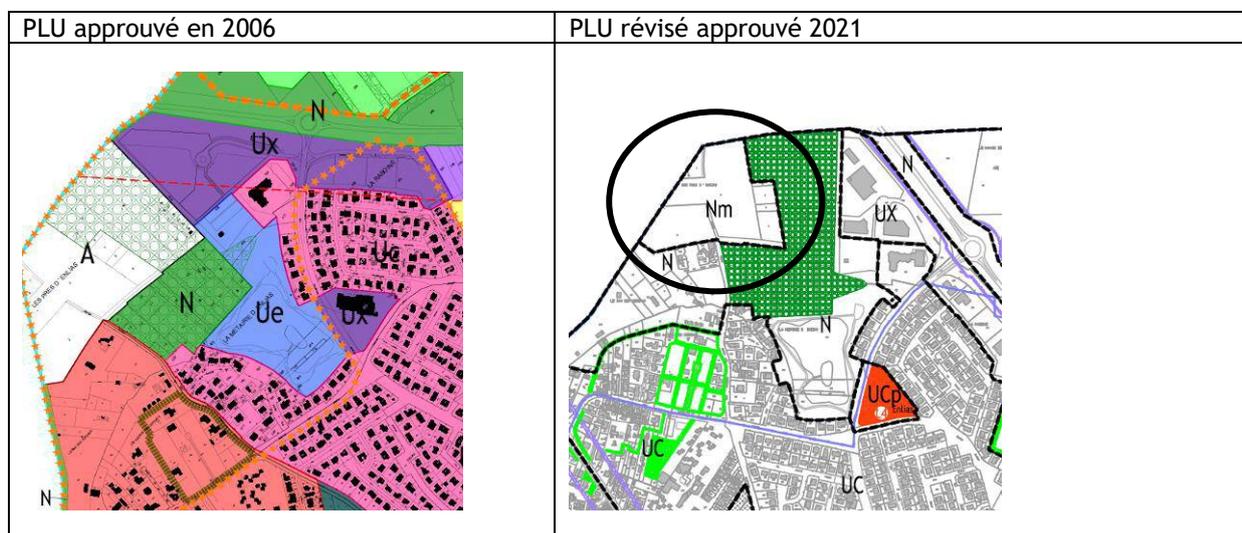
Toutefois, le secteur non boisé étant utilisé pour du maraîchage, est reclassé en secteur Nm dont le règlement admet uniquement « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition :

- d'être nécessaire à une activité maraîchère (notamment les serres sous bâches)
- d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- pour les cabanes de jardin, de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur

Cette disposition répond de manière combinée aux orientations du PADD

- maintenir et développer l'activité de maraîchage périurbain (secteurs de « Enlias », de « La Briqueterie » et du Pouzeau
- préserver et favoriser la « nature en ville » (parcs boisés, alignements des boulevards, parcs publics, jardins et espaces verts des quartiers, rivau de Boube, rivau de Chenaumoine...)

Evolution du zonage sur les « Prés d'Enlias »

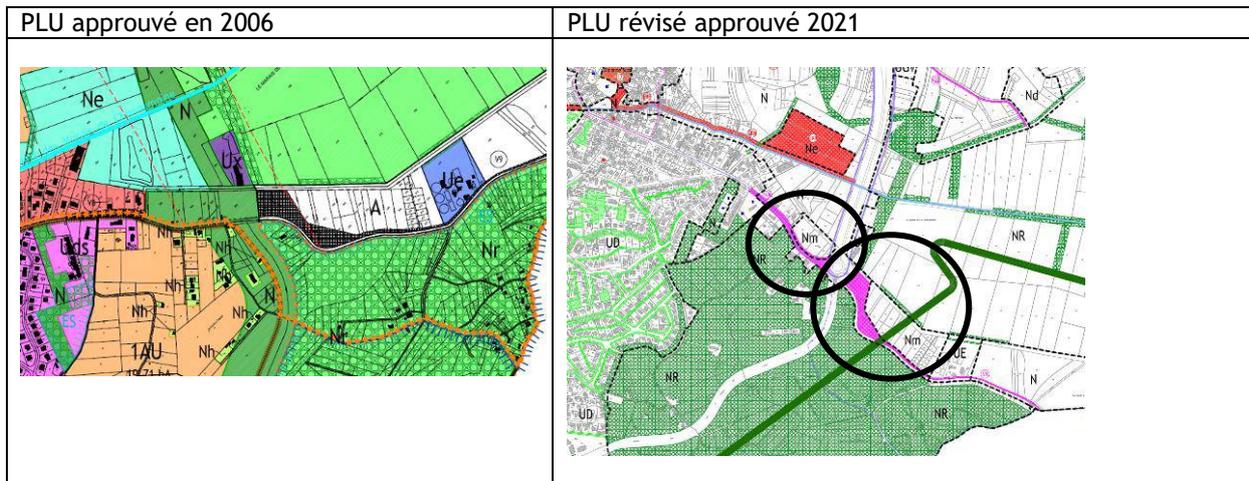


(b) Motifs de la suppression de la zone A de la route de Meschers

La suppression de la zone A de la route de Meschers (16.2ha) est motivée par les enjeux de protection des continuités écologiques entre les grands ensembles naturels que sont le Marais de Chenaumoine et la Forêt de Suzac et traduit l'orientation du PADD « *préserver les continuités écologiques entre les milieux aquatiques rétro-littoraux et les milieux forestiers de Suzac* ».

Néanmoins la partie occidentale de la zone A du PLU approuvé en 2006, à usage maraîcher, est reclassée en secteur Nm, comme le site non boisé d'Enlias (cf. précédemment).
Le règlement du PLU ne s'oppose pas aux modes cultureux.

Evolution du zonage sur la route de Meschers

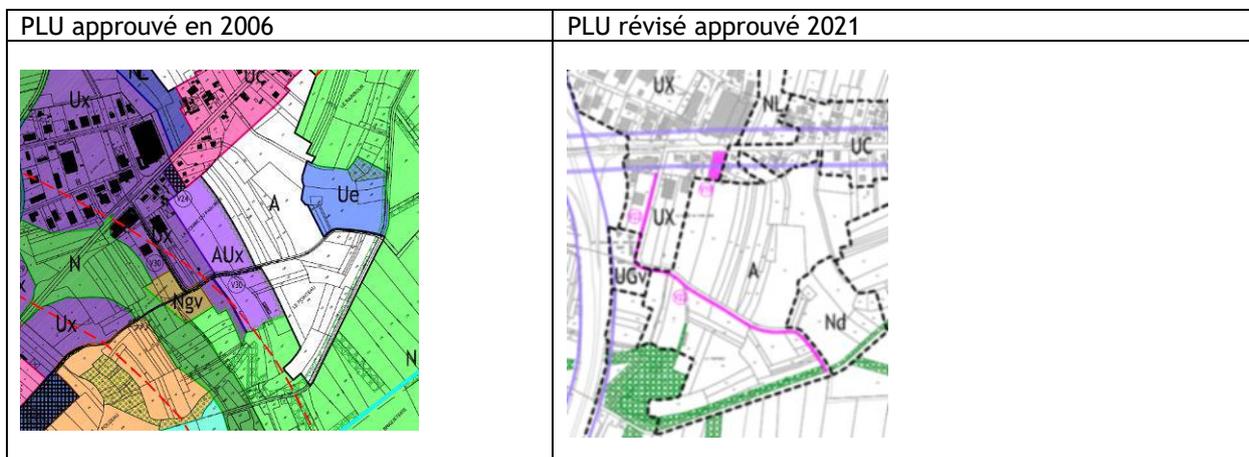


(c) Motifs de la modification de la zone A de « Combe de Pain Béni »

Ce coteau est en contact avec le Marais de Chenaumoine, protégé au titre du réseau écologique « Natura 2000 ». La zone A est modifiée :

- à l'ouest, pour reclasser les terrains initialement classés UX et AUx à l'abandon du projet de développement industriel sur Saint-Georges-de-Didonne -cf. paragraphe VIII-B-1
- au nord, pour conserver les espaces de jardins comme zone tampon et continuité écologique, et limiter l'étalement urbain vers la zone agricole.

Zone A de « Combe de Pain Béni »

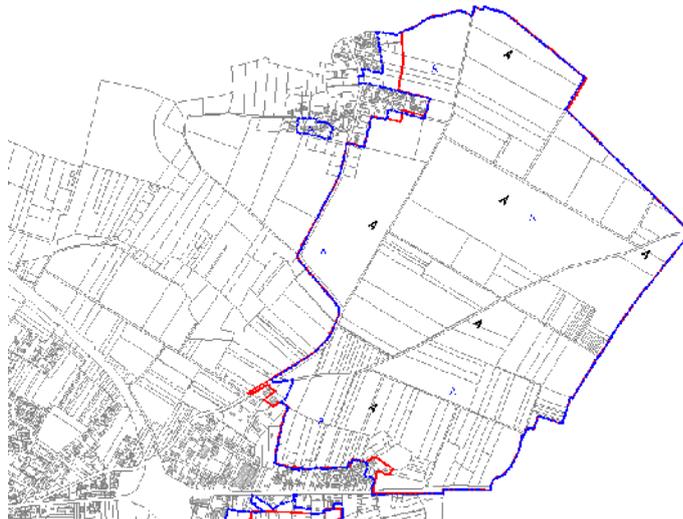


(d) Motifs de l'évolution de la zone A des coteaux agricoles

Les limites de la vaste zone A des coteaux agricoles sont modifiées :

- à l'Est de Boube, pour reclasser en zone A les parcelles précédemment classées en zone Ub ou AUb (cf. chapitre VII-B du présent rapport), englobées dans des unités foncières cultivées
- au sud-ouest de Boube, pour reclasser en zone A le site de l'activité agricole (habitations incluses) en reprise familiale (cf. diagnostic agricole / EARL Boube)
- au sud-est de Boube, pour reclasser en zone A, les lots en extension du quartier sur la zone agricole
- pour corriger l'erreur de classement des parcelles du lotissement communautaire économique « Portes de l'Estuaire » (classées A au lieu de UX et Nh dans le PLU en vigueur) : classement en zone UE pour accueillir les ateliers municipaux actuellement implantés dans en ville (déplacement des ateliers)
- à l'est des Brandes, pour reclasser en zone A le site de l'ancienne activité agricole (cf. diagnostic agricole / M. NERAUD), pour permettre une reprise d'activité sur ce site en contact direct avec l'espace agricole

Evolution de la zone A des coteaux agricoles



En rouge : PLU approuvé en 2006 ; en bleu : zonage révisé

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021

Les zones naturelles (N)

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne distingue la zone n et plusieurs secteurs :

La zone N correspond à la zone naturelle à protéger en raison de son caractère naturel ou forestier, de leur qualité paysagère ou de la présence d'un risque. Elle couvre le niveau de Chenaumoine, bordé de ripisylves.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Secteur Na : correspond aux constructions démontables destinées à l'animation et la restauration sur la plage
- Secteur Nd : correspond à l'ancienne décharge à réhabiliter
- Secteur Ne : correspond au secteur de gestion des eaux pluviales : lagunage de Pouzeau
- Secteur Nm : correspond aux secteurs de maraîchage
- Secteur Nz : correspond aux aires de desserte et de gestion du pluvial sur les ZAC de Margite et des Moulins

- La zone NL correspond aux campings contigus de Saint Georges de Didonne et aux campings ou parties de campings situés hors coupures d'urbanisation (suite décision TA 06/06/2019)
- Le secteur NLcu correspond aux campings non contigus à la partie agglomérée de Saint Georges de Didonne, en coupure d'urbanisation et soumis au risque feux de forêts.

La zone NR correspond à l'espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral.

Le PPRN est en cours d'élaboration.

Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Sur l'ensemble de la zone n et secteurs les dispositions des articles L 121-16 et l 121-17 s'appliquent.

Par rapport au PLU approuvé en 2006 :

- les secteurs Nc, Nh, Np sont supprimés
- le secteur Ne est dédié au projet de lagunage secteur de Pouzeau
- le secteur Ngv destiné à l'accueil des gens du voyage est transformé en zone UGv (continuité de la ZAE, activités et bâti)
- les secteurs NI sont reclassés en zone NL et NLcu, avec des évolutions du zonage
- les secteurs Nr sont dissociés suivant leur nature et inscrits en zone NR où sont appliquées les dispositions de la « loi Littoral »

(e) Motifs de la suppression des secteurs Nc

Le PLU approuvé en 2006 distinguait les cimetières par un classement en secteur Nc destiné à la création et aux aménagements des cimetières communaux.

Cette occupation relevant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, elle peut être admise en zone naturelle.

Toutefois pour afficher de manière lisible ces occupation et leur destination « propre », ainsi que pour permettre es aménagements indispensables pour répondre aux besoins en matière de crematorium (demande départementale), les 3 cimetières sont classés en zone UE : cimetière ville, cimetière des Dixains en face de la ZAE, jouxtant la rocade. Un équipement de type crematorium ne peut pas être envisagé en centre-ville ou dans un quartier résidentiel.

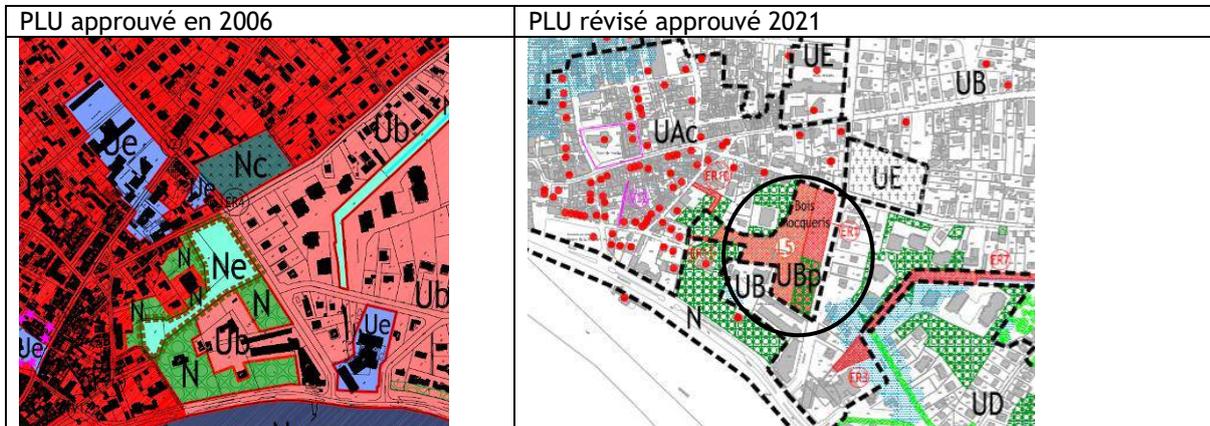
(f) *Motifs de l'évolution des secteurs Ne*

Le PLU approuvé en 2006 classait en secteur Ne destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif légers :

- les parcelles 374, 159 et 472 dans le secteur « Mocqueris », en traduction du projet de réalisation d'un parc public et d'aires de jeux
- le canal de Chenaumoine, depuis l'avenue Georges Coulon jusqu'à la rocade, en incluant les milieux humides associés dans la partie amont, en traduction du projet de réalisation d'un projet d'aménagement paysager participant à la découverte du marais de Chenaumoine et de développement d'une zone de loisirs et de promenade autour de la création d'un bassin d'orage.

Le zonage Ne est maintenu (réduit) sur le secteur de Pouzeau pour l'aménagement d'un lagunage, avec ER 9 ; cet emplacement a été défini par l'étude pluviale réalisée par eau Mèga courant 2016, afin de régler les problématiques pluviales du secteur élargi (Rousselles, Didonne, les Moulins...).

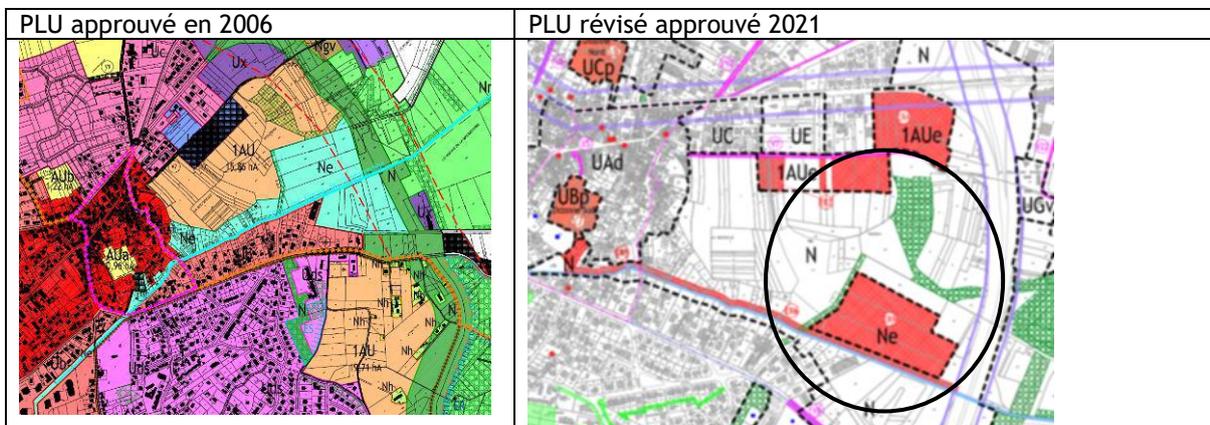
Evolution du zonage sur le secteur Mocqueris



L'évolution du projet de parc public conduit à remplacer le secteur Ne (10380m²) par un nouvel emplacement réservé (ER1) destiné à la réalisation d'un espace vert public.

Le secteur Ne est supprimé et remplacé par un zonage UBp avec OAP, pour la réalisation d'un parc urbain planté (ER1), d'un programme de logements mixtes (situation stratégique en continuité directe avec le bourg), avec liaisons douces vers le centre-ville (figurées à l'OAP + ER n° 11).

Evolution du zonage sur le secteur de « Pouzeau »



Le zonage Ne est maintenu (réduit) sur le secteur de Pouzeau pour l'aménagement d'un lagunage, avec ER 9.

(g) Motifs de la suppression des secteurs Nh

La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt renforce la protection des zones agricoles et naturelles. Elle prévoit qu'à titre exceptionnel, il peut être délimité des secteurs de taille et de capacités limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

Le zonage du PLU approuvé en 2006 déterminait 18 secteurs Nh

- correspondant à des maisons isolées ou à des groupes de 3 maisons maximum,
- sur le rivage (pouvant être soumis à un risque d'érosion) ou dans la zone forestière (soumise à un risque de feux de forêt).

Du fait de leurs caractéristiques et de leur situation, aucun secteur Nh n'est maintenu.

Néanmoins, pour tenir compte de la valeur patrimoniale des habitations et répondre aux besoins d'adaptation des logements, les lois « ALUR » (2014) et « Macron » (2015) prévoient qu'en zone N, les extensions des constructions à usage d'habitation peuvent être admises. Toutefois, la loi Littoral limite les possibilités d'extension et d'annexes (détachées).

(h) Motifs de l'évolution des secteurs NL

Le zonage du PLU approuvé en 2006 déterminait 5 secteurs NL :

- le camping des Brandes
- la partie du camping GCU situé à plus de 100m du rivage
- le centre et le village de vacances des Buissonnets
- dans un seul secteur NL :
 - l'Établissement pour l'Hébergement des Personnes Agées et handicapées (EHPAD) « L'Œillet des Pins » (ancien centre de vacances pour jeunes diabétiques fondé en 1967 par la CRAMCO, aménagé en maison de retraite en 1979),
 - le camping « Bois Soleil » s'étendant sur 3 unités de part et d'autre du Chemin du Fort et de Suzac et de l'Avenue de Suzac (RD n°25)
 - le centre de vacances de la RATP
 - le camping « Idéal Camping », à l'est de l'Avenue de Suzac
 - le camping « Le Dauphin », plus à l'est
 - le village de vacances « Vacancier »
- le centre de vacances IGESA

La règle d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants s'applique au camping et au caravanning. L'article L. 121-9 du Code de l'urbanisme ajoute à ce sujet que « *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme* ».

L'article L. 121-14 du même code prévoit que « *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent la règle d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage* ».

L'article L. 121-18 du Code de l'urbanisme prévoit que « *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale* ».

La règle de préservation des espaces littoraux remarquables s'applique au camping et au caravanning

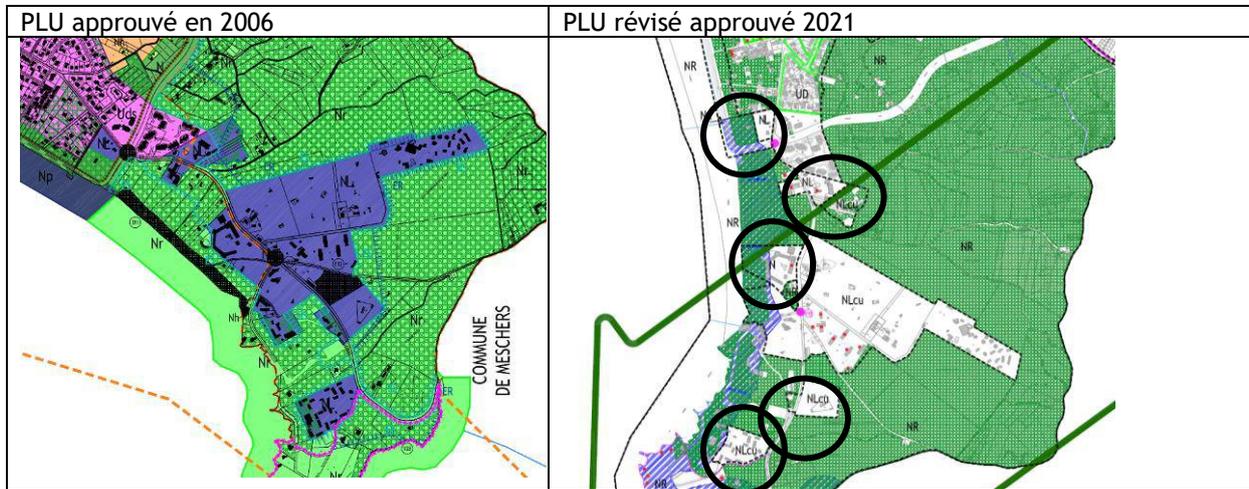
Les limites du secteur regroupant les 6 établissements sont modifiées pour :

- reclasser en zone N, l'EHPAD « L'Œillet des Pins », au regard de son changement de statut qui ne relève plus d'une activité touristique
- classer en zone NL ou NLCu les campings en suivant la limite occidentale de la limite de la bande littorale ou le périmètre complet autorisé pour le camping du Bois Soleil (suivant avis Etat)

Les limites du secteur correspondant au centre de vacances IGESA sont modifiés à l'ouest : la limite de la zone NLCu est fixée sur la limite de la bande littorale définie à l'article L121-16 du code de l'urbanisme.

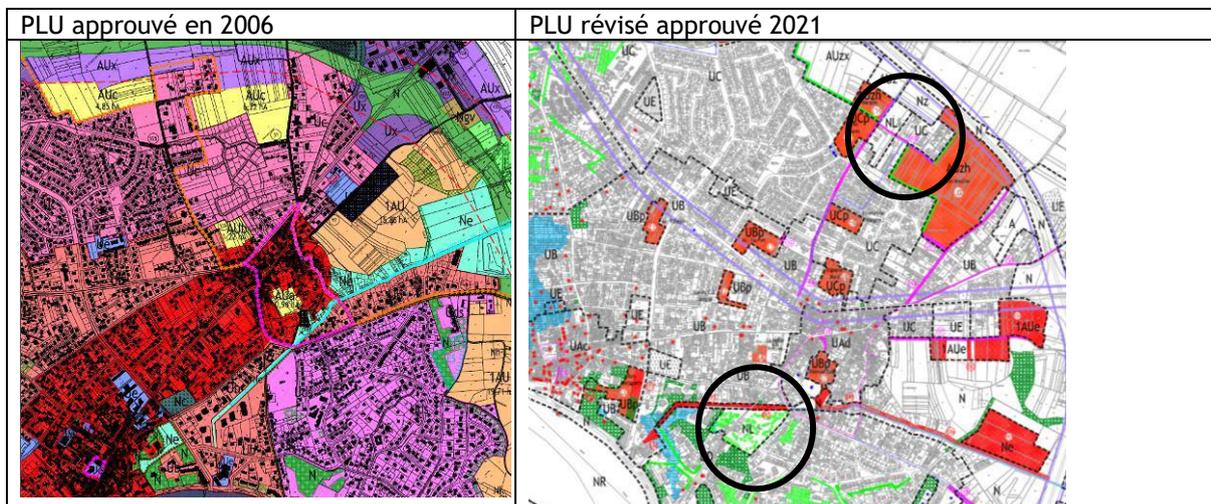
Situés en forêt de Suzac, en coupure d'urbanisation et zone à risque de feux de forêt, les 5 établissements touristiques et le centre de vacances IGESA sont classés en secteurs NL et/ou NLcu encadrant les capacités d'accueil.

Le PPRN est en cours d'élaboration. Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.



Dans la partie agglomérée de St Georges de Didonne, sont classés en secteur NL afin de maintenir les capacités actuelles d'accueil en hébergement de plein air sur le territoire communal, activité qui participe à la dynamique économique de Saint-Georges-de-Didonne et répond aux besoins des vacanciers à revenus modestes :

- les campings du Blayais-Alicat, situés de part et d'autre de l'avenue Joseph Beteille, précédemment classés Ub et Uds
- le camping de Plein Air, situé Chemin de Margite, précédemment classés Uc



Sont également classés en zone NL, les campings hors coupures d'urbanisation :

Classement en zone NL du village de vacances des Buissonnets et du camping GCU en dehors des « coupures d'urbanisation »

Evolution du PLU pour prendre en compte le jugement rendu par le TA le 06/06/2019

Doivent être supprimés les indices « cu » (« coupure d'urbanisation ») pour la partie des parcelles située en dehors des coupures d'urbanisation portées au plan réglementaire, sur :

– **Le camping GCU**

Dans son jugement du 06/06/2019, le Tribunal administratif a considéré (extraits du jugement) :

« 30. L'article L 121-22 du code de l'urbanisme dispose que : « Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

31. Le camping GCU, implanté le long du littoral, ne se situe pas dans la coupure d'urbanisation identifiée par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération Royan-Atlantique qui a été reportée sur le document graphique du PLU. Il se trouve en outre nettement séparé de la forêt de Suzac, ainsi identifiée en sa majeure partie comme coupure d'urbanisation, par l'avenue de Dulin. Il est enfin entouré, au Nord, à l'Est et au Sud-Est, par des espaces urbanisés, classés en zone U par le PLU. Les requérants sont en conséquence fondés à soutenir que ce classement est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. »

Le Tribunal a jugé que ce classement en secteur NLcu était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

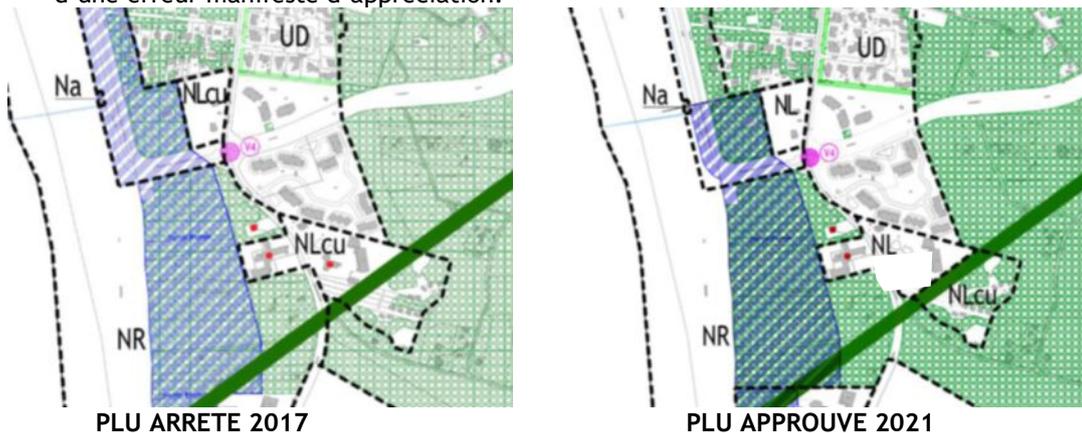
– **Le village de vacances des Buissonnets**

Dans son jugement du 06/06/2019, le Tribunal administratif a considéré (extraits du jugement) :

« S'agissant des parcelles correspondant au village de vacances des Buissonnets :

32. Ces parcelles, qui ont également été classées en zone NLcu, se situent de part et d'autre de l'avenue de Suzac et ne sont pas non plus comprises dans la coupure d'urbanisation identifiée par le SCOT. Elles comportent plusieurs constructions implantées de chaque côté de la voie qui jouxtent immédiatement, au Nord-Est, des parcelles construites classées en zone Ud. Les requérants sont par suite fondés à soutenir que le classement de la partie urbanisée de ces parcelles en zone NLcu est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ».

Le Tribunal a jugé que le classement de la partie urbanisée en secteur NLcu était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.



Ces modifications réglementaires ne remettent pas en cause l'économie générale du document (objectifs du PADD, consommation des espaces agricoles et naturels...). Elles ne conduisent pas à l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs concernés.

Pour les autres campings (Catalpas, du Parc et CCAS) :

Le zonage N a été retenu en raison de la nature des sols (zones humides car recharge des nappes - sols « perméables »). Le camping du Par n'est plus en activité depuis plusieurs années.

(i) Motifs de la suppression des secteurs Np et motifs de création des secteurs Na

Le PLU approuvé en 2006 classait en secteur Np la plage de la Conche de Royan et la Grande Conche (de la digue du port de Saint Georges jusqu'au droit du boulevard de la Côte de Beauté), pour admettre ;

- les aménagements liés à la promenade côtière, les installations balnéaires temporaires, les aménagements légers sur la plage, les activités saisonnières liées aux loisirs.
- l'aménagement des constructions régulièrement autorisées
- les postes de secours

Les plages sont :

- considérés comme relevant du Domaine Public Maritime (DPM - naturel jusqu'à la limite haute du rivage, et artificiel pour ce qui est composé des équipements et installations portuaires, ouvrages et installations assurant la sécurité de la navigation maritime).
- considérés comme « espaces, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral » définis aux articles L121-23 et R121-5 du code de l'urbanisme (cf. chapitre VI et VII-E du présent rapport)

Tout projet de construction ou d'installation, destiné à être implanté sur le DPM nécessite au préalable l'obtention d'un titre d'autorisation par le préfet de département. L'occupation du DPM ne peut être que temporaire, précaire et révocable. Le DPM naturel n'a pas vocation à recevoir des implantations permanentes (Art. L2122-1 et L2122-2 du CGPPP). De ce fait, à l'expiration des autorisations d'occupation, le principe de remise en état des sites occupés doit être mis en œuvre, et le démantèlement des ouvrages et installations doit être effectué.

La loi portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », adoptée le 12 juillet 2010, a fortement fait évoluer le cadre législatif des politiques du littoral et des milieux marins. Elle a conduit les services de l'Etat qui concourent à la gestion du DPM (DDTM, DREAL, DIRM, DEAL, DM) à une nouvelle analyse territoriale, menée à chaque demande ou renouvellement de concession.

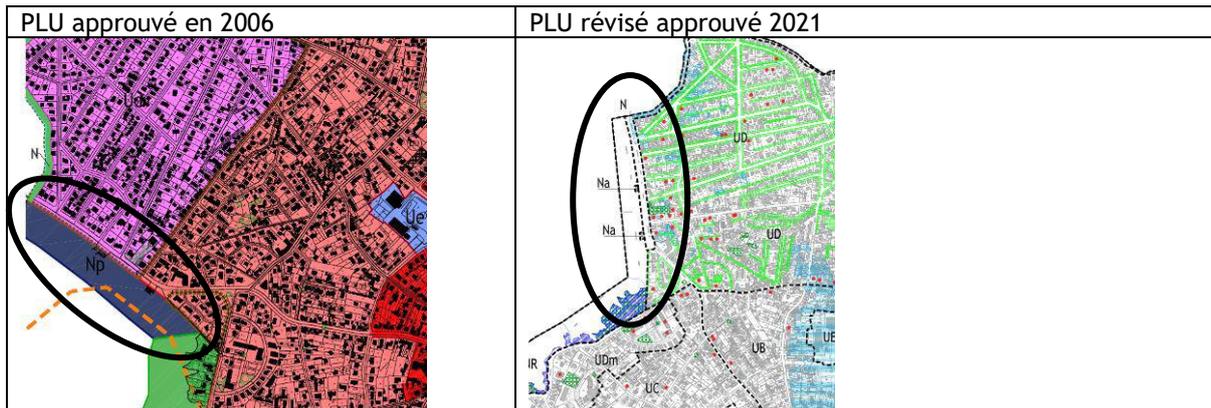
C'est dans ce nouveau contexte qu'en 2014, le renouvellement des concessions de plage entre l'Etat et la commune a été conduit avec, en particulier, la question de l'avenir :

- du café « Les Bains de Mer » : construit en 1936, sinistré pendant la guerre et reconstruit en 1950, cet édifice d'architecture singulière a été identifié comme élément de patrimoine à conserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU approuvé en 2006 et étudié dans le cadre de l'inventaire du patrimoine des communes de l'estuaire de la Gironde
- des bars-restaurants « L'Acapulco » (au sud de la grande plage), « La Casuela » (au sud de la plage de Royan), « La Réserve » (au droit de l'avenue des Courlis)

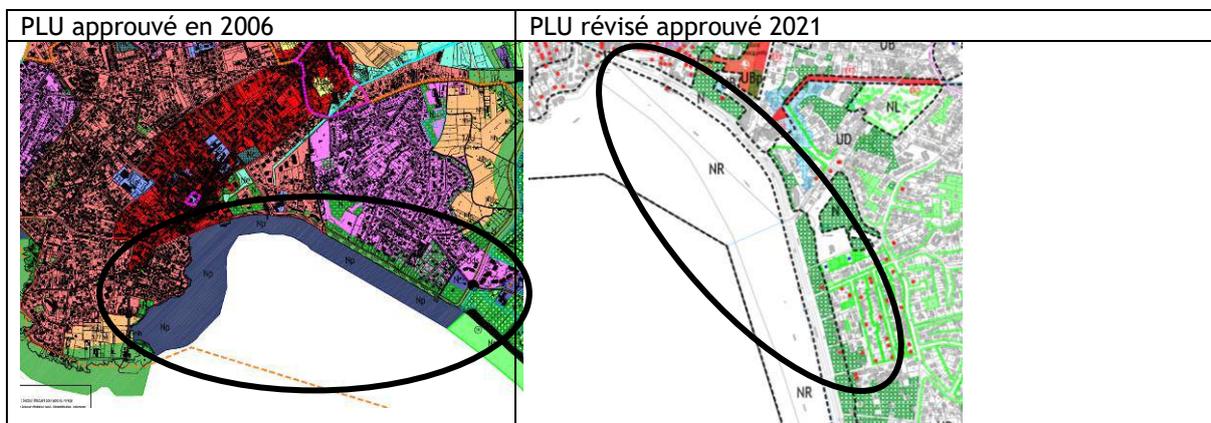
Ainsi, il est choisi :

- de reclasser les secteurs Np dans le règlement général de la zone NR, définie sur le littoral naturel de Saint-Georges-de-Didonne
- de reclasser les secteurs Np correspondant aux boulevards de la Côte de Beauté et de Lattre de Tassigny en zone N
- d'identifier le « Café des Bains » comme élément de patrimoine à conserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme permettant sa conservation dans son état d'origine (extension contemporaine à supprimer et à remplacer par une structure légère)
- d'identifier en secteur Na et limiter l'emprise des 3 établissements sans intérêt architectural, pour fixer l'emprise pouvant recevoir des installations dans le cadre d'une autorisation préfectorale

Evolution du secteur Np de la plage de Vallières



Evolution du secteur Np du port et de la plage de Saint-Georges-de-Didonne

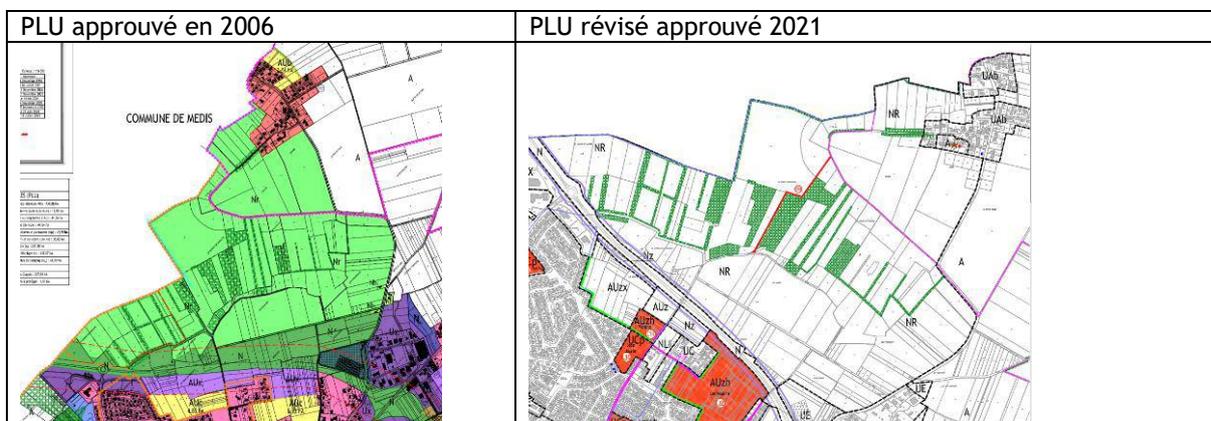


(j) Motifs de l'évolution des secteurs Nr

Les limites de la zone NR sur le **Marais de Boube** sont étendues pour :

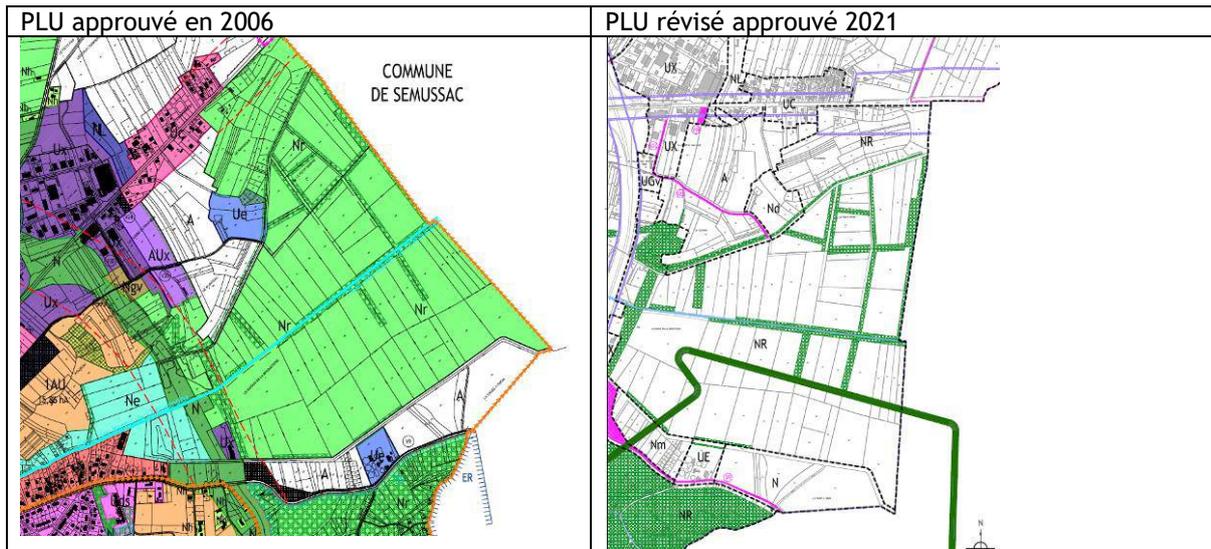
- englober les zones humides au sein du quartier de Boube, en connexion avec les marais et en déclinaison de l'art. L121-23 du code de l'urbanisme (cf. chapitre VII-B du présent rapport)
- englober, au nord de la rocade, les parcelles agricoles en continuité avec le marais (et les constructions isolées au nord ouest de la RD140), pour préserver paysages et les secteurs d'écoulement et protéger une zone tampon autour des marais

Evolution de la zone NR du Marais de Boube



Les limites de la zone NR sur **le Marais de Chenaumoine** ne sont pas modifiées : la zone Natura 2000, le coteau boisé au nord-ouest (habitat d'intérêt et continuité écologique) et le coteau agricole au nord (paysage depuis la RD730 sur les marais) sont ainsi protégés.

Evolution de la zone NR du Marais de Chenaumoine



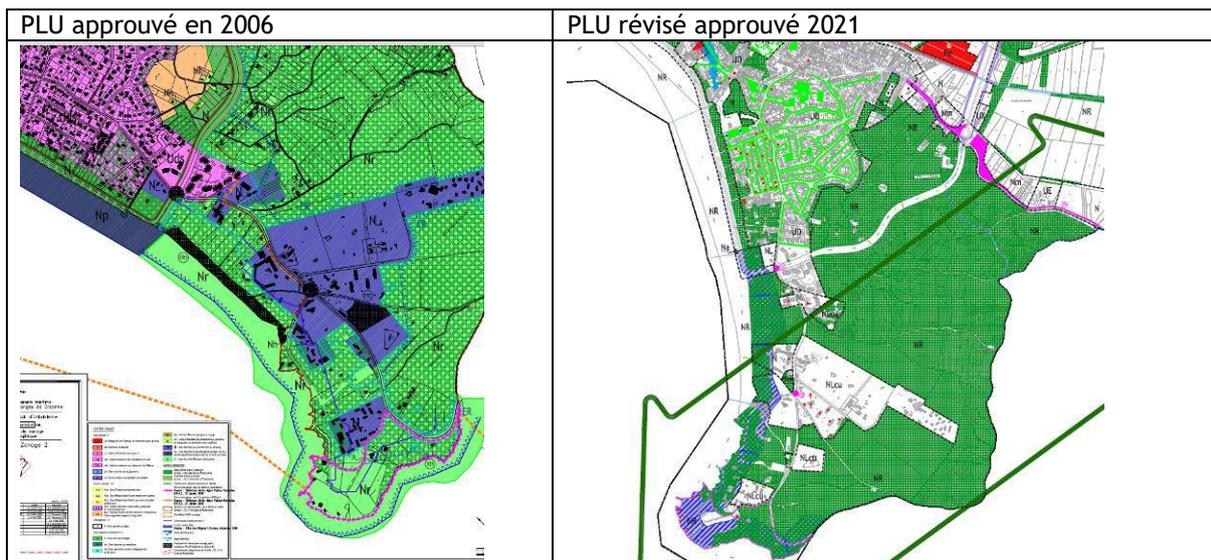
La **forêt de Suzac** s'étend à l'intérieur de l'avenue du Président André Dulin. L'analyse des boisements, dans le cadre de l'état initial de l'environnement, a montré « le bon état écologique et un fonctionnement forestier adéquat » du boisement intra Dulin qui justifie de son identification parmi les espaces et paysages remarquables du patrimoine naturel du littoral.

La zone NR est étendue jusqu'à la limite de la partie actuellement urbanisée du quartier de Suzac, zone forestière précédemment classée 1AU (197,71ha) et en N (sur une bande de 100m depuis l'axe de l'avenue), en englobant les habitations isolées (précédemment classées Nh), pour protéger la cohérence écologique de l'ensemble forestier.

Sur la bande littorale de la **Pointe de Suzac**, les limites de la zone NR sont étendues pour :

- être reportées sur la limite de la bande littorale définie au III de l'article L.121-17 du code de l'urbanisme (cf. chapitre III-D-2 du présent rapport).
- englober l'ancien emplacement réservé n°2 (destinée à la réalisation d'un parc de stationnement) dont le projet est abandonné
- englober les bâtiments de l'ancienne station service en bordure de la RD25

Evolution de la zone NR de la Pointe de Suzac



Sur la bande littorale de la pointe de Suzac, le règlement n'est pas spécifié ; le règlement de la bande littorale, défini à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, fixant de manière restrictive les occupations pouvant y être admises : « les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ». Les dispositions législatives ne font pas obstacle à la réfection des bâtiments existants régulièrement autorisés.

Concernant l'établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes de l'Oeillet des Pins
Evolution du PLU pour prendre en compte le jugement rendu par le TA le 06/06/2019

Le PLU arrêté classait en zone NR l'établissement.

Dans son jugement du 06/06/2019, le Tribunal a considéré :

« S'agissant des parcelles cadastrées AV39 à 45 et AV68 correspondant à l'établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes « l'œillet des pins » :

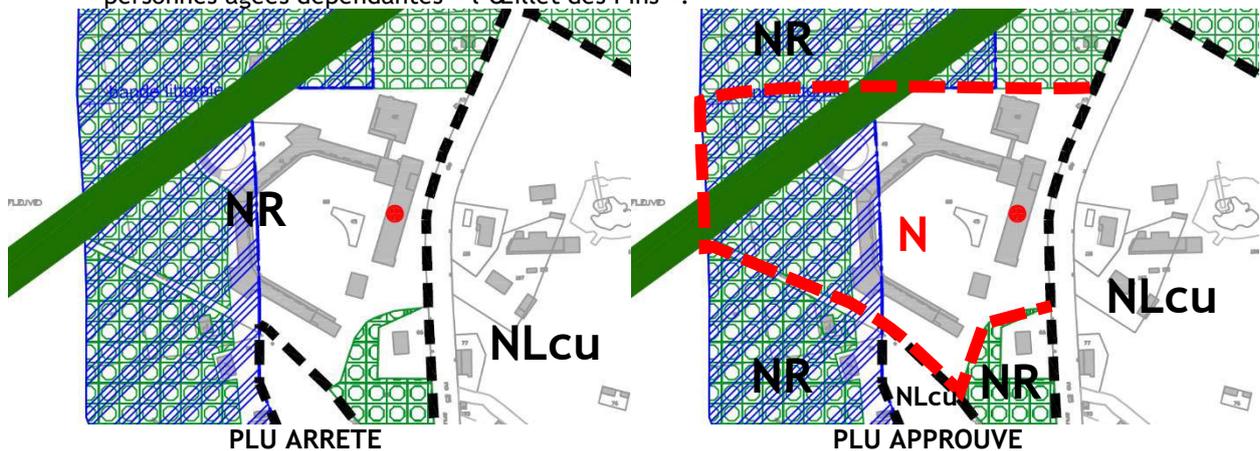
28. Ces parcelles, qui ont également été classées en zone NR, se situent au cœur de la forêt de SUZAC. Le rapport de présentation se borne à indiquer de manière générale que la forêt de Suzac comporte des boisements en bon état. En l'absence de justification, par les auteurs du PLU, des caractéristiques les ayant conduits à regarder ce secteur comme un espace remarquable du littoral, les requérants sont fondés à soutenir que ce classement est entaché d'erreur d'appréciation ».

Cette modification réglementaire consiste à supprimer le qualificatif d'espaces remarquables au sens de la Loi Littoral, jugé non fondé par le Tribunal Administratif.

Le classement en zone N, pas plus que l'Espace Boisé Classé n'ont en revanche pas été contestés par le Tribunal administratif.

Dans le PLU approuvé ; est donc supprimé l'indice «R» sur le secteur de l'œillet des Pins et doivent être classées en zone N :

- Les parcelles cadastrées AV 39 à 45 et AV 68 correspondant à l'établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes « l'œillet des Pins ».



L'EBC n'a pas été modifié.

Cette modification réglementaire ne remet pas en cause l'économie générale du document (objectifs du PADD, consommation des espaces agricoles et naturels...). Elle ne conduit pas à l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné.

Evolution du zonage NR sur la frange littorale de la Pointe de Vallières - les Caillaud et rue du port

PLU approuvé en 2006	PLU révisé approuvé 2021
<p>Zonage Ub/ Udm/1AU/ N-/1AU</p>	<p>Zonage NR/N/U/1AU</p>

Le PADD fixe les orientations de :

- « mettre en valeur l'identité des quartiers balnéaires de Saint-Georges-de-Didonne » en particulier la « Pointe de Vallières »

Au PLU arrêté,

- Les limites de la zone 1AU des Caillauds sont modifiées en application des articles L.121-8 et L. 121-16 du code de l'urbanisme (cf. chapitres VII-C et VII-D du présent rapport) : espace remarquable et bande littorale (application de la loi Littoral)
- La zone Ub est supprimée au sud de la rue du Port, sur les parcelles bâties et non bâties situées en dehors de la partie densément urbanisée, au bénéfice d'un zonage remarquable de type NR et l'inscription de la bande littorale (élargie depuis la limite de falaise jusqu'à la rue du Port).

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 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.

b) Autres dispositions réglementaires (emplacements réservés, servitudes de logements, espaces verts protégés, patrimoine protégé, espaces boisés classés, prise en compte des risques et nuisances...)

(1) Les emplacements réservés

Certains projets ayant justifié les emplacements sont abandonnés, les emplacements sont supprimés. Les projets réalisés sont pris en compte, la liste des emplacements réservés est mise à jour. De nouveaux emplacements réservés sont inscrits pour des aménagement d'intérêt général.

N° ER	Objet (art. L.151-41 du C.U.)	Superficie	Bénéficiaire
ER1	Espaces verts (Av. Mocqueris) et accès à l'îlot Mocqueris	5500 m ²	Commune
ER2	Création d'un terrain de sports (Les Rousselles)	14650 m ²	Commune
ER3	Réalisation d'un espace vert, de cheminements piétons et de stationnement	1315 m ²	Commune
ER4	Aménagement d'un équipement d'intérêt collectif	21971 m ²	Commune
ER5	Création d'une liaison piétonne et cyclable et d'un espace public (Didonne Sud)	1854 m ²	Commune
ER6	Création d'une liaison piétonne et cyclable le long du canal de Chenaumoine - emprise de 12 m - avec maintien des ripisylves	10858 m ²	Commune
ER7	Création d'une liaison piétonne et cyclable le long du canal de Chenaumoine (4775+1135+710 m ²) - avec maintien des ripisylves	6620 m ²	Commune
ER8	Création d'une liaison piétonne et cyclable de la rue du Marais de Boube au Chemin de Margite - emprise 4m	2272 m ²	Commune
ER9	Création d'un bassin pluvial	34 800 m ²	Commune
ER11	Création d'une liaison douce	118 m ²	Commune

L'ER n° 10 a été supprimé sur le secteur Bois Mocqueris site à l'enquête publique. L'objectif de réalisation d'une liaison douce entre le secteur et le centre ville est maintenu par l'ER11.

N° V	Objet (art. L.151-41 du C.U.)	Superficie	Bénéficiaire
V1	Prolongement de voirie - Emprise de 12m (liaison Marrantière/chemin des Moulins)	1 362 m ²	Commune
V2	Prolongement de voirie - Emprise de 10m (rue Bataillon Bigorre)	382 m ²	Commune
V3	Aménagement d'un carrefour (chemin de Bel Air/rue du Gouverneur Miguel de Pereira)	707 m ²	Commune
V4	Elargissement et aménagement de carrefour RD 25E (avenue de Suzac - avenue du Président Dulin)	707 m ²	Département
V5	Aménagement d'une voie piétonne - Emprise de 4m (rue de Saujon - Didonne)	379 m ²	Commune
V6	Elargissement de voirie - Emprise 10 m (chemin Margite)	6 949 m ²	Commune
V7	Elargissement de voirie - Emprise 9 m (chemin Pouzeau - Les Rousselles)	4 531 m ²	Commune
V8	Aménagement de la rue J.Moulin RD145 et rétablissement du corridor écologique	9 153 m ²	Département
V9	Rectification de virages et recalibrage de voirie - Emprise 20 m (J. Moulin après giratoire)	14 780 m ²	Département
V10	Elargissement de voirie - Emprise 10 m (chemin des Moulins)	4 358 m ²	Commune
V12	Aménagement d'une voie piétonne - Emprise 1,50 m (allée Jardins)	127 m ²	Commune
V16	Aménagement d'un carrefour franchissable (rue de la Crête/rue du Gouverneur Miguel de Pereira)	707 m ²	Commune
V17	Aménagement d'un carrefour (rue du Port/chemin Bel Air)	707 m ²	Commune
V18	Aménagement d'un carrefour (Avenue Paul Rouillet/chemin Fortde Suzac)	707 m ²	Département
V19	Création de voirie pour zone d'activités - Emprise de 1787m ² (Avenue du Général Andrieux)	1 788 m ²	Commune
V20	Elargissement de voirie - Emprise 5 m (chemin d'Icare)	1 226 m ²	Commune
V21	Aménagement d'une piste cyclable - Emprise 3 m (rue de Médis)	1 720 m ²	Commune
V22	Elargissement de voirie - Emprise 5 m (rue Thomas Edison)	3 490 m ²	Commune

(2) Les servitudes de logements (article L 151-15 du code de l'urbanisme)

Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Georges-de-Didonne prévoit le développement de logements sociaux en fixant :

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

Des servitudes de logements sont inscrites en zones U et AUzh, pour imposer une part de logements locatifs aidés, pour diversifier le parc de logements, en répondant progressivement aux exigences de la Loi.

N°L	Objet (art. L. 151-15 du C.U.)	Superficie
L1	Réalisation d'un programme mixte de logements (Av. Tilleuls) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 30% minimum LLS	8 943 m ²
L2	Réalisation d'un programme mixte de logements (Av. Lavigne) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 30% minimum LLS	5 385 m ²
L3	Réalisation d'un programme mixte de logements (Av. Tourtet) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 30% minimum LLS	12 155 m ²
L4	Réalisation d'un programme mixte de logements (Enlias) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 30% minimum LLS	8 735 m ²
L5	Réalisation d'un programme mixte de logements (Bois Mocqueris) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 25% minimum LLS	8 344 m ²
L6	Réalisation d'un programme mixte de logements (La Motte aux Prêtres) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 100% LLS	3 014 m ²
L7	Réalisation d'un programme mixte de logements (Didonne Sud) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 100% LLS	9 698 m ²
L8	Réalisation d'un programme mixte de logements (Didonne Nord) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 30% minimum LLS	11 217 m ²
L9	Réalisation d'un programme mixte de logements (Chemin de Margite) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 100% LLS	8 402 m ²
L10	Réalisation d'un programme mixte de logements (Jean Jaurès) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 30% minimum LLS	14 344 m ²
L11	Réalisation d'un programme mixte de logements (Margite) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 50% minimum LLS	11 782 m ²
L12	Réalisation d'un programme mixte de logements (Les Moulins) (art. L.151-15 du C.U., ex L.123-1-5 al. 6). Programme comportant 30% minimum LLS	105 651 m ²

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

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

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

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

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

soit un total de :

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

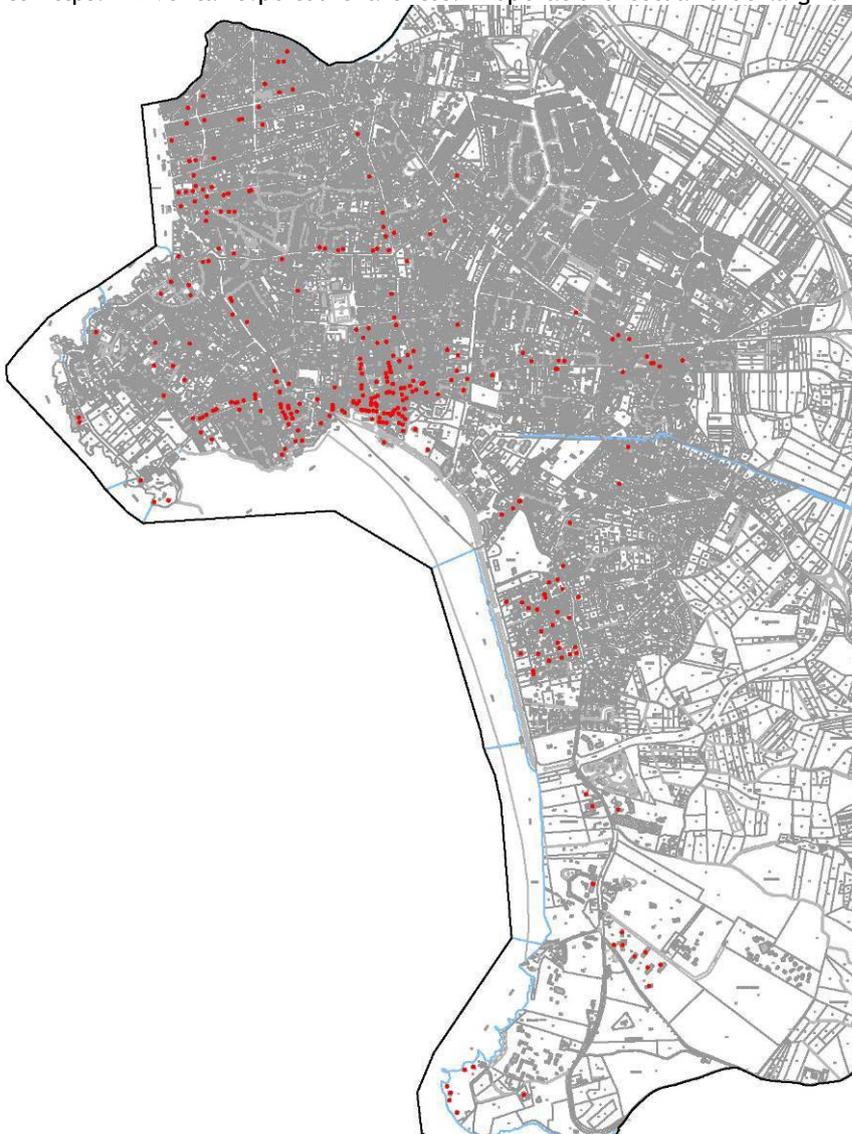
= 322 LLS, qui rejoint la demande de l'Etat (320 sur les 621 LLS demandés).

(3) Les éléments de patrimoine à conserver au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Le PLU approuvé en 2006 entendait préserver les édifices témoignant d'une qualité historique et esthétique :

- les édifices antérieures à la seconde moitié du XIXe siècle (propriétés bourgeoise ou agricoles, constructions emblématiques, petits éléments du paysage urbain ou agricole tel que les puits, lavoirs...) qui permettent la lecture de l'histoire de la commune ;
- les édifices de la seconde moitié du XIXe siècle et des vingt premières années du XXe siècle (ouvrages liés à l'architecture des bains de mer et à la villégiature) qui témoignent d'un certain nombre de courants stylistiques et d'archétypes architecturaux ;
- les édifices des années 1930, de la période de la reconstruction jusqu'aux années 70 (essentiellement les villas) qui s'inscrivent dans les grandes orientations du Mouvement Moderne.

Une opération d'inventaire des biens culturels constituant le patrimoine de Saint-Georges-de-Didonne - comme commune riveraine de l'estuaire de la Gironde - a été réalisée par le service régional de l'inventaire, de février à septembre 2014. Il a permis d'identifier 464 éléments du patrimoine (maisons et villas, bâtiments publics, centres de vacances, etc.). Cet inventaire distingue 122 édifices repérés et 124 édifices identifiés⁹ ; certains d'entre eux étant déjà identifiés en 2006. Ce travail est disponible sur le site <https://inventaire.poitou-charentes.fr/operations/estuaire-de-la-gironde/4-l-estuaire-de-la-gironde>



(voir plan de zonage pour Boube)

⁹ Ainsi que plusieurs monuments funéraires qui ne sont pas repris.

L'identification des éléments de paysage, des immeubles, des espaces publics et des monuments est complétée avec les éléments de ce nouvel inventaire.

Le PLU approuvé en 2006 entendait également préserver des sites, des quartiers, des îlots ou encore des espaces publics à mettre en valeur et soumis à des prescriptions paysagères. Cette identification concernait « *le tissu urbain construit sur d'anciennes dunes boisées constituées de pins, chênes verts et arbousiers : le quartier de Suzac et le quartier de Vallières, l'îlot en bord de corniche aux « Ajoncs des Coteaux », le quartier d'Enlias et le Bois Mocqueris* ».

Il a été considéré que l'identification de secteurs ne permettait pas l'identification des éléments végétaux et sites boisés à conserver. Une identification plus fine a été retenue.

Boisements à préserver dans le quartier de Suzac et du Bois des Coteaux



Vues de rue du quartier du Parc de Suzac



L'identification a été étendue en dehors des sites identifiés en 2006, en cohérence avec les modifications des zones UD et en déclinaison des objectifs de préservation des continuités écologiques et de respect de la qualité paysagère inscrits à l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

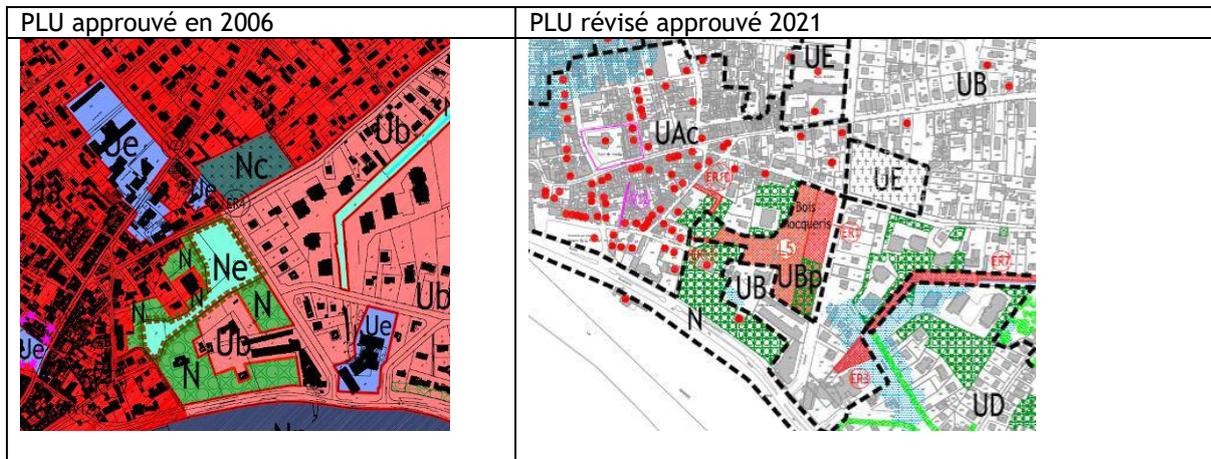
Boisements à préserver dans les quartiers Sud et Est



A l'est de l'agglomération, les bosquets de coteaux restent identifiés.



Evolution du zonage sur le secteur Mocqueris



Sur le secteur Mocqueris, l'évolution du projet de parc public conduit à remplacer le secteur identifié par un nouvel emplacement réservé (5500m²) destiné à la réalisation d'un espace vert public.
Un espace boisé est classé à l'ouest de l'îlot pour conserver un espace boisé, encadrant la future opération de logements.

Un ER n° 11 est inscrit à l'ouest de l'îlot pour aménager des liaisons douces vers et depuis le centre ville.

L'ER n° 10 initialement inscrit au PLU arrêté (juin 2017) pour une liaison potentielle, a été supprimé sur le secteur Bois Mocqueris suite à l'enquête publique. L'objectif de réalisation d'une liaison douce entre le secteur et le centre ville est maintenu par l'ER11.

L'identification des éléments végétaux a été étendue à l'ensemble du site du camping Blavais Alicat, en cohérence avec les modifications des zones Ub et secteur Uds (cf. précédemment) et en déclinaison de l'objectif de respect de la qualité paysagère inscrit à l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

(4) Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet d'instaurer le classement d'espaces en Espaces Boisés Classés (E.B.C.). En effet, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. [...] Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 [...] ».

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, une analyse de l'ensemble des boisements de la commune de Saint-Georges-de-Didonne a été réalisée afin de prendre en compte les nouvelles orientations s'appliquant sur le territoire :

- La prise en compte des ensembles boisés les plus significatifs identifiés au SCOT ;
- Le respect des sites Natura 2000 et des habitats d'intérêt communautaire identifiés au sein des documents d'objectifs ;
- La prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères, non identifiés au sein des espaces d'inventaire et de protection réglementaire ;
- La traduction réglementaire des orientations définies au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette analyse se base sur un repérage préalable par photographie aérienne (prise de vue de mai 2014 fournie par l'IGN), sur l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre du PLU, ainsi que sur des prospections de terrain pour vérifier les réalités du terrain. L'objectif est de mieux prendre en compte et protéger les boisements présents sur le territoire en proposant un certain nombre de classement et déclassement. Le classement en Espace Boisé Classé répondra à des enjeux multiples : intérêt paysager, préservation de milieux remarquables, protection contre les nuisances des infrastructures, limite à l'étalement urbain.

Au titre de la loi Littoral le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».

Le PLU conserve la trame initiale des dispositions du PLU de 2006, avec une large protection sur le massif forestier de Suzac.

Néanmoins, différentes évolutions sont proposées afin d'avoir une approche plus fine et plus ciblée en fonction des enjeux recensés dans l'Etat Initial du PLU, à savoir :

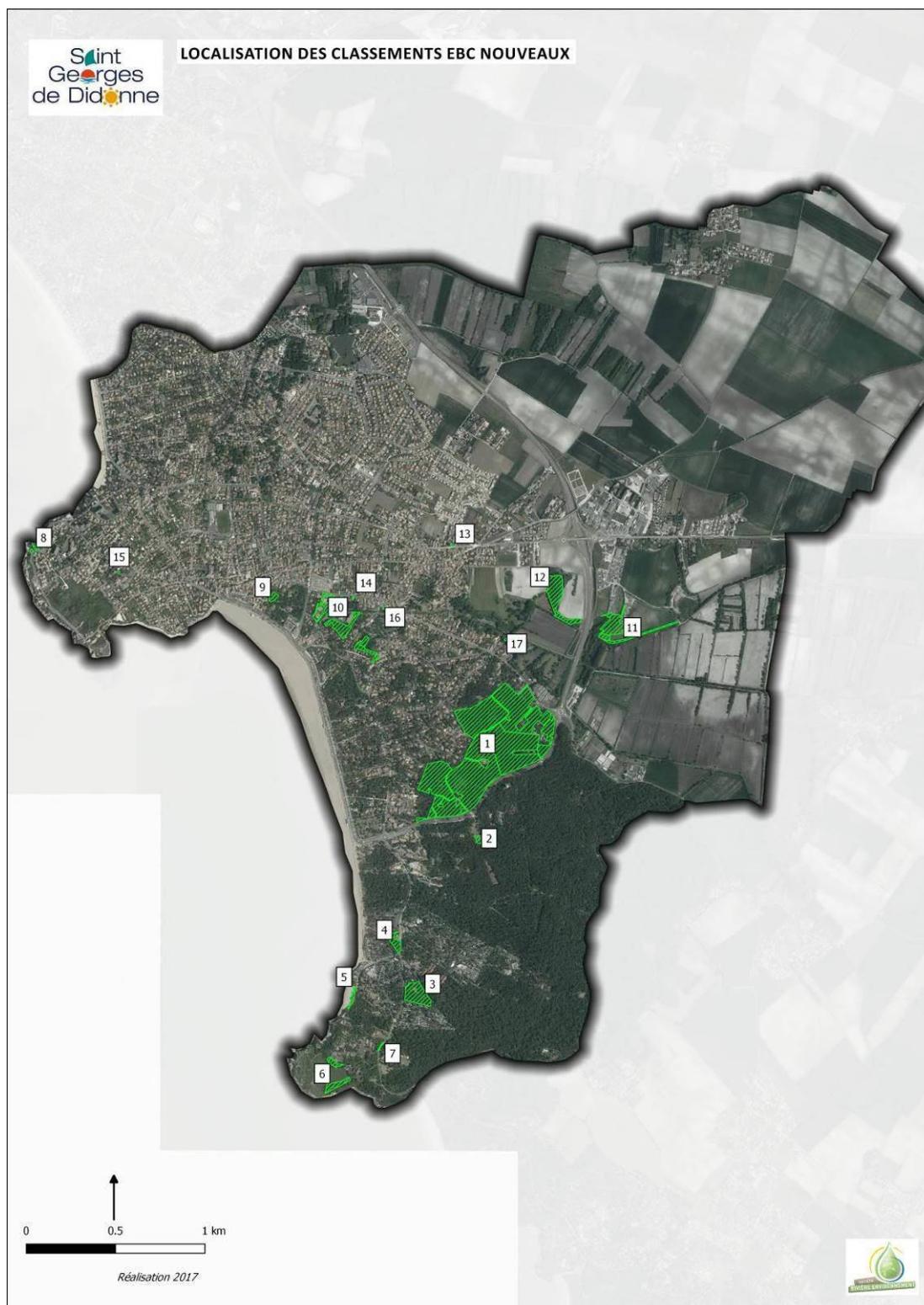
- De nouveaux EBC pour prendre en compte des sensibilités écologiques et/ou paysagères (boisements constitutifs de la loi Littoral, boisements à caractère humide, éléments de la trame verte, parcs urbains, etc.),
- Le déclassement d'EBC correspondant à des erreurs identifiées dans le PLU de 2006,

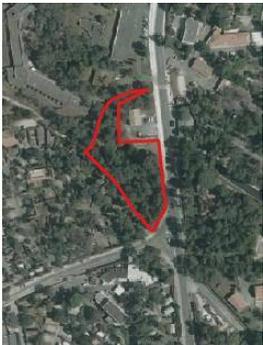
L'ensemble de ces mouvements est présenté en deux parties :

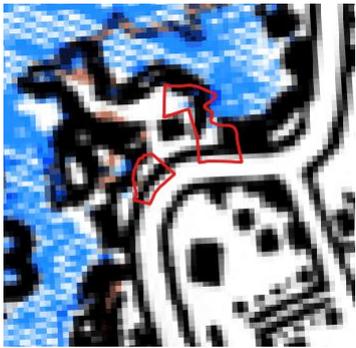
- Les propositions de classement de 340 500 m², soit 34,05 ha,
- Les propositions de déclassement de 284,5 m², soit 0.03 ha

VOIR ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION - MOUVEMENTS DES EBC

Les nouveaux classements en espaces boisés classés



ESPACE BOISE CLASSE N° 1 : L'AUBAREDE - BOISEMENTS DE SUZAC NORD	
	
ESPACE BOISE CLASSE N° 2 : BOISEMENTS DE SUZAC NORD - ALLEE DES GIROLLES	
	
ESPACE BOISE CLASSE N° 3 : BOISEMENTS DE SUZAC SUD - ALLEE DES PAONS	
	
ESPACE BOISE CLASSE N° 4 : BOISEMENTS DE SUZAC SUD - ALLEE DU COMPAIN	
	

ESPACE BOISE CLASSE N° 5 : CHEMIN DU FORT DE SUZAC	
	
ESPACE BOISE CLASSE N° 6 : SECTEUR DU FORT DE SUZAC	
	
ESPACE BOISE CLASSE N° 7 : AVENUE PAUL ROULLET	
	
ESPACE BOISE CLASSE N° 8 : BOULEVARD DE LA CORNICHE	
	

Les grands parcs urbains

La commune de Saint-Georges-de-Didonne possède un couvert boisé important. Certains quartiers ont une densité arborée plus marquée que d'autres, et un zonage adapté a été mis en place sur ces secteurs. L'identification de certains espaces boisés en tant que grands parcs urbains permet de protéger des boisements, situés en partie agglomérée, qui ont une valeur paysagère importante et intéressante pour l'identité des quartiers dans lesquels ils sont situés.

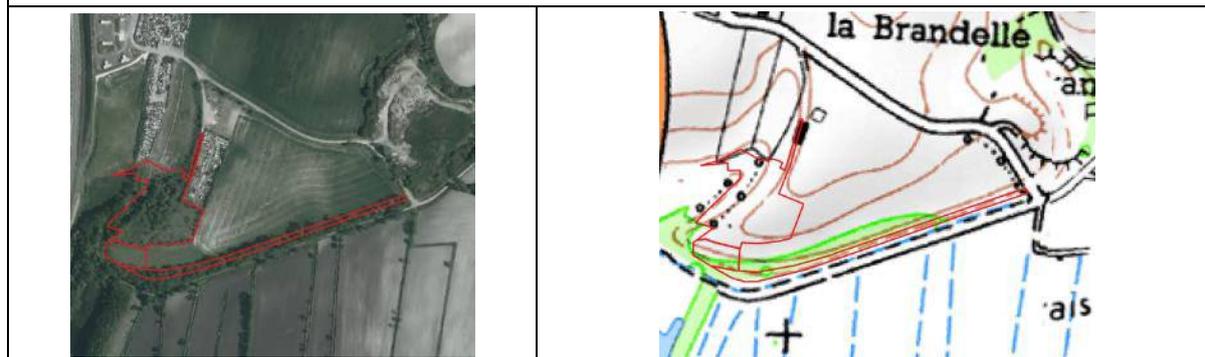


ESPACE BOISE CLASSE N° 9: BOIS DE MOCQUERIS	
ESPACE BOISE CLASSE N° 9 : RESIDENCE DU PRECATELAN	

Les espaces boisés ponctuels



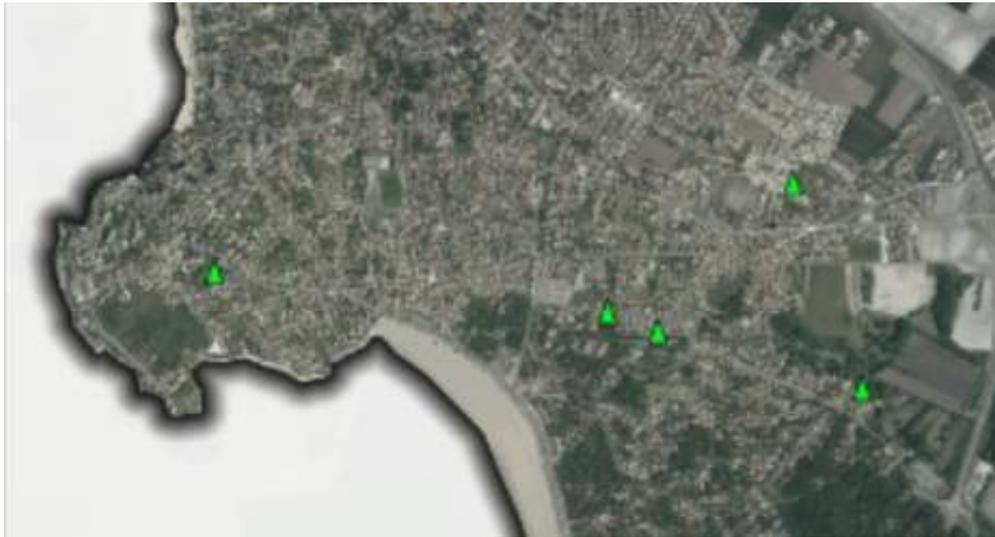
ESPACE BOISE CLASSE N° 11 : MARAIS DE LA BRANDELLE



ESPACE BOISE CLASSE N° 12 : MARAIS DE POUZEAU



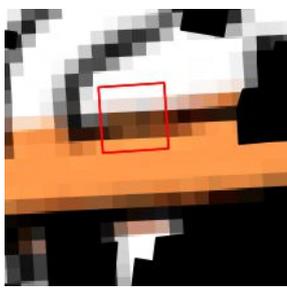
Les classements d'arbres isolés



Plusieurs beaux arbres isolés, privés, ont été identifiés par la commune. Leur intérêt paysager remarquable et parfois écologique justifie leur proposition de classement en EBC.

Certains arbres sont protégés au titre des espaces boisés classés. La représentation graphique de l'arbre protégé correspond à un symbole « carré » couvert par la trame EBC. Ce symbole est positionné à l'emplacement de l'arbre protégé.

L'application des dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme s'applique bien au sujet protégé (arbre) et pas à l'emprise représentée au plan de zonage réglementaire : les dispositions ne doivent pas être élargies au-delà du sujet protégé (sur un espace libre ou du bâti proches).

ESPACE BOISE CLASSE N° 13 : N° 12B DU LIEUTENANT COLONEL TOURTET	
	
ESPACE BOISE CLASSE N° 14 : N° 43 RUE COMMANDANT HENRI COUSIN	
	
ESPACE BOISE CLASSE N° 15 : N° 29B RUE DE LA CRETE	

	
ESPACE BOISE CLASSE N° 16 : N° 40 AVENUE JOSEPH BETEILLE	
	
ESPACE BOISE CLASSE N° 17 : N° 123 RUE JEAN MOULIN	
	

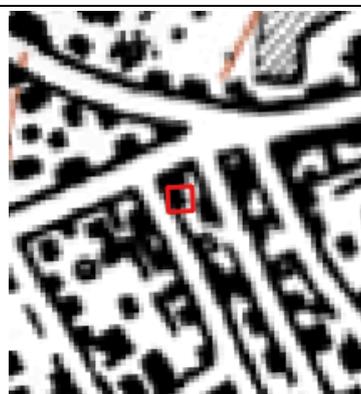
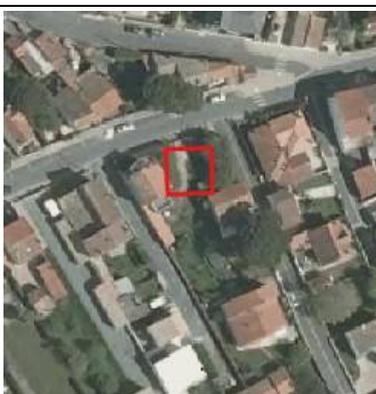
Les déclassements d'espaces boisés classés



DECLASSEMENT A : MAISON DU PORT



DECLASSEMENT B : N° 23 RUE DU PORT



DECLASSEMENT C : N° 58 BOULEVARD DE LATTRE DE TASSIGNY



(4) Les zones de risques

La commune est concernée par :

- un risque de feux de forêt suivant la carte des aléas Incendies de Forêts issue de l'étude des enjeux validée en 2009 dans le cadre de la procédure du Plan de Prévention des Risques Naturels Embouchure et Nord-Gironde prescrit en 2008.
- un risque d'érosion du littoral suivant la carte des aléas Erosion du littoral issue de l'étude des enjeux validée dans le cadre de la procédure du Plan de Prévention des Risques Naturels Embouchure et Nord-Gironde prescrit en 2008.
- un risque inondation suivant la cartographie des zones inondables sur le Territoire à Risque Inondation (TRI) « Littoral Charentais », communiqué à la commune de Saint Georges de Didonne par la Préfecture de la Charente-Maritime en juin 2014

Le PPRN est en cours d'élaboration.

Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

(5) La bande littorale

Le zonage signale la bande littorale :

- sur les espaces non urbanisés de la Pointe de Vallières
- sur les espaces non urbanisés de la Pointe de Suzac, depuis l'extrémité sud du Boulevard de la Côte de Beauté jusqu'à la limite communale avec la Conche de Meschers

Compte tenu du risque d'érosion identifié sur les cartes d'Aléa des études du Plan de Prévention des Risques Littoraux sur ces deux sites (projet en cours), la bande littorale est fixée à partir de la limite terrestre de l'aléa « Erosion marine » ou du parapet. Elle a été élargie suite à la phase de consultation des services (demande Préfet) entre Suzac et le centre ville, jusqu'au Bois Mocqueris.

Au sud de la Grand Conche, entre la mer et l'avenue de Suzac, la bande est élargie à plus de 100m sur un secteur déterminé avec un risque d'érosion important au PLU 2006.

(6) Immeuble pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11,2° du code de l'urbanisme)

L'EARL agricole BOUBE projette :

- une évolution des productions végétales avec un projet d'agroforesterie : quinoa, millet et autres céréales pour l'alimentation humaine en Agriculture Biologique.
- la création d'un point de vente à la ferme sur le site d'exploitation de Boube
- l'aménagement du logement du future co-exploitant (fils des exploitants) sur une surface d'environ 80 m², dans un bâtiment agricole au sein du corps de ferme : projet de changement de destination d'une dépendance à Boube (parcelle AI191).



Logements et bâtiments d'exploitation de l'EARL Boube

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



le site agricole

Le bâtiment objet de la demande changement de destination :



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



Enjeux retenus :

- Zonage A sur le site agricole
- Identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (étoile marron au plan de zonage) : en application de l'article L151-11,2° du code de l'urbanisme



PLU approuvé 2021

(7) Les zones archéologiques

Le règlement rappelle les dispositions générales, l'article R111-4 du code de l'urbanisme relatif à la conservation des vestiges archéologiques et l'obligation de découverte archéologique.

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par l'arrêté du préfet de région n°06-17-002 en date du 23 janvier 2006. Les zones géographiques sont rappelées au document graphique du règlement.

(8) Les zones de bruit

Le règlement rappelle à l'article 7 des dispositions générales, les largeurs des secteurs affectés par le bruit des infrastructures routières définis par l'arrêté préfectoral n°99-2695 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime.

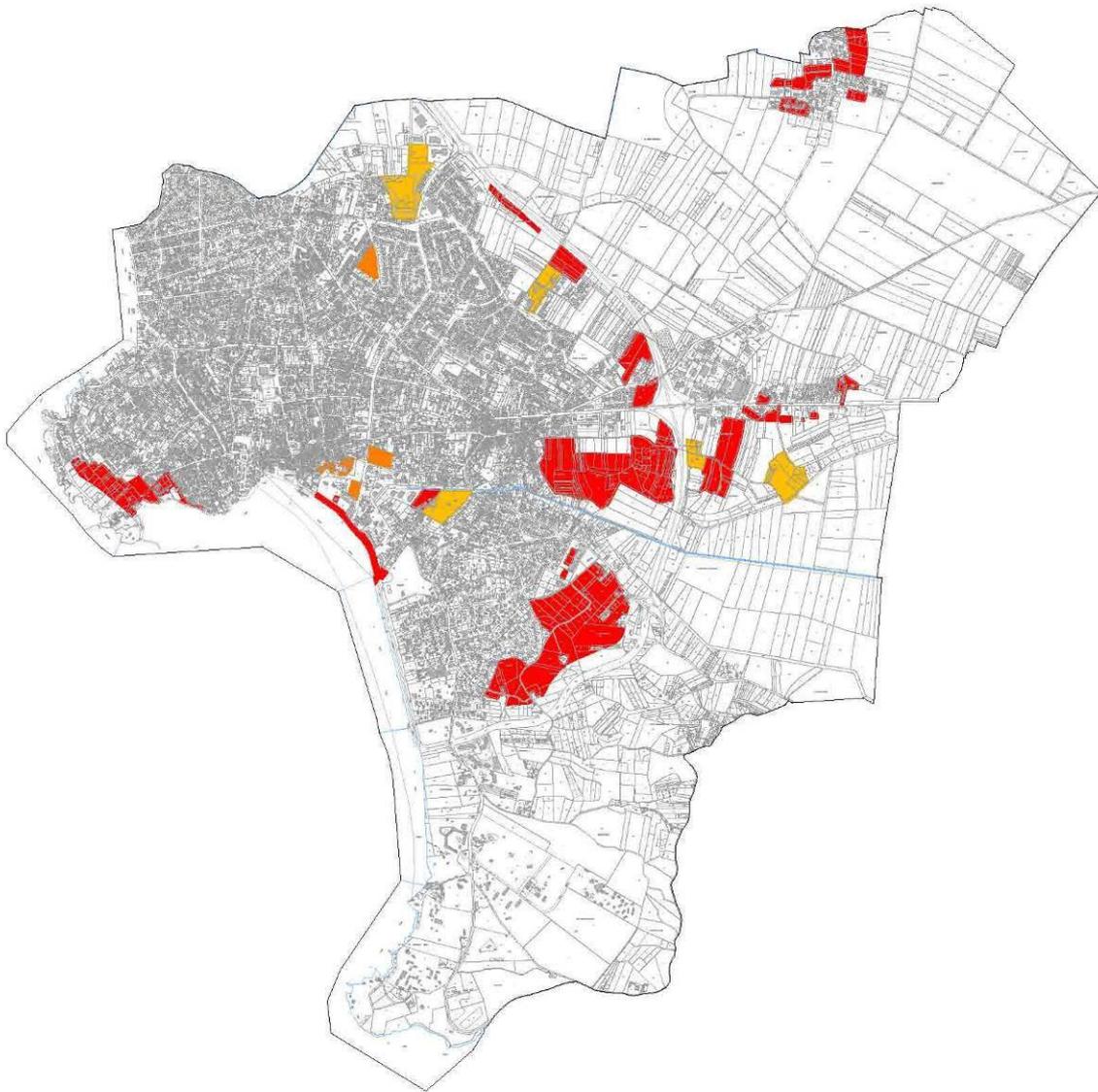
Les largeurs des secteurs affectés par le bruit, à l'intérieur desquels un isolement acoustique minimum des bâtiments doit être réalisé, sont reportées sur le document graphique du règlement.

VOIR ANNEXE 6.7 DU PLU

2. Tableau des surfaces de zonages

Le projet a pour conséquence :

- une **forte diminution des zones urbaines** due principalement à la réduction des zones constructibles sur Boube (prise en compte des zones humides) et Les Brandes, sur les campings dans la partie agglomérée (mixité sociale dans l'offre d'hébergement touristique), sur les Prés d'Enlias (protection des zones humides) : moins 24,4 ha
- une **forte diminution des zones à urbaniser** due principalement à suppression des zones à urbaniser de la Forêt Intra Dulin (protection du massif forestier), à la réduction de la zone à urbaniser des Rousselles (protection des paysages des coteaux), à la réduction des zones à urbaniser en bordure de la rocade (création d'un espace paysager), à la suppression des zones AUx : moins 46,5 ha
- une **diminution des zones agricoles** due à la suppression de la zone agricole d'Enlias (protection des zones humides) et de la route de Meschers (protection des zones humides et des paysages) : moins 13,9 ha
- en contrepartie, une **très forte augmentation des zones naturelles** : + 96,1 ha



	Total ouvertures à l'urbanisation 'PLu 2006/PLU 2018 : moins 60 ha
	Total ouvertures à l'urbanisation : +2,5 ha
	Maîtrise de l'urbanisation (zonage «contraignant ») : 12 ha

Tableau d'évolution des surfaces des zones du PLU

PLU approuvé en 2006 ¹⁰		PLU révisé approuvé 2021		Evolution
Zones	Surfaces	Zones	Surfaces	Surface
Zones urbaines		Zones urbaines		Zones urbaines
Ua	63.09	UAb	10.1	-29,8
Ub	172.08	UAc	12.7	-67,9
Uc	88.67	UAd	10.5	+23,3
Udv	39.82	UB	97.5	+58,5
Uds	73.63	UBp	5,6	-4,4
Ue	19.19	UBh	1.0	+0,9
Ux	29.04	UC	107.2	-5,3
Sous-total	485.52	UCp	4.8	-24,4
Zones à urbaniser		Zones à urbaniser		Zones à urbaniser
AUa	0.96	UD	155.4	+4,3
AUb	3.56	UDm	16.7	-15.50
AUc	11.07	UE	14.8	-33,5
AUx	15.50	UGv	0.9	-46,5
1AU	41.34	UX	23.7	-13,9
Sous-total	72.43	Sous-total	461,1	-13,8
Zone agricole		Zone agricole		Zone agricole
A	237.38	A	223.5	-7,5
Sous-total	237.38	Sous-total	223,6	+0,3
Zones naturelles		Zones naturelles		Zones naturelles
N	101.43	N	103,1	+144,6
Nc	6.04	Na	0.1	+96,1
Ne	15.83	Ne (lagunage Pouzeau)	3.5	+34,02
Ngv	0.98	Passe en UGv		
Nh	2.59	Nm	9.6	
NL	42.09	Nd	3.1	
Np	42.98	NL	9,3	
Nr	429.62	NLcu	32,5	
Sous total	641.56	NR	574,2	
EBC	207.93	Nz	2.5	
		Sous-total	737.7	
		EBC	241,95	

Principales évolutions PLU arrêté 06-2017 / PLU approuvé 2021

¹⁰ D'après le rapport de présentation du PLU approuvé en 2006

Pour information :

Certaines surfaces ont été modifiées entre l'arrêt du PLU et son approbation, suite à la consultation des services (avis Etat), suite à l'enquête publique et suite au jugement du TA du 06/06/2019 :

- Réduction du zonage UX au carrefour des Brandes (parcelle 187, dédiée à la voirie / échangeur et pas aux activités économiques) (+1,6 ha N, moins 1,6 ha UX)
- Agrandissement du zonage UC sur le fond de parcelle (jardin) d'une parcelle bâtie au sud de l'avenue du général Andrieux
- Agrandissement du zonage Udm au sud de la rue du Port (permis délivrés, réserve commissaire enquêteur confirmé par la décision du TA 04/06/2020)

Donc total zones U = 461,1 ha (contre 462,2 au PLU arrêté)

- Réduction de la zone AUzx de Margite au bénéfice d'une bande paysagère protégée le long de la déviation (Nz) (moins 0,9 ha AUzx, + 0,9 ha Nz)

- Donc total zones AU = 25,9 ha (contre 26,8 au PLU arrêté)

- La zone A est inchangée

- La zone N est agrandie :
 - o pour exclure de la zone UX le carrefour et échangeur et la parcelle 187 à l'ouest de la ZAE des Brandes (sans activités)
 - o pour exclure de l'espace remarquable une partie des terrains bâtis ou non, au sud de la rue du Port (décision TA 06/06/2019)
 - o pour exclure de l'espace remarquable l'établissement l'Oeillet des Pins (décision TA 06/06/2019)
(103,1 ha contre 97,7 ha au PLU arrêté)

- Les secteurs NL/NLcu sont modifiés pour tenir compte des périmètres de campings autorisés (secteur de Suzac) et pour exclure du zonage NLcu les parties de campings situées hors « coupures d'urbanisation »

- Les secteurs NR, NRm, NRf sont fusionnées/regroupées en une seule zone NR

- Requalification des zonages NR et N :
 - o au sud de la rue du port (jugement du TA du 06/06/2019, levée de la réserve du commissaire enquêteur)
 - o sur l'emprise de l'établissement l'œillet des Pins (jugement du TA du 06/06/2019)

- Le secteur Nz est agrandi au nord de la zone AUzx (+0,9 ha Nz)

- Donc total zones N = 737,7 ha (contre 735,5 au PLU arrêté)

3. Nature des occupations et utilisations du sol (art. 1 et 2) et justification

a) Zones urbaines à vocation mixte (UA, UB, UC, UD)

Disposition	Justification
<u>Sont interdits :</u>	
Les installations et constructions destinées à l'activité industrielle	De nature à nuire à l'environnement résidentiel ; ce type d'occupation dispose de zones d'accueil spécifique (UX)
Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière	De nature à s'accompagner de nuisances ou des risques de conflits avec la fonction résidentielle ; ce type d'occupation dispose des zones d'accueil spécifique (A)
Les entrepôts	Occupent des surfaces importantes et ne nécessitent pas le niveau d'équipements des zones urbaines à vocation mixte ; ils peuvent être implantés en zone à vocation économique (UX et AUzx)
Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature	De nature à nuire à la qualité sanitaire et paysagère des zones résidentielles ; ils peuvent être implantés en zone à vocation économique où les équipements sont adaptés pour supprimer les éventuelles incidences sur l'environnement
Les habitations légères de loisirs Les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs	Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégrés à des zones touristiques (Nt)
Les parcs d'attraction	De nature à nuire à la tranquillité du voisinage résidentiel
<u>Dans le secteur indiqué au plan de zonage comme inondable (remontées de nappes phréatiques), sont interdits :</u>	Pour limiter l'augmentation des personnes et des biens dans la zone de risque
<ul style="list-style-type: none"> - les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux - les constructions en sous-sols (sauf les piscines en UA) 	
Dans le secteur UBh, sont en outre interdits les installations et constructions destinées à l'artisanat et au commerce.	De nature à s'accompagner de nuisances pour l'environnement hospitalier.
Dans le secteur UBp Didonne Sud les logements autres que LSS	Opération 100 % LLS programmée.

Disposition	Justification
<u>Sont admis :</u>	
Les opérations de <u>5 à 20 logements</u> , ou générant une surface de plancher (affectée au logement) d'au moins 300m ² , devront consacrer 20% minimum du programme à la création de logements locatifs sociaux. Les opérations de plus de <u>20 logements</u>	Cette condition est la déclinaison des orientations du PADD de : <ul style="list-style-type: none"> - répondre aux besoins des ménages modestes - freiner la progression du parc de résidences secondaires en faveur de la progression du parc de résidences principales

<p>devront consacrer 25% minimum du programme à la création de logements locatifs sociaux.</p> <p>Secteurs UBp, UCp : des servitudes de réalisation de logements locatifs sociaux délimitées en application de l'article L 151-15 (ancien article L 123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme, doivent être respectées.</p> <p><u>Dans le secteur UBp « Didonne Sud » :</u> Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ; <p>soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 10 lots minimum sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone - qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement <p>Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.</p>	<p>Respect de la loi SRU (article 55)</p> <p>Servitudes spécifiques, adaptées aux quartiers et à la dureté du foncier (travaux commune et EPF), intégrant la situation de « carence » de la commune</p> <p>Respect de la loi SRU (article 55)</p> <p><u>Ces servitudes ont été renforcées au PLU approuvé, à la demande de l'Etat (avis Etat sur PLU arrêté)</u></p> <p>Dispositions propres à assurer l'aménagement d'ensemble pour le programme de LSS.</p>
---	---

b) Zone urbaine à vocation d'équipement (UE)

Disposition	Justification
<p><u>Sont interdits :</u> Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs, de loisirs, culturels</p> <p>Dans le secteur indiqué au plan de zonage comme inondable (remontées de nappes phréatiques), sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux - les constructions en sous-sols, 	<p>Cette interdiction est conservatoire de la vocation d'équipements structurants : pas de mutation possible vers le résidentiel, les activités économiques...</p> <p>Equilibre habitat/équipements</p> <p>Pour limiter l'augmentation des personnes et des biens dans la zone de risque</p>

Disposition	Justification
<u>Sont admis :</u>	
- constructions à usage de bureaux s'ils sont liés et indispensables aux équipements admis en zone UE.	Dispositions permettant les bureaux liés aux équipements (gestion, surveillance)

c) Zone urbaine à vocation de l'aire des gens du voyage (UGv)

Disposition	Justification
<u>Sont interdits :</u> Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception : 1. des constructions, aménagements ou installations techniques nécessaires aux services publics 2. toutes constructions et installations autres que celles liées à aire d'accueil des gens du voyage	Cette interdiction est conservatoire de la vocation de la zone. Prise en compte d'éventuels aménagements et installations techniques d'intérêt collectifs

Disposition	Justification
<u>Sont admis :</u> 1. L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et toutes les installations qui y sont afférentes 2. Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.	Dispositions conservatoires de la vocation de la zone

d) Zone urbaine à vocation économique (UX)

Disposition	Justification
<u>Sont interdits :</u> Les constructions à usage d'habitation Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole Les habitations légères de loisirs Les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs Le stationnement isolé des caravanes Les parcs d'attractions	Cette interdiction est conservatoire de la vocation économique de la zone en limitant le risque de conflits avec une occupation résidentielle et, à terme, la mutation vers une zone à dominante résidentielle qui conduirait aux départs des entreprises Des risques de conflits, notamment au regard du règlement sanitaire, peuvent se poser entre activité industrielle et activité d'élevage par exemple. La zone agricole (A) est destinée à l'activité agricole La zone UX a vocation à accueillir des entreprises et des activités économiques ; ce type d'occupation est destiné à être intégré à des zones d'hébergement touristiques (NL, NLcu, At). La priorité est donnée aux activités économiques (génératrices d'emplois et/ou ne pouvant pas être implantée dans d'autres zones résidentielles, agricoles, naturelles) La priorité est donnée aux activités économiques

Disposition	Justification
<u>Sont admis :</u> Sans objet	

e) **Zones à urbaniser ouverte (AUz, AUzh, AUzx)**

Zone AUz

Disposition	Justification
Sont interdits :	
toutes constructions et aménagement autres que ceux liés et nécessaires aux travaux d'infrastructure, superstructures, équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.	Il s'agit de la zone destinée à l'aménagement des accès, stationnements, superstructures et infrastructures, ouvrages de gestion des eaux pluviales au niveau de l'échangeur de la ZAC de Margite. Les conditions d'urbanisation sont soumises règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Zone AUzh

Il s'agit de la zone d'aménagement destinée à l'habitat (ZAC de Margite dans sa partie sud et ZAC des Moulins).

Disposition	Justification
Sont interdits :	
Les installations et constructions destinées à l'activité industrielle	De nature à nuire à l'environnement résidentiel ; ce type d'occupation dispose de zones d'accueil spécifique (UX)
Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière	De nature à s'accompagner de nuisances ou des risques de conflits avec la fonction résidentielle ; ce type d'occupation dispose des zones d'accueil spécifique (A ou UX)
Les entrepôts	Occupent des surfaces importantes et ne nécessitent pas le niveau d'équipements des zones urbaines à vocation mixte ; ils peuvent être implantés en zone à vocation économique (UX et AUX)
Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature	De nature à nuire à la qualité sanitaire et paysagère des zones résidentielles ; ils peuvent être implantés en zone à vocation économique où les équipements sont adaptés pour supprimer les éventuelles incidences sur l'environnement
Les habitations légères de loisirs Les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs	Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégrés à des zones touristiques (Nt)
Les parcs d'attraction	De nature à nuire à la tranquillité du voisinage résidentiel ; ils ne sont pas interdits en zone à vocation économique.
Les installations et constructions destinées au commerce	La zone AUzx est destinée aux commerces et activités économiques.

Disposition	Justification
Sont admis :	
Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition, soit : - qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;	Assurer une opération d'ensemble / compatibilité avec les objectifs ZAC

<p>soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 10 logements minimum sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone - qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement <p>Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.</p>	
<p>Les occupations et utilisations du sol sous réserve de respecter les pourcentages des programmes de logements locatifs sociaux inscrits par des secteurs délimités en application de l'article L 151-15 (ancien article L 123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme L11 et L12 au plan de zonage</p>	<p>Cette condition est la déclinaison des orientations du PADD de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • répondre aux besoins des ménages modestes • freiner la progression du parc de résidences secondaires en faveur de la progression du parc de résidences principales
<p>Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone</p>	<p>Permettre d'adapter le niveau d'équipement ou de services publics ou d'intérêt collectif sans passer par une opération d'ensemble</p>
<p>les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.</p>	<p>Permettre d'adapter le niveau d'équipement ou de services publics ou d'intérêt collectif sans passer par une opération d'ensemble</p>
<p>Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.</p>	<p>Permettre d'adapter le niveau d'équipement ou de services publics ou d'intérêt collectif sans passer par une opération d'ensemble</p>

Zone AUzx

Disposition	Justification
Sont interdits :	
Les constructions à usage d'habitation	Pas d'habitat dans la zone commerciale, les zones résidentielles jouxtent la future ZA
<p>Les installations et constructions à usage industriel Les constructions à usage artisanal Les installations et constructions à usage industriel Les constructions à usage de commerce de gros</p>	De nature à nuire à l'environnement résidentiel ; ce type d'occupation dispose de zones d'accueil spécifique (UX)
Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière	De nature à s'accompagner de nuisances ou des risques de conflits avec la fonction résidentielle ; ce type d'occupation dispose des zones d'accueil spécifique (A ou UX)
Les entrepôts non liés et nécessaires	Occupent des surfaces importantes et ne nécessitent pas le

aux activités commerciales de la zone	niveau d'équipements des zones urbaines à vocation mixte ; ils peuvent être implantés en zone à vocation économique (UX et AUX)
Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature	De nature à nuire à la qualité sanitaire et paysagère des zones résidentielles ; ils peuvent être implantés en zone à vocation économique où les équipements sont adaptés pour supprimer les éventuelles incidences sur l'environnement
Les habitations légères de loisirs Les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs	Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégrés à des zones touristiques
Les parcs d'attraction	De nature à nuire à la tranquillité du voisinage résidentiel ; ils ne sont pas interdits en zone à vocation économique.

f) Zones à urbaniser, fermées (1AU, 1AUe)

Disposition	Justification
<u>Sont interdits :</u> Toutes constructions et utilisations sont interdites à l'exception de celles admises à l'article 1AU2.	Cette interdiction est conservatoire de la vocation future de la zone

Disposition	Justification
<u>Sont admis :</u> Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.	Permettre d'adapter le niveau d'équipement ou de services publics ou d'intérêt collectif sans passer par une procédure de modification du PLU

g) Zone agricole (A)

Disposition	Justification
<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations <u>non nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif</u> - Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A2 à l'<u>exception, par dérogation aux dispositions de l'article L.123-8 du code de l'urbanisme</u> : des constructions et installations liées aux exploitations agricoles ou forestières qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et qui ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du Préfet et après consultation de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L.121-1 du code de l'urbanisme) - Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, d'entrepôt - L'ouverture et l'exploitation de carrières, - Les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux liés et indispensables à l'activité agricole ou forestière, 	<p>Cette interdiction est conservatoire de la vocation agricole de la zone ; l'article reprend la définition de la zone A (code de l'urbanisme)</p> <p>Respect loi littoral</p> <p>Autres zones dédiées : UX, U, AUzx...</p> <p>Pas de besoin ni ressource identifiée</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Les parcs d'attractions, les aires de jeux, les parcs et terrains de sport et de loisirs, - Les dépôts de toute nature, 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les terrains de camping, de caravanage, - le stationnement de caravanes pratiqué isolément, sur des terrains non bâtis - Les caravanes isolées - Les habitations légères de loisirs (maisons mobiles notamment) et les parcs résidentiels de loisirs 	<p>Maintien de l'activité agricole prioritairement Préservation du paysage agricole Zones dédiées à l'hébergement : NL, NLcu, ...</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les installations sur mats telles que les antennes et les éoliennes (les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent) 	<p>Maintien de l'activité agricole prioritairement Préservation du paysage agricole</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les parcs photovoltaïques 	<p>Maintien de l'activité agricole prioritairement Préservation du paysage agricole</p>

Disposition	Justification
<p>Sont admis : A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés</p>	<p>Reprend les conditions fixées au code de l'urbanisme</p>
<p>Les changements de destination et l'extension des bâtiments repérés au plan (par une étoile marron) à condition de ne pas nuire à l'activité agricole en place, dans le respect des dispositions de l'article L.151-11,2° (ancien article L.123-1-5) du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Permettre le changement de destination</p>
<p>Peuvent être admises les extensions des constructions d'habitation à condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site - ne pas dépasser une hauteur de 6 mètres à l'égout en cas de surélévation ou, dans le cas où la construction initiale dépasserait cette hauteur, le faitage de la construction d'habitation. - ne pas dépasser 30m² en emprise nouvelle. 	<p>Permettre l'adaptation des habitations régulièrement autorisées par le passé, dans le principe d'extension limitée fixé à l'article L151-19 du code de l'urbanisme</p>

h) Zone et secteurs naturels (N, Na, ne, Nd, Nm)

Disposition	Justification
<p><u>En zone N, sont interdits :</u> Toutes constructions et utilisations sont interdites à l'exception de celles admises à l'article N2.</p>	<p>Cette interdiction est conservatoire des espaces et des paysages naturels ou urbains littoraux</p>
<p><u>dans le secteur Na, les changements de destination des installations</u></p>	<p>Pour maintenir l'occupation telle qu'autorisée dans l'AOT du DPM</p>
<p><u>dans le secteur Ne :</u> toutes les installations, aménagements et constructions non nécessaires à la gestion des eaux pluviales</p>	<p>Pour répondre aux problématiques de gestion du pluvial</p>
<p><u>dans le secteur Nm, les constructions à usage d'habitation, à</u></p>	<p>Pour préserver la qualité des zones</p>

<p><u>l'exception</u> des cabanes de jardin liées à l'activité maraîchère sous conditions (article N2).</p> <p><u>dans le secteur Nz</u> : toutes les constructions autres que celles indispensable aux infrastructures, réseaux, sécurité de la zone</p>	<p>humides maraîchères</p> <p>Pour limiter-encadrer les possibilités d'aménagement en bordure de voie</p>
---	---

Disposition	Justification
<p><u>Dans la zone N et secteurs</u> :</p> <p>Peuvent être admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment : <ul style="list-style-type: none"> o les travaux d'infrastructure portuaire o les travaux d'infrastructure routière, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées - les extensions des constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> o de ne pas dépasser une hauteur de 6m à l'égout en cas de surélévation ou, dans le cas où la construction initiale dépasserait cette hauteur, le faitage de la construction d'habitation o de ne pas dépasser 30m² en emprise nouvelle par rapport à l'emprise régulièrement autorisée à la date d'approbation du présent règlement - les annexes dans une emprise maximale cumulée de 50 m², sauf dans les zones soumises aux risques où les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent. - l'adaptation, la réfection et la mise aux normes des constructions régulièrement autorisées 	<p>Rappel des conditions par le code de l'urbanisme</p> <p>Répondre au besoin des services publics et de la collectivité</p> <p>Permettre l'adaptation des habitations régulièrement autorisées par le passé, dans le principe d'extension limitée fixé à l'article L151-19 du code de l'urbanisme et de réduction des risques pour les populations</p>
<p><u>Dans le secteur Na</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> o l'adaptation et la réfection des installations et constructions régulièrement autorisés à condition qu'elles demeurent démontables 	<p>Permettre la mise aux normes des constructions</p> <p>Maintenir l'activité dans le respect de l'AOT du DPM</p>
<p><u>Dans le secteur Nd</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> o les travaux, affouillements et exhaussements nécessaires à la dépollution et à la remise en état du site o les installations et dépôts de matériaux inertes liés à une déchetterie 	<p>Permettre une remise en état du site de l'ancienne décharge et la réduction des impacts négatifs sur les habitats naturels en aval (marais de Chenaumoine - zone Natura 2000)</p>
<p><u>Dans le secteur Nm</u> uniquement, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> o d'être nécessaire à une activité maraîchère (notamment les serres sous bâches) o d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel o pour les cabanes de jardin, de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur 	<p>Pour préserver la qualité des zones humides maraîchères</p>

Le PPRN est en cours d'élaboration. Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

i) Zone naturelle à vocation touristique (NL, NLcu)

En articulation avec le Plan Local d'Urbanisme de Meschers sur Gironde (également commune littorale au titre de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite Loi Littorale et de son décret « estuaire »), le règlement des zones NL du règlement de Saint-Georges-de-Didonne est modifié pour reprendre des dispositions équivalentes à celui des mêmes zones du règlement de Meschers-sur-Gironde approuvé en 2013, en cohérence avec le SCOT de la communauté d'agglomération Royan Atlantique.

En effet, les deux communes partagent la forêt de Suzac (coupure d'urbanisation, espace boisé significatif du littoral et zone à risque de feux de forêt) et la caractéristique d'avoir des établissements d'hébergement touristique dans ou en bordure immédiate de la forêt.

Le règlement est compatible avec les dispositions de la loi littoral en matière de campings et d'extension « en continuité des agglomérations et des villages ».

Dans la zone NL à l'exception du secteur NLcu, sont admis, à condition d'être nécessaire à l'exploitation ou à l'amélioration des sites d'hébergements touristiques autorisés à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et à condition de ne pas étendre la superficie des campings dans les espaces soumis aux risques naturels :

- l'aménagement d'aire naturelle ou de terrain de camping permettant une extension maximale de 25% de la capacité d'hébergement existante à la date d'approbation du PLU
- l'aménagement, le changement de destination, la reconstruction et l'extension limitée à 20% en une seule fois de l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorisées
- les travaux d'aménagements des sols et l'implantation d'ouvrages sont admis à condition, dans le cas d'aménagements de sols, d'être réalisés en matériaux légers (ni cimentés, ni bitumés) sauf nécessité technique dans les cas suivants :
 - pour répondre à des besoins d'amélioration sanitaire ou de sécurité rendus nécessaires par la réglementation ou par le fonctionnement des services publics
 - pour permettre l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif
 - pour répondre à des besoins de mise aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Dans le secteur NLcu, sont admis, à condition d'être nécessaire à l'exploitation ou à l'amélioration des sites d'hébergements touristiques autorisés à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas augmenter les capacités d'accueil d'hébergement, à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et à condition de ne pas étendre la superficie des campings dans les espaces soumis aux risques naturels :

- Les aménagements sans durcissement, ni imperméabilisation des sols, ni extension,
- La mise aux normes des installations existantes à la date d'approbation du PLU
- La démolition, reconstruction dans la limite de l'emprise du bâtiment existant

Dans la zone NL et le secteur NLcu, peuvent également être admis à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et aux espaces protégés :

- les aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels et boisés
- les aménagements hydrauliques présentant un intérêt général
- l'installation de clôtures

Le PPRN est en cours d'élaboration. Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

j) Zone et secteurs naturels remarquables (NR)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles R.121-5, L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Le PPRN est en cours d'élaboration. Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

4. Conditions d'occupation des sols et justification

a) Motifs des évolutions apportées aux articles 6 (Implantation par rapport aux voies et emprises publiques)

Zone ou secteur	Disposition générale	Justification
UA	Alignement	Pour préserver les paysages urbains des villages (ou « noyaux ») anciens, tous inclus dans la partie agglomérée de la commune au titre de la Loi Littoral
UAb	Recul minimum de 5m par rapport à l'emprise de la rue Rhin et Danube	Pour ne pas gêner la visibilité et la circulation sur la RD 140, le même recul que celui des constructions récentes est repris
UB	Recul minimum de 2m par rapport à l'alignement de la voie (35 m / axe RD25) +respect des OAP	Pour conserver les paysages des rues et favoriser la densification des espaces équipés
UC	Recul de 75m/RD25	Les règles antérieures sont maintenues pour : - Limiter l'impact des constructions dans les paysages de la rocade - Préserver la qualité des paysages urbains en entrée de ville - Préserver les paysages actuels des rues
	Recul de 20m / av. du Général Andrieux	
	Recul de 4m/ autres voies + respect OAP	
UD	Recul de 4m	Préserver les paysages actuels des rues notamment la présence d'éléments végétaux à proximité de l'alignement des voies publiques
UE	Alignement ou continuité constructions existantes ou recul de 5,00 m minimum	Permettre l'évolution des équipements structurants
UGv	50 m / axe RD 25 5 minimum / autres voies	Retrait / rocade
UX	Recul de 35m/RD25	Les règles antérieures sont maintenues pour : - Limiter l'impact des constructions dans les paysages de la rocade - Préserver la qualité des paysages urbains en entrée de ville - Préserver les capacités de manœuvre des véhicules en dehors des voies et les risques en cas d'incendie
	Recul de 20m / av. du Général Andrieux	
	Recul de 9m/ autres voies	
AUz	Alignement ou 3 m minimum	Secteur dédié à la desserte de la ZAC / rocade
AUzh	Recul de 35m/RD25	Limitier l'impact des constructions dans les paysages de la rocade
	Recul de 15 m axe voies d'accès zone depuis le carrefour giratoire	Préserver la qualité des paysages urbains dans la ZAC
	Alignement ou recul de 4m	Assurer l'harmonisation des paysages des rues nouvelles avec les rues voisines
AUzx	Recul de 35m/RD25	Limitier l'impact des constructions dans les paysages de la rocade
	Alignement ou recul 2 m / axe des autres voies	Préserver la qualité des paysages urbains dans la ZAE
1AU, 1AUe	Sans objet	Zones fermées à l'urbanisation
A	Recul de 9m	Préserver les capacités de manœuvre des véhicules en dehors des voies et les risques en cas d'incendie

Zone ou secteur	Disposition générale	Justification
N / NL	Recul de 4m	Limiter l'impact des constructions dans les paysages vus des chemins - en particulier de promenade
Na	Alignement ou recul 2 m / alignement	Limiter l'impact des constructions dans les paysages vus des chemins - en particulier de promenade
Nd	Sans objet	Pas de constructions autorisées
Nm	Recul 4 m	Limiter l'impact des constructions dans les paysages vus des chemins - en particulier de promenade
NR	Alignement ou recul > 4m	Permettre d'adapter l'implantation de la construction à la sensibilité écologique et/ ou paysagère des sites

b) Motifs des évolutions apportées aux articles 7 (Implantation par rapport aux limites séparatives)

Zone ou secteur	Disposition	Justification
UA	Limite séparative ou retrait > 4m	Le retrait est réduit de 5 à 4m pour l'adaptation des constructions sans pour autant apporter de graves inconvénients pour le voisinage
UB	Limite séparative ou retrait > 3m	Maintien de la règle antérieure
UC	Limite séparative ou retrait > 3m	Maintien de la règle antérieure
	Sur 1 limite (dist. 3 m / autre limite) Sur 2 limites avec sur 1 des 2 limites annexes	Pour limiter la densification des jardins et les problèmes de voisinage
	Implantation en fond de parcelle autorisée pour constructions H max 3m à l'égout	Cf ci dessus
UD	Limite séparative ou retrait > 4m	Maintien de la règle antérieure
	Sur 1 limite (dist. 4 m / autre limite) Sur 2 limites avec sur 1 des 2 limites annexes	Pour limiter la transformation des paysages des quartiers littoraux et, pour les quartiers sous boisements, le maintien de continuités naturelles au sein des îlots
	Implantation en fond de parcelle autorisée pour constructions H max 3 m à l'égout	Cf ci dessus
	<u>Dans le secteur UDM,</u> l'implantation en limite séparative est interdite.	Pour limiter la transformation des paysages du littoral urbain de la pointe de Vallières
UX	Limite séparative ou retrait > 5m	Maintien de la règle antérieure sans distinction selon le régime vis-à-vis de la réglementation des ICPE (pouvant fixer ses propres règles en cas de risque pour l'environnement)
AUz	En limite ou 1 m minimum	Secteur dédié à la desserte de la ZAC / rocade
AUzh	En limite ou 3 m minimum	Préserver la qualité des paysages urbains dans la ZAE, favoriser les implantations en limites (densité)
AUzx	Sur 2 limites	
	Ou sur une limite et recul 6 m Soit à 6 m de chaque limite	Préserver la qualité des paysages urbains dans la ZAE

c) Motifs des évolutions apportées aux articles 9 (Emprise au sol)

Zone ou secteur	Disposition	Justification
UA	80%	Maintien de la règle antérieure
UAb	60%	Maintien de la règle antérieure appliquée dans le quartier de Boube (précédemment classé Ub), pour tenir compte de la sensibilité des milieux naturels en continuité immédiate (marais de Boube - zone Natura 2000)
UB (excepté UBh et UBp)	60%	Maintien de la règle antérieure pour limiter l'artificialisation des sols excepté sur le secteur destiné à l'équipement hospitalier et compte tenu de son intérêt pour la collectivité
UBp bois de Moqueris	30 %	Espace proche du littoral, caractère paysager
UBp Didonne sud	80 %	Programme dense LSS proche bourg Didonne Maintien de la règle antérieure pour favoriser la « greffe » des opérations aux paysages urbains de Didonne
UC	50%	Maintien de la règle antérieure pour préserver l'équilibre végétal/bâti des paysages urbains et pour limiter l'artificialisation des sols
UCp	60 %	Emprise plus forte qu'en UC pour optimiser les secteurs stratégiques de résiduels urbains UCp
UD	30%	Maintien de la règle antérieure pour préserver la dominante végétale dans les paysages des quartiers littoraux et pour limiter l'artificialisation des sols
UE	Pas de règle	Possibilité d'évolution des équipements structurants
UGv	15 %	Maîtrise urbanisation
UX	Pas de règle sauf logement 30 m ²	Limitation/maîtrise logement de fonction
AUzh	60%	Assurer l'équilibre végétal/bâti des paysages urbains et pour limiter l'artificialisation des sols
AUzx	50 %	Assurer l'équilibre végétal/bâti des paysages urbains et pour limiter l'artificialisation des sols
A / N	Agricole : 60 % Extension habitations : 30m ² d'emprise Annexes : - Abri jardin : 15 m ² - Garage : 20 m ² - Une piscine par entité foncière et par bâtiment d'habitation	Permettre l'adaptation des habitations régulièrement autorisées par le passé, dans le principe d'extension limitée (code de l'urbanisme)
Na	L'emprise des constructions existantes ne pourra être augmentée. Dans le cadre de démolition les nouvelles constructions devront être démontables. Leur emprise au sol ne pourra excéder celles des constructions démolies.	Maîtrise des constructions
Nd	Sans objet	Pas constructible

Zone ou secteur	Disposition	Justification
Nm	cabanes de jardin autorisées : maxi 10 m ² d'emprise au sol. Serres : emprise au sol maximale 10 % de l'unité foncière.	Maîtrise de la construction en zone naturelle
NL	<20% des emprises des constructions en zone NL NLcu : respect loi littoral)	prise en compte de la coupure d'urbanisation Respect loi littoral
NR	(pas de règle) Application loi Littoral	Application loi Littoral

d) Motifs des évolutions apportées aux articles 10 (Hauteur)

Zone ou secteur	Disposition (hauteur maximum)	Justification
UAb	6m à l'égout ou à l'acrotère	La hauteur maximum est réduite de 10 à 6m sur Boube en déclinaison des orientations du PADD de protection des paysages et des quartiers anciens
UAc	10m à l'égout ou à l'acrotère	La hauteur maximum est maintenue à 10 m ; le centre-ville comportant des immeubles R+2 encadrant de simples RDC, il est admis jusqu'à 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée pour favoriser le renouvellement urbain et la suppression des hauts murs aveugles en limite séparatif, peu qualitatifs.
UAd	6m à l'égout ou à l'acrotère ; Majoration de 50% pour des programmes comportant des LLS (article L 151-28 du CU)	La hauteur maximum est réduite de 10 à 6m sur le bourg de Didonne en déclinaison des orientations du PADD de protection des paysages et des quartiers anciens. Un niveau supplémentaire ne peut être admis que si l'opération concourt à la mixité sociale à hauteur de 50% des logements, à l'exemple de l'opération de renouvellement urbain de l'ancien Azpitarte.
UB	9m à l'égout ou à l'acrotère Majoration de 50% pour des programmes comportant des LLS sauf UBp (article L 151-28 du CU)	La hauteur maximum est réduite de 10 à 9m à l'égout du toit. Pour encourager les opérations assurant une mixité sociale, une majoration peut être admise. Dans le cas d'une opération comportant 350% ou plus de LLS, la hauteur de la construction pourrait ainsi atteindre 12m (R+3) soit un niveau supplémentaire par rapport à la règle générale.
UBh	10 m	Développement de l'équipement
	- dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée depuis l'alignement du boulevard Lattre de Tassigny, 8 m	Développement de l'équipement, préservation de cadre paysager du quartier résidentiel (zonage UC autour)
	- pour les extensions des constructions existantes, 12 m	Développement de l'équipement
Ubp Bois Mocqueris	12 m + OAP	Règle fixée dans le cadre du projet d'ensemble de l'îlot Mocqueris + OAP spécifique (velum évolutif du sud vers le nord, du littoral vers le centre bourg (et petit collectif existant) ; maîtrise du velum près des villas au sud du secteur et à proximité du littoral (même si l'immeuble collectif existant est très haut (R+6, l'Albatros) et fait « écran » au futur projet résidentiel.
UBp Didonne Sud	10 m	Programme proche bourg Didonne, dense

Zone ou secteur	Disposition (hauteur maximum)	Justification
UC	6m à l'égout ou à l'acrotère Majoration de 50% pour des programmes comportant des LLS (article L 151-18 du CU)	La règle générale antérieure est maintenue. Est ajouté la règle de majoration pour encourager les opérations assurant une mixité sociale.
	4 m au-delà d'une bande de profondeur 20 m depuis l'alignement	Préservation des fonds de jardin et du cadre de vie
UD	6m à l'égout ou à l'acrotère	La règle générale antérieure est maintenue, sans dérogation excepté pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.
UE	Pas de règle	Possibilité d'évolution des équipements structurants
UGv	6 m	Maîtrise urbanisation
UX	10m	La règle générale antérieure est maintenue. Cette hauteur prend en compte la hauteur des bâtiments à usage d'activités de la zone (sauf cimenterie) ; elle permet de garantir un rapport satisfaisant entre volume et distances par rapport aux limites et constructions voisines.
AUzh Margite	14 m au faîtage ou à l'acrotère	Diversité habitat - densification
AUzh Les Moulins	12 m à l'égout ou à l'acrotère	Diversité habitat densification
AUzx	12 m	Maîtrise hauteur ZAE / impacts entrée de ville et vues depuis rocade
A	6m pour les constructions d'habitation	Déclinaison du principe d'extension limitée fixé au code de l'urbanisme
N	4m à l'égout ou à l'acrotère	Pour limiter l'impact des nouvelles constructions ou extensions dans les paysages naturels
NR	Application Loi Littoral	Application loi littoral
Na	3,10 m	Maîtrise des constructions en zone naturelle
Nd	Sans objet	Pas constructible
Nm	Cabanes de jardin : 2,50 m maxi Serres : 4m maxi	Maîtrise de la construction en zone naturelle
NL	4m à l'égout ou à l'acrotère excepté installations de jeux et de sport	Pour limiter l'impact des constructions ou extensions, sans bloquer les possibilités d'aménagements et d'installations ludiques

e) **Motifs des évolutions des articles 11 (Aspect extérieur)**

Dans la suite du Grenelle de l'Environnement et du décret n°2009-179 du 17 février 2009, il est ajouté au règlement de toutes les zones aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme (d'ordre public) un alinéa rappelant la possibilité :

- d'employer en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre
- d'installer en façade (sans saillie) ou en toiture (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture) de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables
- de réaliser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Pour éviter des situations de contournement des règles de hauteur maximum fixés dans les zones UA, UB, UC, UD et AU, il est ajouté l'interdiction des toitures mono pentes ; cet aspect de toiture n'est admis que pour des constructions de faible hauteur (abri de jardin, garages...) ou pour des extensions accolées.

En déclinaison de l'orientation du PADD de renforcer le caractère des villages anciens (Didonne, Boube), il est exigé en secteurs UAd et UAb, que les toitures ne dépassent pas une pente de 30% et possèdent un aspect d'une couverture en tuile canal, de teinte saintongeaise.

Dans le cas de Boube (secteur UAb), quartier isolé en zone agricole, pour assurer l'insertion paysagère et conforter le paysage traditionnel d'un « hameau » ou « village » (c'est-à-dire entouré d'espaces plantés : potagers, vergers, haies brise vent, arbres d'ombrage, etc., formant une « ceinture verte ») :

- il est interdit la réalisation de murs de clôtures, d'aspect trop minéral et banalisant, en limite séparative avec la zone A
- il est exigé des haies d'essences locales et variées, doublées ou non d'un grillage, pour rappeler les haies bocagères.

Pour préserver la qualité paysagère des rues en zone UB, UC, UD et AU :

- les abris de jardin en matériaux légers visibles de la rue sont interdits ;
- la hauteur maximale de la clôture est fixée
- l'aspect des clôtures est encadré : murs enduits, murs en pierre ; grillages souples, fils de fer ou brande interdits

Les dispositions sont assouplies pour les limites séparatives à condition de ne pas présenter de risque ou de désagrément pour le voisinage.

En zone UD et 1AU, pour préserver le patrimoine végétal présent sur le site, le règlement prévoit que « la construction d'une clôture ne devra pas nuire à la conservation et à la mise en valeur des arbres existants ». Il est attendu que les clôtures intègrent l'espace suffisant pour le maintien et la croissance de l'arbre, quitte à le contourner. Rappelons que la clôture d'une propriété n'est pas obligatoire.

En zone UX, AUX et A, les règles particulières précédentes sont reprises et

- sont précisés en zone UX et AUX en ce qui concerne les aires de stockage et de dépôts (elles devront rester masquées depuis la RD25 (rocade), la rue du Général Andrieux (RD730) et les zones A et N).
- sont complétées en zone A par « Les aires de stockage et de dépôts devront rester masquées depuis les voies départementales ou communales »

pour préserver la qualité des paysages agricoles et limiter l'impact des « points noirs ».

En zone N, les règles précédentes sont conservées et complétées par :

- « L'emploi de couleurs vives est interdit excepté pour des travaux de ravalement sur des constructions anciennes de style balnéaire, pour retrouver le décor d'origine » pour favoriser l'intégration des constructions autorisées dans l'environnement naturel
- « Les clôtures en brande, ou en panneaux d'aspect béton ou plastique ainsi que les murs de clôture sont interdits. Les clôtures agricoles, les barrières en bois (aux barres espacées) ou les fossés sont à privilégier » pour préciser la règle précédente et orienter, en cas de besoin de clôtures, sur des dispositifs mieux intégrés au contexte naturel

En zone NR, les règles de clôtures précédentes sont remplacées par les dispositions de clôtures fixées en zone N excepté pour les grillages - interdits - pour ne pas faire obstacle à la circulation de la faune et des services de sécurité en cas d'intervention pour la lutte contre les feux de forêts.

D. POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des secteurs UBp, UCp ont été inscrits au PLU pour définir des OAP et maîtriser les formes urbaines, densités des quartiers en « intensification » de la partie agglomérée de la commune.

Les secteurs UBp, UCp et les zones AUzh font l'objet de servitudes pour réalisation de logements locatifs sociaux, pour répondre aux objectifs de la Loi SRU en tenant compte des terrains et du niveau de dureté foncière.

La commune a engagé une étude avec l'EPF courant 2016/2017, qui vise à cibler les secteurs stratégiques en fonction de leur faisabilité et du coût du foncier.

La zone AUzx fait l'objet d'une OAP (zone économique).

1. Avenue des Tilleuls

Objectif : Créer un développement du bourg en continuité du bourg et du pôle scolaire, en préservant la qualité paysagère de l'avenue (alignement d'arbres).



Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

- Desserte en boucle
- Maintien des arbres d'alignement
- Mixité individuel et collectif ou semi-collectif

2. Les Perrasses-avenue Tourtet

Objectif : Créer un développement du bourg en continuité du bourg et des quartiers résidentiels, en optimisant l'urbanisation et en articulant l'opération aux quartiers riverains



Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

- Accès entrant par la RD, sortie par la voie communale
- Mixité habitat individuel ou collectif ou semi-collectif

3. Le Pigeonnier – Commandant Lavigne

Objectif : Organiser l'urbanisation sur un espace résiduel « en profondeur », en continuité du bourg et stopper l'enclavement de terrains en coeurs d'îlots



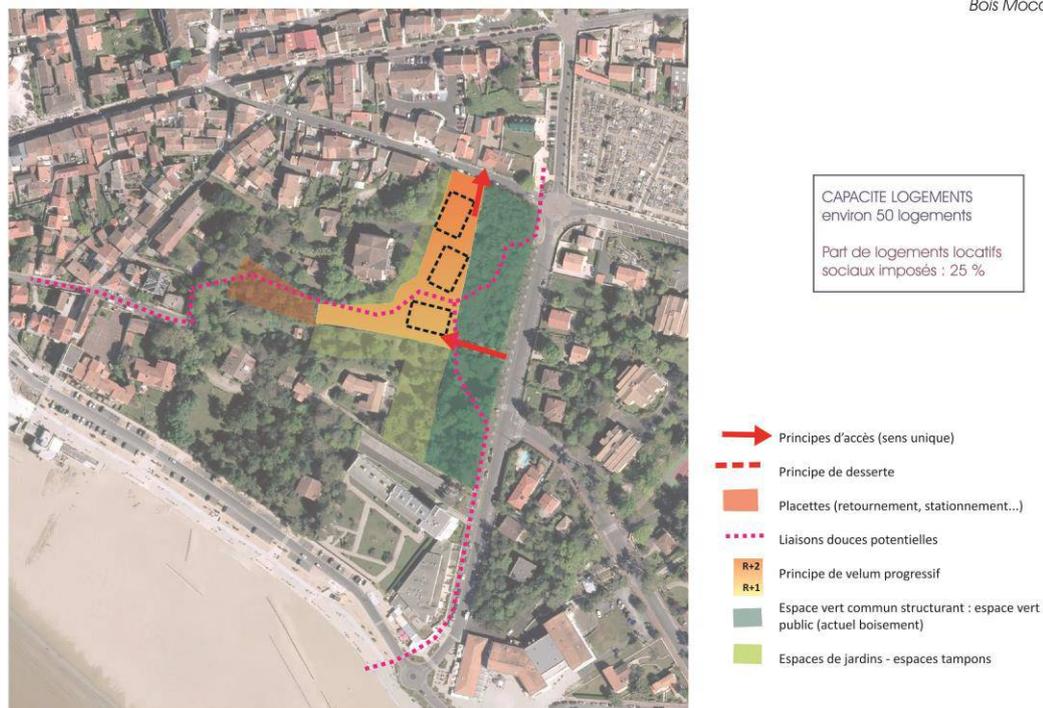
Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

- Voie d'accès nord sud avec placette de retournement

4. Bois Mocqueris

Objectif : Permettre un développement du centre-ville en continuité directe du centre ancien, de la mairie et du pôle scolaire, en préservant des espaces verts et boisés requalifiés, ouverts au public, avec une opération d'ensemble, de petits collectifs avec un velum progressif (hauteur décroissante du nord urbain vers le sud littoral)

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Bois Mocqueris



Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/mod 01-2021

- Aménagement d'un jardin public boisé (ER 1 au plan de aonge, EC maintenu au sud) ; pas d'EBC créé au nord pour prévoir l'accès à la zone (cœur d'îlot), éventuels aménagement sur l'avenue et carrefour, aménagements légers dans le parc au nord)
- Desserte en bouclage, entrée avenue de mocqueris(Est), sortie nord
- Liaisons douces inscrites à l'ouest (avec ER 11 au plan de zonage)
- Hauteur graduée, jusqu'à R+2 maximum (12 m maximum)

5. Enlias

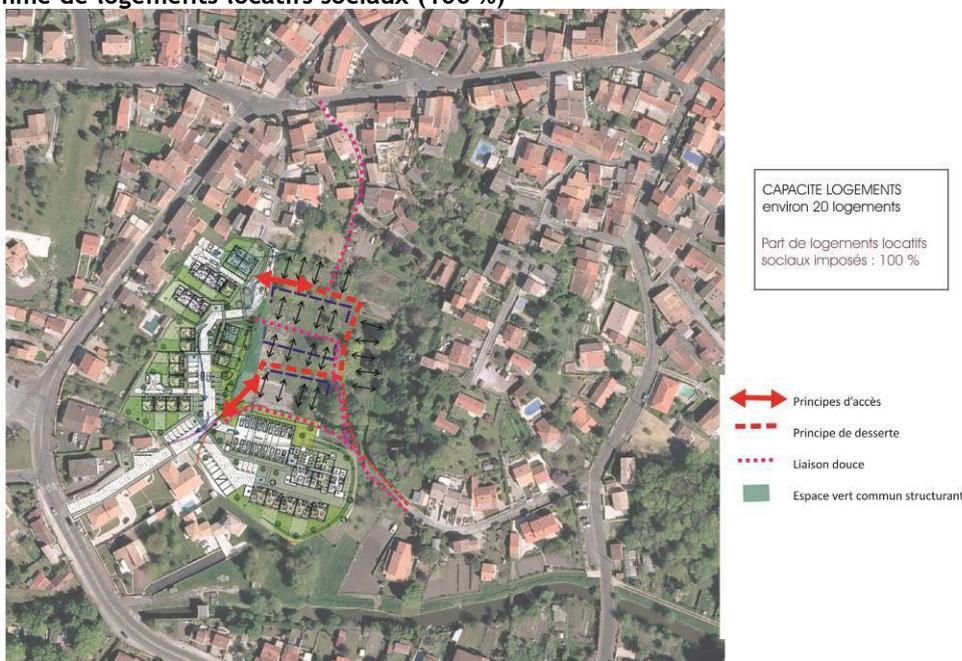
Objectif : Envisager la mutation du supermarché vers une opération mixte d'habitat et de services-commerce en entrée de ville



- Voies des dessertes intérieure
- Front bâti structurés

6. Didonne Sud

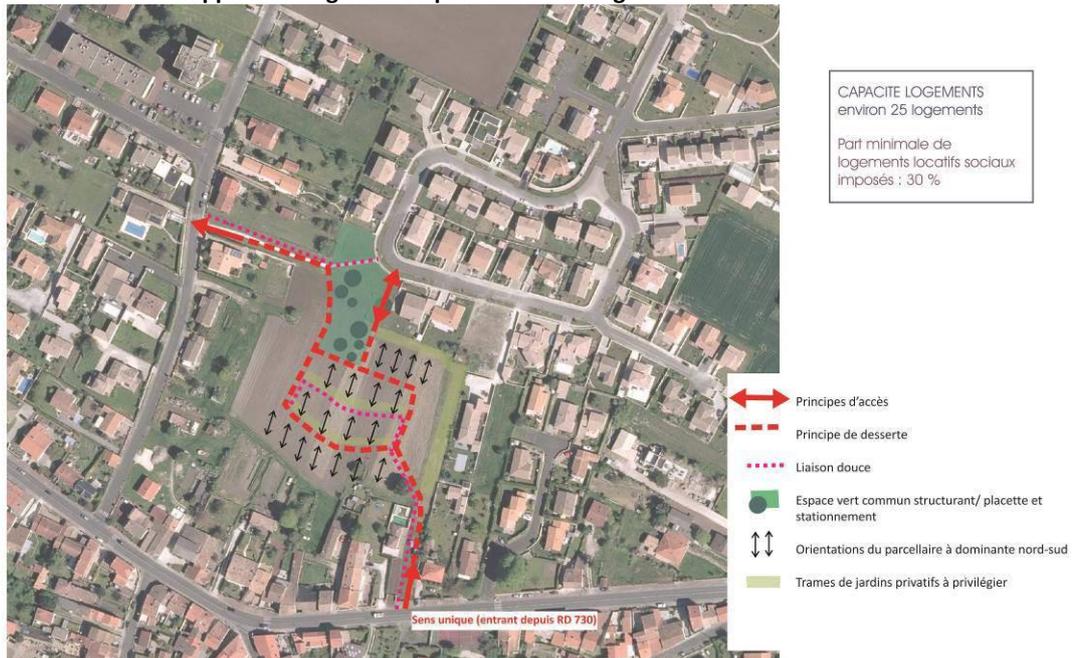
Objectif : Créer un développement organisé et qualitatif du bourg de Didonne avec un programme de logements locatifs sociaux (100 %)



- Poursuite des aménagements d'habitat locatif social
- Voirie en « boucle »
- Liaisons douces

7. Didonne Nord

Objectif : Créer un développement organisé et qualitatif du bourg en continuité de Didonne.



- Desserte en boucle,
- Accès entrant RD au sud
- Sortie sur voie communale à l'ouest

8. Chemin de Margite

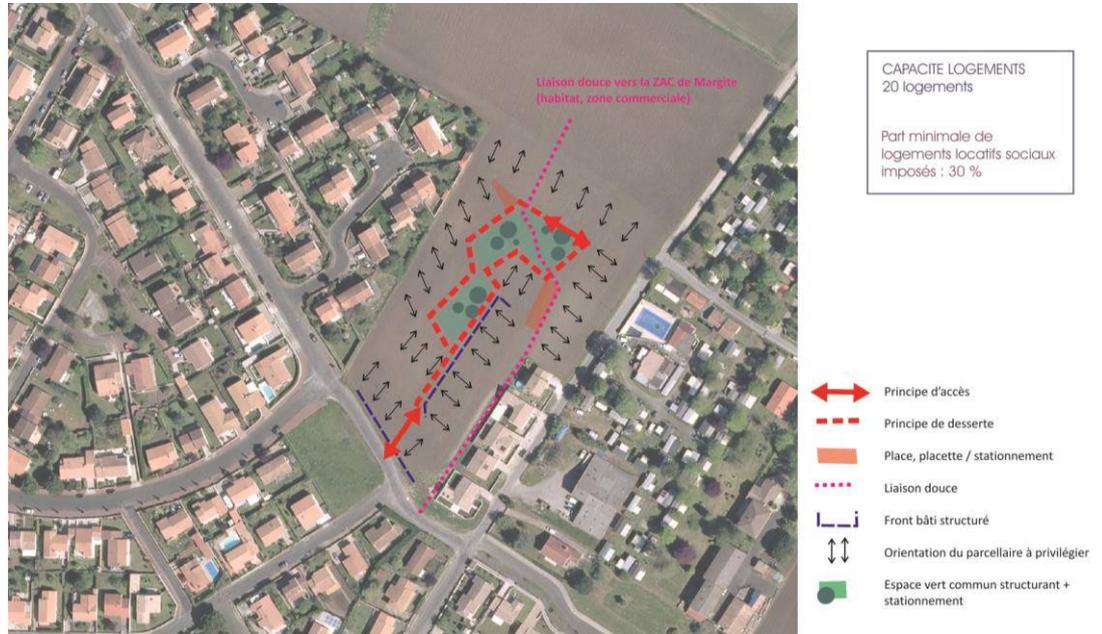
Objectif : Créer un développement du bourg en continuité des quartiers résidentiels, sous la forme d'une opération groupée et organisée



- Desserte en « impasse » avec placette de retournement

9. Jean Jaurès

Objectif : Créer un développement du bourg en continuité des quartiers résidentiels, sous la forme d'une opération groupée et organisée, en articulation avec la ZAC de Margite au nord



- Desserte en boucle, accès depuis la desserte intérieure pour ne pas multiplier les accès sur le chemin de Margite (exploitation agricole en face, futur accès à la ZAC...)
- Front bâti structurant côté sud
- Liaison douce avec la ZAC au nord

10. Margite

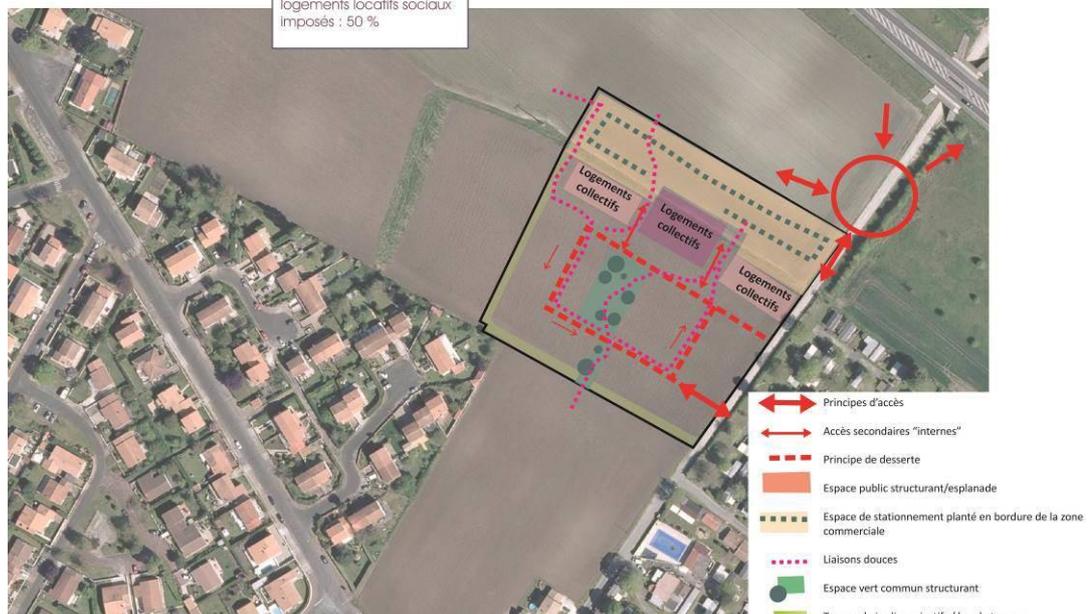
Objectif : Créer un quartier résidentiel de logements mixtes, organisé et qualitatif en articulation entre les quartiers d'habitat et la future zone d'activités commerciales

rappel : application de la loi Littoral et de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme

CAPACITE LOGEMENTS
environ 65 à 85 logements

Part minimale de
logements locatifs sociaux
Imposés : 50 %

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Margite



11. Les Moulins

Objectif : Créer un quartier résidentiel en continuité de l'agglomération en préservant des espaces tampons paysager le long de la RD 25



12. ZA de Margite

Objectifs : Créer une zone d'activités commerciales qualitative en continuité des quartiers agglomérés, le long de la RD 25

- valoriser et qualifier une situation vitrine sur la RD25 et créer une entrée de ville par un parti-pris urbanistique et architectural ambitieux et adapté à l'échelle du lieu ;
- concevoir un parti-pris d'aménagement tenant compte de la topographie, préservant les vues sur le grand paysage des marais et respectant l'identité, l'échelle et l'ambiance du lieu ;
- améliorer l'accessibilité en désenclavant ce secteur, en le raccordant au fonctionnement des quartiers périphériques et en proposant des liaisons inter quartiers, des déplacements doux ;
- créer un pôle économique en entrée de ville, en lien et en complémentarité avec le parc d'activités existant, pour conforter l'activité économique, artisanale et commerciale de proximité et l'emploi local ;
- respecter les orientations en termes de programmation commerciale du projet communautaire (ZAC).



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

Ce chapitre ne prend en compte que les incidences négatives significatives identifiées dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Cette étape vise à proposer, en fonction de l'importance des impacts identifiés :

- *Des alternatives si cela s'avère nécessaire et pertinent ;*
- *Des mesures correctrices pour supprimer, réduire ou compenser les incidences négatives les plus importantes sur l'environnement.*

Le terme mesure compensatoire désigne les mesures visant à éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

De manière générale, l'évaluation environnementale a permis de faire évoluer le PLU vers des solutions prenant en compte les sensibilités des milieux. De plus, les orientations d'aménagement permettent également de minimiser les incidences pouvant survenir. Les mesures prises sont listées et résumées ci-dessous et ont déjà été explicitées dans la partie sur l'évaluation des incidences.

A. SYNTHÈSE DES MESURES PRISES TOUT AU LONG DE L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Afin de répondre aux enjeux identifiés au sein de l'état initial de l'environnement, différentes mesures de réduction et d'atténuation ont été prises tout au long du processus d'élaboration du projet communal. Ces mesures sont présentées ci-dessous par grands enjeux.

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, de réduction et de compensation le cas échéant
Biodiversité et milieux naturels	Littoral : préserver le milieu contre l'artificialisation et veiller à la conservation des espèces et habitats d'intérêt écologique	Limitation des possibilités d'aménagement
	Zones humides et marais : préserver ces milieux naturels et lutter contre les espèces invasives	Identification des espaces remarquables par un zonage NR Recommandations sur les espèces à planter
	Espaces d'intérêt écologique non classés : maintenir les boisements, haies, plans d'eau artificiels	Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés
	Assurer les liaisons entre les espaces naturels et préserver les corridors écologiques	Identification des espaces remarquables par un zonage NR Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Identification et classement de la forêt de Suzac intra-rocade en espaces remarquables (NR)
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Identification et classement de la forêt de Suzac intra-rocade en espaces remarquables (NR)

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, de réduction et de compensation le cas échéant
<i>Les ressources et leur gestion</i>	Alimentation en eau potable	-
	Maîtriser l'urbanisation	Réduction de zone AU (forêt de Suzac intra-rocade) Programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU
	Agriculture : maintien de l'activité sur la commune	Identification des zones agricoles en zone A
	Assurer une gestion durable et cohérente de la ressource en eau (limitation de l'imperméabilisation des sols, maintien des boisements et des haies, etc.)	Réduction de zone AU (forêt de Suzac intra-rocade) Orientation d'aménagement et règlement pour une meilleure gestion du pluvial Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés
<i>Pollutions et nuisances</i>	Qualité des eaux de baignade : améliorer la qualité et les connaissances des sources de pollutions	Orientation d'aménagement et règlement pour une meilleure gestion du pluvial Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés Révision du schéma directeur de la gestion des eaux pluviales
	Concilier agriculture et maintien de la qualité des milieux	-
	Prendre en compte la qualité des sols (sols pollués ou potentiellement pollués)	Identification de l'ancienne décharge par un zonage Nd
<i>Risques naturels et technologiques</i>	Améliorer la prise en compte du risque TMD et du risque feu de forêt, notamment vis-à-vis des aménagements touristiques (campings)	Information au sein du rapport de présentation
	Mise en danger des biens et des personnes : prendre en compte le risque d'érosion et avoir une attention particulière sur le secteur de la pointe de Vallières	Réduction de la zone 1AU
	Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas renforcer les risques d'inondation pesant sur les biens et les personnes	Orientation d'aménagement et règlement pour une meilleure gestion du pluvial
	Informers la population sur l'existence du risque retrait et gonflement des argiles et remontée de nappes	Information au sein du rapport de présentation
		Le PPRN est en cours d'élaboration. Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, de réduction et de compensation le cas échéant
Vie quotidienne, cadre de vie et accès à la nature	Préservation des grandes entités paysagères (zones humides, frange littorale, zones agricoles)	Identification des espaces remarquables par un zonage spécifique Identification des espaces agricoles
	Favoriser une meilleure intégration paysagère vis-à-vis des aménagements	Orientations d'aménagement avec préconisations (conserver les points de vue, mise en place de haies, gradient de densité au sein des opérations d'aménagement, etc.)
	Préservation du patrimoine architectural	Espaces urbains faisant l'objet d'un zonage spécifique en fonction des caractéristiques du quartier
	Favoriser le développement des modes de déplacements doux, notamment assurer une liaison entre le quartier de Boube et le reste du territoire	Mise en valeur de la liaison Boube/Didonne (emplacement réservé n°5)
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Identification et classement de la forêt de Suzac intra-rocade en espaces remarquables (NR)

B. MESURES SPECIFIQUES POUR L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS COMMUNAUX

1. Gérer les eaux pluviales

Gérer les eaux de ruissellement de manière quantitative

Sur les secteurs qui seront amenés à s'urbaniser, les quantités d'eau ruisselées seront donc largement supérieures à l'état actuel.

Il est recommandé de mettre en place des mesures de régulation et de temporisation des volumes d'eau de pluie qui seront restitués au réseau hydrographique.

Les eaux récupérées par le réseau de drainage auront transité par deux types de surfaces :

- *Des surfaces artificielles et imperméables qui transmettent rapidement les eaux par ruissellement. Il s'agit des voiries et toitures. L'eau captée par ces surfaces arrive massivement dans le système de drainage, une fois l'épisode météorologique passé le débit à la sortie de ces surfaces est rapidement nul.*
- *Des surfaces végétalisées semi-perméables : il s'agit des espaces verts privés et publics. Le flux d'eau de pluie s'étale légèrement dans le temps, cependant la quasi-totalité du volume est transmis au système de drainage.*

Les techniques à mettre en œuvre pour garantir la quantité des eaux de ruissellement à la sortie du projet, c'est-à-dire assurer un débit régulier avec un écrêtage des épisodes pluvieux :

- *Des noues végétalisées : Le réseau de drainage sera constitué de noues plus larges que profondes (sécurité des espaces publics), elles seront végétalisées (la végétation augmentant la rugosité de la noue, elle participera à ralentir les flux). Ces dispositifs reprendront la topographie des lieux et les sens des écoulements.*
- *Minimiser les surfaces imperméabilisées en utilisant des matériaux perméables.*

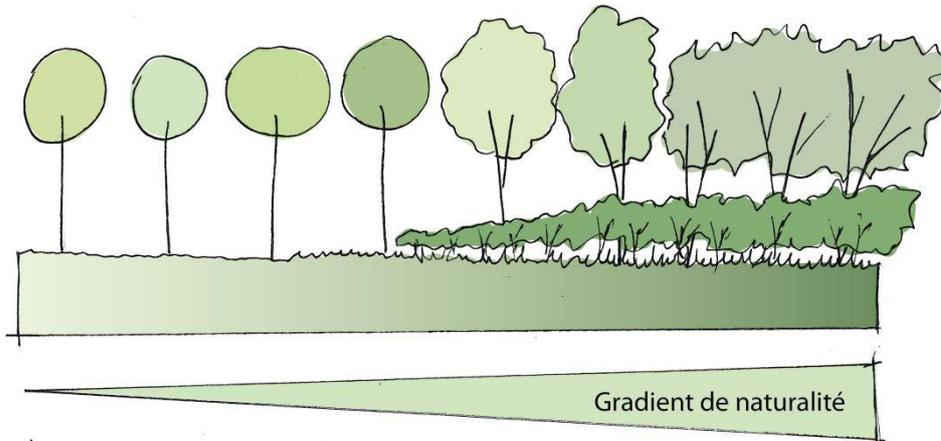
Gérer les eaux de ruissellement de manière qualitative

Il est important de restitué au réseau hydrographique des eaux de la meilleure qualité physico-chimique possible. Les eaux de pluies ruissèleront sur des surfaces potentiellement chargées de polluants (charge très faible avec un risque d'événement polluant exceptionnel). Pour limiter la transmission de particules polluantes au milieu naturel, les techniques alternatives pourront être mises en place.

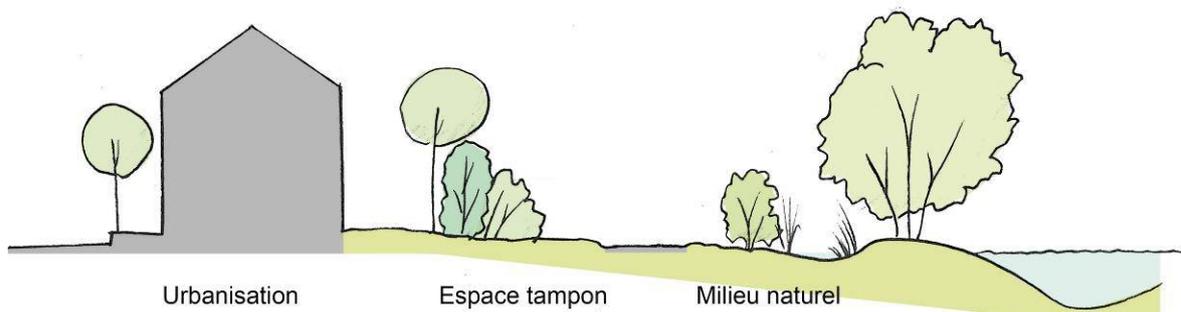
Exemple des noues végétalisées : d'une part la rugosité qu'offre la végétation retient les particules de polluants et d'autre part les systèmes racinaires des végétaux captent, fixent et métabolisent certains polluants.

2. Insérer le projet dans son contexte environnemental

Certains projets s'ancrent sur une partie de l'espace urbain existant pour s'étirer jusqu'aux franges naturelles et agricoles. L'élément végétal participera à faire le lien au même titre que le bâti, entre l'entité urbaine et « les franges naturelles » avec un gradient de naturalité exprimé par les essences, les tailles et les entretiens choisis.



La notion de frange et le travail sur ces espaces est un aspect important développé dans le PLU de Saint-Georges-de-Didonne et répondra à des enjeux multiples : qualité paysagère des aménagements, notion de bande tampon entre milieux urbains et milieux naturels, entrée de la trame verte dans la ville, etc. Le schéma suivant illustre cette notion.



3. Palette végétale et fiche haie

Les essences recommandées pour les espaces publics sont choisies parmi la végétation environnante qui est particulièrement adaptée au régime météorologique local, adaptée au sol et ne nécessitant que peu d'arrosage. Les essences qui seront plantées seront à choisir parmi la liste suivante (liste non exhaustive). Les « franges naturelles » se rapprocheront fortement de cette liste alors que les plantations situées à proximité des centres urbains pourront être enrichies d'ornementales. Pour la diversité des ambiances d'autres choix peuvent être fait, il suffira de les argumenter.

- *Liste d'espèces pour la constitution de haies bocagères au niveau des marais et ripisylves*

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseau x
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus exelsior</i>	x			
Orme	<i>Ulmus minor</i>	x	x		
Aulne	<i>Alnus glutinosa</i>	x	x		
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	x	x		
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>			x	
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempervirens...)</i>				x

- *Liste d'espèces pour la constitution de haies au niveau des reliefs agricoles*

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseau x
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus exelsior</i>	x			
Orme	<i>Ulmus minor</i>	x	x		
Merisier	<i>Prunus avium</i>	x			
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>			x	x
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>				x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempersirens...)</i>				x

• *Liste d'espèces pour les quartiers sous couvert boisé*

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseau x
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	x			
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	x			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Merisier	<i>Prunus avium</i>	x			
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>				x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x

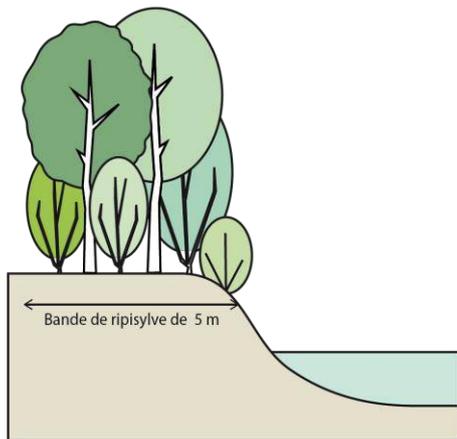
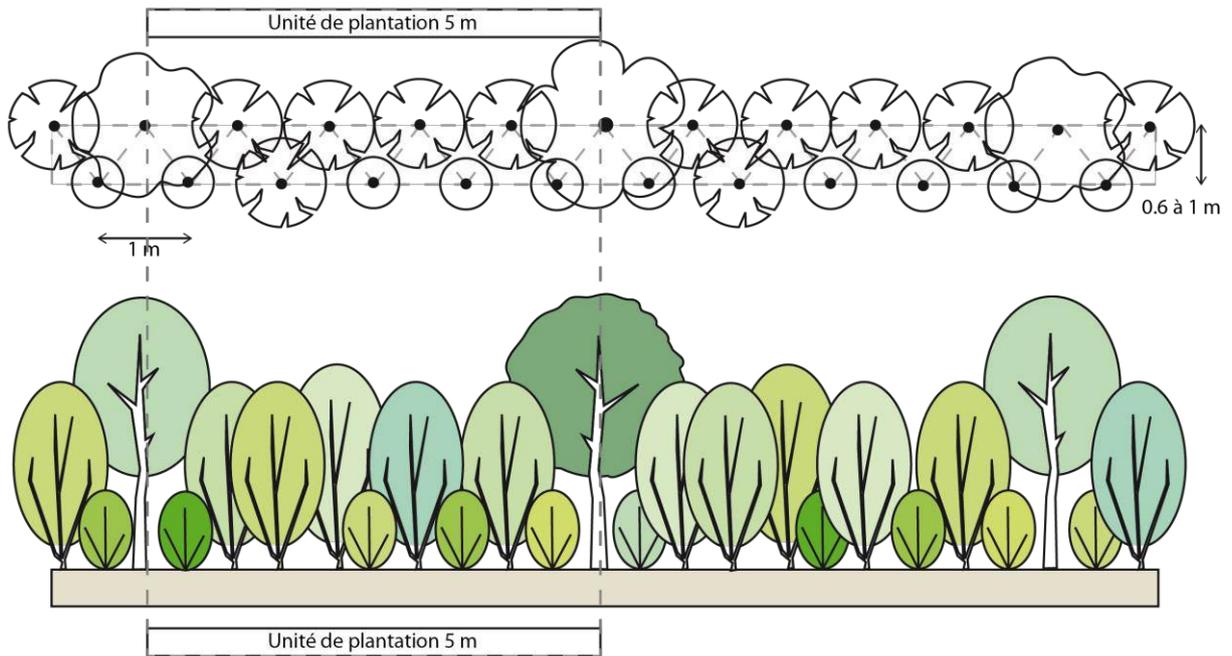
Certaines plantes exotiques introduites dans nos régions sont devenues invasives. Elles colonisent les milieux naturels et étendent leurs populations, parfois de manière considérable.

Les plantes invasives posent avant tout des problèmes écologiques. Une fois acclimatées dans nos jardins, elles se disséminent dans le milieu naturel et peuvent s'y installer, elles dominent progressivement la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des plantes indigènes et leur développement peut ainsi conduire à une diminution de la diversité végétale. Cette banalisation de la flore peut ensuite avoir des répercussions sur l'ensemble de la faune qui vit dans le milieu (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.). Il en résulte une perte de biodiversité. Il est de notre devoir de ne pas multiplier.

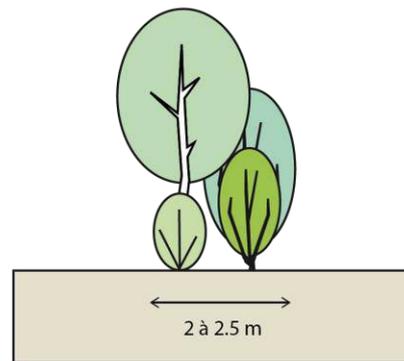
Les essences suivantes sont à proscrire autant dans les espaces publics que privés :

Nom vernaculaire	Nom latin
Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Balsamine à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
Cotonier	<i>Baccharis halimifolia</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Faux-vernis du japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Renouées	<i>Reynoutria sp</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i>
Solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>

Schéma de principe pour la plantation de haie



Coupe d'une plantation de ripisylve
avec essences adaptées



Coupe d'une plantation de haie
avec essences adaptées

Document réalisé par Rivière-Environnement 32 rue du Prêche Bègles 05.56.49.59.78

X. INDICATEURS DE SUIVI

Un indicateur est un paramètre prédéfini pouvant être mesuré et surveillé pour identifier toute évolution par rapport à l'état initial de l'environnement qui a été établi préalablement.

Le suivi des indicateurs proposés doit permettre d'apprécier l'évolution des enjeux. La fonction des indicateurs est de caractériser les différents phénomènes décrits dans le diagnostic, qu'il s'agisse de l'état de l'environnement, des pressions qu'il subit ou des réponses aux actions entreprises. Cette démarche n'est pas exhaustive. Seuls les indicateurs permettant de montrer l'évolution des enjeux principaux de la commune seront mis en avant, la mise en place d'un nombre trop important d'indicateurs alourdirait la démarche.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter certains critères, à savoir :

- *La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure) ;*
- *Les données utilisées doivent être facilement accessible et reproductibles ;*
- *Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence ;*
- *Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.*

Thématique	Indicateur	Unité de mesure	Où trouver l'indicateur	Valeur actuelle
Biodiversité et milieu naturels	Maintien des habitats naturels et habitats d'espèces d'intérêt communautaire en présence sur la commune	ha	Opérateur du document d'objectifs Natura 2000	-
	Evolution de l'occupation du sol : ratio surfaces communale artificialisée / surfaces agricoles et naturelles	Ha / %	Ville de St Georges de Didonne PLU	U : 461,1 ha soit 31.8 % AU : 25,9 ha soit 1,8 % A : 223.5 ha soit 15.4 % N : 737,7 ha soit 50,9 %
	Evolution des espaces naturels remarquables inventoriés au PLU (EBC)	ha	Ville de St Georges de Didonne PLU	EBC : 241,95 ha
Ressources naturelles Agriculture	Nombre d'exploitation agricole ayant leur siège sur la commune	Nb	Ville de St Georges de Didonne Recensement AGRESTE	4 exploitations en 2017
	Surface Agricole Utile communale	ha / % de couverture du territoire communal	Recensement AGRESTE	292 ha (en 2010), soit 20.05%
Pollutions et nuisances	Qualité des eaux superficielles	-	Station de mesure de la qualité sur le canal de Boube et sur le Niveau (Source Agence de l'Eau Adour Garonne)	Canal de Boube : Mauvais Canal le Niveau : Mauvais
	Qualité des eaux de baignades	Excellent Bon Suffisant Insuffisant	baignade.sante.gouv.fr	La conche Sud : Excellent en 2013, 2014, 2015 et 2016 La conche Nord : Bon en 2013 - Excellent en 2014, 2015 et 2016 Plage de Vallières : Bon en 2013 - Excellent en 2014, 2015 et 2016

Thématique	Indicateur	Unité de mesure	Où trouver l'indicateur	Valeur actuelle
Risques naturels et technologiques	Compatibilité du PLU avec les cartographies des risques	Oui / non	DDTM	Oui
Pluvial	Travaux et aménagement de gestion du pluvial Suivi SD pluvial	Linéaire de travaux budget	Ville de St Georges de Didonne	500.000 à 600.000 euros de travaux annuels
Cadre de vie	Développement des liaisons douces	Linéaire (km)	Ville de St Georges de Didonne	Absence de données
	nombre de parkings/emplacements vélos aménagés	Places parkings	Ville de St Georges de Didonne	2018 : 1333 places voitures Vélos : 283 emplacements
Population	Chiffre population insee	habitants	Insee	Population 2015 (insee 01.01.2018) : 5383 habitants
urbanisation	Occupation effective du sol sur la base des zonages U du PLU (01/2018)	ha	PLU (zonage)	461,1 Dont 14,8 ha en zone UE (partiellement bâtie, aménagée)
	nombre de PC délivrés (habitation nouvelles, pas extensions et annexes)	Logements commencés par an (Moyenne)	Sitadel	Moyenne sur la période 2012/2015(4 ans) = 43/an
Diversité sociale	Habitat locatif social	Nombre de LSS	Ville de St Georges de Didonne	124 LLS (2015) Environ 4% du parc (2017)

XI. RESUME NON TECHNIQUE

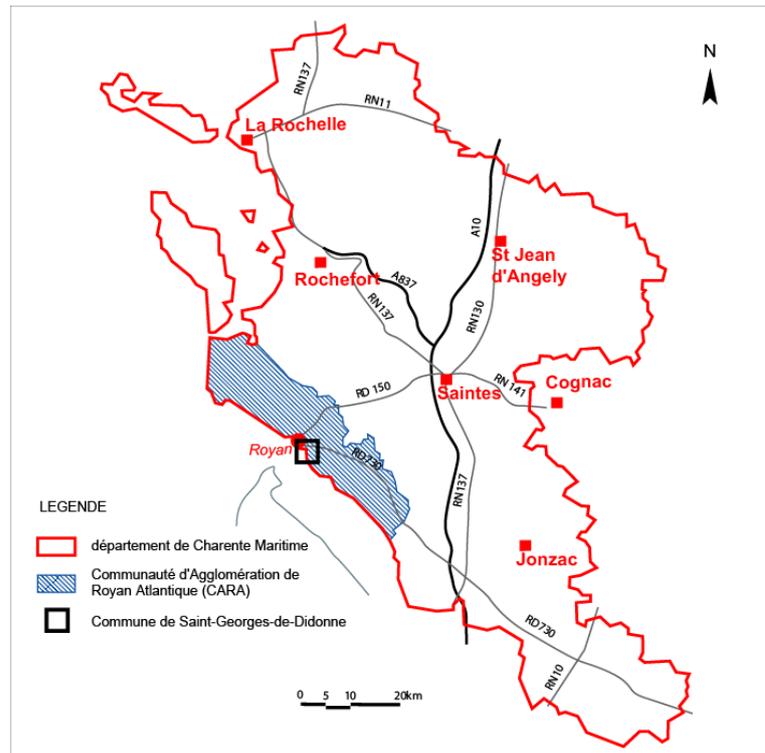
A. DIAGNOSTIC SOCIOECONOMIQUE - HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

SITUATION GEOGRAPHIQUE

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

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

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



SITUATION ADMINISTRATIVE

Saint-Georges-de-Didonne fait partie de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE (CARA), communauté d'agglomération créée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001.

POPULATION ET HABITAT

- Une population qui progresse légèrement (+0,5 % entre 2009 et 2014)
5383 habitants au 01.01.2015 (insee 2018)
Cela révèle un dynamisme significatif qui justifie les besoins en termes d'accueil de populations, activités, équipements complémentaires.
- Une taille de ménage qui continue à baisser : 1,93 en 2006, 1,86 en 2011, 1,8 en 2014...
- La surreprésentation des ménages retraités, liée à la faible taille des ménages, qui diminue progressivement, doivent être intégrées aux hypothèses de développement de la commune :
 - Besoins en logements, adaptés qualitativement et quantitativement (besoin de plus de logements pour loger des petits ménages : personnes seules ou couples sans enfants, mais aussi besoin de grands logements pour accueillir des familles et diversifier la population)
 - Maintien et renforcement d'équipements de santé, services et commerces de proximité, transports

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS COMMUNAUX

- Une perspective d'évolution basée sur la poursuite de la baisse des ménages, estimée à 1,71 personnes par ménage d'ici 10 ans environ (2025, 10 ans après chiffres insee 2014)
- Pour conserver le niveau de population de 2014 (4937), un besoin en logements estimé à 144, pour compenser le phénomène de desserrement des ménages

HABITAT SOCIAL

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

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

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

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

- les réalités foncières et immobilières de la commune : le prix du foncier est très élevé et rend difficiles les opérations sociales
- le contexte de « contentieux » : les projets immobiliers favorisant une certaine « densification », en particulier les programmes de logements locatifs sociaux sont régulièrement attaqués, ce qui ralentit les opérations, voire même les rend impossibles
- la faible demande : 76 demandes en attente (en doublon sur d'autres communes voisines de Royan), contre une exigence de l'Etat de produire de plus de 620 logements locatifs sociaux
- la difficulté de mise en œuvre avec les bailleurs sociaux et les acteurs spécialisés : la commune travaille avec l'EPF depuis plusieurs années, sans résultat « tangible » à ce jour.

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

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

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

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

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT RETENUES

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

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

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

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

En incluant les besoins liés au « point mort », l'ensemble représente un besoin total de 470 résidences principales environ (= 144 RP + 326 RP).

Sur l'objectif de production de 750 logements, sont donc envisagés près de 500 résidences principales (environ 470).

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

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

Il apparaît donc nécessaire de prévoir des surfaces urbanisables en extension, afin de recevoir les logements « programmés » :

-entre 200 et 230 à la ZAC des Moulins

- entre 65 et 85 à la ZAC des Moulins

Un total de 265 à 315 logements

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

750-450 logements = 300 logements,

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

ACTIVITE AGRICOLE

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

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

Aujourd'hui l'exploitation ne peut plus travailler dans de bonnes conditions, en raison de l'urbanisation progressive qui s'est faite le long du chemin de Margite.

En particulier les habitations construites en face du bâtiment empêchent une circulation aisée et fonctionnelle des engins agricoles, en particulier la moissonneuse batteuse.

Le projet de ZAC et d'échangeur ne vont que conforter la vocation résidentielle et économique, non agricole du quartier, ce qui rendra à court terme impossible l'activité agricole.

Les exploitants souhaitent déplacer leur hangar agricole en dehors de l'agglomération résidentielle, au plus près de leurs terres cultivées, aux abords du quartier de Boube.

Ils projettent également la construction d'une huilerie de graines.

Exploitation TORCOLETTI : production céréalière et oléagineuse

L'exploitant a signalé que ses bâtiments de stockage étaient insuffisants pour son matériel et pour la production d'huile. Une association est envisagée pour la création d'un site commun avec l'EARL Champagne Rolland.

L'exploitant est également propriétaire du camping Les Brandes, classé 2 étoiles, d'une capacité d'accueil de 200 personnes. Le camping est voisin du siège et du site d'activité agricole.

L'EARL BOUBE

L'EARL projette :

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

La Chambre d'Agriculture a mentionné dans le cadre de la phase de consultation des services (avis sur le PLU arrêté) des projets de développement agricole, notamment un élevage de volailles.

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

Rappel : la loi littoral ne permet que l'urbanisation en continuité des « parties agglomérées » et « villages » ; or Boube n'est pas une « agglomération », ni un « village ».

Toutefois le zonage « remarquable » autorise au titre de l'article R 121-5 du CU, les constructions agricoles détachées, limitées en surface.

NERAUD Jean Louis

Habitant avenue du Général Andrieux, possédant sur Saint Georges-de-Didonne 5,18 ha qu'il qualifie de moyenne qualité.

Ses bâtiments de stockage, voisins de son habitation, sont suffisants ; il n'indique aucun besoin. Une partie de la surface est cultivée par M. TORCOLETTI.

LES EMPLOIS SUR LA COMMUNE

Les principaux employeurs de la commune sont :

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

LES ZONES D'ACTIVITES

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

La ZAE « Les prés d'Enlias » comporte des activités automobiles.

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

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

LE TOURISME

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

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

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

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

B. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION

L'évaluation environnementale fait l'état des lieux de l'environnement de Saint-Georges-de-Didonne et se divise en fonction de six grandes thématiques environnementales, à savoir la biodiversité et les milieux naturels, les ressources et leur gestion, les risques, les pollutions et les nuisances et le cadre de vie.

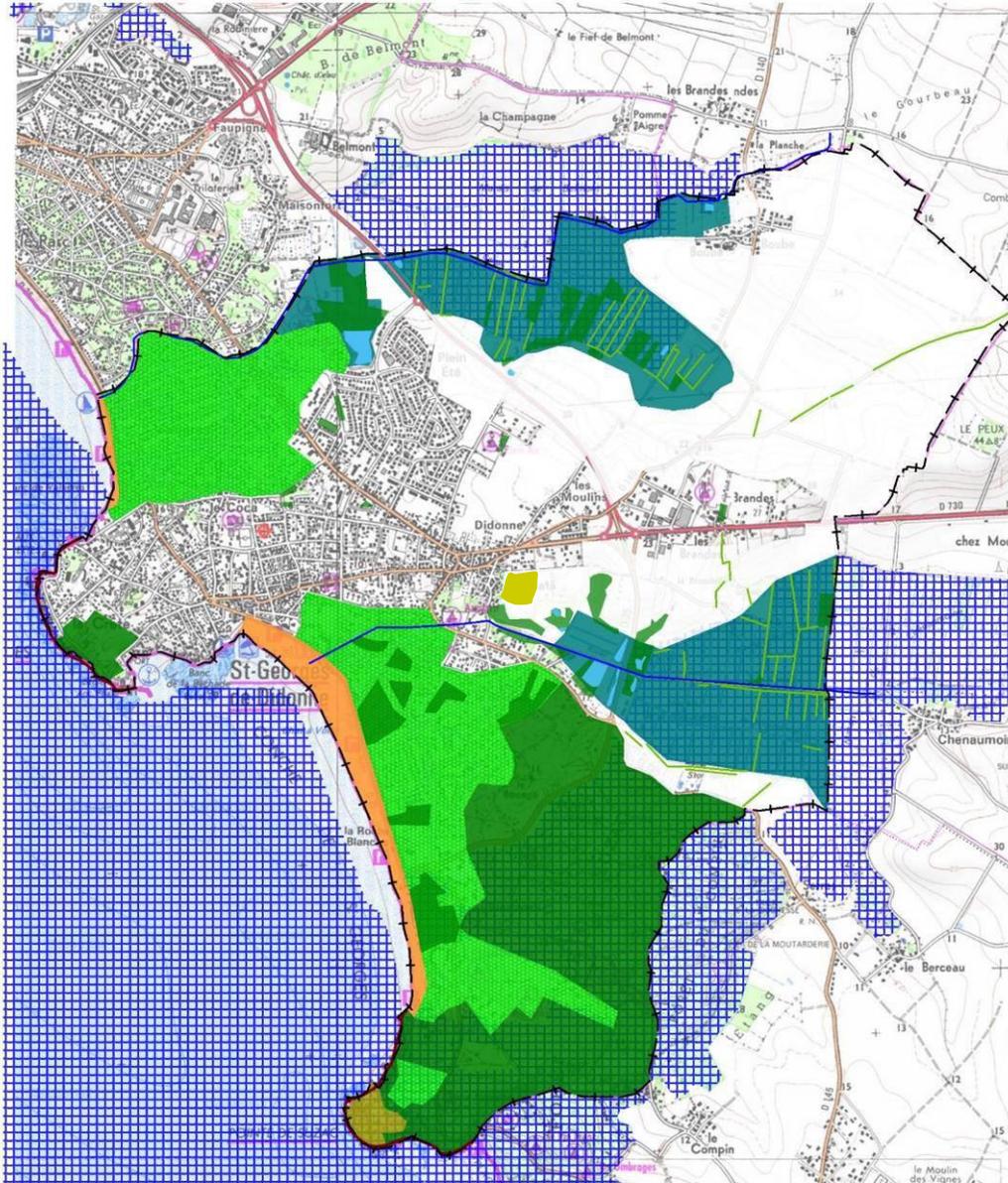
Les enjeux du territoire

Les principaux enjeux communaux sont présentés par grande thématique environnementale.

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Echelle de prise en compte	Influence des activités humaines
Biodiversité et milieux naturels	Littoral : préserver le milieu contre l'artificialisation et veiller à la conservation des espèces et habitats d'intérêt écologique	Communale / Supracommunale	Artificialisation du littoral Pression liée à l'urbanisation Plantation d'espèces exogènes
	Zones humides et marais : préserver ces milieux naturels et lutter contre les espèces invasives	Communale / Supracommunale	Pression liée à l'urbanisation
	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
Pollutions et nuisances	Qualité des eaux de baignade : améliorer la qualité et les connaissances des sources de pollutions	Supracommunale	Pollutions liées aux activités humaines

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Echelle de prise en compte	Influence des activités humaines
	Concilier agriculture et maintien de la qualité des milieux	Communale	Agriculture intensive sur la commune
	Prendre en compte la qualité des sols (sols pollués ou potentiellement pollués)	Communale	Présence d'anciennes décharges Présence de sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)
<i>Risques naturels et technologiques</i>	Améliorer la prise en compte du risque TMD et du risque feu de forêt, notamment vis-à-vis des aménagements touristiques (campings)	Communale / Supracommunale	Proximité de zones urbanisées (campings, urbanisation au sein de la forêt) qui entraîne une augmentation du risque
	Mise en danger des biens et des personnes : prendre en compte le risque d'érosion et avoir une attention particulière sur le secteur de la pointe de Vallières	Communale	Artificialisation du littoral Volonté de lutte contre l'érosion
	Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas renforcer les risques d'inondation pesant sur les biens et les personnes	Communale / Supracommunale	Pression foncière
	Informar la population sur l'existence du risque retrait et gonflement des argiles et remontée de nappes	Communale	
<i>Vie quotidienne, cadre de vie et accès à la nature</i>	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 NATURELS DE GRANDE VALEUR ÉCOLOGIQUE



Sources : Geoportail, Orthophoto

Légende

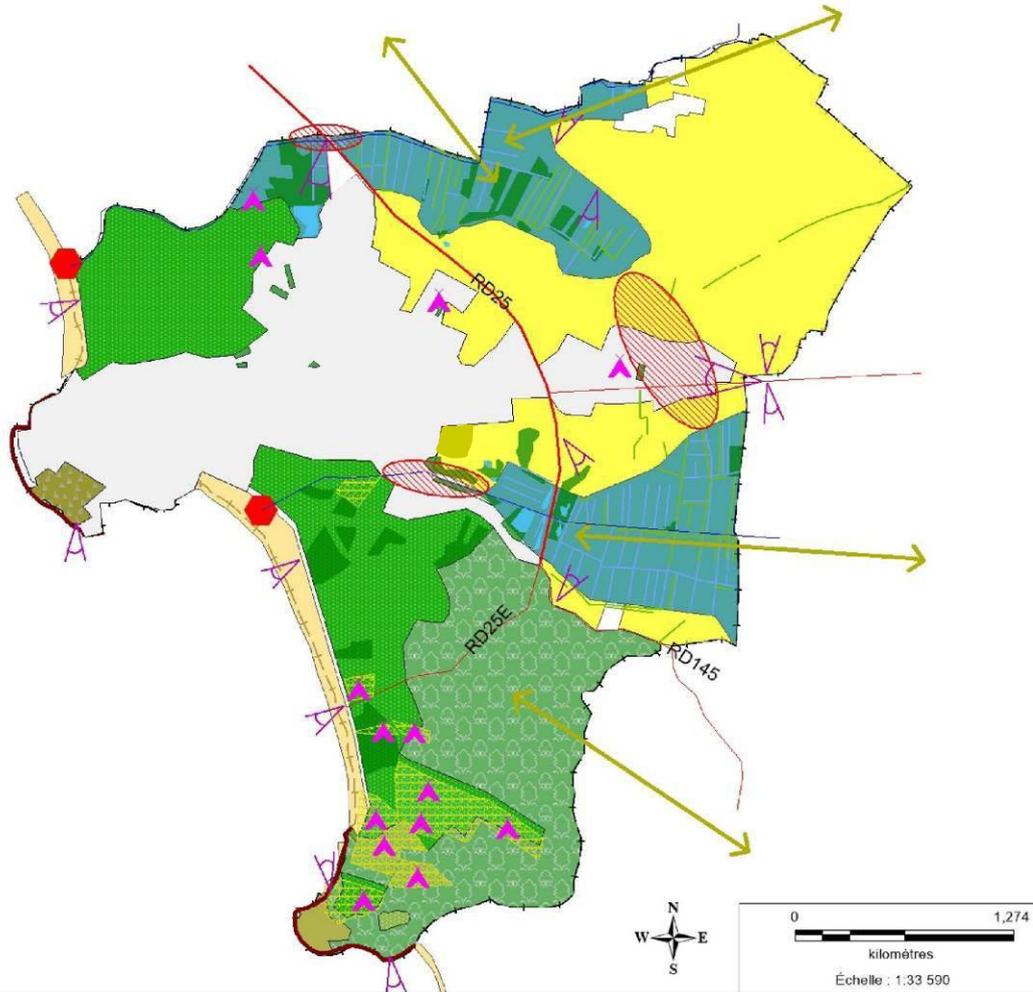
- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| Boisements | Canaux |
| Conche de St Georges | Plans d'eau |
| Marais | Réseau de haies |
| Pelouses sèches | Falaises |
| Zone urbaine sous couvert boisé | Sites Natura 2000 |
| Limite communale | Cours d'eau |

0 300 600 900
Meters



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



Perspectives d'évolution

Dans le cas où l'aménagement du territoire de Saint-Georges-de-Didonne continuerait à être réglementé par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur (PLU 2004), l'évolution probable de l'environnement a été analysée. Différentes incidences se dégagent et se dessinent déjà sur le territoire. Celles-ci sont présentées dans les tableaux suivants.

Thématique environnementale	Tendances évolutives
<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>(-) <u>Le règlement n'impose pas de marge de recul par rapport aux niveaux.</u></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 niveaux.</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>
<i>Risques naturels et technologiques</i>	<p>(-) Le développement de l'urbanisation va entrainer 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 cavité qui sont présentes en sous-sol constituent une menace pour les futurs aménagements (estimation du retrait de côte à 2 m tous les deux ans). Il est à noter qu'au vue de l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes de tempête, le risque est de plus en plus important.</p> <p>(-) La commune est soumise au risque incendie, dont un aléa faible à fort au niveau des quartiers sous couvert boisé.</p>

Thématique environnementale	Tendances évolutives
<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>

En conclusion, la mise en place du Plan Local d'Urbanisme constitue une réelle opportunité pour construire un projet de territoire durable avec une réelle réflexion en matière de déplacement, de centralité, de cadre de vie et de préservation des milieux naturels et des zones agricoles.

C. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

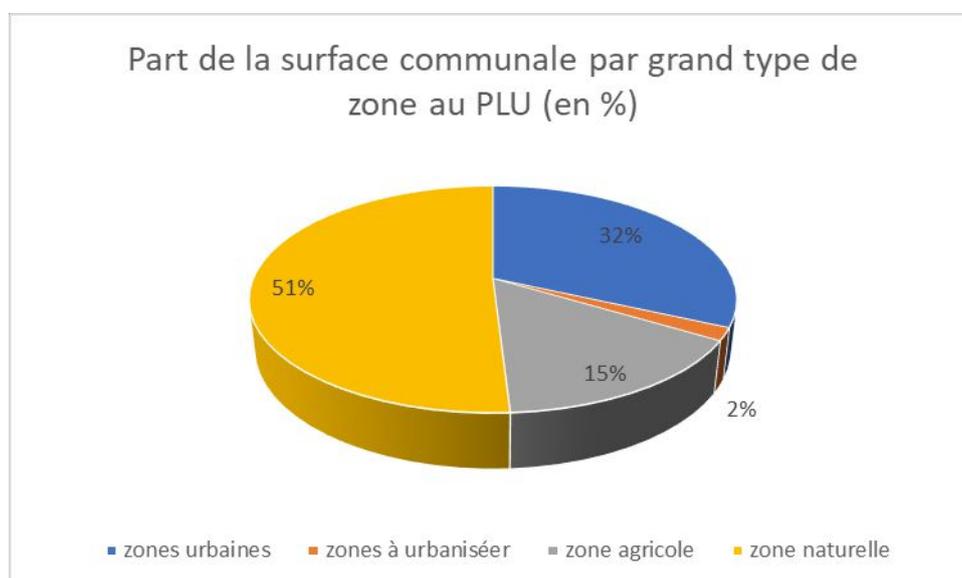
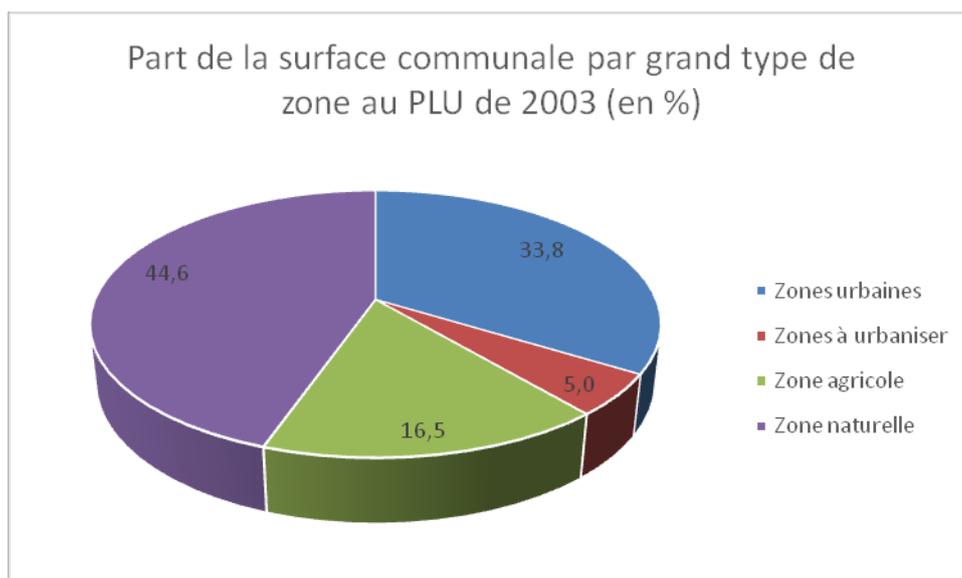
1. Incidences générales

Différentes avancées sont apportées par le PLU afin de réduire l'impact du projet sur l'environnement et sont affirmées au sein du PADD :

- Protection des secteurs sensibles (espaces boisés, zones humides falaises, etc.) et des sites à haute qualité environnementale (Natura 2000, ZNIEFF, etc.) ;
- Mise en valeur et protection de la forêt de Suzac ;
- Préservation des corridors écologiques dont la conservation et la mise en valeur de la trame verte urbaine ;
- Maintien et développement d'une activité agricole respectueuse de l'environnement.

Afin de préserver les milieux remarquables, la commune a fait le choix de définir un zonage spécifique correspondant au niveau d'enjeux écologiques de chacun de ces espaces. Il s'agit d'un zonage en accord avec l'application des principes de la loi littoral (NR) qui permet l'application d'une réglementation spécifique sur ces secteurs limitant ainsi les possibilités d'aménagement préjudiciables au maintien d'un bon état écologique. De même, les espaces boisés majeurs ainsi que les ripisylves ont été inscrits en zone N, NR, voire classés en Espaces Boisés Classés pour les sites à enjeux majeurs (ex : forêt de Suzac). L'ensemble du réseau hydrographique est également en N. Seul un secteur identifié en ZNIEFF et en zone humide du SDAGE a été classé en zone naturelle N, la commune ayant un projet de lagunage. A l'heure d'aujourd'hui et l'absence de projet défini, ce classement ne permet pas de répondre à la préservation des enjeux de ce site.

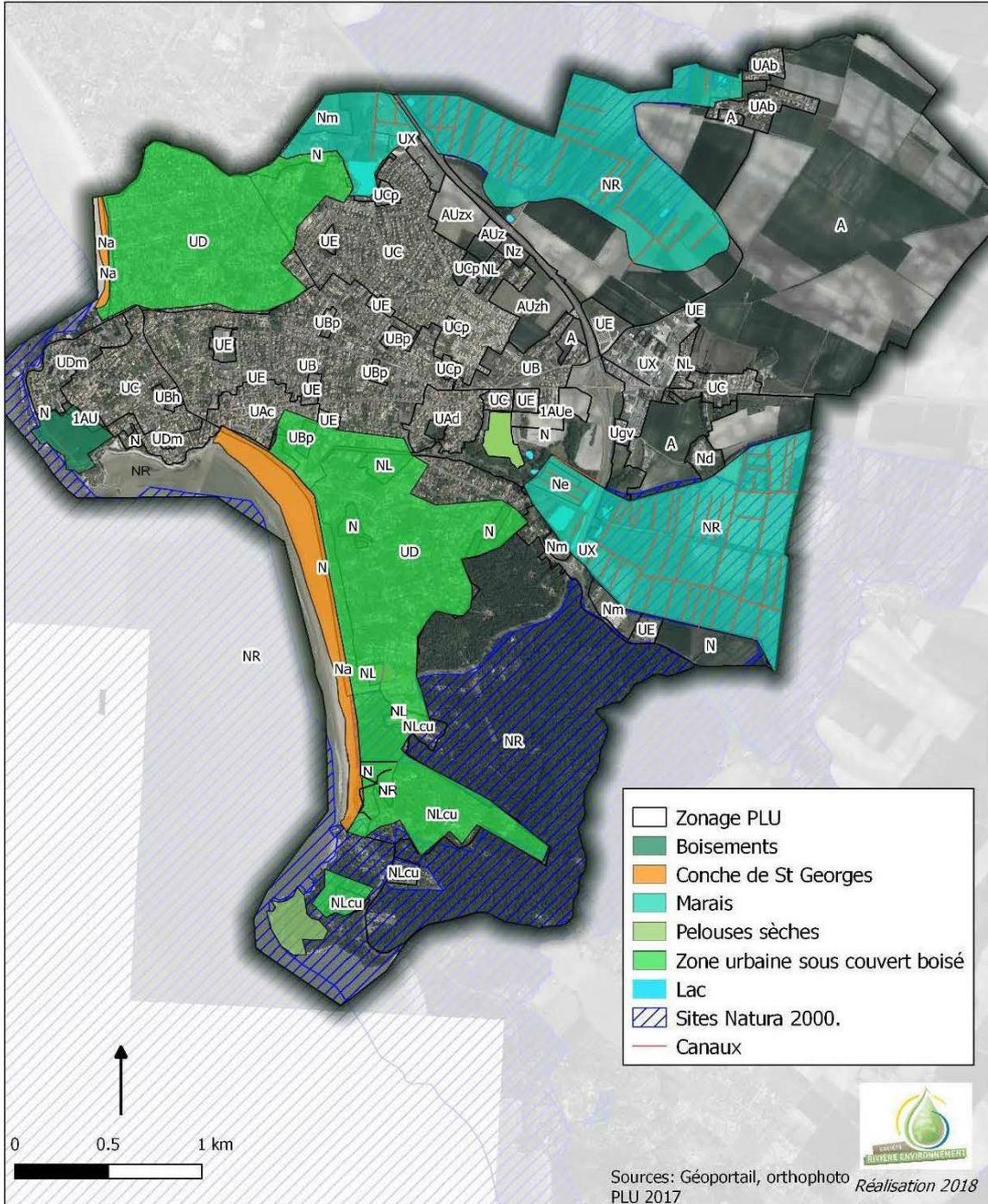
D'un point de vue de la gestion des ressources naturelles, les zones de développement futures vont nécessairement entraîner une imperméabilisation des sols et une augmentation des eaux de ruissellement. Néanmoins, le règlement comprend des obligations en termes de gestion des eaux pluviales. D'une manière générale, le PLU ouvre des zones à urbaniser qui nécessairement vont entraîner une consommation de nouveaux espaces. Ceci se fait au détriment d'espaces agricoles jouxtant l'urbanisation actuelle. Néanmoins, soucieuse de préserver un cadre de vie de qualité et faisant l'identité du territoire, la commune a fait le choix de largement diminuer ses réserves foncières par rapport au projet initial de PLU. Ce choix répond à un double objectif : la préservation de l'environnement au sens large et la possibilité d'accueil de nouvelles populations.



Enfin, l'ensemble des risques présents sur la commune a bien été prise en compte au sein du projet communal. Ceci passe par une réglementation spécifique (gestion eau pluviale), par la mise en place de trame (feux de forêt) et par l'énoncé d'un certain nombre de recommandations au sein du rapport de présentation (argile, remontée de nappes).

PLU et espaces naturels de grande valeur écologique

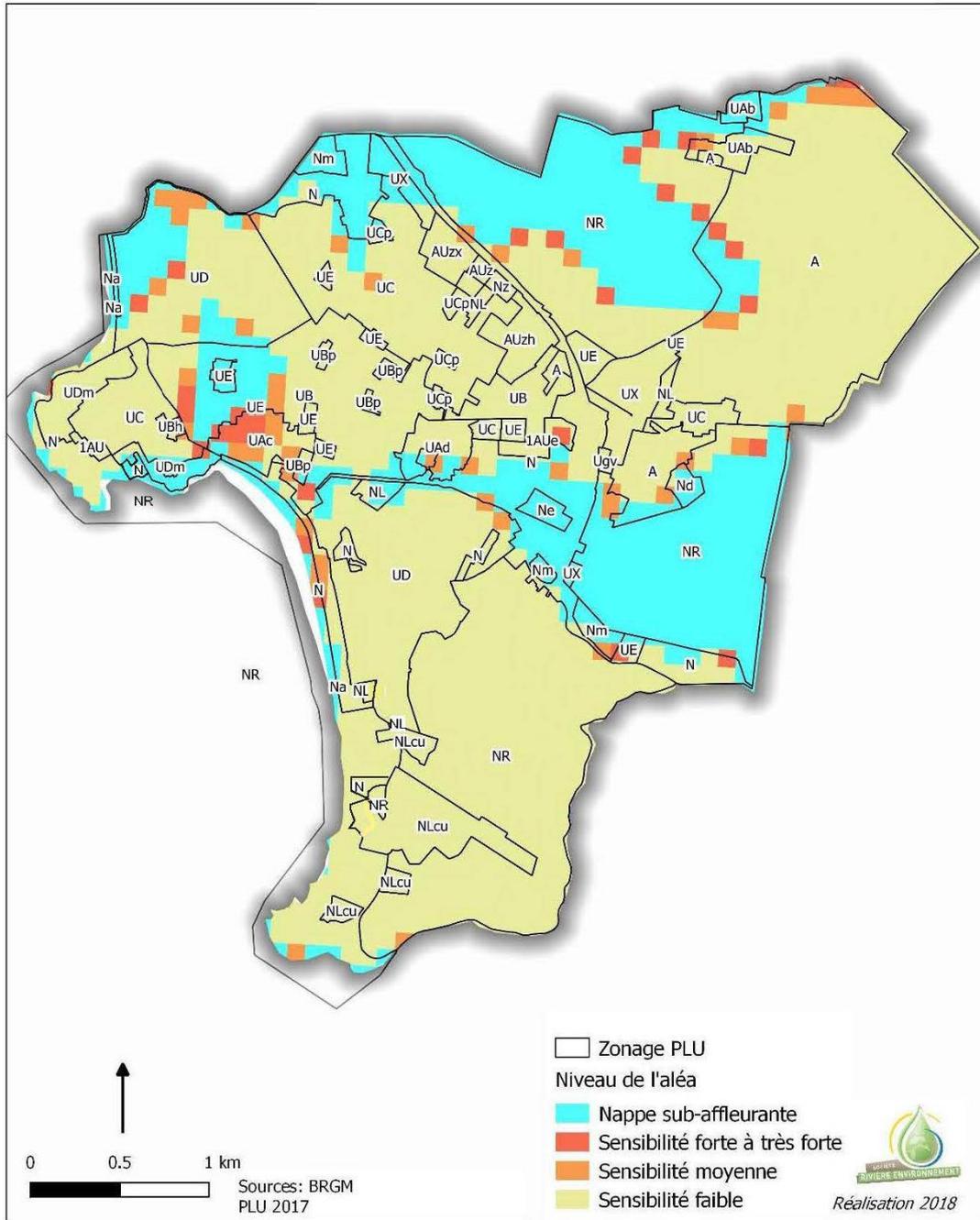
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



actualisation janvier 2021

PLU et risque remontée de nappe phréatique

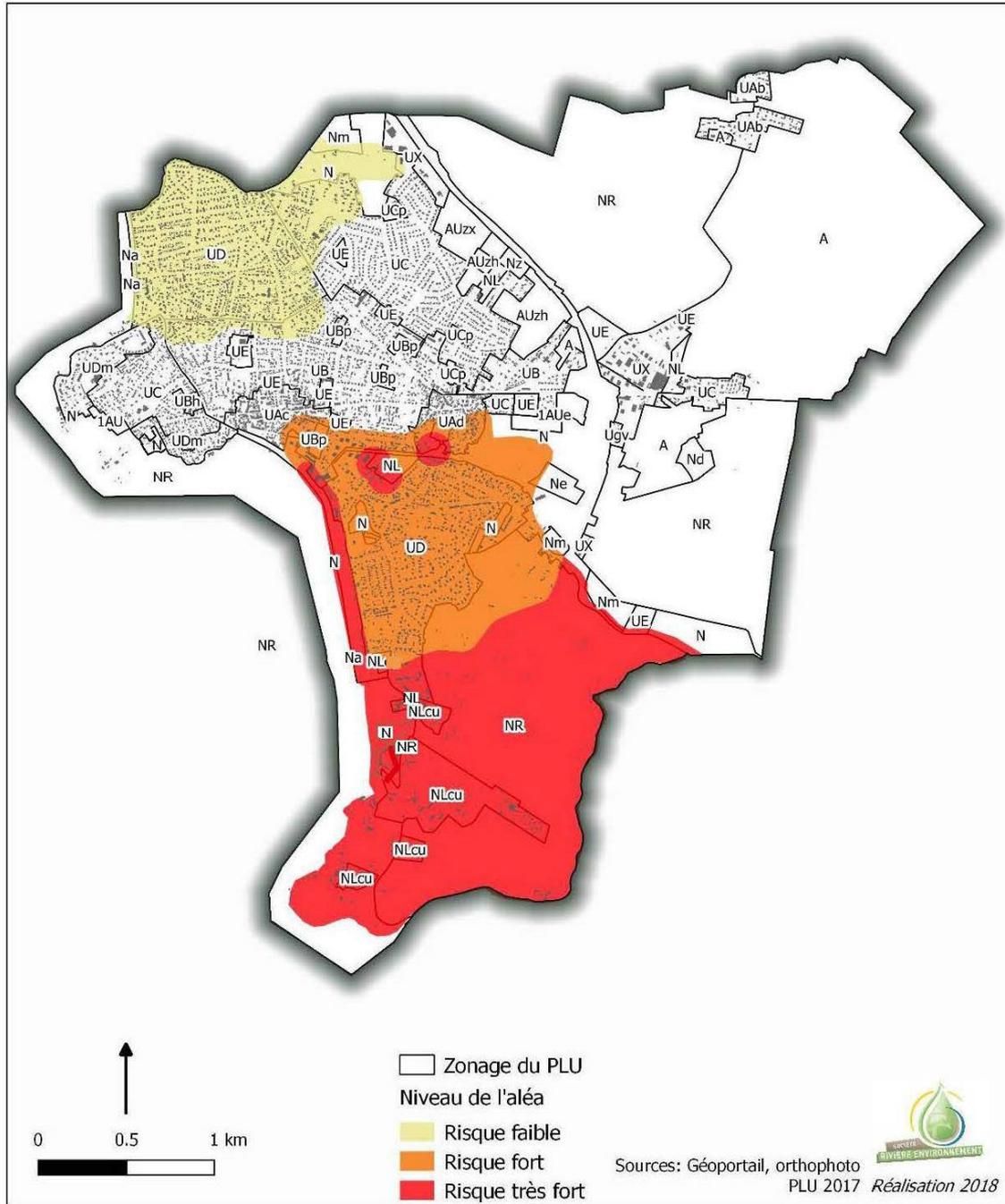
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne



actualisation janvier 2021

PLU et risque feu de forêt

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

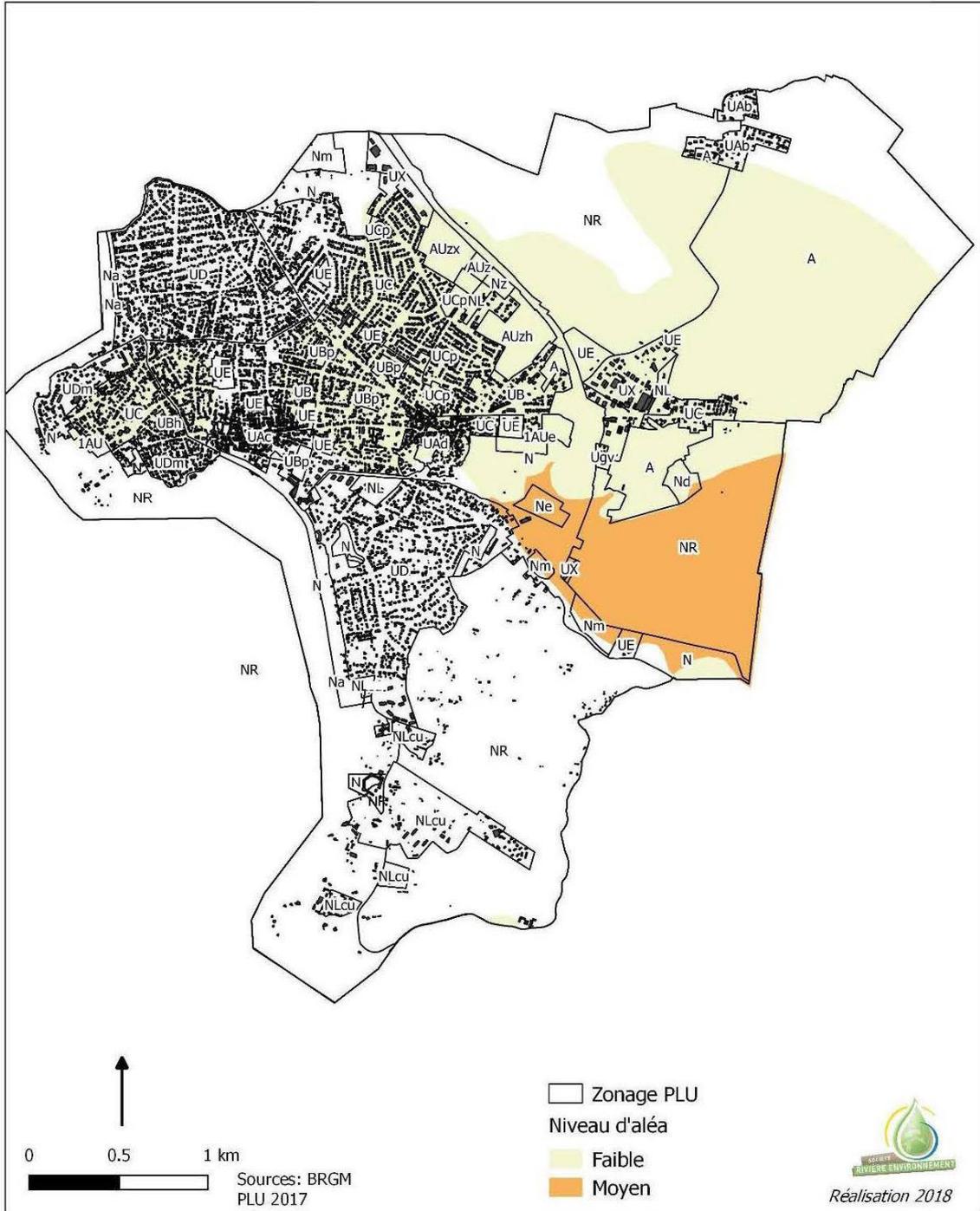


actualisation janvier 2021



PLU et risque de retrait et gonflement des argiles

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



actualisation janvier 2021

Incidences sur les sites Natura 2000

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

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

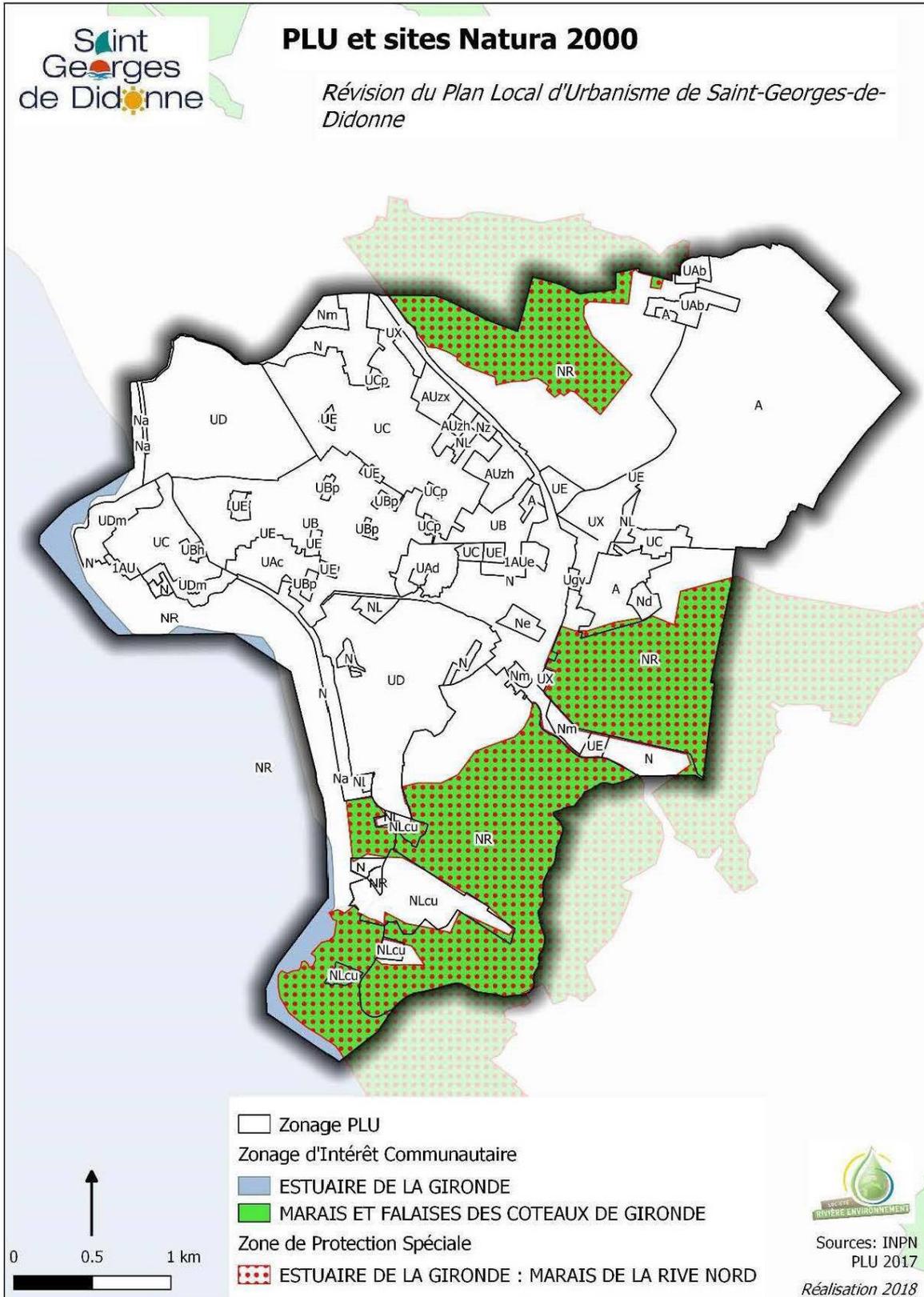
- *La mise en place systématique d'une bande tampon entre les espaces urbains et les espaces naturels (réduction de zone, orientation d'aménagement et de programmation instaurant ce principe, instauration d'une zone NR limitant les possibilités d'aménagement, etc.) ;*
- *La plantation de haies avec des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

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

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

Au regard de tous ces éléments, le PLU de St Georges de Didonne ne porte pas atteinte de façon significative à la conservation des habitats naturels et espèces des sites Natura 2000. Il permet d'améliorer la prise en compte des enjeux liés à ces sites et, notamment par rapport au projet de territoire porté par l'ancien PLU.



actualisation janvier 2021

D. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES SUR L'ENVIRONNEMENT – ANALYSE DES RESULTATS DE SON APPLICATION

Le tableau ci-dessous fait la synthèse des avancées qu'à fait émerger l'évaluation environnementale mais également le travail du cabinet d'urbaniste et ce, afin de répondre aux enjeux du territoire définis dans l'état initial de l'environnement. Le projet ayant pris en compte les espaces sensibles, aucune mesure compensatoire n'a été nécessaire. Les mesures se sont orientées vers de l'accompagnement des projets, des solutions d'évitement et de réduction.

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, de réduction et de compensation le cas échéant
<i>Biodiversité et milieux naturels</i>	Littoral : préserver le milieu contre l'artificialisation et veiller à la conservation des espèces et habitats d'intérêt écologique	Limitation des possibilités d'aménagement
	Zones humides et marais : préserver ces milieux naturels et lutter contre les espèces invasives	Identification des espaces remarquables par un zonage spécifique NR Recommandations sur les espèces à planter
	Espaces d'intérêt écologique non classés : maintenir les boisements, haies, plans d'eau artificiels	Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés
	Assurer les liaisons entre les espaces naturels et préserver les corridors écologiques	Identification des espaces remarquables par un zonage NR Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Identification et classement de la forêt de Suzac intra-rocade en espaces remarquables (NR)
<i>Les ressources et leur gestion</i>	Alimentation en eau potable	-
	Maîtriser l'urbanisation	Suppression de zone AU (forêt de Suzac intra-rocade) Programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU
	Agriculture : maintien de l'activité sur la commune	Identification des zones agricoles en zone A
	Assurer une gestion durable et cohérente de la ressource en eau (limitation de l'imperméabilisation des sols, maintien des boisements et des haies, etc.)	Réduction de zone AU (forêt de Suzac intra-rocade) Orientation d'aménagement et règlement pour une meilleure gestion du pluvial Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés

Thèmes environnementaux	Principaux enjeux liés au thème	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, de réduction et de compensation le cas échéant
Pollutions et nuisances	Qualité des eaux de baignade : améliorer la qualité et les connaissances des sources de pollutions	Orientation d'aménagement et règlement pour une meilleure gestion du pluvial Identification et classement des haies et boisements en Espaces Boisés Classés Révision du schéma directeur de la gestion des eaux pluviales
	Concilier agriculture et maintien de la qualité des milieux	-
	Prendre en compte la qualité des sols (sols pollués ou potentiellement pollués)	Identification de l'ancienne décharge par un zonage Nd
Risques naturels et technologiques	Améliorer la prise en compte du risque TMD et du risque feu de forêt, notamment vis-à-vis des aménagements touristiques (campings)	Information au sein du rapport de présentation
	Mise en danger des biens et des personnes : prendre en compte le risque d'érosion et avoir une attention particulière sur le secteur de la pointe de Vallières	Réduction de la zone AU <i>Mise en place d'un indice pour conditionner l'ouverture à l'urbanisation du site aux résultats des études menées par le BRGM : non retenu par la collectivité</i>
	Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas renforcer les risques d'inondation pesant sur les biens et les personnes	Orientation d'aménagement et règlement pour une meilleure gestion du pluvial
	Informier la population sur l'existence du risque retrait et gonflement des argiles et remontée de nappes	Information au sein du rapport de présentation
Vie quotidienne, cadre de vie et accès à la nature	Préservation des grandes entités paysagères (zones humides, frange littorale, zones agricoles)	Identification des espaces remarquables par un zonage spécifique Identification des espaces agricoles
	Favoriser une meilleure intégration paysagère vis-à-vis des aménagements	Orientations d'aménagement avec préconisations (conserver les points de vue, mise en place de haies, gradient de densité au sein des opérations d'aménagement, etc.)
	Préservation du patrimoine architectural	Espaces urbains faisant l'objet d'un zonage spécifique en fonction des caractéristiques du quartier
	Favoriser le développement des modes de déplacements doux, notamment assurer une liaison entre le quartier de Boube et le reste du territoire	Mise en valeur de la liaison Boube/Didonne (accroche au niveau de la ZAC)
	Maintenir une zone de boisement intra-rocade	Identification et classement de la forêt de Suzac intra-rocade en espaces remarquables (NR)

Afin de suivre l'efficacité des mesures proposées et de s'assurer de leur bonne mise en œuvre, des indicateurs de suivi ont été définis. Ceux-ci seront calculés à l'issue de six années de vie du PLU. Ils sont présentés dans le tableau suivant.

Thématique	Indicateur	Unité de mesure	Où trouver l'indicateur	Valeur actuelle
Biodiversité et milieux naturels	Maintien des habitats naturels et habitats d'espèces d'intérêt communautaire en présence sur la commune	ha	Opérateur du document d'objectifs Natura 2000	-
	Evolution de l'occupation du sol : ratio surfaces communales artificialisées / surfaces agricoles et naturelles	Ha / %	Ville de St Georges de Didonne PLU	U : 461,1 ha soit 31,8 % AU : 25,9 ha soit 1,8 % A : 223,5 ha soit 15,4 % N : 737,7 ha soit 50,9 %
	Evolution des espaces naturels remarquables inventoriés au PLU (EBC)	ha	Ville de St Georges de Didonne PLU	EBC : 241,95 ha
Ressources naturelles Agriculture	Nombre d'exploitation agricole ayant leur siège sur la commune	Nb	Ville de St Georges de Didonne Recensement AGRESTE	4 exploitations en 2017
	Surface Agricole Utile communale	ha / % de couverture du territoire communal	Recensement AGRESTE	292 ha (en 2010), soit 20,05%
Pollutions et nuisances	Qualité des eaux superficielles	-	Station de mesure de la qualité sur le canal de Boube et sur le Riveau (Source Agence de l'Eau Adour Garonne)	Canal de Boube : Mauvais Canal le Riveau : Mauvais
	Qualité des eaux de baignades	Excellent Bon Suffisant Insuffisant	baignade.sante.gouv.fr	La conche Sud : Excellent en 2013, 2014, 2015 et 2016 La conche Nord : Bon en 2013 - Excellent en 2014, 2015 et 2016 Plage de Vallières : Bon en 2013 - Excellent en 2014, 2015 et 2016
Risques naturels et technologiques	Compatibilité du PLU avec les cartographies des risques	Oui / non	DDTM	Oui
Pluvial	Travaux et aménagement de gestion du pluvial Suivi SD pluvial	Linéaire de travaux budget	Ville de St Georges de Didonne	500.000 à 600.000 euros de travaux annuels
Cadre de vie	Développement des liaisons douces	Linéaire (km)	Ville de St Georges de Didonne	Absence de données
	nombre de parkings/emplacements vélos aménagés	Places parkings	Ville de St Georges de Didonne	2018 : 1333 places voitures Vélos : 283 emplacements

Thématique	Indicateur	Unité de mesure	Où trouver l'indicateur	Valeur actuelle
Population	Chiffre population insee	habitants	Insee	Population 2015 (insee 01.01.2018) : 5383 habitants
urbanisation	Occupation effective du sol sur la base des zonages U du PLU (01/2018)	ha	PLU (zonage)	461,1 <u>Dont 14,8 ha en zone UE (partiellement bâtie, aménagée)</u>
	nombre de PC délivrés (habitation nouvelles, pas extensions et annexes)	Logements commencés par an Moyenne période	Sitadel	Moyenne annuelle période 2012/2015 (4 années) = 43/an
Diversité sociale	Habitat locatif social	Nombre de LSS	Ville de St Georges de Didonne	124 LLS (2015) Environ 4% du parc (2017)

E. METHODE POUR LA REALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. Cadre méthodologique général

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Cette transposition a conduit à soumettre certains documents d'urbanisme à la procédure d'évaluation environnementale, telle que définie aux articles L.121-10 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans sa mise en œuvre lors de l'élaboration du document d'urbanisme, la démarche d'évaluation environnementale doit être itérative, ce qui permet, à chaque étape de conception et dans une démarche de progrès continu, d'évaluer les incidences des choix sur l'environnement et d'adapter ces choix effectués en conséquence, de façon à supprimer, réduire ou à défaut compenser, les effets dommageables potentiels.

Pour les PLU soumis à évaluation environnementale, le code de l'urbanisme énumère les rubriques que doit comporter le rapport de présentation :

- *Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution examinant notamment les perspectives d'évolution des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU ;*
- *Une analyse des incidences notables et prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et leurs conséquences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ;*
- *Une description de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, avec lesquels il doit être compatible ou prendre en considération ;*
- *Expliquer les choix retenus par rapport aux objectifs de protection de l'environnement ;*
- *Une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ;*
- *Un résumé non technique des éléments de l'évaluation environnementale et une description de la manière dont cette évaluation a été menée.*

2. Intérêt de l'évaluation environnementale

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

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

Les espaces de biodiversité revêtent donc au-delà des fonctions écologiques de nombreuses fonctions participant à la qualité de vie et au bon fonctionnement des territoires, y compris urbains. L'environnement n'est donc plus à considérer comme une contrainte mais davantage comme un potentiel pour le développement local. Il s'agit maintenant de trouver un équilibre entre les besoins en développement et le maintien de la qualité des ressources naturelles.

Ainsi, l'évaluation environnementale a permis d'apporter un regard d'expert sur les problématiques environnementales et faire que cette dimension ne soit pas un élément bloquant mais qu'au contraire elle enrichisse le projet communal.

3. Caractérisation de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement a fait l'objet d'une synthèse des données bibliographiques existantes, mais aussi de phases de terrain afin de définir les grandes unités naturelles présentes sur le territoire mais également les menaces pouvant exister.

Le tableau suivant présente la liste des références par grandes thématiques environnementales.

Thématique	Référence
Biodiversité et milieux naturels	Météo France, BRGM, Agence de l'eau Adour-Garonne GEOLITT. Conche de Saint Georges de Didonne - Notice d'impact - Etude géomorphologique et de protection de côte, Janvier 1990 DREAL Poitou-Charentes, Agence de l'eau Adour-Garonne, DOCOB ZSC FR5400438 - Marais et falaise des coteaux de Gironde, Guide des habitats naturels du Poitou-Charentes, Rivière Environnement Oréade Brèche, Sylvexpert. Expertise sécuritaire et sanitaire du parc de l'Estuaire pour le compte du Conseil Départemental de Charente-Maritime - Rapport d'expertise n°2, Avril 2005 Ligue pour la Protection des Oiseaux. Inventaire faunistique du Parc de l'Estuaire réalisé pour le compte du Conseil Départemental de la Charente-Maritime - Rapport intermédiaire, Novembre 2008 OBIO.S. Diagnostic des communautés de rhopalocères et orthoptères de la Pointe de Suzac, Saint-Georges-de-Didonne, réalisé pour le compte du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, Novembre 2008 OBIO.S. Propositions d'orientation de gestion de la pointe de Suzac - Saint-Georges-de-Didonne, étude réalisée pour le compte du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, Novembre 2008 OBIO.S. Flore et végétation de la Pointe de Suzac, étude réalisée pour le compte du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, Novembre 2008 Ligue pour la Protection des Oiseaux. Diagnostic écologique et préconisations de gestion du Refuge LOP collectivité « Petit Par cet Riveau » à Royan, étude réalisée pour le compte de la Mairie de Royan, Décembre 2009 Oréade-Brèche. Plan de Gestion du Site de la Pointe et de la Forêt de Suzac - Charente-Maritime, étude réalisée pour le compte du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, Mars 2002
Ressources naturelles et leur gestion	Agence de l'eau Adour Garonne, Agence Régional de Santé d'Aquitaine, Base de données BASIAS, Schéma directeur d'assainissement, Schéma de gestion des eaux pluviales Profil de vulnérabilité des plages de Saint-Georges-de-Didonne - CREOCEAN-CRER - Janvier 2010
Risques naturels et technologiques	Prim.net ; sites du BRGM Préfecture de la Charente-Maritime. Dossier Départemental sur les Risques Majeurs de la Charente-Maritime, Décembre 2007 BCEOM. Préfecture de Charente-Maritime. Atlas des risques de feux de forêt en Charente-Maritime. 1997 BCEOM. Préfecture de la Charente-Maritime. Atlas des risques littoraux en Charente-Maritime. 1999
Vie quotidienne, cadre de vie et accès à la nature	Le patrimoine des communes de la Charente-Maritime, Tome I, Editions Flohic, 2002 Yves Delmas, Mémoires d'Avenirs pour l'an 2000. Décembre 2006 Abbé Lacurie, 1884, Notice sur le pays des Santons à l'époque de la domination romaine, Bulletin Monumental n°10

Cette phase s'est accompagnée de prospections terrain afin de dégager l'ensemble des enjeux présents sur le territoire. Aussi, l'ensemble de la commune a été parcourue que ce soit les espaces agricoles, les espaces forestiers mais également les cours d'eau et leurs milieux connexes. Les prospections se sont déroulées de juin à août 2012, en avril 2013, en décembre 2016 et mars 2017.

4. Evaluation des incidences

L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement s'est articulée en deux parties : l'analyse des incidences relatives au PADD et l'analyse des incidences du PLU relatives au zonage et règlement. Cette évaluation, au vu des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, a permis d'identifier les mesures du PLU ayant des incidences positives et négatives sur l'environnement, et ainsi définir les principales mesures permettant de supprimer, réduire ou compenser les effets négatifs.

Dans un second temps, chaque secteur à projet a fait l'objet de prospections terrain spécifiques (juin à novembre 2012) afin de déterminer l'ensemble des sensibilités du site. Différentes mesures ont ainsi été mise en place : mesures de réduction de zone à urbaniser, mise en place de zones tampon entre espaces urbains et espaces naturels permettant ainsi d'assurer une transition entre les espaces ayant des fonctions différentes, identification et classement d'espaces boisés, etc.

Le volet environnement du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne a pour ambition de répondre aux exigences du Code de l'urbanisme qui prévoient que le rapport de présentation du PLU doit comporter une analyse de l'état initial de l'environnement, une évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement et un exposé de la manière dont le PLU prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

La mise en place du PLU doit faire l'objet d'un suivi. A ce titre, des indicateurs sont définis afin de vérifier si les objectifs initiaux sont atteints. Enfin, l'évaluation environnementale décrit la méthode employée pour réaliser l'évaluation. Cette étude a été menée de manière continue et itérative tout au long de l'évolution du PLU.



Charente Maritime
enquête résidences secondaires

Propriétaire,
votre avis nous intéresse

Enquête sur l'usage des résidences secondaires en Charente-Maritime

SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

Commune de

Enquête menée en 2013 auprès de
propriétaires de résidences secondaires en Charente-Maritime

SOMMAIRE

- Fiche d'identité p.2
- Fréquentation p.4
- Intégration dans la vie locale p.5
- Satisfaction p.6
- Commerces et services p.7
- Activités de loisirs p.9
- Perception des risques liés à la mer p.10

SYNTHESE

- Des propriétaires âgés, à majorité retraités et issus de la catégorie Cadres et professions intellectuelles supérieures
- Originaires de Régions proches et/ou desservies par l'axe A10/TGV
- Des résidences secondaires occupées en moyenne 75 jours par an par le propriétaire et ses proches, et prêtées à un tiers 24 jours
- Calme, plage et paysage naturel : trois éléments qui donnent de la valeur au cadre de vie de la commune

Avenir de la résidence secondaire : plus d'1/3 des propriétaires se prononcent pour la donation

Des atouts soulignés : la sécurité des biens et des personnes, l'hospitalité de la commune, et la surveillance des plages

Un impact économique important, notamment en ce qui concerne les commerces de la commune et le BTP à une échelle plus large

Un sentiment d'exposition aux risques liés à la mer très faible

Encart méthodologique :

Population municipale (Insee 2011) : **5 086 habitants**
 Nombre de propriétaires de résidences secondaires (2012) : **4 512**
 Nombre de répondants à l'enquête en 2013 : **1 324**, soit **36 % de réponse**
 Complément d'enquête téléphonique auprès de **700 propriétaires volontaires de 10 communes** (données globales aux 10 communes)
 Etude menée conjointement par Charente-Maritime Tourisme (CMT), les Chambres de Commerce et d'Industrie La Rochelle et Rochefort-Saintonge, et le Laboratoire Littoral, Environnement et Sociétés (LIENS). Enquête réalisée de juin à septembre 2013 auprès de **12 470 propriétaires de résidences secondaires sur 10 communes du littoral** de la Charente-Maritime, dont **3 700 propriétaires à Saint-Georges-de-Didonne**.
 Données sources issues des fichiers du cadastre numérique Majic III croisés avec la taxe d'habitation. Les logements en location à l'année ou soumis à la taxe professionnelle ne sont pas considérés comme des résidences secondaires.
 Données redressées en fonction de l'origine géographique de la résidence principale du propriétaire. Données jugées "non significatives" en dessous de 15 répondants à la question.

Partenaires :





FICHE D'IDENTITE 1/2

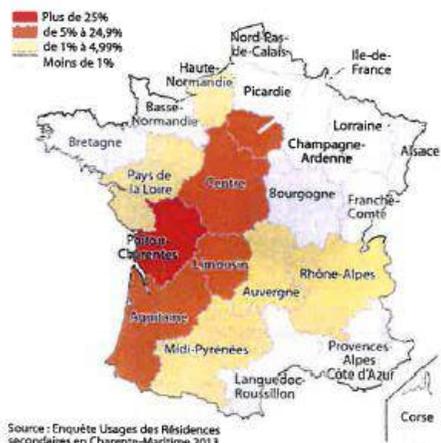
Des propriétaires âgés, en majorité retraités et issus de catégories socio-professionnelles supérieures

A Saint-Georges-de-Didonne :

- Population la plus âgée des 10 communes enquêtées, ex-aequo avec Châtaillonn-Plage (74 % de plus de 60 ans)
- Une part importante de **retraités (70 %)**
- Foyers composés à **69 % par des couples**, à 13 % par des personnes seules
- 1/2 des répondants issus de la catégorie **Cadres et professions intellectuelles supérieures (47 %)** ; par rapport aux autres communes, une part importante de professions intermédiaires (19 %), d'employés (13 %), et d'ouvriers (3 %), mais moins d'artisans, commerçants, chefs d'entreprise (14 %)

Origine géographique : une logique de proximité et d'accessibilité

Origine géographique des propriétaires résidents secondaires (Saint-Georges-de-Didonne)



Une forte proportion de propriétaires de résidences secondaires originaires du **Poitou-Charentes (1/3)**

Des axes déterminants : l'**A10** et la **desserte TGV**

Une attractivité qui rayonne bien au-delà des régions limitrophes



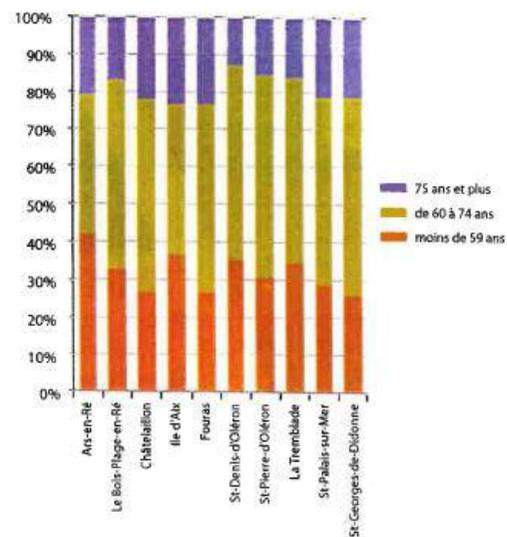
A Saint-Georges-de-D. :

32 % de Picto-Charentais

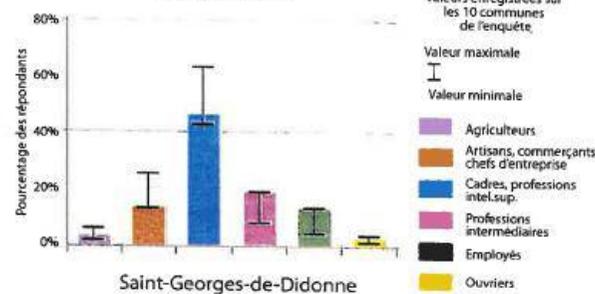
22 % de Franciliens

12 % de Région Centre

Âge des propriétaires résidents secondaires répondant à l'enquête



Catégories socio-professionnelles des propriétaires résidents secondaires (en % des répondants)



CLE DE LECTURE :

Le graphique présenté ci-dessus affiche les données de la commune étudiée, et fait apparaître les valeurs maximales et minimales atteintes par l'une ou l'autre des 10 communes enquêtées. Cela permet de voir où se situe la commune entre ces deux bornes.

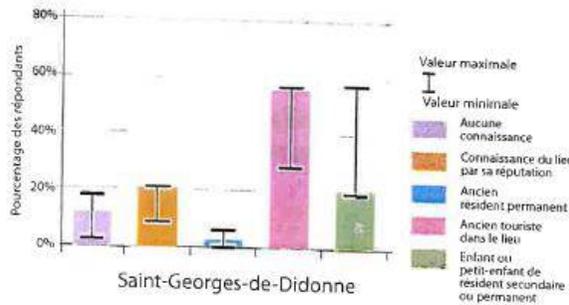


FICHE D'IDENTITE 2/2

Une commune de résidence secondaire souvent choisie suite à une expérience touristique

A l'échelle des 10 communes enquêtées, la plupart des propriétaires sont d'**anciens touristes**, sauf dans le Pays Rochefortais où beaucoup sont des "**héritiers**".

Avant d'acquérir votre résidence secondaire, quelle connaissance aviez-vous de sa commune d'implantation ? (plusieurs réponses possibles)



A Saint-Georges-de-Didonne :
Plus de la moitié d'**anciens touristes** (56 %)

21 % influencés par la **réputation** de la commune (valeur maximale avec Châtelailon-Plage)

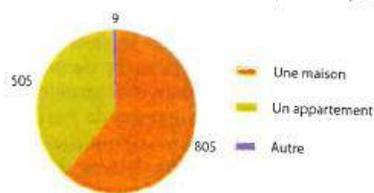
Moins d'enfants / petits-enfants de propriétaires (21 %) qu'ailleurs

Peu d'anciens résidents permanents (3 %)

Une grande majorité de maisons individuelles

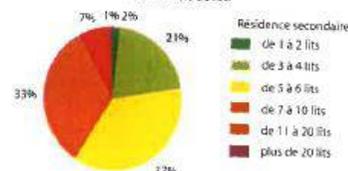
- 1/3 d'appartements à St-Georges-de-Didonne, à St-Palais, et Châtelailon-Plage. Ailleurs, plus de 90 % de maisons.

Type de résidence secondaire (en nombre de logements déclarés par la population enquêtée)



- A Saint-Georges, une **capacité d'accueil** majoritairement répartie entre des logements de 5-6 lits et de 7-10 lits. Les logements de moins de 4 couchages représentent presque 1/4 de la capacité d'hébergement communale.

Capacité d'accueil des résidences secondaires en fonction de leur taille (en nombre de lits.)



Beaucoup de travaux réalisés, d'où des retombées sur la commune et les alentours

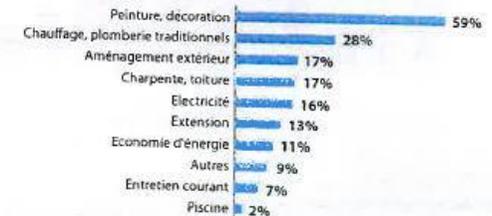
- 3/4 des résidences secondaires ont fait l'objet de travaux dans les 5 dernières années
- Pour 3/4 des propriétaires, l'achat de matériaux se fait sur d'autres communes que Saint-Georges-de-Didonne
- Presque la moitié des propriétaires qui font appel à des entreprises de travaux choisissent celles de Saint-Georges-de-Didonne (42 %)



Le complément d'enquête téléphonique

La moyenne annuelle des dépenses allouées aux travaux est de **4 400 euros** par résidence secondaire.

Nature des travaux dans la résidence secondaire



"Comment avez-vous acquis votre résidence secondaire?"

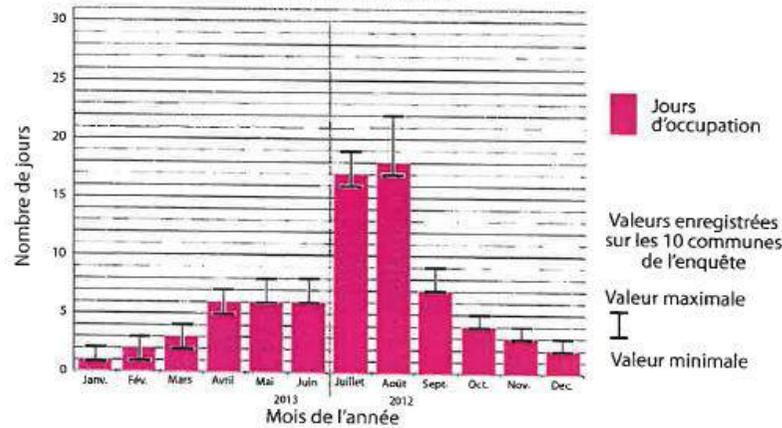




FREQUENTATION

Selon la commune enquêtée, des propriétaires et leurs proches présents entre 75 et 94 jours par an dans leur résidence secondaire

Nombre de jours d'occupation par mois par le propriétaire et ses proches
Saint-Georges-de-Didonne



Les données ont été collectées de Juillet 2012 à Juin 2013, pour mieux faire ressortir le pic estival elles sont présentées de manière non chronologique

CLE DE LECTURE :

Les propriétaires occupent leur résidence secondaire en moyenne 1 jour en janvier, 2 jours en février, 3 jours en mars, etc. Soit au total **75 jours** par an.



Le complément d'enquête téléphonique

"Vous arrive-t-il de louer votre résidence secondaire ?"

9 % seulement des propriétaires interrogés par téléphone disent louer leur résidence secondaire. Parmi ceux-ci, presque 2/3 la louent tous les ans.



Les propriétaires à Saint-Georges-de-Didonne occupent leur résidence secondaire en moyenne **2 mois et 2 semaines** par an (**75 jours**).

Des 10 communes, c'est le taux d'occupation annuelle le moins important. Par ailleurs, le pic de fréquentation estival est moins prononcé à Saint-Georges.

Parallèlement, la résidence secondaire est occupée par un tiers entre 22 et 28 jours par an selon la commune



La résidence secondaire de Saint-Georges est **occupée par un tiers** en moyenne **24 jours** par an (prêt ou accueil simultané impliquant une cohabitation).



Le nombre de jours d'occupation total de la résidence secondaire de Saint-Georges est donc en moyenne de **99 jours** par an.

CLE DE LECTURE :

L'"occupation par un tiers" correspond soit à une occupation en présence du propriétaire (accueil), soit à un prêt par le propriétaire (ce dernier est donc absent). Dans le premier cas, le nombre de jours d'occupation du propriétaire et du tiers ne peuvent se cumuler. Le nombre de jours d'occupation total de la résidence secondaire (occupation du propriétaire et du tiers) est une estimation maximum : ces résultats devront être appréhendés avec précaution.



INTEGRATION DANS LA VIE LOCALE

Une commune appréciée pour sa plage, son paysage naturel et sa tranquillité

Dans les 10 communes, les propriétaires apprécient particulièrement "le paysage naturel", "la plage", et le "calme, la tranquillité".

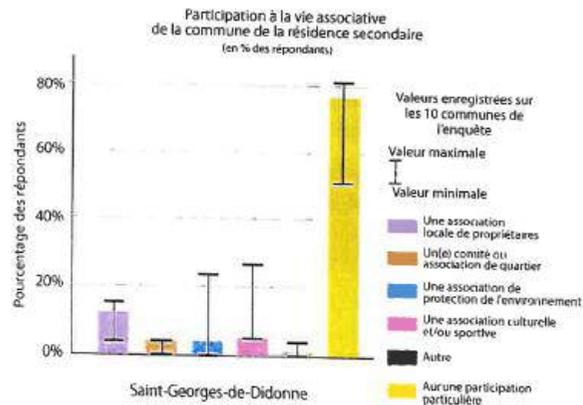
A Saint-Georges-de-Didonne :

"Qu'est-ce qui donne de la valeur au cadre de vie de votre résidence secondaire ?"
(plusieurs réponses possibles)

- "la plage" est mentionnée par **88 %** des répondants (valeur maximale des 10 communes)
- "le paysage naturel" est cité par **68 %** des répondants
- "le calme, la tranquillité" : **63 %** des répondants

A l'inverse, "la qualité des relations sociales" n'est citée que par 9 % des propriétaires, et "l'ambiance pittoresque/atlantique" par 27 %, toutes deux des valeurs minimales par rapport aux 10 autres communes.

Des propriétaires relativement investis dans la vie associative locale



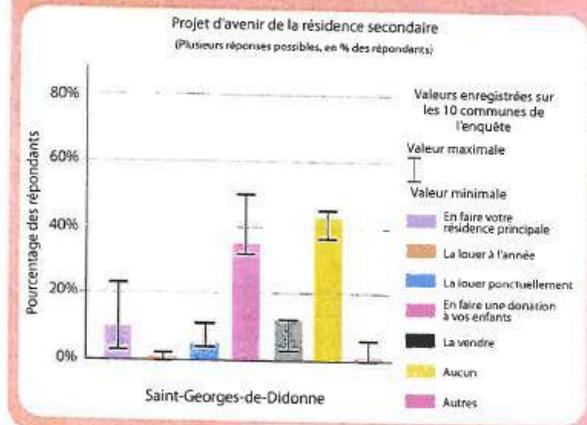
A Saint-Georges-de-Didonne, **77 %** des répondants disent ne participer à aucune action particulière

Un investissement **plus marqué** dans les **associations de quartier**, et de **propriétaires (12 %)**

Des associations de **protection de l'environnement** et des **associations culturelles/sportives** peu représentées

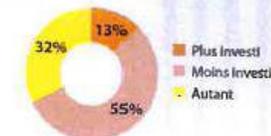
"Avez-vous un projet particulier concernant l'avenir de votre résidence secondaire ?"
(plusieurs réponses possibles)

Plus d'**1/3** se prononcent pour la donation dans la plupart des communes (35 % à Saint-Georges).
Saint-Georges-de-Didonne : **12 % en faveur d'une vente.**



Le complément d'enquête téléphonique

"Vous sentez-vous plus investi dans la vie locale de votre commune de résidence secondaire que dans celle de votre résidence principale?"



6 % votent dans leur commune de résidence secondaire



SATISFACTION

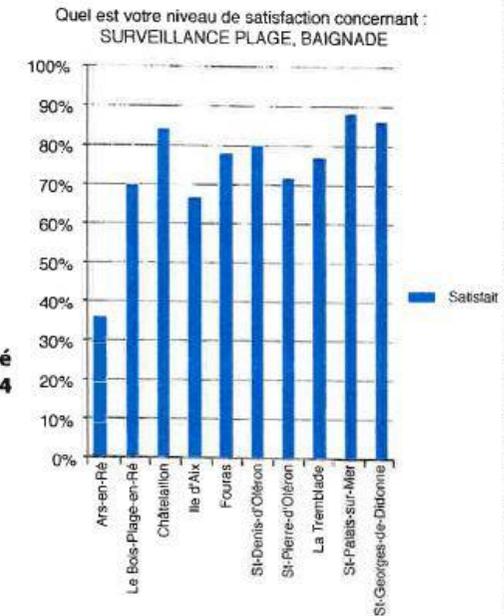
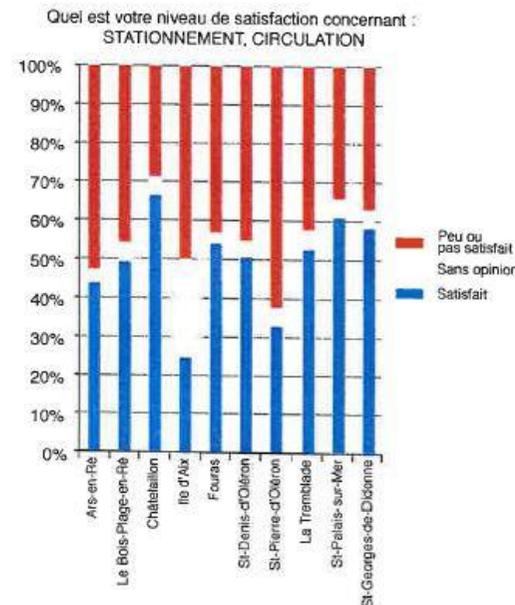
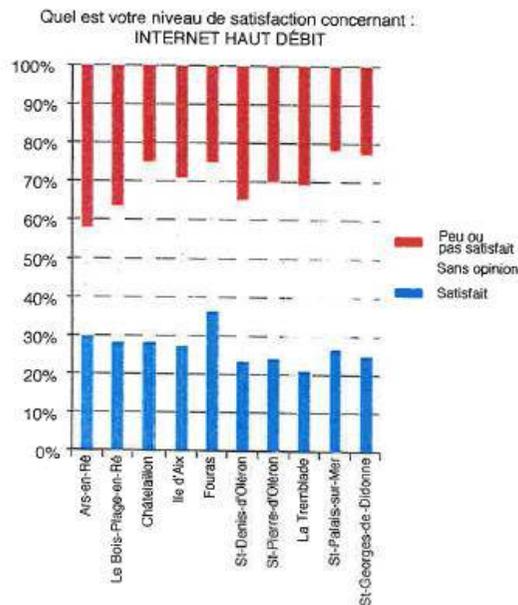
A l'échelle des 10 communes, un cadre de vie apprécié...

A Saint-Georges-de-Didonne :

- 89 % de satisfaction pour la surveillance des plages zones de baignade (2ème valeur la plus haute)
- 75 % de satisfaction pour l'hospitalité et l'accueil dans la commune
- 72 % de satisfaction pour la sécurité des biens et des personnes

Cependant, les propriétaires de Saint-Georges affichent **une certaine insatisfaction** quant à la **diversité et la qualité des équipements** de la commune (1/4 d'insatisfaits). On remarque également presque 1/4 d'insatisfaction exprimée sur la **diversité et la qualité des animations proposées**.

...à l'exception de l'accès internet, et du stationnement et de la circulation



A retenir ...

A Saint-Georges-de-Didonne :

L'insatisfaction exprimée sur l'**Internet** est la **moins élevée des 10 communes** après **Saint-Palais-sur-Mer**, avec toutefois 52 % de "sans opinion".

L'insatisfaction exprimée à propos du **stationnement et de la circulation** est **moindre** que sur la plupart des autres communes (37 %).



COMMERCES & SERVICES 1/2

Des retombées importantes sur les commerces des communes de résidence secondaire

Lieux d'achat des produits de base à Saint-Georges :
(plusieurs réponses possibles)

PRODUITS	Dans la commune	Hors commune
Boulangerie, pâtisserie	+++	+
Epicerie	+++	+
Liquides, boissons	+++	+
Boucherie, charcuterie	++ +	+
Huîtres, fruits de mer	+++	+
Poissonnerie	++	+
Fruits et légumes	++ +	+
Crèmerie, fromagerie	++ +	+
Equipement de la maison	++	+
Equipement de la personne	+ +	+
Jardinerie	+ +	+
Tabac, presse, journaux	+++	+

Légende :

Commerces de proximité

Marché

Petites, moyennes et grandes surfaces

*n.s. : non significatif

Pourcentage de répondants :

+++ Supérieur ou égal à 80 %

++ Entre 50 et 79 %

+ Entre 20 et 49 %

⊕ Inférieur à 20 %



A Saint-Georges-de-Didonne :

Commerces traditionnels et marchés très utilisés

Evasion commerciale : jardinerie, équipements de la personne et de la maison

Un **très bon niveau de satisfaction sur les commerces** de la commune, tant au niveau des **horaires d'ouverture** (90 %) et de **l'accueil** (90 %) que de la **diversité de l'offre** (83 %).

L'évaluation du **rapport qualité/prix** est plus mitigée avec **31 % d'insatisfaction** dans la commune. C'est toutefois le pourcentage d'insatisfaction le moins important des 3 communes du Pays Royannais.



COMMERCES & SERVICES 2/2

Des services appréciés, mais une utilisation variable selon leur type et la commune étudiée

Les **services bancaires** sont très utilisés sur les 10 communes. Les salons d'**esthétique et de coiffure** sont fréquentés par 1/4 à 1/2 des répondants selon la commune étudiée.

Sur les 10 communes, se disent en général "non concernés":

- 2/3 des répondants pour les services de pressing/laverie
- 1/2 pour le jardinage et l'entretien
- près de 2/3 pour le ménage et le nettoyage

A l'échelle des 10 communes, **moins de 10 %** des propriétaires utilisent les services de **gardiennage** ou d'**aide à la personne**.



Services utilisés par les propriétaires répondants à Saint-Georges-de-Didonne

Banque et distributeurs : 79 % dans la commune

Esthétique, coiffure : 48 % dans la commune

Entretien, réparation automobile : 24 % dans la commune

Pressing, laverie : 21 % dans la commune

Services peu utilisés par les propriétaires répondants à Saint-Georges-de-Didonne

Moins de 20 % des répondants utilisent les services de **jardinage**, et de **ménage de la commune**.

Environ **1/4** des répondants utilisent les services d'**entretien, réparation automobile** et de **jardinage/entretien** d'autres communes.

Niveau de satisfaction des services

A l'échelle des 10 communes, les propriétaires de résidences secondaires expriment en général **plus de 90% de satisfaction** sur l'ensemble des services (sauf à l'île d'Aix : 62 % de "satisfaits").



Saint-Georges-de-Didonne recueille **96 % de satisfaction cumulée** sur l'évaluation des services. C'est la troisième valeur la plus haute des 10 communes enquêtées.



Le complément d'enquête téléphonique

"Faites-vous appel à des prestataires de service pour l'entretien de votre résidence secondaire (jardinage, ménage, gardiennage, etc.) ?"

28 % des propriétaires interrogés par téléphone y font appel. Cet ordre de grandeur confirme le bilan de l'enquête nationale ATOUT FRANCE 2010 sur les résidences secondaires, selon laquelle **"35 % de l'ensemble des propriétaires ont recours à au moins un prestataire extérieur"** pour les tâches d'entretien, ménage, jardinage, etc.



ACTIVITES DE LOISIRS

La commune de résidence secondaire comme lieu d'activités et de détente

Pour environ **90 % des propriétaires**, la résidence secondaire est un **lieu de détente**, et un **lieu de retrouvailles pour 61 % à 81 %** selon la commune enquêtée.



A Saint-Georges-de-Didonne :

Les pratiques de promenade, de shopping, les visites culturelles (monuments, musées...) et les animations culturelles atteignent des valeurs hautes par rapport aux 10 communes enquêtées.

Une population **peu sportive**, qui pratique moins le vélo et la pêche qu'ailleurs (en lien avec l'âge moyen élevé des propriétaires ?), et **qui reçoit moins d'amis et de famille** que sur d'autres communes

Fréquentation des restaurants / bars : un bon niveau de satisfaction global, sauf pour le rapport qualité/prix

Plus de 70 % des propriétaires des 10 communes sont satisfaits de l'**accueil et des horaires d'ouverture** des restaurants/bars (sauf Ile d'Aix 59 % et 55 %).

Diversité de l'offre : Saint-Georges au 5ème rang avec 65 % de satisfaction

Rapport qualité/prix : Saint-Georges au 5ème rang (57 % de satisfaction)



Le complément d'enquête téléphonique

Type de restaurants fréquentés par les interrogés (*plusieurs réponses possibles*) :

79 % des interrogés choisissent un restaurant de type traditionnel

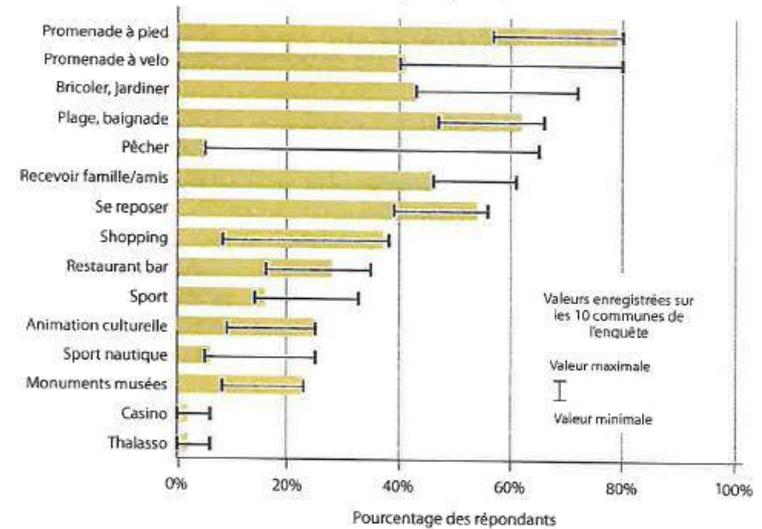
52 % un restaurant de fruits de mer/poissons

28 % un restaurant gastronomique

Taille moyenne du groupe lors d'une sortie au restaurant : 2 à 4 personnes.

Ils y dépensent en moyenne **36 euros par personne par repas**.

"Quelles activités pratiquez-vous régulièrement durant vos séjours dans votre résidence secondaire ?"
(plusieurs réponses possibles)



• OFFICE DU TOURISME MUNICIPAL :

Les propriétaires sont satisfaits des services de l'Office de Saint-Georges-de-Didonne à **79 %**.



Le complément d'enquête téléphonique

79 % des interrogés utilisent les **services de l'Office du tourisme** de leur commune de résidence secondaire.

Activités de loisirs (clubs, associations, etc.) : 91 % des interrogés sont satisfaits de la diversité des activités, 87 % sont satisfaits de leur rapport qualité/prix, et 94 % de leurs horaires d'ouverture.



PERCEPTION DES RISQUES LIES A LA MER

Une culture du risque influencée par l'occurrence d'évènements extrêmes récents

A l'échelle des 10 communes enquêtées, **la majorité des répondants n'a pas subi de dégâts liés à la mer** dans leur résidence secondaire (plus de 67 %). Les communes les plus impactées sont généralement celles où la conscience du risque est la plus forte (cf. graphique ci-contre).

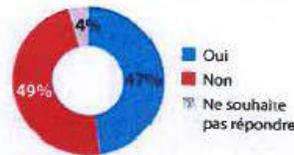
- **Communes les plus impactées :**
Ile d'Aix : 33 % des répondants touchés
Châtelailion-Plage : 24 %
Fouras : 17 %
Ars-en-Ré : 12 %
- **Communes peu impactées :**
La Tremblade : 7 % des répondants touchés
 Autres communes : moins de 5 %



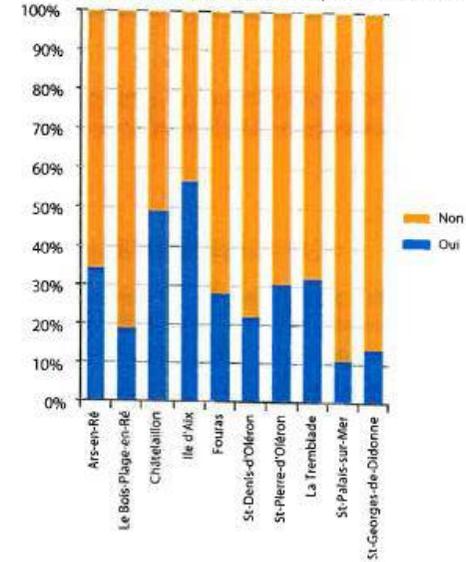
Le complément d'enquête téléphonique

86 % des dégâts subis sont sur les **parties extérieures** de la résidence secondaire. **Plus de 90 % des propriétaires étaient absents** lors des dernières grandes tempêtes (1999, Xynthia, etc.). **1/2 des propriétaires ont alors contacté leur(s) voisin(s)** pour s'informer des dégâts, 29 % sont venus sur place. Les autres ont été informés par les médias ou les autorités locales (mairie, secours, etc.).

"Pensez-vous être bien informé(e) par la commune sur les risques liés à la mer ?"



"Considérez-vous que votre résidence secondaire est située dans une zone exposée aux risques liés à la mer ?"



Saint-Georges-de-Didonne fait partie des communes **peu impactées** par les risques liés à la mer (5 % des propriétaires touchés), ce qui peut expliquer que seulement **14 %** des répondants se sentent exposés aux risques liés à la mer.

Pour tout contact : Charente-Maritime Tourisme 05 46 31 71 71 ; CCI La Rochelle 05 46 00 54 00 / CCI Rochefort-Saintonge 05 46 84 11 84 ; Laboratoire Littoral, Environnement et Sociétés 05 46 45 72 08

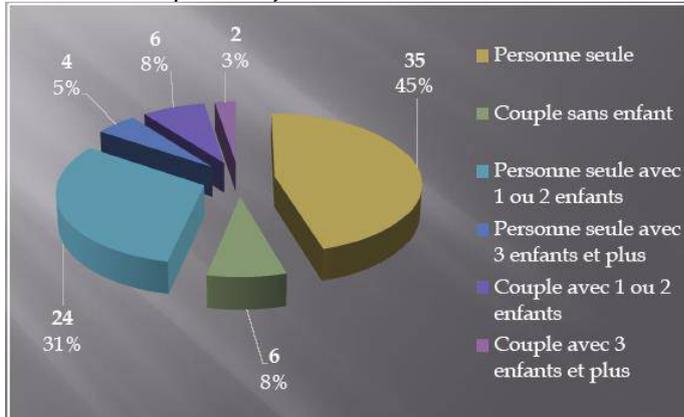
10/10

La responsabilité des maillages d'ouvrage (CMT, les CCI La Rochelle et Rochefort-Saintonge, et LIENS3) ne saurait être engagée dans le cadre d'interprétations ou d'analyses réalisées par un tiers. La reproduction totale ou partielle du présent document est autorisée sous réserve de la mention explicite : Etude Résidences Secondaires 2013-2014 / CMT-CCI-La Rochelle-CCRS-LIENS3

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

Courant 2014, Habitat 17 enregistre 77 demandes de logements locatifs sociaux dans le fichier commun.

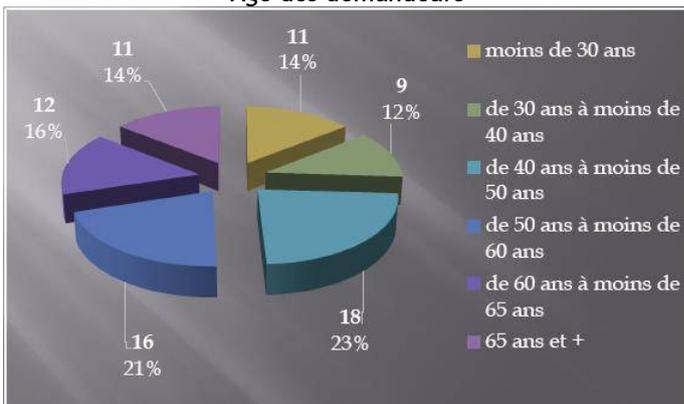
Composition familiale des demandeurs



Source : Habitat 17

Les 2 profils majoritaires des demandeurs sont les personnes seules ou les personnes seules avec 1 ou 2 enfants.

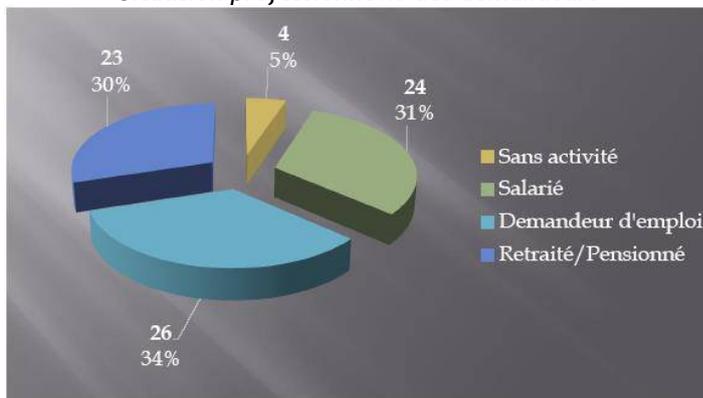
Age des demandeurs



Source : Habitat 17

La majorité des demandeurs est âgée entre 40 et 60 ans.

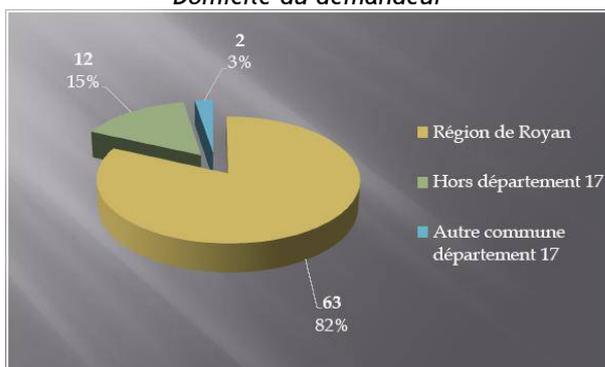
Situation professionnelle des demandeurs



Source : Habitat 17

3 demandeurs sur 10 sont des salariés. 3 demandeurs sur 10 sont des personnes en recherche d'emploi. 3 demandeurs sur 10 sur des retraités ou pensionnés.

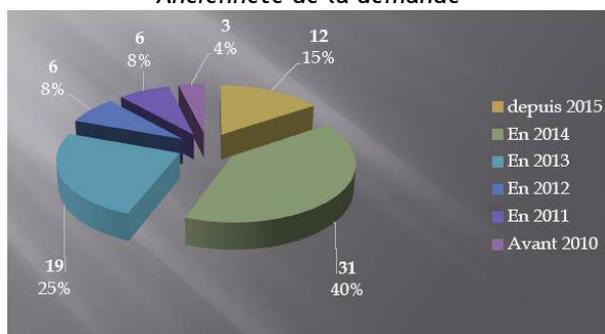
Domicile du demandeur



Source : Habitat 17

La grande majorité des demandeurs (82%) habitent la région de Royan.

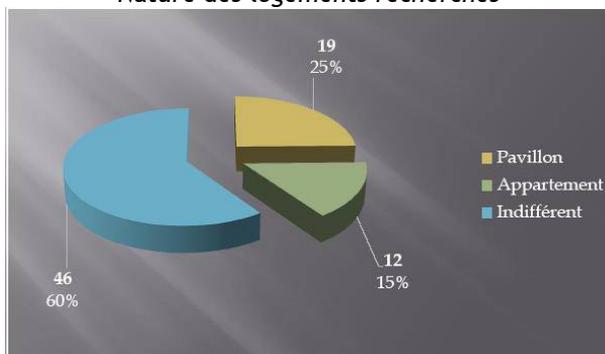
Ancienneté de la demande



Source : Habitat 17

55% des demandes sont anciennes de plus de 2 ans.

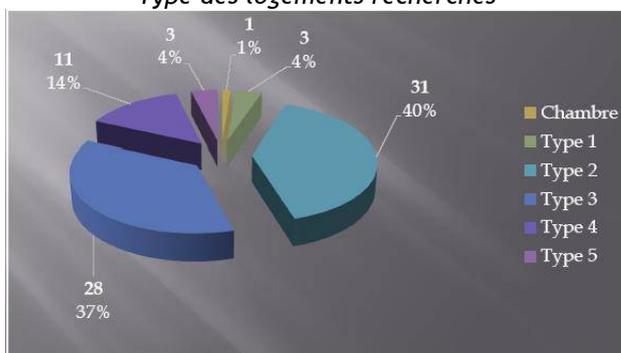
Nature des logements recherchés



Source : Habitat 17

La majorité des demandeurs (60%) n'indique aucune préférence quant à la nature des logements (pavillons ou appartements). Seul 1 demandeur sur 4 demandes un logement pavillonnaire.

Type des logements recherchés



Source : Habitat 17

Le premier type demandé est le T2 (40%), correspondant au profil des personnes seules, devant le T3 (37%) correspondant au profil des personnes seules avec 1 ou 2 enfants. Les grands logements (T4 ou plus) ne représentent que 18% de la demande.

ANNEXE 3 - ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERES - PROTEGES AU PLU

Eléments repérés

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046064	Villas, série de 2	la Crête - 54 et 56 rue du Port	BI 176 et 177
IA17046065	Maison dite les Roches	la Crête - 58 rue du Port	BI 513 1837 D 507
IA17046066	Maison	la Crête - 59 rue du Port	BH 19
IA17046067	Maison	le Bourg - 23 rue de la République	BD 191
IA17046068	Maison	le Bourg - 71 rue mocqueris	BD 540
IA17046069	Maison dite Quand-Même	le Bourg - 15 rue Jean-Pierre-Coulon	BD 168
IA17046070	Maison dite Marianne	le Bourg - 23 B rue Jean-Pierre-Coulon	BD 176
IA17046071	Maison dite Paulette	le Bourg - 41 rue du Pasteur Jarousseau	BD 191 sud
IA17046072	Maison	le Bourg - 21 rue de la République 43 rue du Pasteur Jarousseau	BD 192
IA17046073	Maison dite Violetta	le Bourg - 39 rue du Pasteur Jarousseau	BD 185
IA17046074	Maison dite Fantaisie	le Bourg - 31 rue du Pasteur Jarousseau	BD 457
IA17046077	Maison, magasin de commerce	le Bourg - 2 rue du Général De Gaulle	BE 526
IA17046078	Maison dite Cynos	le Bourg - 56 bis rue de la République	BE 546
IA17046079	Maison	le Bourg - 9 rue du Marché	BE 1105
IA17046080	Maison dite Maurice	le Bourg - 5 rue du Marché	BE 577
IA17046081	Maison dite Graziella	le Bourg - 11 ter rue du Maréchal Leclerc	BE 1042
IA17046082	Maison dite Deo Gratias, presbytère	le Bourg - 13 rue du Maréchal Leclerc	BE 606
IA17046085	Maison	le Bourg - 29 rue du Maréchal Leclerc	BE 615
IA17046086	Maisons jumelles dites Ciboulette et Fadette	le Bourg - 47 rue Pierre-et-Marie-Curie	BE 382
IA17046088	Maison	le Bourg - 19 rue du Général De Gaulle	BE 439
IA17046089	Maison	le Bourg - 20 rue du Général-De-Gaulle	BE 444
IA17046091	Café le Commerce	le Bourg - 20 rue du Maréchal-Foch	BE 386
IA17046092	Maison dite Hélène	le Bourg - 2 rue d'Alger	BE 573
IA17046097	Maison dite Pour-Qui	le Bourg - 5 rue Carnot	BE 1115
IA17046098	Maison dite Gui-Guite	le Bourg - 13 rue du Général De Gaulle	BE 532
IA17046099	Maison	le Bourg - 29 rue de la République	BD 90
IA17046100	Maisons, magasins de commerce	le Bourg - 35, 37 et 39 rue de la République	BD 86, 87 et 504
IA17046101	Maison	le Bourg - 4 impasse de la République	BD 73
IA17046102	Maison, magasins de commerce	le Bourg - 53 et 55 rue de la République	BD 69 et 70
IA17046103	Maison, magasin de commerce	le Bourg - 51 rue de la République	BD 71
IA17046108	Maison, café	le Bourg - 67 rue de la République	BD 58
IA17046109	Maison dite Madeleine	le Bourg - 8 rue Autrusseau	BD 60
IA17046110	Maison dite Berceuse	le Bourg - 6 rue Autrusseau	BD 127
IA17046111	Maison	le Bourg - 8 et 8 bis boulevard Michelet	BD 560 et 114
IA17046112	Maison	le Bourg - 6 boulevard Michelet	BD 114
IA17046113	Maisons jumelles	le Bourg - 2 et 4 boulevard Michelet	BD 110 et 111
IA17046114	Maison dite l'Etoile	le Bourg - 3 rue du Pasteur Jarousseau	BD 109
IA17046115	Maison dite Wega	Saint-Georges-de-Didonne - le Bourg - 7 rue du Pasteur Jarousseau	BD 106
IA17046116	Maison dite Suzanne	le Bourg - 11 rue du Pasteur Jarousseau	BD 564
IA17046118	Maison	le Bourg - 3 impasse de la République	BD 386
IA17046120	Maison dite le Mole	le Bourg - 4 avenue Mestreau	BD 139
IA17046122	Maison dite Renée	le Bourg - 2 allée Rang des Adrets-Musso	BD 145
IA17046125	Maison dite Marine	le Bourg - 5 boulevard Michelet	BD 129

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046128	Maison dite la Mer	le Bourg - 20 boulevard Michelet	BD 40
IA17046131	Maison	le Bourg - 10 boulevard Michelet	BD 426
IA17046136	Maison dite Quieta	le Bourg - 3 rue de Plaisance	BE 491
IA17046140	Maison	le Bourg - 19 boulevard du Général Frénel	BH 147
IA17046142	Maison	le Bourg - 3 rue de la Goulette	BH 160
IA17046143	Maison	le Bourg - 1 rue de la Goulette	BH 160
IA17046148	Maison	le Bourg - 6 rue du Logis	BE 602
IA17046149	Maison dite Jean-Georges	le Bourg - 7 rue du Logis	BE 595
IA17046153	Maison dite les Tamaris	le Bourg - 186 boulevard de la Côte de Beauté	BD 130
IA17046164	Maison dite les Bruyères	6 rue Louis-Barthou	AC 936
IA17046165	Maison dite Brin de Mousse	8 rue Louis-Barthou	AC 933
IA17046167	Maison dite l'Oustao	26 rue Louis-Barthou	AC 1238
IA17046170	Maison dite Cypan	1 rue du Professeur Roux	BE 142
IA17046171	Maison dite Janode	65 bis avenue du Général De Gaulle	AC 214
IA17046172	Maison	60 rue du Général De Gaulle	AD 221
IA17046173	Maison dite la Tonkinoise	71 rue du Général De Gaulle	AC 544
IA17046174	Maison	79 rue du Général De Gaulle	AC 207
IA17046176	Maison	3 boulevard du Général Frénel	BH 158
IA17046177	Maison dite Kopiasté	5 boulevard du Général Frénel	BH 432
IA17046179	Maison dite la Falaise	1 allée des Mimosas	BH 79
IA17046180	Maison dite Argus	44 rue du Port	BI 169
IA17046181	Maison dite Marthe	46 rue du Port	BI 171
IA17046182	Maison dite Elise	31 rue du Port	BH 469 443?
IA17046186	Maison dite Laetitia	13 avenue Eugène-Pelletan	BH 110
IA17046187	Maison dite Poucy-Cat	11 avenue Eugène-Pelletan	BH 111
IA17046191	Maison dite Emile-Nelsy	3 bis impasse Eugène-Pelletan	BH 378
IA17046197	Maison dite le Lis du Japon	18 rue du Port	BI 153
IA17046198	Maison dite Minerve	26 rue du Port	BI 402
IA17046199	Maisons jumelles	32 et 34 rue du Port	BI 161 et 627
IA17046211	Maison dite Suroit	la Crête - 24 chemin de Bel-Air	BI 127
IA17046221	Maison	Vallières - 104 boulevard de Lattre de Tassigny	AC 7
IA17046222	Maison	Vallières - 7 avenue de Cordouan	AC 1068
IA17046225	Maison dite Cottage Zanett	Vallières - 60 rue Louis-Barthou	AC 472
IA17046226	Maison dite le Gîte	Vallières - 2 avenue du Rond-Point	AC 643
IA17046230	Maisons jumelles dites Marie-Claude et les Buissonnets	Vallières - 22 et 24 avenue de Cordouan	AC 688 et 691
IA17046235	Maison	Vallières - 22 avenue des Ondines 12 avenue de la grande plage	AB 287
IA17046237	Maison	Vallières - 30 avenue des Ondines	AB 161
IA17046239	Maison	Vallières - 9 avenue des Lucioles 19 avenue des Libellules	AB 56
IA17046245	Maison dite Marguerite-Marie	66 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 93
IA17046246	Maison dite la Petite Ourse	50 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 100
IA17046247	Maison dite Margie	6 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 433
IA17046248	Maison	5 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 897
IA17046249	Maison dite Sourire	13 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 163

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046250	Maison dite Mignardise	57 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 238
IA17046254	Colonie de vacances de la RATP	Forêt de Suzac - 10 avenue de Suzac 192 allée des Paons	AS 119
IA17046255	Maison	Forêt de Suzac - 47 avenue de Suzac	AV 11
IA17046257	Résidence l'Oeillet des Pins (EHPAD)	Forêt de Suzac - 27 avenue de Suzac -	nr
IA17046259	Maison dite Mimosée Cécilia	87 avenue de Suzac	AY 158
IA17046260	Maison dite Sylvieuse	97 avenue de Suzac	AY 150
IA17046262	Maison dite Suzette	19 avenue de la Plage	AY 247
IA17046265	Maison	20 avenue des Sables	AY 136
IA17046266	Maison dite Georjane	17 avenue des Sables	AY 108
IA17046268	Maison dite la Rbatia	5 avenue des Sables	AY 117
IA17046273	Maison	14 rue Georges-Baud	AY 83
IA17046275	Maison	Vallières - 17 avenue Georges-Baud	AY 45
IA17046277	Maison dite Oeillet des Dunes	1 avenue de la Plage	AY 37
IA17046278	Maisons en série (2) dites Georges-Albert et les Charmettes	6 avenue de la Roche Blanche 40 boulevard de la Côte de Beauté	AY 165 et 168
IA17046279	Maison dite les Genêts	126 avenue de Suzac	AZ 484
IA17046280	Maison dite le Calme	148 avenue de Suzac	AZ 73
IA17046282	Maison dite Croix du Sud	14 avenue Joseph-Bêteille	AY 250
IA17046286	Maison dite Hen-Ray-Pie	85 rue du Professeur-Langevin	BC 723
IA17046287	Maison	33 et 35 rue du Professeur-Langevin	BC 641 et 642
IA17046288	Maison dite Ataou Qu'eï	16 rue du Professeur-Langevin	BC 142
IA17046289	Maison dite les Bleuets	20 rue du Professeur-Langevin	BC 1326
IA17046290	Maison dite les Moumouttes	36 rue du Professeur-Langevin	BC 1496
IA17046291	Maison, actuellement hôtel et restaurant	Didonne - 41 avenue du Lieutenant-Colonel-Tourtet	BC 164
IA17046292	Ferme, actuellement maison	Didonne - 34 avenue du Lieutenant-Colonel-Tourtet	AK 14
IA17046293	Maison	Didonne - 38 avenue du Lieutenant-Colonel-Tourtet	AK 647
IA17046294	Maison dite les Volubilis	Didonne - 25 rue de Saujon	BC 1283
IA17046295	Maison dite les Lilas	Didonne - 30 rue de Saujon	BC 1390
IA17046297	Maison	Didonne - 1 rue de la Place	BC 233 et 234
IA17046298	Puits	Didonne - rue des Vergnées ge	BC 1605
IA17046299	Maison	Didonne - 47 rue du Châta	BC 286 et 1401
IA17046301	Maison dite la Loggia	192 boulevard de la Côte de Beauté	BD 30
IA17046304	Maison dite Clair Accueil	8 avenue des Argonautes	AC 1301
IA17046305	Maison	Vallières - 2 avenue de l'Océan	AB 305
IA17046306	Presbytère protestant, actuelle police municipale	le Bourg - 7 rue de la République	BD 204
IA17046307	Maison dite Kalimera	le Bourg - 5 rue du Pasteur-Jarousseau	BD 108
IA17046355	Maison dite les Flots	le Bourg - 17 place Michelet	BD 17

Éléments identifiés

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17045995	Eglise paroissiale Saint Georges	le Bourg - place de l'Eglise	BE 582
IA17046061	Villa dite Tous Vents	la Crête - 49 rue du Port	BH 21
IA17046062	Maison dite Oural	la Crête - 52 rue du Port	BI 601
IA17046063	Temple	le Bourg - 65 avenue Edmond-Mocqueris	BD 485
IA17046075	Hôtel de ville, ancienne mairie et école de garçons	le Bourg - 2 et 4 rue de la République	BE 869
IA17046076	Groupe scolaire Jean Zay, ancienne école de filles	le Bourg - 9 avenue des Tilleuls 4 B rue de la République	BE 338 et 1076
IA17046083	Maison dite Marie-Thérèse	le Bourg - 15 rue du Maréchal Leclerc	BE 607
IA17046084	Maison dite la Clé des Champs	le Bourg - 17 rue du Maréchal Leclerc	BE 608
IA17046087	Maison dite Frileuse	le Bourg - 35 rue du Général De Gaulle	BE 376
IA17046090	Marché couvert et place du Marché	le Bourg - place du Marché	BE 409 et 410
IA17046093	Maisons jumelles dites Villa Denise et Villa Aline	le Bourg - 8 et 10 rue du Marché	BE 551 et 552
IA17046094	Maison dite le Palmier	le Bourg - 12 rue du Marché	BE 554
IA17046095	Maison dite la Brise	le Bourg - 14 rue du Marché	BE 555
IA17046096	Maison dite Val André	le Bourg - 8 rue Carnot	BE 437
IA17046104	Maison dite Villa des Roses	le Bourg - 3 rue Autrusseau	BD 52
IA17046105	Maison dite l'Aurore	le Bourg - 5 rue Autrusseau	BD 53
IA17046106	Magasin de commerce	le Bourg - 1 rue Henri-Collignon	BD 492
IA17046107	Bureau de poste, actuel office du tourisme	le Bourg - 69 rue de la République	BD 57
IA17046117	Maison dite Eucalyptus	le Bourg - 23 rue du Pasteur Jarousseau	BD 96
IA17046119	Maison dite René-Mi	le Bourg - 25 rue du Pasteur Jarousseau	BD 95
IA17046121	Maison dite du pasteur Jarousseau	le Bourg - 8 rue du Pasteur Jarousseau	BD 471
IA17046123	Maison dite la Pontalière	le Bourg - 6 avenue Mestreau	BD 140
IA17046124	Maison	le Bourg - 5 avenue Mestreau	BD 137
IA17046126	Maison dite Valparaiso	le Bourg - 14 boulevard Michelet	BD 36
IA17046127	Maisons dite l'Onde et Souvenir	le Bourg - 16 et 18 boulevard Michelet	BD 38 et 39
IA17046129	Maison dite de Jules Michelet	le Bourg - 22 boulevard Michelet	BD 41
IA17046130	Place Michelet et promenade du Trier, actuel square du 11 Novembre et du 8 Mai	le Bourg - place Michelet square du 11 Novembre et du 8 Mai	BD
IA17046132	Maison dite Margot	le Bourg - 19 place Michelet	BD 46
IA17046133	Maison dite Nelly	le Bourg - 1 rue du Poilu	BD 16
IA17046134	Hôtel de l'Océan, actuellement résidence et magasins de commerce	le Bourg - 9 rue Henri-Collignon	BD 47
IA17046135	Maison dite Fernande, magasin de commerce	le Bourg - 6 rue Henri-Collignon	BE 587
IA17046137	Maison	le Bourg - 8 rue des Champs	BE 1066

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046138	Maison dite Château du Bourg	le Bourg - 194 boulevard de la Côte de Beauté	BD 26
IA17046139	Maison	le Bourg - 2 boulevard du Général Frénel	BH 188
IA17046141	Maison	le Bourg - 35 rue Henri-Collignon	BH 169
IA17046144	Maison dite Ketty	le Bourg - 26 rue Henri-Collignon	BE 1009
IA17046150	Demeure dite Lussinet ou le Logis, actuellement maisons	le Bourg - 24 rue Henri-Collignon 3 et 8 rue du Stade	BE 635, 972, 1093
IA17046151	Syndicat d'initiative	le Bourg - square du 11 Novembre et du 8 Mai	BD 33
IA17046152	Monument aux morts	le Bourg - square du 11 Novembre et du 8 Mai	BD
IA17046154	Maison dite Marie-Claire	le Bourg - 3 boulevard Michelet	BD 131
IA17046155	Maison dite Sainte-Marie	le Bourg - 1 boulevard Michelet	BD 132
IA17046156	Maison	le Bourg - 3 avenue Mestreau	BD 138
IA17046157	Maison dite les Alysses	le Bourg - 1 avenue Mestreau 168 boulevard de la Côte de Beauté	BD 150
IA17046159	Monument à la mémoire des victimes de la Guerre d'Algérie	square du 19 Mars 1962 rue Marcel-Pagnol	AE
IA17046160	Maison dite Egoïtz-Ona	26 rue de la Duboiserie	BE 1098
IA17046161	Café et pension de famille dite la Duboiserie, actuellement maison	14 rue de la Duboiserie	BE 219
IA17046162	Maison	54 rue du Général De Gaulle	BE 1137
IA17046163	Maison dite les Chênes	2 rue Louis-Barthou	AC 217
IA17046166	Maison dite Guiguite	22 et 24 rue Louis-Barthou	AC 263
IA17046168	Maison dite La Rêverie	32 rue Louis-Barthou	AC 954
IA17046169	Maison dite Farako-Ba	34 rue Louis-Barthou	AC 953
IA17046175	Maison dite Amdoullah !	95 rue du Général De Gaulle	AC 182
IA17046178	Maison dite Bleuette	1 avenue Eugène-Pelletan	BH 128
IA17046183	Maison dite Escale	15 allée des Mimosas - en ville	BH 282
IA17046184	Maison dite la Goulette	19 avenue Eugène-Pelletan	BH 439
IA17046185	Maison dite Pâquerette	17 avenue Eugène-Pelletan	BH 108
IA17046188	Maison dite l'Alouette	9 avenue Eugène-Pelletan	BH 112
IA17046189	Maison dite Magda	5 avenue Eugène-Pelletan	BH 381
IA17046190	Maison dite Adelaïde	4 avenue Eugène-Pelletan	BH 132
IA17046192	Maison dite Lucienne	10 avenue Eugène-Pelletan	BH 136
IA17046193	Maison dite Adrienne	14 avenue Eugène-Pelletan	BH 376
IA17046194	Maison dite la Cagouille	18 avenue Eugène-Pelletan	BH 140
IA17046195	Maison dite Trianon	20 avenue Eugène-Pelletan	BH 372
IA17046196	Maison dite Anne-Marie-Marguerite	4 rue du Port - en ville	BK 144
IA17046200	Centre de vacances dit le Rayon, actuellement maison	36 rue du Port - en ville	BI 163
IA17046201	Maison dite Coccinelle	2 bis et 2 ter rue de la Crête	BK 152
IA17046202	Maison dite l'Ermitage	le Port - 9 boulevard de la Corniche	BH 2
IA17046203	Maison dite les Eboulis	Pointe de Vallières - 17 et 19 boulevard de la Corniche	BI 329 et 331
IA17046204	Maison dite les Mioches	96 boulevard de la Corniche	BI 16
IA17046205	Maison dite Belle de Mai	144 boulevard de la Corniche	BK 941

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046206	Immeubles, résidences dites Océanic, des Deux Plages et du Cap de Vallières	boulevard de la Corniche rue de l'Océanic rue Agrippa-d'Aubigné rue de la Crête	BK 332, 910 et 937
IA17046207	Maison dite Calypso	126 boulevard de la Corniche	BK 965
IA17046208	Maison dite les Mouettes	7 rue du Soleil couchant	AC 521
IA17046209	Maison dite les Yuccas	154 boulevard de la Côte de Beauté	BD 155
IA17046212	Maison dite la Crête	la Crête - 29B rue de la Crête	BI 425
IA17046213	Maison dite Soir d'été	la Crête - 5 rue Paul-Doumer	BK 276
IA17046214	Maison dite la Crête au Vent	la Crête - 46 rue de la Crête	BK 708
IA17046215	Maison dite Rêve d'été, centre de vacances Saint-François-Xavier	la Crête - 24 rue de la Vigie	BI 504
IA17046216	Maison dite Aundiya	Vallières - 7 avenue Hector-Dufranne	AC 490
IA17046217	Maison dite les Cri-Cri	Vallières - 6 rue Félix-Vieuille	AC 621
IA17046218	Maison dite Myosotis	Vallières - 2 rue Félix-Vieuille	AC 1052
IA17046219	Maison dite Blanc Bleu	Vallières - 3 avenue de Cordouan	AC 5
IA17046220	Maison dite Jean-Marie	Vallières - 5 avenue de Cordouan	AC 1057
IA17046223	Maison dite les Eucalyptus	Vallières - 8 avenue de Cordouan	AC 485
IA17046224	Maison dite les Ombrades	Vallières - 82 boulevard de Lattre de Tassigny	AC 1223
IA17046227	Maison dite Jou-Yett	Vallières - 6 avenue du Rond-Point	AC 645
IA17046229	Arènes, maison dite les Arènes	Vallières - 8 avenue du Rond-Point	AC 633
IA17046231	Maison dite Cordouan	Vallières - 16 avenue de Cordouan	AC 427
IA17046233	Maison dite Cottage Luce	Vallières - 14 avenue de Cordouan	AC 430
IA17046234	Maison dite la Ribambelle	Vallières - 8 avenue de la Grande Plage	AB 293
IA17046236	Maison	Vallières - 2 avenue des Ondines	AC 21
IA17046238	Maison	Vallières - 6 avenue des Américains	AB 148
IA17046240	Maisons (série de 2)	Vallières - 10 et 12 avenue des Lucioles	AB 127 et 130
IA17046241	Maison dite America	Vallières - 40 avenue de la Grande Plage	AB 551
IA17046242	Maison dite Notre-Rêve	Vallières - 43 avenue de l'Océan	AB 264
IA17046243	Maison dite Villa Henriot	Vallières - 41 avenue de l'Océan	AB 265
IA17046244	Maison dite la Mascotte	68 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 92
IA17046251	Manoir de Boube, actuellement ferme	Boube - 9 rue du Village	AI 189 à 194
IA17046252	Maison	Pointe de Suzac - chemin du Fort de Suzac	AT 103 et 118
IA17046253	Fort de Suzac	Pointe de Suzac - chemin du Fort de Suzac	AT 1 à 5, 25
IA17046256	Centre de vacances les Buissonnets	Forêt de Suzac - 43 et 44 avenue de Suzac	AW 54
IA17046258	Maison dite Resina	85 avenue de Suzac	AY 161
IA17046261	Maison dite la Buissonnière	105 avenue de Suzac	AY 143
IA17046263	Maison dite Etche-Lena	112 bis avenue de Suzac	AZ 343
IA17046264	Maisons jumelles dites le Landry	35 et 37 avenue des Sables	AY 98 et 99
IA17046267	Maison dite Mimi Pinson	7 avenue des Sables	AY 115
IA17046269	Maison dite Samyra	1 avenue des Sables 13 avenue de la Plage	AY 120
IA17046270	Maison dite Marvioguyan	15 avenue de la Plage	AY 121
IA17046271	Maison dite Ensoleillée	2 avenue Georges-Baud	AY 73
IA17046272	Maison dite l'Aiglon	3 avenue Georges-Baud	AY 64

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046274	Maison dite la Paloma	24 avenue Georges-Baud	AY 92
IA17046276	Maison dite Vent-Debout	6 avenue de la Plage	AY 43
IA17046281	Maison	53 rue Jean-Moulin	BC 1427
IA17046283	Maison dite l'Oiseau Bleu	16 avenue Joseph-Béteille	AZ 673
IA17046284	Maison dite Mascotte	9 avenue Joseph-Béteille	BD 331
IA17046296	Maison	Didonne - 32 et 34 rue de Saujon	BC 1392
IA17046302	Maison dite la Vague	2 avenue Eugène-Pelletan	BH 369
IA17046303	Hôtel-restaurant Saint-Georges, actuellement résidence	2 allée des Flots	BH 74
IA17046308	Monument à la mémoire de la Libération de Saint-Georges-de-Didonne	rue du Commandant-Lavigne avenue du Lieutenant-Colonel-Tourtet	BC
IA17046309	Port de Saint-Georges-de-Didonne	Pointe de Vallières	BH
IA17046310	Phare de Vallières	Pointe de Vallières - rue du Port	BH 8
IA17046311	Cimetière des Bois	rue du Commandant Henri-Cousin	BC 695
IA17046327	Café des Bains de mer	Plage	
IA17046356	Monument commémoratif de l'Opération Frankton	Pointe de Vallières	BH 8

