

Département de la Charente-Maritime

Commune de Saint Georges d'Oléron

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DCM lançant l'élaboration : 20.12.2004

Projet arrêté : 16.05.2007

Projet approuvé : 30.04.2009

## 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Cachets et visas

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



**CITADIA**

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

## SOMMAIRE

<u>Préambule</u>	p.3
<u>Les principaux enjeux identifiés dans le diagnostic</u>	p.4
<i>Démographie</i>	p.4
<i>Logements</i>	p.4
<i>Population active et emploi</i>	p.4
<i>Déplacements et stationnement</i>	p.5
<i>Equipements et services publics</i>	p.5
<i>Espaces naturels sensibles</i>	p.5
<u>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable</u>	p.6
<i>Diversifier le tissu économique existant en attirant de nouveaux actifs, notamment de jeunes ménages</i>	p. 6
<i>La protection des écosystèmes et la santé des habitants</i>	p.10
<i>L'amélioration du cadre de vie et du bien-être</i>	p.12

## Préambule

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Le PADD introduit une démarche de projet communal dans le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial. Il s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il constitue le **cadre de référence et de cohérence** pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

Le PADD de Saint Georges d'Oléron affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains :

- \* le principe d'équilibre : renouvellement urbain et développement maîtrisé, préservation des espaces agricoles productifs et des paysages identitaires
- \* le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité : prévision des besoins futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics...
- \* le principe du respect de l'environnement : maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, préservation des ressources naturelles, réduction des nuisances...

La loi Littoral s'applique à la commune de Saint Georges d'Oléron. Elle prévoit un certain nombre de mesures qui encadrent l'aménagement et l'urbanisme : urbanisation en continuité avec l'existant, bande littorale de 100 m inconstructible en dehors des secteurs urbanisés, préservation des espaces remarquables, développement modéré des espaces proches du rivage... Le PADD, et par la suite la traduction réglementaire du PLU, s'attachent à respecter les objectifs et les orientations de la Loi Littoral, en grande partie traduite par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Marennes Oléron.

## Les principaux enjeux identifiés dans le diagnostic

Le diagnostic a mis en évidence plusieurs problématiques :

### **Démographie**

Malgré une croissance continue assurée par son solde migratoire, la population de Saint Georges d'Oléron est vieillissante.

- \* Comment maintenir la population et attirer de jeunes ménages afin d'assurer le renouvellement de la structure démographique communale et assurer la pérennité des équipements existants ?

### **Logements**

Le parc de logements manque de diversité et ne satisfait pas la demande des jeunes ménages. Par ailleurs, la forte augmentation du nombre de résidences secondaires ces dernières années a entraîné une forte pression foncière et immobilière.

- \* Comment programmer le développement du parc de logements par rapport à la demande et à la capacité d'accueil sur la commune à court, moyen et long terme ?

### **Population active et emploi**

Saint-Georges d'Oléron éprouve des difficultés à attirer des familles actives et des emplois, surtout en dehors de la saison touristique.

Les activités économiques en place suffisent à la population résidente à l'année. Cependant, depuis les années 1980, le secteur agricole a perdu un grand nombre d'actifs et de terres cultivables au profit d'un secteur touristique marqué par une offre de loisirs saisonnière.

- \* Comment assurer la pérennité des activités existantes (agriculture/aquaculture) et favoriser la création de nouvelles entreprises permettant d'assurer une plus grande résidentialisation ?



### **Déplacements et stationnement**

Le réseau viaire manque de hiérarchie et de lisibilité ; sa configuration actuelle limite les possibilités d'extension pour faire face à la saturation estivale. De plus, la pression touristique de l'été engendre des problèmes de stationnement, surtout en bordure de plage.

- \* Comment développer de nouveaux modes de déplacements dans la commune et organiser le stationnement aux abords des plages et des sites touristiques afin de sécuriser la circulation des individus et limiter les conflits d'usage ?



### **Equipements et services publics**

D'une manière générale, la commune dispose des structures adéquates en matière d'équipements culturels, sportifs, administratifs, scolaires et de santé ; les nombreux équipements de loisirs témoignent de sa vocation touristique.

- \* Comment maintenir un apport régulier de population pour pérenniser les équipements existants, mais également développer des structures et des services qui dynamiseront les pôles de développement urbain ?



### **Espaces naturels sensibles**

La variété des paysages et la qualité des milieux naturels sont des atouts pour la commune. Cependant, ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

- \* Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux de la commune (sites sensibles, zones productives...) ?





## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Saint Georges d'Oléron s'articule autour de trois grands axes de réflexion :

- \* diversifier le tissu économique existant en permettant l'accueil de nouveaux actifs, et notamment les jeunes ménages
- \* assurer la sécurité et la protection de la population et des écosystèmes
- \* améliorer le cadre de vie et assurer le bien-être des habitants

### **ORIENTATION N°1 :**

***DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT EN ATTIRANT DE NOUVEAUX ACTIFS, NOTAMMENT LES JEUNES MENAGES***

Commune accueillant une population vieillissante, Saint Georges d'Oléron a besoin de se renouveler en déterminant des conditions favorables à son développement économique et démographique.

Ainsi, le présent Plan Local d'Urbanisme vise simultanément à :

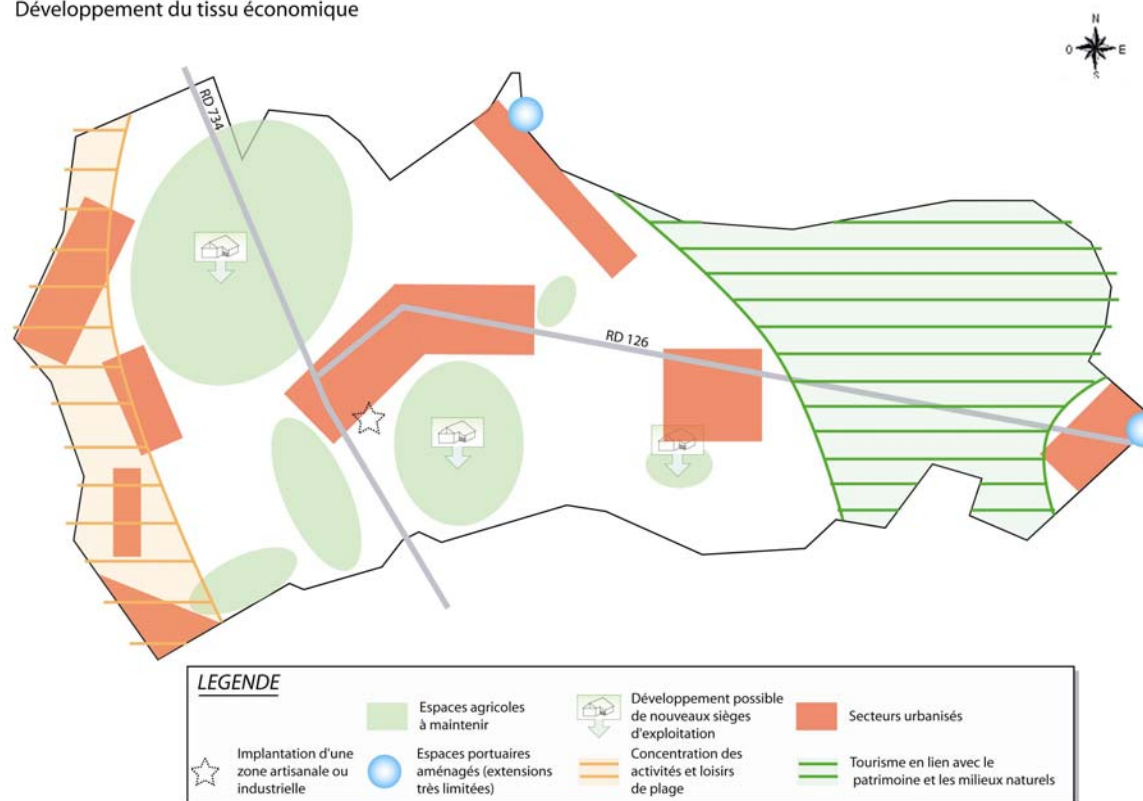
- \* favoriser le développement de nouvelles activités économiques au sein des centres bourgs attractifs ou à proximité, et notamment dans le pôle urbain principal Cheray - Trait d'Union - Saint Georges,
- \* assurer une offre diversifiée en logements permettant de répondre aux besoins de la population, et notamment des jeunes ménages actifs désireux de s'installer sur la commune.

### Orientation 1.1 : Favoriser le développement du tissu économique

La municipalité de Saint Georges d'Oléron souhaite diversifier le tissu économique local. Ce développement passe par :

- \* le maintien et la reprise des activités agricoles et aquacoles existantes (élevage, ostréiculture, maraîchage). Aujourd'hui, ce secteur doit être soutenu car il contribue au façonnement des paysages et au développement de nouvelles activités économiques (activités écotouristiques). Le présent Plan Local d'Urbanisme vise à atténuer la pression foncière et immobilière sur les espaces agricoles et aquacoles en imposant des règles strictes d'utilisation et d'occupation des sols. Les secteurs à vocation agricole sont protégés : toute nouvelle construction à usage d'habitation y est interdite ; seuls sont autorisés les changements d'affectation des bâtiments agricoles (une grange transformée en gîte, par exemple).

Développement du tissu économique





- \* l'implantation et le développement d'une zone qui a vocation à recevoir des activités artisanale, industrielles ou tertiaires, d'un accès facile par la RD 734 ou la RD 126. Le regroupement d'activités économiques nouvelles (artisanat, petites industries, entreprises commerciales et de services) et d'équipements autour de Cheray - Trait d'Union - Saint Georges devrait permettre de renforcer ce pôle central et de favoriser l'installation de nouveaux résidents à l'année sur la commune.
- \* la diversification des activités et des loisirs touristiques. La commune souffre des problèmes liés à la saisonnalité (embouteillages, pollutions, retombées économiques irrégulières, ...) et n'a pas pu anticiper les changements de pratiques qui apparaissent (séjours plus courts, étalés dans l'année...). Il faut désormais envisager une offre touristique diversifiée. Les équipements de plage sur la façade Ouest doivent être conservés et améliorés (accès aux plages, stationnement, activités nautiques à encourager...), mais la façade Est doit promouvoir un tourisme qui préserve et met en valeur les richesses du patrimoine et des milieux naturels (circulation automobile limitée, ouverture au public sous conditions, remise en état du patrimoine,...).

### Orientation 1.2 : Assurer le développement et la diversification du parc de logements

Le renforcement du tissu économique existant et le développement de nouvelles activités (agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, touristiques...) a pour objectif de favoriser l'accueil de nouveaux actifs. Cet afflux engendre des besoins particuliers en matière de logement.

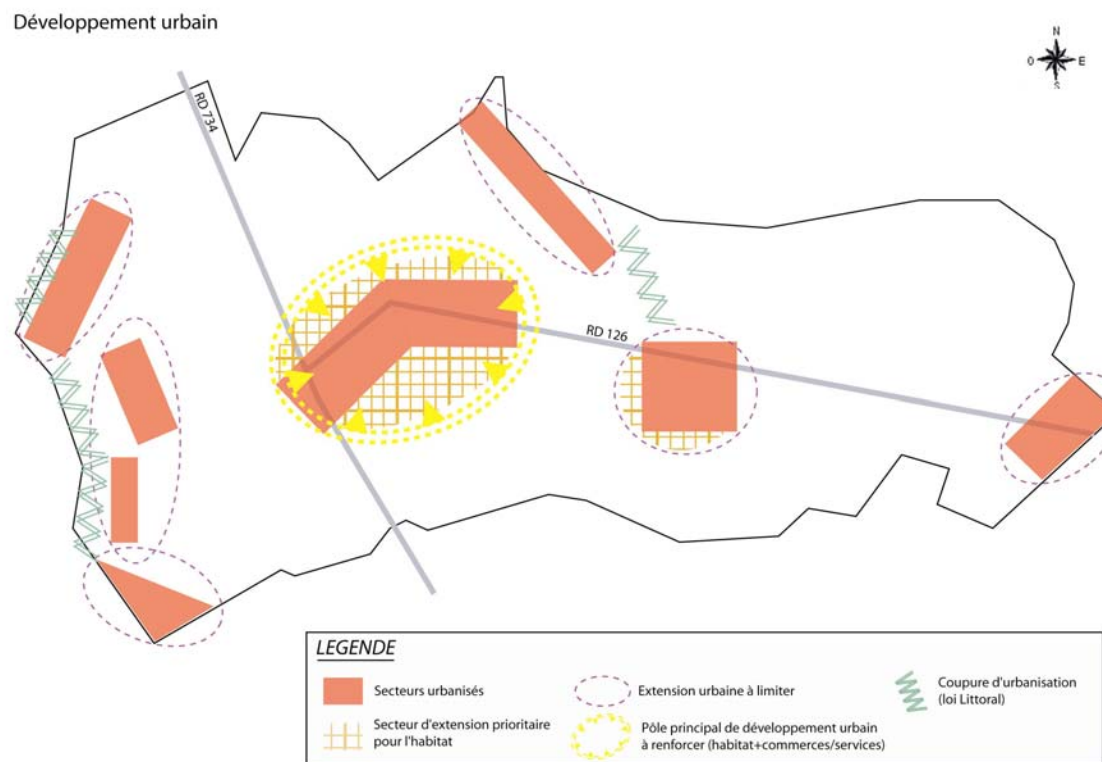
Aujourd'hui, le parc est principalement tourné vers les résidences secondaires et peu adapté à la demande : peu de locations à l'année, peu de locatifs (notamment social), logements de petite taille, foncier très cher... Le souhait de la commune est donc de diversifier l'offre de logements afin de trouver un équilibre entre résidences principales et secondaires tout en permettant à des jeunes ménages actifs de venir s'installer sur le territoire.

Le développement de l'habitat passe par :

- \* la création d'un parc locatif adapté aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages (en terme de prix, de statut, de type...). Les coûts actuels du foncier et de l'immobilier limitent les possibilités d'implantation des jeunes familles. Il est important de proposer une gamme étendue de logements afin d'assurer le maintien de la population et la résidentialisation.

- \* la construction de logements de taille plus importante mais sur des parcelles de plus petite taille. Le manque passé de rigueur en matière d'urbanisme a contribué à un développement urbain étalé le long des voies de communication. Construire sur des parcelles de taille plus réduite mais en réglementant strictement l'implantation permet de densifier le bâti et de limiter l'étalement urbain tout en préservant un cadre de vie de qualité.
- \* le développement des résidences principales à proximité des centres attractifs (commerces, services et équipements publics) et l'intégration des quartiers à urbaniser à la trame urbaine existante. Dans ces secteurs seront privilégiés des modes d'urbanisation plus denses et un bâti rappelant les maisons de bourg et l'architecture charentaise.

L'implantation des nouveaux quartiers d'habitat se fera dans les secteurs pressentis par la commune, en priorité au nord-ouest de Cheray, au nord de la ZAC Trait d'Union, au Nord-Est de Saint Georges, au sud-est de Trait d'Union ainsi qu'à l'Ouest de Sauzelle. Ponctuellement, il sera autorisé des extensions d'urbanisation réduites afin de combler les « dents creuses ».





## **ORIENTATION N°2 :**

### **ASSURER LA PROTECTION ET LA SECURITE DES HABITANTS ET DES ECOSYSTEMES**

L'analyse de l'état initial de l'environnement a mis en évidence une certaine diversité paysagère (marais, espaces agricoles, bois, littoral...) qui témoigne d'une grande richesse faunistique et floristique. En conséquence, les protections environnementales sont nombreuses et concernent près d'un quart du territoire communal (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, arrêté de biotope...).

L'objectif de la commune est de préserver et mettre en valeur les paysages et les milieux sensibles, sans que cela n'interfère avec les activités existantes. Par ailleurs, les aménagements devront prendre en compte l'ensemble des risques identifiés.

La conservation des paysages de qualité et des milieux naturels passe par :

- \* leur entretien et leur mise en valeur. Certains de ces espaces ne font pas encore l'objet de contraintes ou de réglementations particulières et il convient de leur donner une vocation. Les secteurs qui ont aujourd'hui un rôle productif (bassin ostréicole, maraîchage...) pourront être protégés de l'urbanisation (réglementation des constructions proches de ces secteurs).
- \* la préservation des espaces naturels d'intérêt écologique. Les milieux sensibles couvrent plus de 1 000 ha et constituent un très bon atout pour le développement d'un tourisme plus écologique. Leur mise en valeur touristique peut être un moyen d'atténuer le déséquilibre qui existe entre les deux façades littorales de la commune.

La prise en compte des risques dans les aménagements futurs implique de :

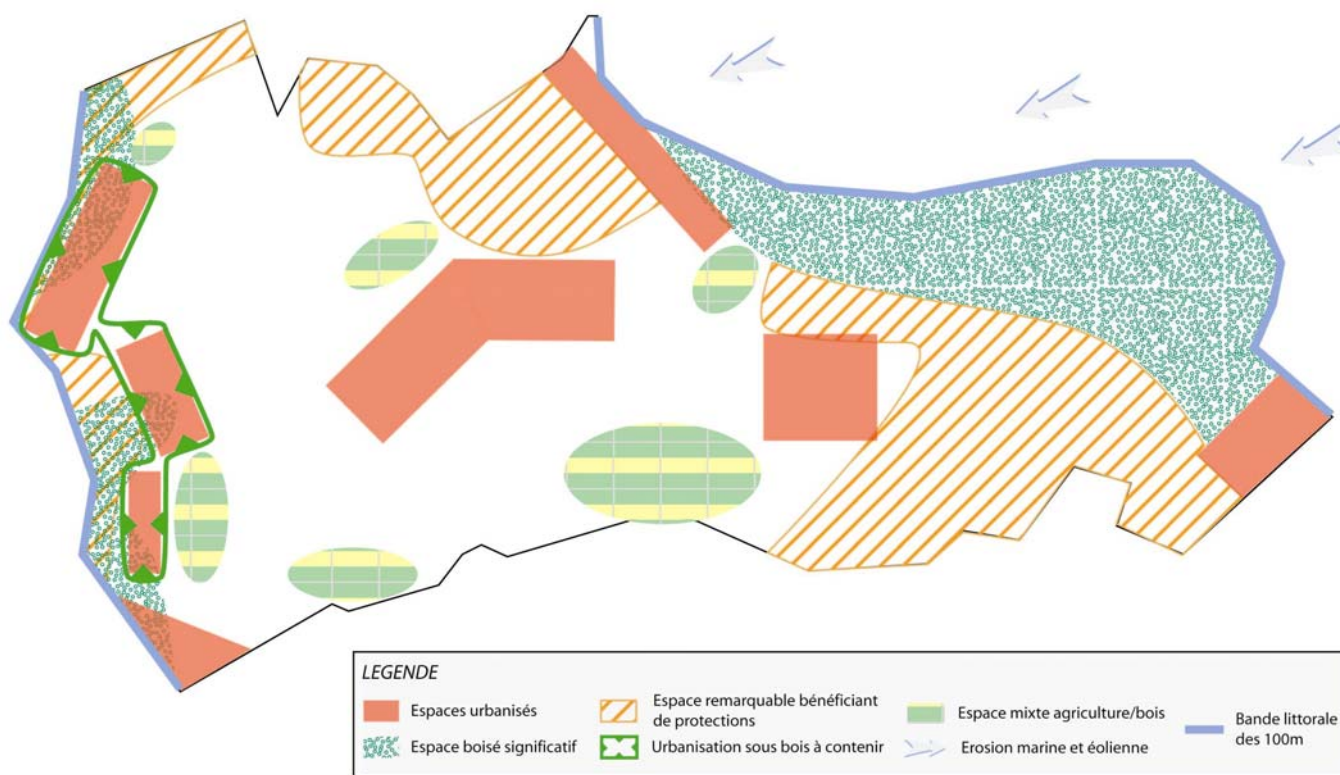
- \* protéger le littoral de l'érosion marine et éolienne. Le littoral communal est particulièrement soumis à ce type d'érosion. Un certain nombre de mesures permettent de limiter la dégradation du bord de mer : conserver les tapis d'algues sur les plages pour amortir les vagues, stabiliser les cordons dunaires, installer des brise-vent...





- \* limiter l'urbanisation sous boisement. Les boisements, notamment littoraux, constituent des remparts contre les vents et l'érosion marine ; il est donc important de les préserver et de ne pas imperméabiliser ces surfaces.
- \* prévenir le risque d'inondation en veillant à organiser le réseau de collecte des eaux pluviales. L'eau est un élément très présent dans le paysage communal (présence de marais, de chenaux...) ; la platitude du territoire peut engendrer des problèmes d'écoulement des eaux pluviales vers la mer et générer des inondations localisées.

Paysages et milieux naturels sensibles



### **ORIENTATION N°3 :**

#### **AMELIORER LE CADRE DE VIE ET ASSURER LE BIEN-ETRE DES HABITANTS**

La commune de Saint Georges d'Oléron bénéficie d'un cadre de vie de qualité, avec des paysages marqués (marais, espaces agricoles, littoraux boisés...). Au-delà de la seule préservation des sites et des milieux naturels remarquables au travers de protections particulières, la commune souhaite également s'engager dans des mesures qui permettent de mettre en valeur et d'améliorer le cadre de vie local.

L'objectif de cette orientation est de :

- \* développer des modes de déplacements respectueux de l'environnement (cheminements piétonniers, pistes cyclables) sur l'ensemble du territoire. Les déplacements automobiles sur la commune peuvent ainsi être diminués, notamment en période estivale.
- \* hiérarchiser le réseau viaire. Ce dernier manque aujourd'hui de lisibilité et de cohérence ; ses possibilités d'extension sont limitées. Il faut désormais structurer ce réseau et retravailler sur les profils et les gabarits de voirie.
- \* organiser le stationnement en période estivale (conformément au Plan Plage et au Plan Vélo). Les aires sont saturées l'été, ce qui conduit souvent à du stationnement « sauvage » et à des conflits d'usage. Il est important de préserver les sites et les paysages de l'encombrement automobile en repensant les accès aux espaces touristiques (notamment les plages).
- \* maintenir et développer les équipements et les services attractifs pour la population permanente. Il faudra veiller à conserver la structure scolaire en place, qui devrait regagner des effectifs si la commune parvient à attirer des jeunes familles actives.
- \* favoriser le développement des énergies renouvelables sans porter atteinte aux paysages. Il s'agit de favoriser une relative autonomie énergétique en développant les installations solaires et le « petit éolien ».

Carte de synthèse

